

Ortschaftsentwicklung in Soltau



Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung



Ortschaften der Stadt Soltau

Abb. 1: Titelbild (Brock) (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

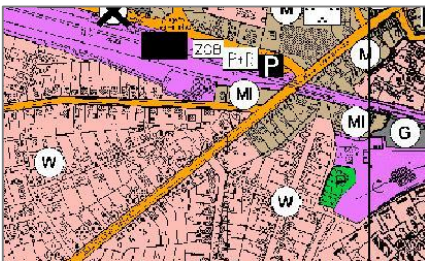


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP
der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau)

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

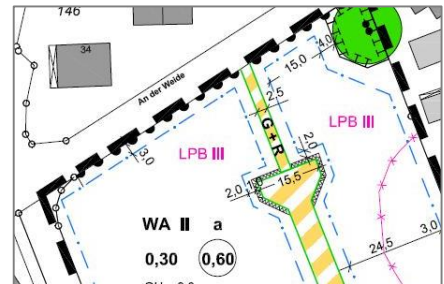


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 120 der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau)



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

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 spielt 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

9 Ausblick und Monitoring.....76

10 Quellenverzeichnis78

11 Abbildungsverzeichnis.....79

*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 Stadt Soltau versteht sich als wachsendes Mittelzentrum und positioniert sich dementsprechend als einer der Entwicklungsmotoren im Landkreis Heidekreis (vgl. CIMA 2019, S. 17). Angesichts der vielfältigen Entwicklungstrends, welche bspw. die demografische Struktur in der Stadt oder die Lebensstile ihrer Einwohner beeinflussen, gilt es über neue Wege in der Stadtentwicklung nachzudenken. Einen besonderen Stellenwert in der Region hat die Stadt Soltau dabei als qualitativ hochwertiger Wohnstandort. Dabei wird auch den insgesamt 16 Ortschaften Soltaus flächenmäßig und anhand der Einwohnerzahlen eine große Bedeutung beigemessen. So leben dort etwa 25% der Einwohner auf ca. 90% der Gemeindefläche. Gerade die Ortschaften, welche in jüngster Zeit nicht oder nur in geringem Maße von Entwicklungen des Stadtgebietes profitieren konnten, sind als besondere Potentialräume bei der Schaffung von Wohnraum zu betrachten. Hier setzt die Stadt Soltau an, um vorhandene Potentiale nutzen und ausbauen zu können.

Bereits in der Historie kam immer wieder der Wunsch nach einer Weiterentwicklung und damit Stärkung der Ortschaften auf, wobei grundsätzlich eine Innenentwicklung im Bestand einer Nutzung des Außenbereiches vorzuziehen ist. 2019 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Soltau durch den Rat beschlossen. Mit den Zielsetzungen dieses Entwicklungskonzeptes wurde der Grundstein gelegt, um diesem Wunsch zu entsprechen und

eine Ortschaftsentwicklung zu ermöglichen (vgl. W7). Um planungsrechtliche Entwicklungen in den Ortsteilen strukturiert und fachlich begründet angehen zu können, wurde dann der Entschluss gefasst, anhand einer zeitlichen Priorisierung die Ortschaften strukturiert zu entwickeln. Im September 2019 fand daraufhin ein Auftaktgespräch mit dem Bürgermeister und allen Ortsvorstehern statt, bei welchem die Projektziele und -abläufe dargestellt wurden. Weiterhin wurde jeder Ortsvorsteher aufgefordert, in den direkten Dialog mit den Einwohnern der Ortschaft zu treten, um gemeinsam Projektideen zu erarbeiten und diese bei der Verwaltung der Stadt Soltau einzureichen. Auch wurden die bereits in den Vorjahren eingegangenen Anträge auf Bauleitplanung geprüft und, soweit eine Eignung vorlag, in Abstimmung mit den Ortsvorstehern in die Liste der Projektvorschläge aufgenommen. Diese Datengrundlagen wurden im vorliegenden Konzept berücksichtigt.

In dem vorliegenden Ortschaftsentwicklungskonzept werden die jeweiligen Ortschaften sowohl von den Ortsvorstehern vorgestellt als auch durch die Verwaltung fachlich untersucht und im ersten Schritt in Abhängigkeit der bisherigen Entwicklungsschritte in zwei Kategorien eingeteilt. Des Weiteren gehört zu diesem Konzept die Bewertung (2. Schritt) und anschließend die Priorisierung der eingegangenen Projektvorschläge (3. Schritt), welche aus der Anlage „Priorisierung der Projektvorschläge“ ersichtlich werden.

1 Einleitung

Während der Erstellung des vorliegenden Konzeptes wurde mit dem Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021 Teil I Nr. 33, ausgegeben zu Bonn am 22. Juni 2021 das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) bekannt gemacht.

Dieses enthält zum Teil neue bzw. geänderte Anwendungsmöglichkeiten in den Bereichen der Innen- und Außenentwicklung. Die Verwaltung prüft die jeweilige Anwendbarkeit im Rahmen

des vorliegenden Konzeptes, wobei auch die daraus resultierenden Vor- oder Nachteile entsprechend abgewogen werden. Das Baugesetzbuch wird diesem Konzept in der aktuellen Fassung (Stand 1. Juli 2021) zu Grunde gelegt.



Abb. 6: Landschaft in Tetendorf (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Soltau 2035 (ISEK)

Das vorliegende Konzept zur Ortschaftsentwicklung leitet sich aus den Leitzielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Soltau ab. In dem Leitziel W7 wird darauf eingegangen, in den Ortsteilen „Entwicklungspotentiale zu aktivieren und [...] Maßnahmen zur Sicherung der Lebens- und Wohnqualität zu realisieren“. Die Stadt Soltau verfolgt

mit dem vorliegenden Ortschaftsentwicklungskonzept die Zielerfüllung dieser Vorgabe des ISEK und sieht Selbiges als Grundlage zur konkreten Projektumsetzung und damit der städtebaulichen Entwicklung der einzelnen Ortschaften. Andere Entwicklungskonzepte der Stadt Soltau haben weiterhin Bestand und waren bei der Aufstellung dieser Konzeption zu beachten.

2.2 Weitere kommunale Entwicklungskonzepte

Das Campingplatzkonzept der Stadt Soltau setzt sich explizit mit der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Campingplätze Soltaus auseinander. Daher wurden im Rahmen der Ortschaftsentwicklung diese großflächige Art touristischer Angebote nicht berücksichtigt. Der Fokus wird stattdessen auf die Entwicklung und Schaffung von Wohnraum gelegt, wobei auch andere ortsprägende Nutzungen (u.a. kleinteilige touristische Potentialstandorte) mitbetrachtet werden und sich in diesem Konzept wiederfinden.

Für die Gewerbeentwicklung der Stadt Soltau ist das überörtliche „Gewerbeflächenkonzept Heideregion“ zu berücksichtigen. Auch im Bereich der Gewerbeentwicklung soll das Ortschaftsentwicklungskonzept nicht als Grundlage zur großflächigen Schaffung von Gewerbeflächen dienen, sondern zeigt lediglich Potentialflächen auf. Im Rahmen der konkreten Projektumsetzung wird daher ausschließlich auf in der jeweiligen Ortschaft ansässige mittelständische Gewerbetreibende

eingegangen, welche den Wunsch nach Entwicklung geäußert haben.

Der „Sportentwicklungsplan für die Stadt Soltau“ untersucht die Entwicklung der bestehenden und geplanten Sportstätten im Stadtgebiet und berührt überwiegend nicht die Belange der Ortschaftsentwicklung.

Die Stadt Soltau ist 2021 zudem im laufenden Verfahren, ein Einzelhandelsentwicklungskonzept aufzustellen. Dieses betrachtet im Rahmen der einzelhandelsrelevanten Rahmbedingungen (Kaufkraft, Einzugsbereiche u.ä.) der Einzugsbereichsprüfung auch die Ortschaften der Stadt Soltau, fokussiert sich bezüglich der Entwicklungspotentiale im Bereich Einzelhandel jedoch überwiegend auf die bestehenden Standorte im Kernstadtgebiet.

2 Übergeordnete Planungen

2.3 Raumordnung

Nicht zuletzt sind auch die Vorgaben aus übergeordneten Planungsebenen zu beachten.

Für Soltau ist etwa auf Kreisebene das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) Heidekreis zu berücksichtigen. Hier wird der Entwurf des RROP 2015 innerhalb der Konzeptentwicklung berücksichtigt, da das ehemals verbindliche RROP 2000 auf Grund seiner Unwirksamkeit nicht mehr anwendbar ist. Darüber hinaus legt der Heidekreis in seinem Landschaftsrahmenplan u.a. allgemeine Biotopwertigkeiten fest. Außerdem weist der Landkreis Landschafts- und Naturschutzgebieten aus.

Auf Landesebene ist das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen für die Stadt beachtlich. Da aktuell kein verbindliches RROP des Landkreises Heidekreis vorliegt und der Entwurf 2015 nur als Orientierung anwendbar ist, gelten die Ziele und Grundsätze des LROP direkt für die Stadt Soltau.

Im Bereich der Entwicklung von Siedlungsstrukturen (Abschnitt 2.1) nennt das LROP als grundlegende Ziele und Grundsätzen die bevorzugte Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten in bereits bestehenden und durch vorhandene Infrastruktur erschlossenen Innenbereichen. Die Innenentwicklung soll demnach der Entwicklung im Außenbereich klar vorangestellt werden. Dabei ist stets eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung anzustreben, wobei bereits „[...] gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der

Bevölkerung prägende Strukturen [...] erhalten und [...] weiterentwickelt werden“.

Das hier vorliegende Konzept soll diesen Zielen und Grundsätzen des LROP gerecht werden, indem die jeweiligen Ortschaften auf bereits vorhandene Siedlungsstrukturen hin untersucht werden und eine ausgeglichene Erhaltung und Weiterentwicklung zwischen bereits stärker ausgeprägten Siedlungsstrukturen sowie kleineren (jedoch vorhandenen) Siedlungsansätzen angestrebt wird. Dazu werden die Ortschaften zu Beginn der Untersuchung in zwei Kategorien (A und B) eingeteilt. Die Kategorie B beinhaltet dabei die Ortschaften, welche bereits gewachsenere Siedlungsstrukturen aufweisen und demnach i.S.d. LROP priorisiert zu entwickeln sind. Allerdings sind gerade auch die Ortschaften der Kategorie A, welche bisher lediglich kleinere Siedlungsstrukturen (oder -ansätze) aufweisen für das ländlichere Umland der Kernstadt Soltaus prägend. Der Erhalt sowie die bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Ortschaften steht den Zielen und Grundsätzen des LROP demnach nicht entgegen, sondern fördern eine nachhaltige Entwicklung von prägenden Strukturen. Daher wurde im ISEK auch das bereits genannte Leitziel für alle Ortschaften dargestellt.

Dabei wird stets die bedarfsgerechte und demografisch angepasste Entwicklung in den Vordergrund gestellt, wozu die jeweiligen Beteiligungsschritte der Ortsvorsteher und Einwohner dienen.

2 Übergeordnete Planungen

2.4 Weitere (über)regionale Planungen

Ebenfalls sind Bundes- und EU-weite Regelungen etwa im Bereich des Naturschutzes in der Ausweisung von FFH- oder Natura 2000 Gebieten in die Untersuchung einzubeziehen.

Planungsrechtlich handelt es sich bei dem vorliegenden Konzept mit der Anlage 1 um ein städtebauliches

Entwicklungskonzept i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dieses untersucht insbesondere im Stadtgebiet liegende unbebaute oder untergenutzte Flächen außerhalb der Kernstadt anhand ihrer Entwicklungspotentiale.

Das Konzept ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.



Abb. 7: Landschaft in Hötzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

Grundsätzlich hat die Stadt Soltau die Möglichkeit, durch einen Bebauungsplan für ein bestimmtes Gebiet weitreichende bauliche und nutzungsrechtliche Regelungen zu treffen. Durch solche Bauleitplanverfahren können z.B. Gewerbegebiete, Sondergebiete (z.B. Tourismus) oder auch Wohngebiete entwickelt werden.

In Gebieten außerhalb von Bebauungsplänen unterscheidet das Planungsrecht zwischen dem sogenannten „Außenbereich“ (§ 35 BauGB) und dem „bebauten Innenbereich“ (§ 34 BauGB). Der Innenbereich definiert sich vereinfacht beschreiben dadurch, dass es sich um einen großen, zusammenhängenden, bebauten Ortsteil handelt. Hier wäre beispielsweise die Kernstadt Soltaus zu nennen. Nur vereinzelte Siedlungsteile außerhalb der Kernstadt können als Innenbereich definiert werden.

Demnach sind die allermeisten Flächen in den Ortschaften dem sog. Außenbereich zuzuordnen. Durch die genannten gesetzlichen Vorgaben soll eine ausufernde bauliche Entwicklung im Außenbereich durch z.B. Wohnnutzungen verhindert werden. Der Außenbereich ist größtenteils der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten, auch baulich. Folglich ist eine Entwicklung in den Ortschaften mit teilweise deutlichen Einschränkungen verbunden und nicht ohne weiteres möglich.

Wohnraumentwicklung soll sich grundsätzlich auf den Innenbereich konzentrieren, um mit Boden sparsam umzugehen (siehe Kapitel 2.3, Ausführungen zum LROP). Die Ausweitung

oder Schaffung von Wohnraum im Außenbereich ist zwar möglich, aber deutlich eingeschränkt, was sich auch in dem § 35 Baugesetzbuch wieder spiegelt. Die Genehmigungsfähigkeit eines wohnbezogenen Vorhabens nach § 35 BauGB ist grundsätzlich im Einzelfall zu prüfen und kann nicht pauschal bewertet werden. Baugenehmigungsbehörde ist hier der Landkreis Heidekreis.

Die Ausweisung neuer Wohnbauplätze kann in der Regel nur mit der Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch die Gemeinde realisiert werden. Das dafür benötigte Verfahren nimmt i.d.R. mehrere Jahre in Anspruch und hat unter Umständen einen hohen Untersuchungsaufwand zur Folge. Gerade im Außenbereich ist öfter mit belastenden Umwelteinflüssen und damit betroffenen öffentlichen Belangen zu rechnen, welche einer Wohnbebauung grundsätzlich entgegenstehen könnten.

Trotzdem wurde während der Gespräche und Vororttermine immer wieder durch die Ortsvorsteher, aber auch durch Einwohner vor Ort auf die lokalen Bedarfe, Bedingungen und Wünsche hingewiesen. In vielen Fällen wurde angemerkt, dass die Nachfolgegeneration der bereits ansässigen Einwohner den Wunsch hat, selbst im Ort zu bauen. So könnte man im Sinne des demografischen Wandels eine Verjüngung der Ortschaften begünstigen. Das würde auch den Wünschen der Ortschaften entsprechen, die Vereinskulturen (z.B. die Freiwilligen Ortswehren) aufrechterhalten zu können.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

An anderer Stelle befanden sich die ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe in einer Umbruchssituation, wobei Teile des Betriebes u.a. zurückgestellt oder aufgegeben werden sollen. Die Höfe sind auf der Suche nach Umnutzungsmöglichkeiten oder einem zweiten Standbein und damit verbundenen Nutzungsmöglichkeiten. Der Bedarf, die Dorfstrukturen anzupassen, weiterzuentwickeln oder zu erweitern, ist daher in vielen Ortschaften sehr hoch.

Auf Grund der unterschiedlich gewachsenen Ortsstrukturen und den verschiedenen Gegebenheiten vor Ort wurde schnell klar, dass es nicht den „einen“

Weg zur Entwicklung der Ortschaften gibt. Maßnahmen und Verfahren, die sich für die eine Ortschaft anbieten, sind für andere wiederum eher ungeeignet.

In Kapitel 2 sollen daher vorab die jeweiligen Bedarfe aufgezeigt werden und welche Lösungsmöglichkeiten in Form von planungsrechtlichen Instrumenten sich für Interessenten grundsätzlich anbieten. Außerdem wird dargestellt, welcher Gestaltungsspielraum der Stadt in den verschiedenen Planfällen zur Verfügung steht.

3.1 Bedarfsermittlung

Im Laufe des Verfahrens zur Entwicklung des vorliegenden Konzeptes wurden mehrere Beteiligungsschritte durchlaufen, um eine Bedarfsermittlung einwohnergerecht durchzuführen.

Zum einen wurde der Wunsch geäußert, durch Neubaugebiete großflächig Wohnraum zu schaffen und damit einen hohen Bedarf an Baugrundstücken seitens der Einwohner decken zu können.

Zum anderen wurden in vielen Ortschaften auch kleinteiligere Entwicklungen gewünscht. Einzelne Lückenschlüsse im Ortsteil, Erweiterungen bzw. Neubau auf den vorhandenen Grundstücken wurden immer wieder als Bedarfe geäußert. Auch die Umnutzung bestehender Bausubstanz für die Nach-

folgeneration der Einwohner wurde als bedeutender Ansatzpunkt genannt.

Viele Ortsvorsteher haben von einem Generationenwechsel und Wandel in den landwirtschaftlichen Betrieben ihrer Ortschaften berichtet. Dies wird auch in Zukunft ein wichtiges Handlungsfeld bleiben (vgl. dazu LaWiKa NRW 2020, S. 3).

Diese Entwicklungen werden auch in Zukunft die baulichen Strukturen von Ortsteilen beeinflussen und die Verfügbarkeit von Potentialen zur Wohnraumentwicklung mitbestimmen.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

Aus der Nachfrage und den baulichen Strukturen vor Ort ergeben sich für bestimmte Flächen oder Gebäude verschiedene Handlungsoptionen. Dabei ist grundlegend festzustellen, dass der § 35 BauGB im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches zu Gunsten einer möglichen Entwicklung im Außenbereich geändert wurde, wobei eine bedarfsgerechte Ortsteilentwicklung nach wie vor kaum ohne Planungsinstrumente umsetzbar ist.

Neubaugebiet:

Vereinzelt wurde der Wunsch geäußert, Neubaugebiete zu errichten. So sollte ein großer Bedarf an Wohnraum räumlich konzentriert gedeckt werden. Dadurch könnten, gemessen am Bedarf der jeweiligen Ortschaft, mehrere Wohneinheiten realisiert werden. Diese Möglichkeit zieht jedoch ein umfangreiches Bauleitplanverfahren nach sich. So ist in den meisten Fällen der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung zu ändern und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Bebauungsplan aufzustellen. Spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bedarf es dann auch umfangreichen gutachterlichen Prüfungen möglicher Hemmnisse (z.B. mögliche Emissionen und Immissionen und die Einwirkung auf den Natur- und Artenschutz).

Kleinteilige Erweiterungen:

Erweiterungen von bestehenden Wohngebäuden in den Ortschaften sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich, sofern keine öffentlichen Belange (wie beispielsweise die Darstellung im Flächennutzungsplan) dem Vorhaben entgegenstehen. Ist dies der Fall, oder mindestens zu befürchten, müssen die Tatbestände des § 35 Abs. 4 BauGB (z.B. Erhalt der vorhandenen Baustruktur) erfüllt sein, um ein Vorhaben im Außenbereich zu ermöglichen. Diese bieten an geeigneten Standorten die Möglichkeit einer sinnvollen Orts(kern)verdichtung.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

Lückenschluss / Hinterbebauung:

Dieser Wunsch wurde von vielen Ortsvorstehern geäußert, um in bestehenden Siedlungskörpern Baulücken, etwa entlang von Straßenzügen, bebaubar zu machen oder Eigentümern großer Grundstücke die Möglichkeit zu geben, dort zusätzlichen Wohnraum z.B. für die nachfolgende Generation zu schaffen. Im Außenbereich

(§ 35 BauGB) sind diese Formen der Bebauung tendenziell ohne Bauleitplanverfahren nicht möglich. Eine planungsrechtliche Möglichkeit zur Umsetzbarkeit wäre hier eine Innenbereich- oder Außenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 oder § 35 Abs. 6 BauGB. Auf diese wird in Kapitel 3.3 näher eingegangen.

Umnutzung landw. Gebäude:

Die Umnutzung (ehemaliger) landwirtschaftlicher Bausubstanz zugunsten von z.B. Wohnraum ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Hier sind (ohne ein Bauleitplanverfahren) ebenfalls die Regelungen des § 35 BauGB maßgeblich. Falls diese eingehalten werden können, ist die Entwicklung von bis zu fünf (vor der Novellierung des BauGB waren es lediglich drei) weiteren Wohneinheiten neben den „privilegierten“ Wohnungen pro Hofstelle möglich. Eine Umnutzung muss sich nicht nur auf Wohnen beschränken. Nutzungsänderungen etwa für den Fremdenverkehr, für die Versorgung sowie Gewerbe oder zu anderen Zwecken sind u. U. denkbar.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

Entwicklung von Leerständen:

Leerstehende Gebäude oder Höfe müssen nicht zwangsweise als Problem gesehen werden. Viele Baukörper bieten durchaus ähnlich viele Möglichkeiten wie im Falle einer Umnutzung (siehe oben). In einigen Fällen kann jedoch der Sanierungsaufwand für eine angemessene Nachnutzung zu hoch sein.

Der Abriss von Gebäuden zugunsten eines Neubaus ist ebenfalls (ohne Planverfahren) nach den Regelungen des § 35 BauGB grundsätzlich möglich. Auch hier sind die jeweiligen Voraussetzungen der Rechtsvorschriften zu

erfüllen. Es ist in jedem Fall ein Bauantrag bei der zuständigen Baugenehmigungsbehörde, hier dem Landkreis Heidekreis, zu stellen. Der Landkreis Heidekreis bietet jedoch auch die Möglichkeit einer Bauvoranfrage. Um diese zu stellen, bedarf es noch keines Entwurfsverfassers. Stattdessen kann der Antragsteller formulieren (oder zeichnerisch darstellen), was er sich auf dem Grundstück vorstellt. In einer ersten Einschätzung erhält der Antragsteller anschließend eine verbindliche Aussage (in Form eines Bauvorbescheides), ob sein Vorhaben grundsätzlich umsetzbar ist.

3.2 Planungsinstrumente

Für eine rechtssichere Umsetzung der Projektideen gibt es im Einzelfall verschiedene Planungsinstrumente, deren Eignung im konkreten Fall zu prüfen ist.

Bauleitplanverfahren (+ ggf. FNP-Änderung):

Durch ein vollumfängliches Bauleitplanverfahren (die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes) könnten für den Außenbereich nicht privilegierte Vorhaben und Planungen realisiert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist dabei i.d.R. mit einer Reihe von gutachterlichen Prüfungen (z.B. Natur- und Artenschutz, der Verkehrssituation sowie verschiedene immissions- oder emissionsrechtliche Untersuchungen) verbunden. Zudem werden im Laufe des Bauleitplanverfahrens verschiedene Beteiligungsschritte durchlaufen, in welchen sowohl der Öffentlichkeit, als auch den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die

Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben wird. Natur- und artenschutzrechtliche Güter (z.B. Wald und besondere Arten) sind im Falle einer Überplanung in der Regel auszugleichen. Diese Aspekte führen zu einem kosten- und zeitintensiven Planungsprozess, welcher einige Jahre in Anspruch nehmen kann. Zudem muss stets beachtet werden, dass vielleicht Hemmnisse eine Umsetzbarkeit gefährden bzw. verhindern können. Die Festsetzungsmöglichkeiten der Kommune sind relativ weitreichend. So können in einem Bauleitplan u.a. Festsetzung über die Gestaltung sowie die zulässige Nutzung getroffen werden.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

Außenbereichssatzung:

Nach § 35 Abs. 6 BauGB ist es möglich für bestimmte Siedlungskörper im Außenbereich durch eine Satzung, einzelne Bauvorhaben zu ermöglichen. Voraussetzung ist u.a., dass Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden sein muss. So können für bestimmte Bereiche Lückenschlüsse oder Erweiterungen durch Wohnen oder kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe ermöglicht werden. Bei diesem Instrument handelt es sich ausdrücklich nicht um eine „Bauleitplanung“ im engeren Sinne. Die konkreten Vorhaben sind dann immer noch nach dem § 35 BauGB im Einzelfall zu prüfen. Die Genehmigungsfähigkeit wird lediglich erleichtert.

Die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist vom Verfahren und vom Aufwand her grundsätzlich schlanker als die Durchführung eines vollständigen Bauleitplanverfahrens. Allerdings setzt die Außenbereichssatzung die Erfüllung mehrerer Tatbestände voraus, welche häufig nicht vorliegen und somit nicht erfüllt werden können. Die Außenbereichssatzung ist folglich grundsätzlich ein mögliches Instrument, bietet sich häufig auf Grund ihrer hohen Umsetzungsvoraussetzungen nicht an.

Innenbereichssatzung:

Mit dem Instrument der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB wird der Kommune die Möglichkeit gegeben, auch ohne die Durchlaufung eines vollumfänglichen Bauleitplanverfahrens die Grenzen des überbaubaren Innenbereiches zu definieren und unter bestimmten Voraussetzungen auch bisherige Außenbereichsflächen in den überbaubaren Innenbereich nach § 34 BauGB zu inkludieren. Es wird hier zwischen drei Varianten der Innenbereichssatzung unterschieden, der Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauGB), der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB) und der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB). Während die Klarstellungssatzung lediglich deklaratorisch die Grenzen des überbaubaren Innenbereichs definiert, kann mit dem Instrument der Entwicklungssatzung, bei Erfüllung mehrerer Voraussetzungen, ein bebauter Bereich im Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S.d. § 34 BauGB festgelegt werden. Voraussetzung ist hier u.a., dass der Flächennutzungsplan einer Wohnnutzung nicht entgegenstehen darf, sodass i.d.R. eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich sein wird. Mit der Ergänzungssatzung kann die Kommune einzelne Außenbereichsflächen in den bereits vorhandenen überbaubaren Innenbereich miteinbeziehen.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

Anders als bei der Außenbereichssatzung und der Klarstellungssatzung wird im Rahmen der Aufstellung einer Entwicklungs- oder Ergänzungssatzung ein umfänglicheres Verfahren notwendig. So muss unter Umständen der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden und es bedarf bauleitplanähnlicher Verfahrensschritte. Zudem ist die grundlegende Voraussetzung, dass ein Siedlungsansatz mit einer Wohnnutzung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Mit der Aufstellung einer Innenbereichssatzung kann die Kommune, angelehnt an einen Bebauungsplan, Festsetzungen zu der Gestaltung und zulässigen Nutzung treffen.

Bauordnungsverfahren - Bauen im unbeplanten Innen-/Außenbereich:

Liegt ein Bauvorhaben außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes, ist zur Beurteilung des Selbigen zu unterscheiden, ob das betreffende Grundstück im Zusammenhang eines bebauten Ortsteiles oder, wenn dies nicht der Fall ist, im Außenbereich gelegen ist.

Im Außenbereich richtet sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes nach § 35 BauGB. Es wird hier zwischen privilegierten Vorhaben (u.a. landwirtschaftlichen Betrieben; - Abs. 1) und sonstigen Vorhaben (Abs. 2 bis 4) unterschieden.

Sobald ein Bauvorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (ohne Bebauungsplan) liegt, also im Innenbereich, müssen diese sich u.a. in

die Eigenart der umliegenden Bebauung sowie nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen (§ 34 BauGB).

Grundsätzlich gilt: Bauvorhaben sind grundsätzlich im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen. Dabei ist die Baugenehmigungsbehörde (hier der Landkreis Heidekreis) für die Erteilung von Baugenehmigungen zuständig. Die Stadt berät Einwohner jedoch auch im Rahmen von Bauberatungen, sollten konkrete Fragen zu einem Grundstück im Stadtgebiet Soltaus bestehen.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP):

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich per Definition um ein Bauleitplanverfahren wie ebenso bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Anders als ein Bebauungsplan hat der FNP allerdings lediglich einen vorbereitenden Charakter. Zudem ist er lediglich für Behörden bindend, wohingegen er für die Öffentlichkeit nicht rechtsverbindlich anzuwenden ist. Daher bietet dieser bei der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens lediglich ein gewisses Maß an Spielraum im Rahmen einer komplexen Gemengelage.

Außerdem kann z.B. für die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Innenbereichs- oder Außenbereichs-satzung die Änderung des FNP notwendig werden.



Abb. 8: Scheune in Ahlfen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

3.3 Zusammenfassung: Umsetzungsmöglichkeiten

Die in Kapitel 3 dargestellten Erkenntnisse zeigen, dass es durchaus Spielräume für Entwicklungen in den Ortschaften gibt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bietet auf der einen Seite die Möglichkeit durch ein breites Feld an Festsetzungsmöglichkeiten, die (Stadt-) Entwicklung explizit zu steuern. Es ist aber nicht das einzige Instrument, um Bauvorhaben in den Ortschaften umzusetzen. Es gibt ganz unterschiedliche Möglichkeiten, Siedlungsstrukturen auf kreative Weise neu zu erfinden und zukunftsfähig anzupassen; auch abseits der Entwicklung reiner Wohnnutzungen.

Ein Bewusstsein für die vielfältigen Handlungsoptionen und Planungsinstrumente ist dafür aber notwendig.

Im dargestellten Flussdiagramm wird vereinfacht dargestellt, welche im Prozess herausgearbeiteten Wege für welche Art von Situation vor Ort denkbar wären.

Diese Darstellung ist ausdrücklich nicht rechtsverbindlich oder anderweitig für Eigentümer bindend. Vielmehr soll sie erste denkbare Handlungsmöglichkeiten aufzeigen und ist wandelbar. Im Einzelfall gestaltet sich z.B. ein konkretes Umnutzungsprojekt deutlich komplizierter. Daher soll die Darstellung hier lediglich als eine erste Orientierung für Interessierte als Grundlage für weitere Abstimmungen dienen.

3 Entwicklungsmöglichkeiten für die Ortschaften Soltaus

3.3 Zusammenfassung: Umsetzungsmöglichkeiten

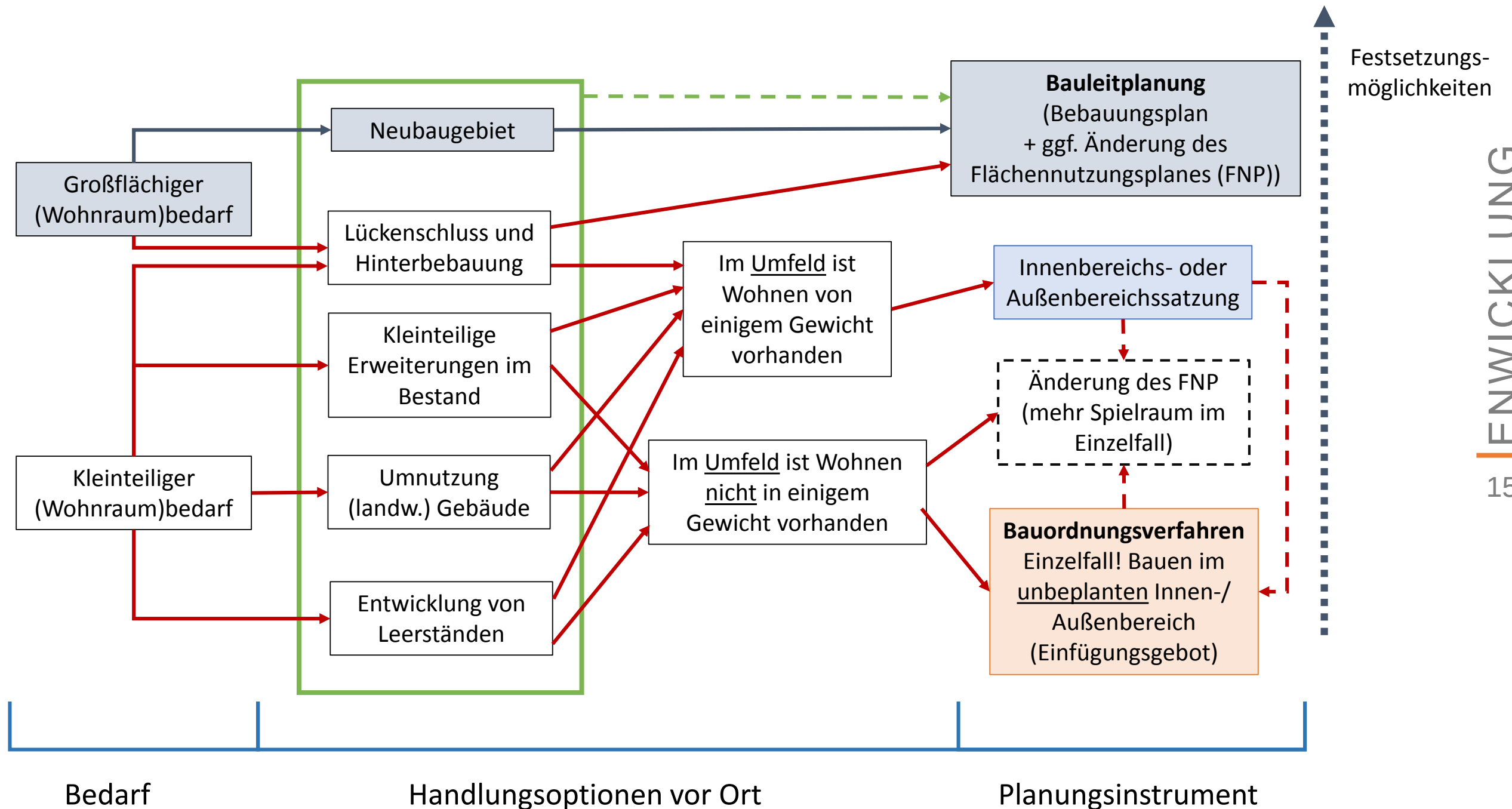


Abbildung 9: Schaubild zu den möglichen Umsetzungsmöglichkeiten in den Ortschaften (Eigene Darstellung)

4 Bedarfsgerechte Wohnraumentwicklung als Leitbild

Um die eingegangenen Projektideen nach ihrer Umsetzbarkeit zu priorisieren und anschließend umzusetzen, bedarf es einer Argumentation. Grundlage hierfür bieten die Zielaussagen aus dem ISEK Soltau 2035 zum Handlungsfeld Wohnen. Hier wird vor allem die Kernstadt mit ihren Siedlungsschwerpunkten als wichtigster Standort für neue Wohnbauprojekte genannt (vgl. CIMA 2019, S. 13f.).

Wohnraumpotentiale sind priorisiert in vorhandener Siedlungsstruktur umzusetzen und der unbeplante Außenbereich vordergründig von nicht privilegierter Bebauung freizuhalten. Doch auch die Kernstadt gerät mit ihren Erweiterungsflächen an ihre Grenzen. Daher wird die Ermittlung weiterer Wohnbauflächenpotentiale als weiteres Standbein im Handlungsfeld Wohnen gesehen (Leitziel W7). Hier spielen die Ortschaften eine tragende Rolle. In vielen Ortsteilen gibt es noch vielversprechende Potentialflächen. Durch das Vorantreiben geeigneter Projekte könnte nicht nur ein Beitrag für die Baukultur vor Ort, sondern auch für Soltau als Wohnstandort allgemein geleistet werden.

Aus diesen Grundsätzen lässt sich das Leitbild einer bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung als zentrales Motiv für die Ortschaftsentwicklung formulieren.

Die Ortschaften haben für die Wohnraumentwicklung Soltaus andere Potentiale, welche in der Kernstadt in dieser Form nicht zu finden sind. Vielerorts lassen sich durch die gewachsenen Strukturen und durch die

Nähe z.B. zu größeren Hofstellen oder weitläufigeren Landschaftsräumen andere Wohnqualitäten benennen. So geht es bei diesen Potenzialen darum, den individuellen Charakter und demnach den Ist-Bestand der einzelnen Ortschaften zu identifizieren und durch sinnvolle Projekte zu stärken.

Ziel der Untersuchung ist es, die Entwicklung in den Ortschaften differenziert zu beschreiben und ihre Eigendynamiken in einem gesamtstädtischen Kontext zu betrachten. Dabei soll deutlich werden, dass jede Ortschaft aufgrund ihrer individuellen Struktur andere Funktionen im Gesamtgebilde der Stadt Soltau einnimmt und deshalb eigene Maßnahmen benötigt. Daher werden die einzelnen Ortschaften im weiteren Verlauf dieses Konzeptes kurz vorgestellt, was zum Teil die Ortsvorsteher selbst übernommen haben, und mögliche Potentiale aber auch Hemmnisse aufgezeigt. Da nicht aus allen Ortschaften Projektideen an die Verwaltung herangetragen wurden, ist dies losgelöst von der konkreten Priorisierung der Projekte.

Als Ergebnis sollen die bewerteten Projektideen der jeweiligen Ortschaften städtebaulich und planungsrechtlich bewertet werden, wofür die Stadtplanung objektive Bewertungskriterien zugrunde legt, welche im Folgenden näher vorgestellt werden.

**Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
(ISEK) Soltau 2035
Leitziel - W7**

5 Dreistufiger Bewertungsprozess als Grundlage der Priorisierung

Um eine ausgeglichene Entwicklung bieten zu können und eine objektive Bewertung zu ermöglichen, durchlaufen die Ortschaften mit den eingereichten Projektvorschlägen eine dreistufige Bewertungsmatrix. Dabei sollen jedoch auch die Ortschaften betrachtet werden, welche weder Bedarfe noch konkrete Projektvorschläge eingereicht haben.

Daher werden die Ortschaften zunächst kurz vorgestellt, wobei auch hier die Ortsvorsteher die Möglichkeit der Mitgestaltung hatten. Zudem werden die Ortschaften in Kategorien unterteilt,

wie in Kapitel 5.1 dargestellt wird.

Als Ergebnis der Beteiligungsprozesse wurden verschiedene Projektvorschläge seitens der Einwohner und Ortsvorsteher eingebracht, welche für das weitere Verfahren als Beurteilungsgrundlage zu Grunde gelegt wurden.

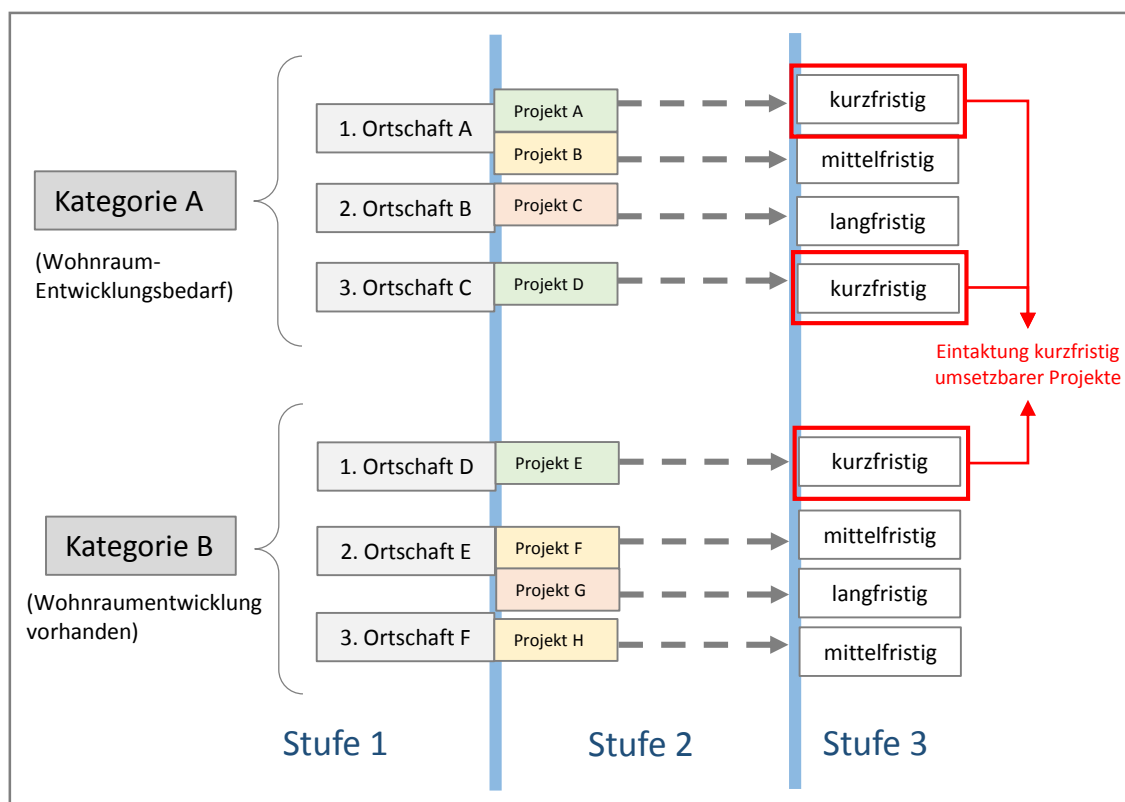


Abbildung 10: Übersicht über den Bewertungsprozess im Rahmen der Priorisierung (Eigene Darstellung)

5.1 Kategorisierung der Ortschaften

Im ersten Schritt werden die Ortschaften in ihrer Gesamtentwicklung betrachtet und eingeordnet. Konkret wird hier zwischen den Ortschaften unterschieden, welche in der Vergangenheit bereits von Stadtentwicklungen profitieren konnten und bereits eine gewachsene Ortsstruktur aufweisen und andererseits diejenigen, welche bisher keine oder nur wenig (Wohnbau-)Entwicklung erfahren haben und auch vom Ortsbild her bisher keine gewachsenen Strukturen aufweisen. Es lässt sich auch erkennen, dass gerade die kernstadtnahen Ortschaften bereits gewachsenere Strukturen aufweisen, da diese i.d.R. von innerstädtischer Siedlungsentwicklung profitieren.

Die Kategorisierung dient der gerechten Entwicklungsmöglichkeit der verschiedenen Ortschaften. So plant die Verwaltung die kurzfristige Umsetzung von jeweils verschiedenen Projektvorschlägen aus beiden Kategorien.

5.2 Bewertung der Projektvorschläge

Um im nächsten Schritt den einzelnen Projektideen eine kurz-, mittel,- und langfristige Priorität zuzuordnen, wurden fachliche Kriterien erstellt. Diese sollen das übergeordnete Leitbild in einen nachvollziehbaren Bewertungsmaßstab aufschlüsseln.
Die für die Bewertung verwendeten Kriterien mit ihren Indikatoren lassen sich in folgender Übersicht zusammenfassen:

nen planerische Stellungnahmen bzw. Einschätzungen formulieren. Durch diese erfolgt eine Vorprüfung der Flächen, inwiefern eine fachliche Eignung vorliegt. Die tatsächliche Umsetzbarkeit der einzelnen Projekte kann erst im konkreten Planverfahren abschließend festgestellt werden.

Auf Grundlage dieser Kriterien lassen sich für die Projektvorschläge im Einzel-

1. Bedarfsgerechte (Wohnraum-)Entwicklung und Ortsbild
a. Zielgruppengerechte Wohnangebote (Anzahl Wohneinheiten, Altersgruppen etc.)
b. Nachverdichtung im Bestand, Umnutzung und Baulücken
c. Flächensparende Entwicklungen
2. Erhaltung und Stärkung des Charakters und der (funktionalen) Eigenart der Ortsteile
a. Prio 1: Wohnen, Prio 2: Gewerbe, Prio 3: Sondergebiete; Synergien
b. Ökologische Wertigkeit, Funktion Naturhaushalt, innovativer Charakter etc.
3. Erschließung und städtische Vernetzung
a. Straßenanbindung und ÖPNV
b. Erreichbarkeit zu anderen (Versorgungs-)angeboten in der Stadt
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen
a. FNP Darstellungen
b. B-Planung vorhanden?
c. Zulässigkeit nach §34 insb. §35
5. Hemmnisse und Zulässigkeit
a. Lärm, Geruch
b. Nähe zu WEA und Biogasanlagen, (Umwelt-)schutzgebiete
c. Planungskosten/Städtische Flächen/Investorengetrieben?

Abb. 11: Übersicht zu den fachlichen Kriterien für die Bewertung der Projektvorschläge (Eigene Darstellung)

5 Dreistufiger Bewertungsprozess als Grundlage der Priorisierung

Das wichtigste Kriterium zur Beurteilung der Projekte ist deren Auswirkung auf die Wohnraumentwicklung der Stadt und das vorhandene Ortsbild. Hier wird z.B. geprüft, inwiefern die bauliche Ausgestaltung, die Grundrisse und die geplanten Eigentums- oder Mietverhältnisse zu einer Durchmischung der Einwohnerstruktur im Ort führen (vgl. GEWOS 2011, S. 10). Werden Möglichkeiten zur Ansiedlung junger Menschen durch die Projektideen gefördert? Wird der durch den Projektvorschlag der vorliegende Bedarf angemessen gedeckt?

So soll einerseits ein qualitätsvolles Angebot für Um- und Zuziehende in oder nach Soltau gesichert und eine lebendige Dorfgemeinschaft erhalten und gefördert werden.

Dazu kommt die Einordnung des Vorhabens aus Sicht der lokalen städtebaulichen Gegebenheiten. Bauvorhaben mit dem Ziel einer Nachverdichtung im Bestand, Umnutzung leer- oder untergenutzter Gebäude oder auch die Schließung von Baulücken sind grundsätzlich Erweiterungen außerhalb eines Siedlungszusammenhangs vorzuziehen. Planungsrechtlich sind sie beispielsweise nach § 35 BauGB einfacher zu begründen. Außerdem bleiben dadurch die Kosten für die Errichtung neuer Infrastruktur, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen möglichst gering. Dem Gebot des flächensparenden Bauens, der Vermeidung von Leerstand und dem Erhalt möglichst kurzer Wege werden damit Rechnung getragen.

Zweites wichtiges Kriterium ist die Stärkung des Charakters und der Eigenart der Ortsteile. Durch diesen Aspekt

soll neben der vorrangigen Erweiterung der Wohnnutzung auch die Entwicklung von Gewerbeflächen und nachrangig auch von Sonderflächen (z.B. Tourismus) in den Ortschaften betrachtet werden. Ein wichtiger Bezugspunkt ist dabei auch die Schaffung von Synergien zwischen den Nutzungsarten (vgl. CIMA 2019, S. 34). Werden etwa durch neue Wohnbebauung gleichzeitig auch Betriebsstellen oder Höfe weiterentwickelt und für die Zukunft gesichert? Führen die Bauvorhaben zu gemischt genutzten Siedlungsstrukturen, welche sich auch positiv auf den Freizeit- und Fremdenverkehr der Gesamtstadt auswirkt?

Darüber hinaus spielen auch die ökologischen Auswirkungen des Projektes eine wichtige Rolle in der Bewertung. Das Ziel sollte sein, einen positiven Beitrag für den Naturhaushalt gerade im Außenbereich zu leisten oder zumindest den Eingriff auf das mindeste zu reduzieren.

Nicht zuletzt ist auch die Frage nach der Erschließung und Erreichbarkeit der Wohnbebauung ein zu berücksichtigendes Kriterium. Schließt die geplante Bebauung an bereits bestehende überörtliche Anbindungen und Wohnstraßen an, schlägt sich dies positiv in der Bewertung nieder. Auch sollten neue Vorhaben möglichst kurze Wege zur Kernstadt und anderen Ortsteilen haben, um eine gute Erreichbarkeit zu Versorgungsangeboten

5 Dreistufiger Bewertungsprozess als Grundlage der Priorisierung

zu gewährleisten (vgl. Müller & Rohr-Zänker 2009, S. 23). Die Anbindung mit dem Auto spielt dabei eine Rolle.

Jedoch werden sich mittel- bis langfristig alternative Verkehrsmittel stärker etablieren. Zwar wird der klassische PKW-Verkehr in ländlicheren Regionen nicht vollständig verschwinden, trotzdem werden andere Mobilitätsformen zunehmend an Relevanz gewinnen. So wird beispielsweise die Radverkehrsinfrastruktur (auch in den Ortschaften) eine immer größere Rolle spielen. Daher wirkt sich eine gute Erreichbarkeit mit dem Umweltverbund (Fußgänger- und Radverkehr sowie der Öffentliche Nahverkehr) bereits jetzt positiv auf die Bewertung aus.

Darüber hinaus spielen planungsrechtliche Voraussetzungen ebenfalls eine Rolle. Ein Vorhaben lässt sich gut begründen, wenn entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) eine geplante Entwicklung begünstigen oder sogar vorsehen oder entsprechende Festsetzungen bereits innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes festgehalten wurden. Bauvorhaben, zu denen es bereits Beschlüsse oder konkretere Überlegungen für Bauleitplanverfahren gibt, sind zu berücksichtigen. Auch andere Rahmenkonzepte oder Dorfentwicklungsprogramme können die Realisierung eines Projektes bekräftigen. Ein wichtiges Ziel ist aber auch, durch die Projektideen Ortschaften zu fördern, in denen noch kaum bis gar keine planerische Entwicklung angestoßen wurden. Schließlich sind auch andere Regelungen zu beachten, welche sich auf die Zulässigkeit eines Projektes auswirken

könnten, zumindest aber als Hemmnis zu betrachten wären. Diese müssen ebenfalls in die Priorisierung einfließen und könnten ggf. ein K.O.-Kriterium sein. Zu berücksichtigen wären die Mindestabstände zu Windenergie- und Biogasanlagen oder andere immissionsbedingte Hemmnisse. Bei Windenergieanlagen beträgt der Abstand laut der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Soltau 500 m zu Wohnbebauung und 350 m in Dorf- und Mischgebieten. Bei Biogasanlagen gibt es keine pauschalen Mindestabstände. Ein Geruchsgutachten klärt eine mögliche Zulässigkeit abschließend. Andere die Zulässigkeit betreffende Tatbestände wären etwa mögliche Lärm- und Geruchsbelastungen, z.B. durch die Nähe zu landwirtschaftlichen oder Gewerbebetrieben oder die Lage in Naturschutzgebieten.

Eine andere Frage wäre, wer die Kosten für die Planungsleistungen trägt. Die Stadt Soltau verfolgt das Ziel, die Ortschaften vorrangig durch städtische und möglichst nicht investorengetragene Projekte zu entwickeln. Daher werden im Rahmen der Priorisierung auch Potentialflächen in den Ortschaften, die bereits im städtischen Besitz sind, bewertet.

Jedes Projekt erhält anhand der Kriterien eine planerische Einschätzung. In der Argumentation wird dann ersichtlich, inwiefern sich das Projekt aus fachlicher Sicht für eine Umsetzung eignet.

5 Dreistufiger Bewertungsprozess als Grundlage der Priorisierung

Grün steht hierbei für eine gute fachliche Eignung, orange für eine mittlere und rot für eine eher schlechte Eignung.

Die bewerteten Projektvorschläge werden letztlich mit der übergeordneten Standortanalyse kombiniert und so mögliche Potentialflächen in den jeweiligen Ortschaften lokalisiert. Dabei ergeben sich die Potentialflächen sowohl aus den konkreten Vorschlägen, aber auch aus den genannten Bedarfen sowie der allgemeinen städtebaulichen Umsetzbarkeit der Projektideen.

5.3 Projektauswahl

Ortschaften, die sich fachlich gut für eine (Wohnraum)entwicklung eignen und in denen auch gute Projektvorschläge eingegangen sind, sollen in der Umsetzung vorrangig berücksichtigt werden.

Daraus ergibt sich letztlich die Einteilung in den kurz-, mittel- und langfristigen Projektbeginn, wobei sich die Eintaktung tatsächlich auf den Beginn des jeweiligen Verfahrens bezieht. Eine abschließende Aussage, wie lang ein Bauleitplanverfahren dauert und wann mit dem jeweiligen Abschluss zu rechnen ist, kann nicht getroffen werden, da hier eine Vielzahl von bereits genannten Prüffragen das Verfahren beeinflussen.

Die als kurzfristig eingestuften Projekte werden direkt nach Beschlussfassung dieses Konzeptes bzw. im darauffolgenden Jahr begonnen. Mit der Umsetzung der mittelfristigen Projektvorschläge soll voraussichtlich dann begonnen werden, sobald die vorangegangenen Projekte kurz vor der Fertigstellung stehen. In den nächsten vier Jahren soll dies erreicht werden. Die Fortschreibung dieses Konzeptes muss zudem beachtet werden. Nach Ablauf von vier Jahren wird dieses Konzept im Rahmen des Monitorings fortgeschrieben und die eingegangenen Projektvorschläge in diesem Zuge neu bewertet. Als langfristig sind solche Projektvorschläge eingestuft, welche zum aktuellen Zeitpunkt nicht oder nur verbunden mit enormen Einschränkungen umsetzbar sind. Bei Fortschreibung des Konzeptes werden diese neu beurteilt.

Schließlich ist auch zu beachten, dass nicht grundsätzlich alle Projekte der grünen Kategorie gleichzeitig begonnen werden können. Insbesondere die verwaltungsinternen personellen und finanziellen Ressourcen müssen bei einer Priorisierung der Projekte beachtet werden. Der geplante Umsetzungszeitraum kann der Anlage „Priorisierung der Projektvorschläge“ zu diesem Konzept entnommen werden. Dabei werden insbesondere die jeweiligen Planungsinstrumente bei der Priorisierung zu Grunde gelegt.

5.4 Zusammenfassung: Dreistufiger Bewertungsprozess

Die Ortschaften werden in dem vorliegenden Konzept grundsätzlich innerhalb der Kategorien A und B vor- und dargestellt. Anschließend werden die eingegangenen Projektvorschläge planungsrechtlich bewertet und mittels ihrer Umsetzbarkeit eingeordnet (siehe Anlage). Als Ergebnis liegt schließlich eine Priorisierung aller Ortschaften und eingegangenen Projektvorschläge vor, die auch der Anlage entnommen werden kann.

Die Priorisierung nimmt die Funktion eines auf planungsrechtlichen Grundlagen getroffenen Verwaltungsvorschlages sowie einer Entscheidungsgrundlage für den Rat der Stadt Soltau ein. Bei der Forcierung eines notwendigen Planverfahrens, muss sich die Herleitung auf die vorliegende Priorisierung sowie das Konzept beziehen. Zu beachten ist, dass die Einleitung von konkreten Planverfahren weitere Beschlüsse des Rates bedürfen.

Das vorliegende Schaubild verdeutlicht diesen Auswahlprozess nochmals:

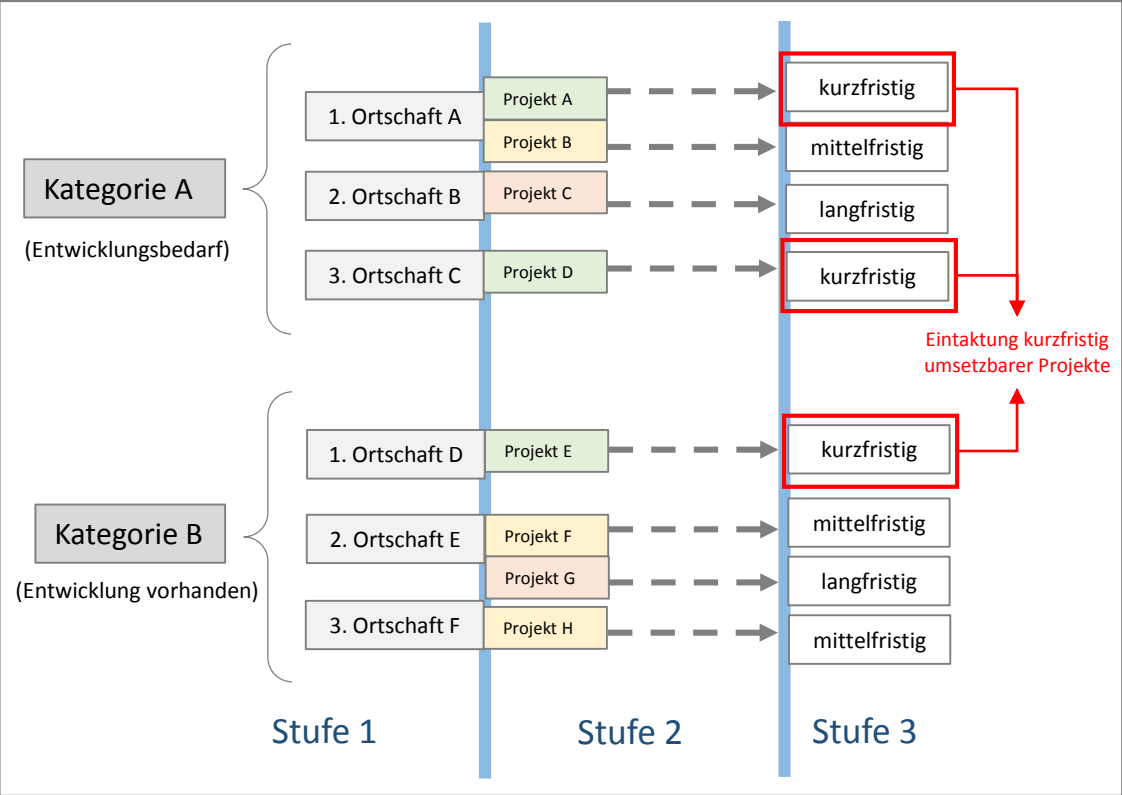


Abb. 12: Schaubild zum dreistufigen Bewertungsprozess für die Priorisierung der Projektvorschläge (Eigene Darstellung)

6 Allgemeine Standortanalyse

In der Planungspraxis sind oftmals andere Fachplanungen zu berücksichtigen. Bei der Prüfung konkreter Standorte sind so z.B. Gebietsausweisungen im naturschutzfachlichen Bereich oder im Gewässerschutz planungsrelevant. Diese können unter Umständen ein Hindernis für eine (bauliche) Entwicklung darstellen oder sie sogar komplett ausschließen.

Daher erfolgt vor der Betrachtung der einzelnen Ortschaften eine gemeindeübergreifende (übergeordnete) Analyse für bestimmte standortbezogene Fachplanungen.

Im Einzelnen werden flächenhaft folgende Themengebiete für das Stadtgebiet Soltaus grafisch aufgearbeitet und beschrieben:

- Relevante Gebiete aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes
- (vorhandene Daten) zu Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr
- Standorte von Windenergie- und Biogasanlagen
- Gebiete des Wasser- und Gewässerschutzes

Diese übergreifenden Erkenntnisse werden für die Betrachtung der einzelnen Ortschaften und später bei den konkreten Projektvorschlägen hinzugezogen.

Es ist zu beachten, dass die vorliegenden Analyseaspekte nicht das gesamte Spektrum der zu beachtenden Planungsbelange abbilden. Sie dienen

als erste Orientierungspunkte, um mögliche Potentialstandorte für die Ortschaftsentwicklung herauszuarbeiten.

Im Zuge eines Planungsprozesses sind, wie bereits aufgezeigt, auch mögliche Hemmnisse zu betrachten und im Einzelfall zu prüfen. Dabei geht es neben dem Thema Natur- und Artenschutz immer auch um mögliche Immissionen und Emissionen, also (negative) Einflüsse, welche die mögliche Planung beeinflussen würden oder von dem Bauvorhaben ausgehen und die umliegende Bebauung beeinträchtigen. Die nachstehend aufgeführten möglichen Hemmnisse werden im Rahmen dieses Konzeptes lediglich übergeordnet betrachtet. Eine konkrete Einzelfallprüfung kann erst im Rahmen der nachfolgenden (Bauleitplan-)Prozesse erfolgen.

6 Allgemeine Standortanalyse

Natur- und Landschaftsschutzgebiete

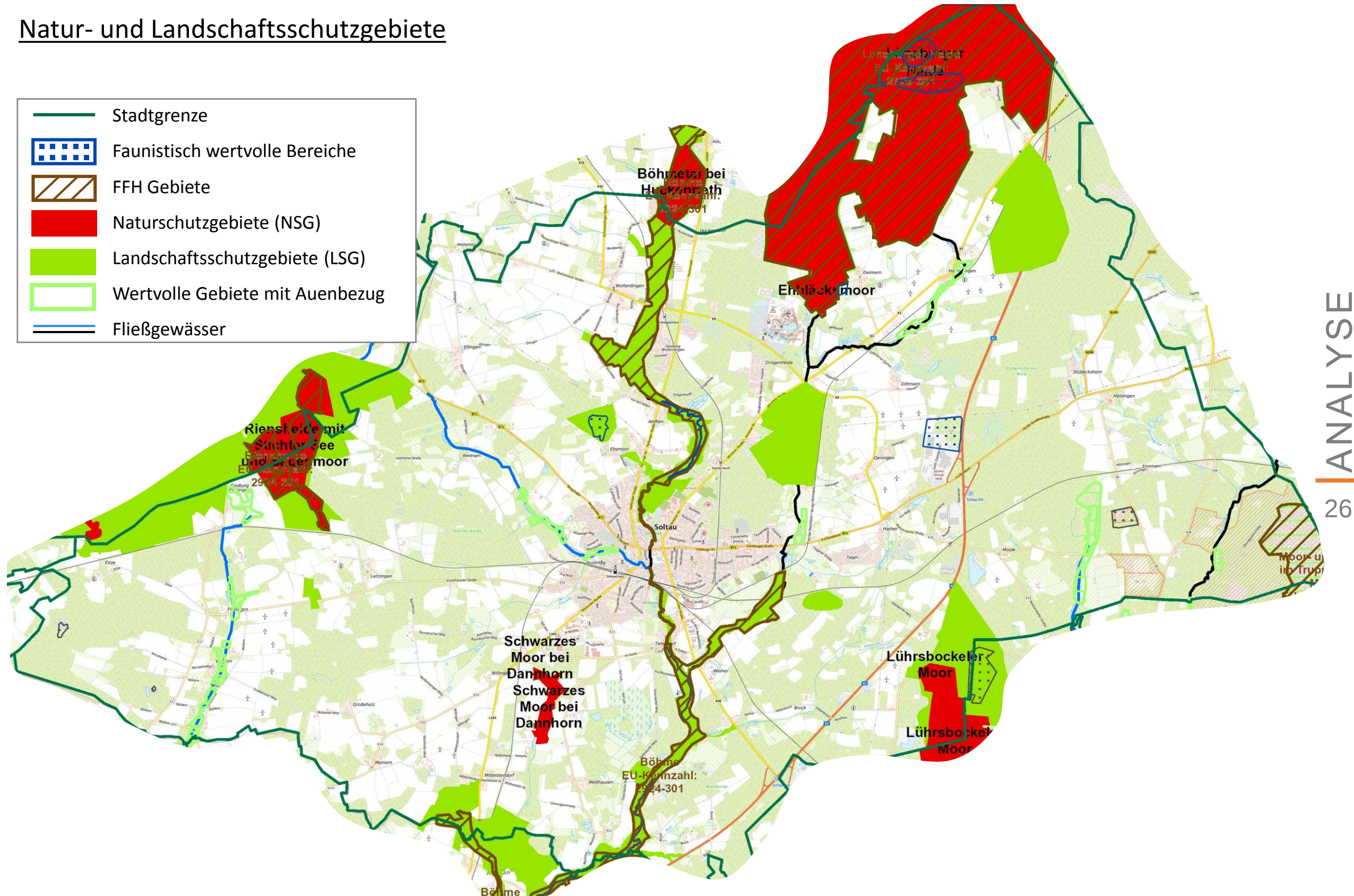


Abb. 13: Übersicht zu den naturschutzfachlich relevanten Gebieten in Soltau; Quelle: WMS-Daten des Kartenservers des Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) (https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html, Zugriff August 2021)

Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr

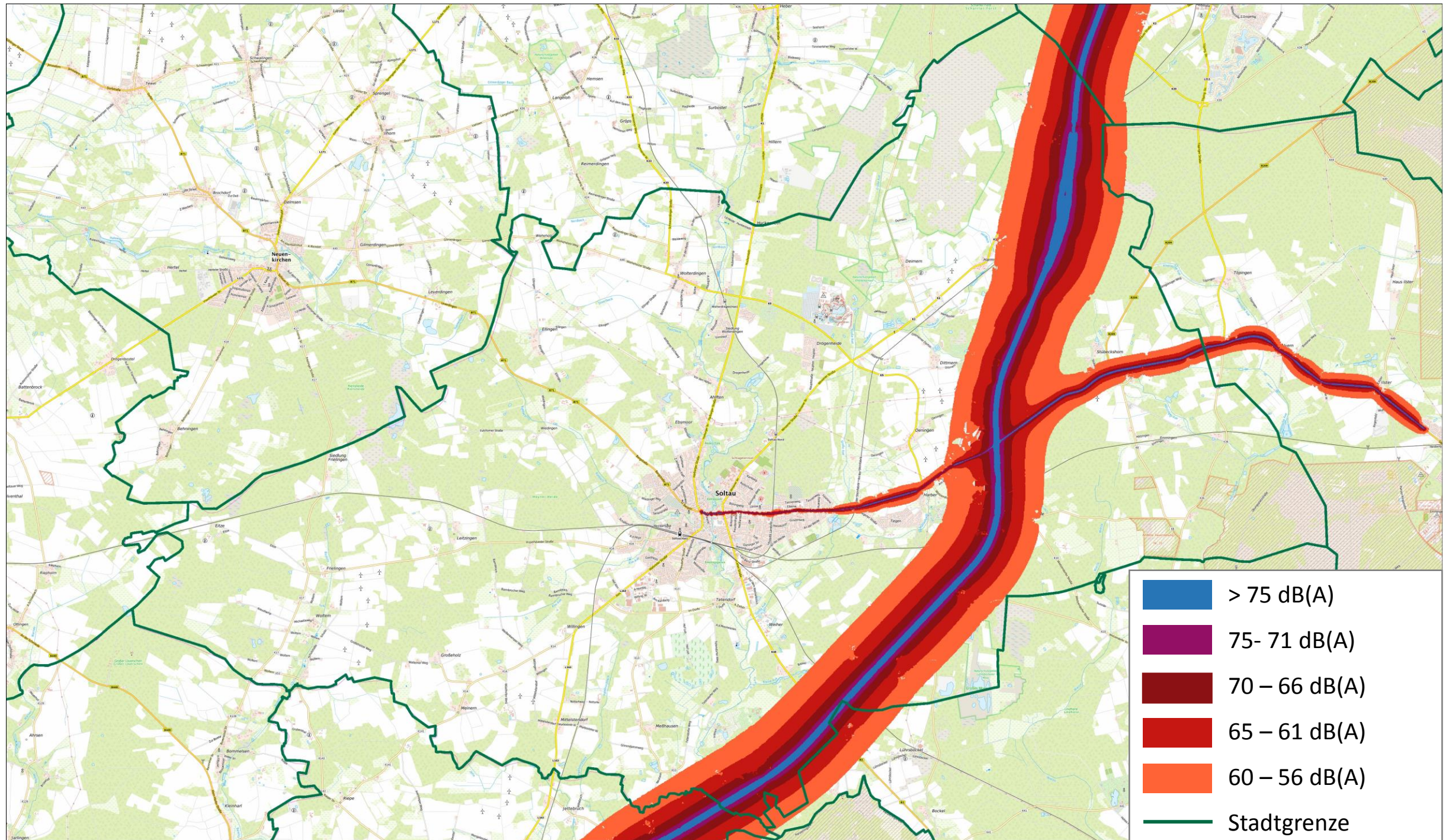


Abbildung 14: Übersicht über Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr in Soltau; Quelle: Lärmkartierungsergebnisse 2012 der Niedersächsischen Gewerbeaufsicht (GAV) (https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html, Zugriff August 2021)

Windenergie und Biogas

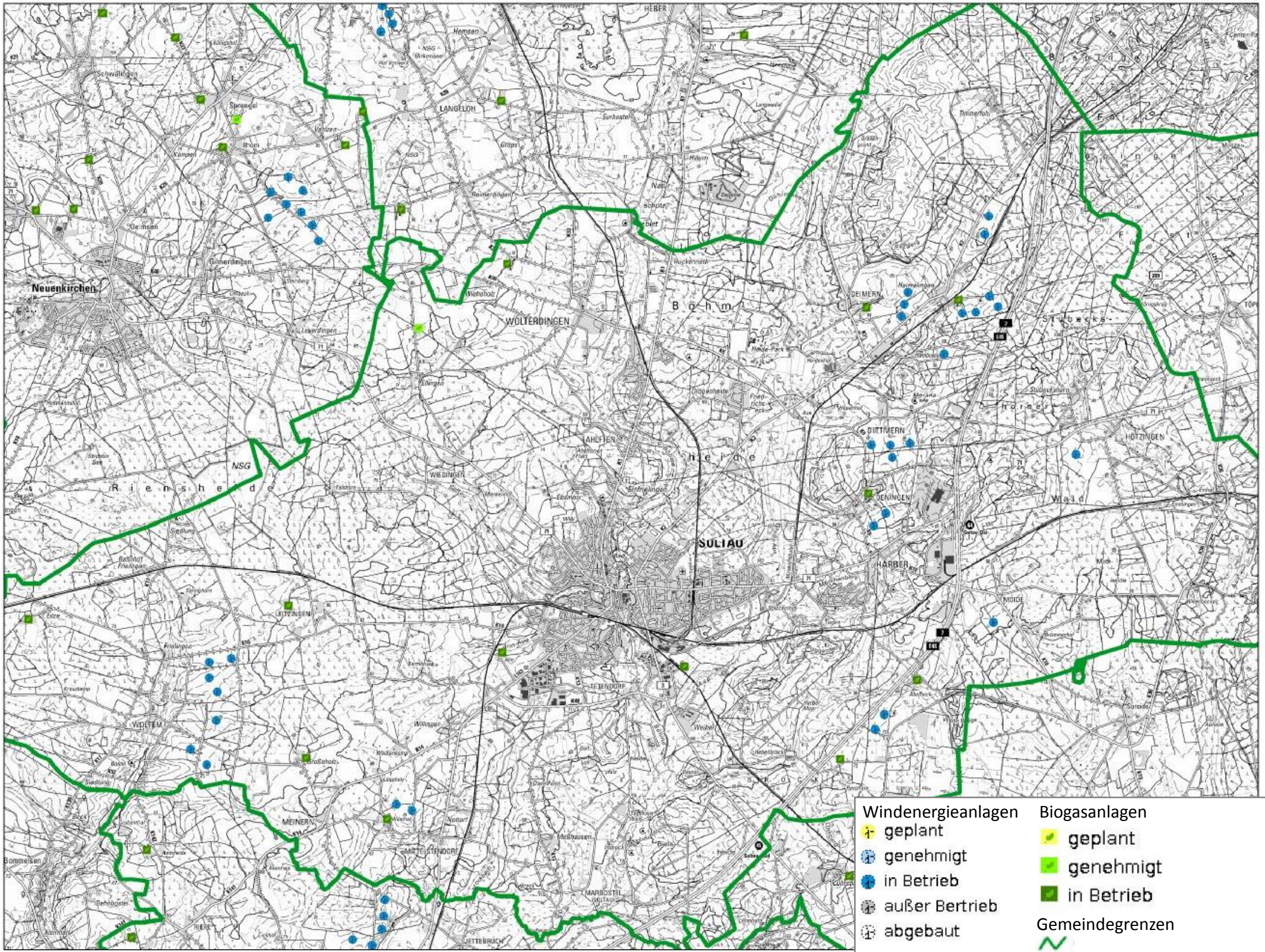


Abb. 15: Windenergie- und Biogasanlagen in Soltau; Quelle: Energieatlas Niedersachsen (<https://sla.niedersachsen.de/Energieatlas/>, Zugriff August 2021)

Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete

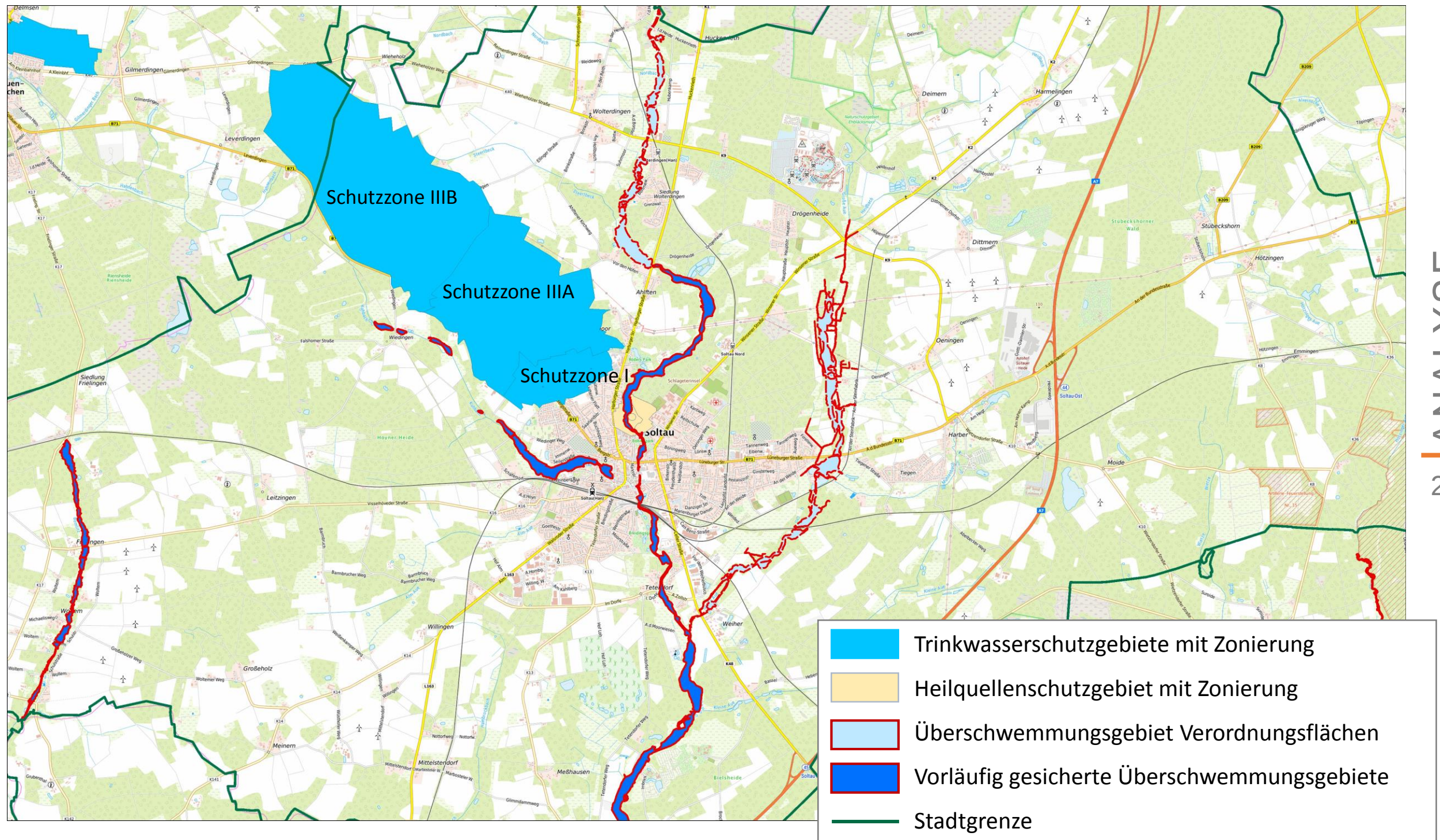


Abb. 16: Übersicht zu relevanten Wasserschutzgebieten in Soltau; Quelle: WMS-Daten des Kartenservers des Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) (https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html, Zugriff August 2021)

6 Allgemeine Standortanalyse

Vereinfachte Übersicht einzelner raumbedeutsamer Planungsaspekte

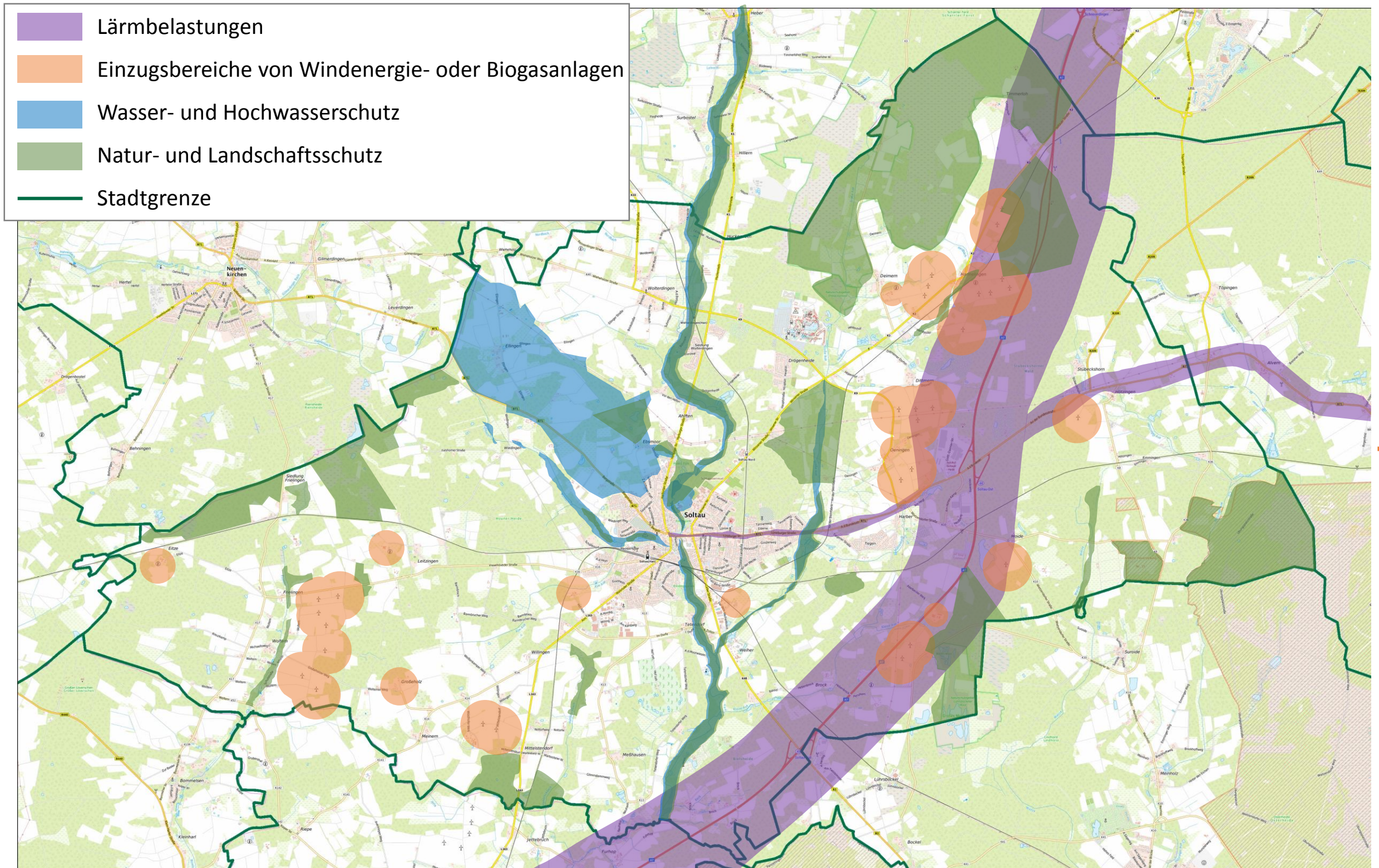


Abbildung 17: Übersicht des Soltauer Stadtgebietes auf Grundlage der Karten und Datenquellen aus Kap. 6 (Eigene Darstellung)

6 Allgemeine Standortanalyse

Natur- und Landschaftsschutz:

Verschiedene naturschutzrechtliche Gebietsausweisungen sind oft an Vorgaben und Verbote unterschiedlicher Härte geknüpft. Diese gilt es in Planungsprozessen zu beachten. Die Verträglichkeit von baulichen Entwicklungen innerhalb bzw. in der Nähe von geschützten Bereichen ist in den jeweiligen Planverfahren zu prüfen.

Schutzgebiete wie das FFH-Gebiet oder ein Landschaftsschutzgebiet schließen Wohn- oder Gewerbeentwicklung oft gänzlich aus oder schränken diese mindestens stark ein. Entsprechend sind in diesen Bereichen naturschutzbezogene Maßnahmen und Entwicklungen zu favorisieren.

Lärmbelastungen:

Sowohl durch bestehende Gewerbebetriebe, als auch durch den Straßenverkehr kann es zu teilweiser starker Lärmbelastung kommen. Daher sind mögliche Lärmimmissionen in den meisten Bauleitplanverfahren zu prüfen. Entlang stark lärmbelasteter Bereiche sind eine Reihe von schutzwürdigen Nutzungen häufig sogar unzulässig. Die Entwicklung von Kurgebieten, oder Wohngebieten etwa sind in stark belasteten Gebieten unzulässig bzw. mit hohen Lärmschutzmaßnahmen verbunden. Entlang der A 7 findet sich ein besonders großer Bereich. Auch entlang

der B 71 sind teilweise erhebliche Belastungen vorhanden.

Die vorliegenden Daten stammen aus Erhebungen von 2012 im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungslärmrichtlinie. Nicht alle Straßen Soltau wurden in diesem Rahmen untersucht. Es ist aber davon auszugehen, dass in den stärker befahrenen Hauptverkehrsstraßen ähnliche Werte wie an der B 71 vorzufinden sind. Außerdem gibt es noch weitere Lärmquellen wie Schienen- oder Sportlärm.

Wasser- und Hochwasserschutz:

Im Bereich der Soltau-Therme ist ein Heilquellenschutzgebiet mit ihren 3 Schutzzonen ausgewiesen. Hier sind nur solche Nutzungen zulässig, die nicht die Funktionsfähigkeit des Heilquellensandortes nach der entsprechenden Verordnung einschränken. Gleiches gilt für das Trinkwasserschutzgebiet in Soltau. Je nach Zonierung sind unterschiedliche Nutzungen, welche zu einer

Verunreinigung der Wasserreservoirs führen unzulässig. Überschwemmungsgebieten werden an Fließgewässern im Falle von Hochwasserereignissen vorgehalten. Diese sind oft auch durch ihre naturnahen Biotope für diese Funktion ausgestattet. In solchen Gebieten sind bestimmte Nutzungen und Bebauungen zu vermeiden.

6 Allgemeine Standortanalyse

Geruchsimmissionen / (-emissionen):

Auch mögliche Einflüsse durch Geruchsbelastungen sind im Einzelfall zu prüfen. Darunter fallen im ländlichen Bereich häufig landwirtschaftliche Betrieben (vor allem Tierhaltung) sowie der Betrieb von Biogasanlagen (siehe unten). Dabei ist gerade im ländlichen Bereich hervorzuheben, dass landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich privilegiert sind und solche Nutzungen (im Bestand und im Falle einer Neuansiedlung) daher Vorrang vor neuen (Wohn-)Nutzungen haben und durch diese nicht benachteiligt werden dürfen. Mögliche Geruchsbelastungen

werden im Zuge der jeweiligen Planverfahren näher untersucht. Auf gesamtstädtischer Ebene gibt es keine Daten zu den vorhandenen Höfen mit Tierhaltung. Daher gibt es dazu an dieser Stelle noch keine kartografische Darstellung, sondern wird im Einzelfall näher behandelt.

Windenergie- und Biogasanlagen:

Mit dem aktuellsten Windenergieerlass aus dem Juli 2021 für das Land Niedersachsen „Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen an Land in Niedersachsen“ legt das Land verbindliche Vorgaben bei der Entwicklung und Ausweisung von Windenergieanlagen auf kommunaler Ebene fest. In Kapitel 1.4 dieses Erlasses wird erläutert, dass dieser im Rahmen der Bauleitplanung einer Gemeinde als Orientierungshilfe zur Abwägung dient.

Daher ist bei der Ausweisung und der Genehmigung von Windenergieanlagen in Soltau die 28. FNP-Änderung der Stadt Soltau zu beachten. Diese legt einen Mindestabstand von 500 m zu Wohnbebauung und 350 m zu Dorf- und Mischgebieten fest.

Im Falle von Biogasanlagen ist die Rechtslage weniger eindeutig. Die

Radien einer möglichen Geruchsbelastung sind im Einzelfall, ähnlich wie bei der Landwirtschaft zu prüfen und hängt von verschiedenen Faktoren ab (z.B. Windrichtung, Betriebsablauf etc.). Generell gilt, dass in dörflich bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebungen der Abstandsradius kleiner ausfallen darf als im stadtnahen Kontext.

6 Allgemeine Standortanalyse

Vereinfachte Übersicht einzelner raumbedeutsamer Planungsaspekte:

In dieser Karte sind die Ergebnisse der behandelten Aspekte möglichst übersichtlich und daher grob dargestellt. Die übergeordnet dargestellten Aspekte Lärm, Geruch, Wasser, Natur und Energieproduktion sind bei Planungen zu beachten. Im konkreten Verfahren sind diese Themenfelder jedoch noch differenzierter zu untersuchen.

Es wird jedoch ersichtlich, dass einige Ortschaften in stärker belasteten oder geschützten Bereichen liegen. In vielen Fällen sind Vorhaben unter Einschränkungen oder auch erhöhtem Aufwand möglich. In anderen Fällen stellen die Einschränkungen ein K.O.-Kriterium für einzelne Entwicklungsmöglichkeiten dar.

In der Umsetzbarkeit eines Bauprojektes sind aber auch weitere Aspekte maßgeblich zu betrachten. Diese ergeben sich häufig auch aus dem Einzelfall heraus. So ist beispielsweise die Beschaffenheit des möglichen Baugrundes zu prüfen oder es sind differenzierte Tierartengruppen näher zu kartieren. Auch topografische Aspekte können eine Planung beeinflussen.

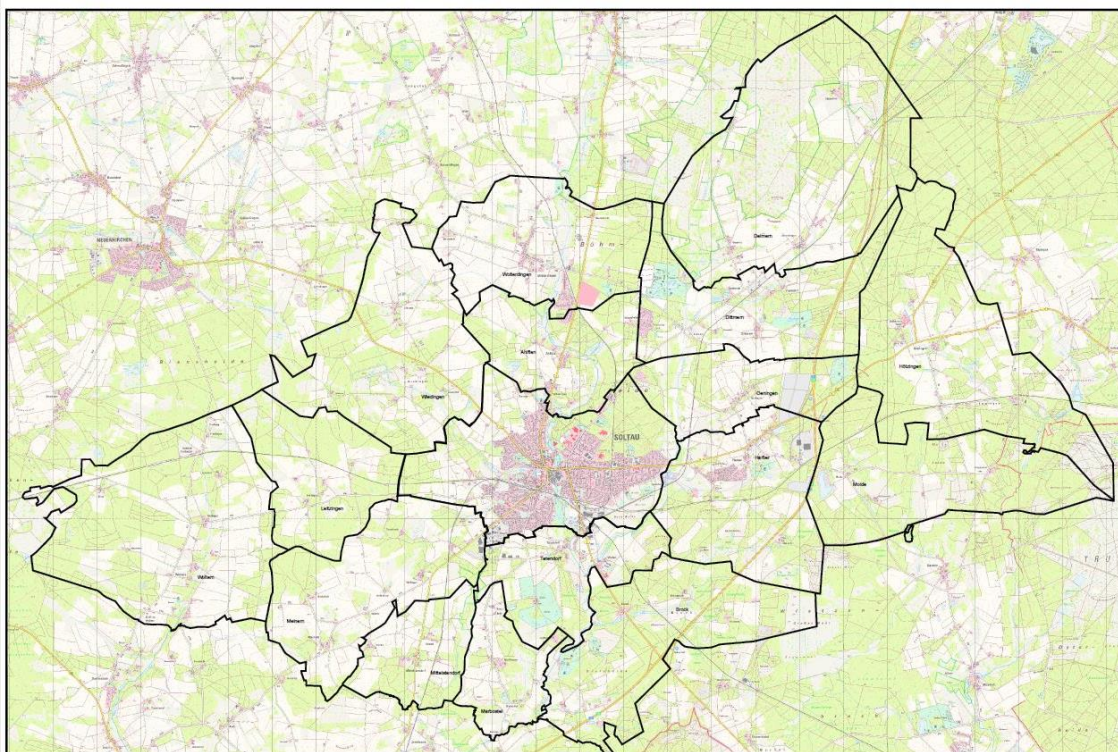


Abb. 18: Übersichtskarte Soltaus mit seinen Ortschaften (Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)

7 Die Ortschaften

Im folgenden Kapitel wird jede Ortschaft Soltaus einzeln vorgestellt. Die jeweiligen Ortsvorsteher konnten sich in diesem Kapitel beteiligen und eigene Ideen einbringen. Auch wurden gemeinsam mit den Einwohnern und Ortsvorstehern verschiedene Projektvorschläge erarbeitet. Diese können der Anlage – der Priorisierung der Projektvorschläge – entnommen werden. Die jeweiligen Verweise dazu finden sich in den jeweiligen Kapiteln. Auf Grundlage der eingegangenen Projektvorschläge wurden die Ortschaften anschließend anhand ihrer möglichen Entwicklungspotentiale und möglicher Hemmnisse untersucht. Dabei ist als Potential die flächendeckende übergeordnete Nutzungsperspektive zu verstehen, welche sich durch die grundlegenden Gegebenheiten vor Ort städtebaulich anbieten. Ist beispielsweise bereits eine gewachsene Ortsstruktur zu erkennen, so könnte sich beispielsweise eine Erweiterung dieser vorhandenen Struktur anbieten. Liegt hingegen bisher keine zusammenhängende Bebauung vor, so kann sich das Erweiterungspotential beispielsweise auf andere vorliegende Strukturen (z.B. Freizeit- und Fremdenverkehr oder Gewerbe) konzentrieren. Hemmnisse stellen dagegen örtliche Gegebenheiten dar, welche aus bestimmten Gründen eine bauliche Entwicklung eines Dorf- oder Wohngebietes einschränken könnten, z.B. weil Immissionen aus nahegelegenen Betrieben oder Schutzgebiete genehmigungsrechtliche Hürden für eine Wohnentwicklung darstellen könnten.

Die Vorstellung der Ortschaften profitiert dabei insbesondere von der aktiven Mitarbeit der Ortsvorsteher. Die Ortsvorsteher waren von Beginn an in dem Prozess der Konzepterstellung involviert und konnten eigene Ideen, Projektvorschläge und Wünsche aus ihren Ortschaften in das Konzept mit einfließen lassen. Zudem haben einige Ortsvorsteher die Gelegenheit genutzt, ihre Ortschaft selbst in diesem Konzept vorzustellen, was auf den jeweiligen Seiten kenntlich gemacht ist.

Als zusätzliche Anstoßfunktion wurde das Projekt des Ortschaftsentwicklungskonzeptes auf den jeweiligen Einwohnerversammlungen vorgestellt und die bis dahin eingegangenen Projektvorschläge benannt. So konnte sich die Verwaltung auch einen Eindruck von den jeweiligen Bedarfen z.B. nach neuer Wohnbebauung machen. Gemeinsam wurde so herausgearbeitet, was das Besondere und Lebenswerte in der jeweiligen Ortschaft ist, auf welche Dinge die Ortschaft besonders stolz ist und was die Identität im Ort ausmacht.

Ohne diese Beteiligungsschritte und die Zusammen- und Mitarbeit der Ortsvorsteher wäre die vorliegende Vorstellung und Analyse der Ortschaften nicht in diesem Maße möglich gewesen.

Für die Untersuchung und Darstellung der Ortschaften wurden die vorliegenden übergeordneten Planungen und bestehenden Konzepte der Stadt Soltau gemeinsam mit den Standortfaktoren vor Ort geprüft.

7 Die Ortschaften

Aus diesen wurden, gemeinsam mit den eingegangenen Projektvorschlägen, die allgemeinen Entwicklungsansätze für die einzelnen Ortschaften abgeleitet. Analysiert und verortet wurden dabei Potentialflächen in den Themenfeldern Wohnen, Tourismus und Erholung und (dörfliche) Mischnutzungen. Die dargestellten Hemmnisse betreffen die Aspekte Natur- und Landschaftsschutz, Gewerbeentwicklung, Lärmimmission, Geruchsbelastungen und Windenergieanlagen.

Die dargestellten Potenzialflächen sind nicht rechtsverbindlich, sondern stellen mögliche Entwicklungsperspektiven aus Sicht der Stadtentwicklung dar.

7 Die Ortschaften

Kategorisierung der Ortschaften

In der ersten Phase der Bewertung werden die Ortschaften in zwei Kategorien aufgeteilt.

Die Ortschaften lassen sich wie folgt in die beiden Kategorien aufteilen:

Kategorie A

(Wohnraumentwicklungsbedarf)

- Hötzingen
- Leitzingen
- Meinern
- Woltem
- Brock
- Deimern
- Mittelstendorf
- Marbostel
- Moide
- Oeningen
- Wiedingen

Kategorie B

(Wohnraumentwicklung vorhanden)

- Harber
- Wolterdingen
- Dittmern
- Ahlften
- Tetendorf

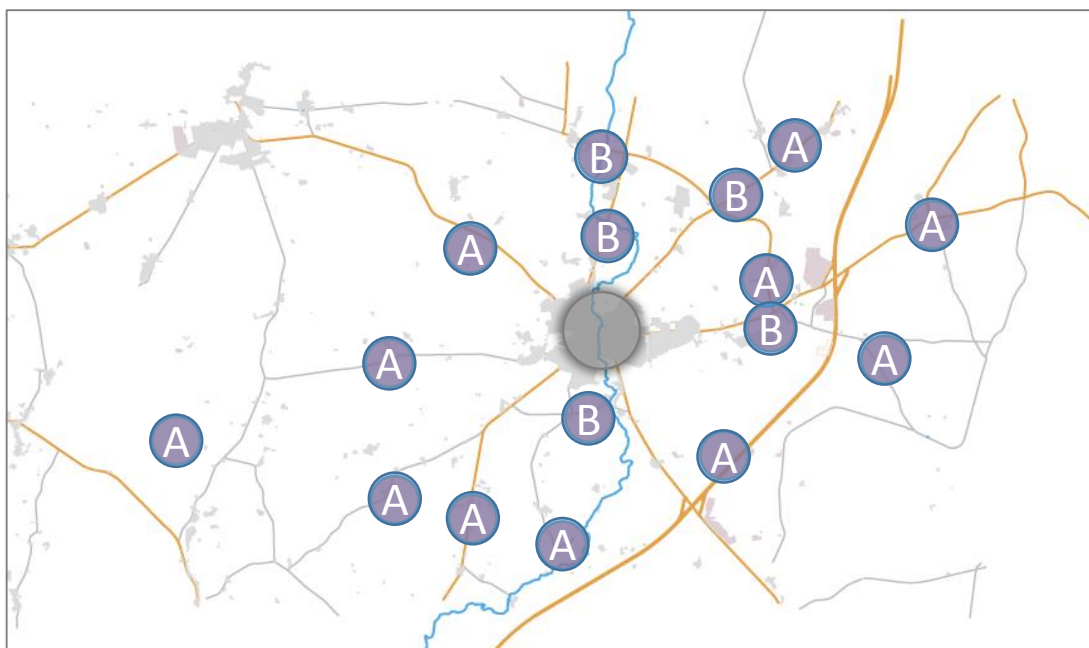


Abbildung 19: Einteilung der Ortschaften in Kategorie A und B

7.1 Ahlften



Eckdaten

Ortsvorsteher:	Herr Bostelmann
Anzahl Ortsteile:	4
Fläche:	768,1 ha
Einwohner:	468 (Stand 03.09.2021)*
Kategorie	B (Wohnraumentwicklung vorhanden)

Abb. 20: Die Ortschaft Ahlften (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Die Ortschaft Ahlften schließt direkt an das Kernstadtgebiet Soltaus im Norden an.

Entlang der Harburger Straße Richtung Norden trifft man als erstes im Osten auf den Röders Park mit seiner ehemaligen Villa, einem sehr schönen und landschaftlich wertvollen Naherholungsgebiet für alle Soltau. Hier finden sich unter anderem sehr alte Baumbestände und ein Gewässernetz, welches in die Böhme mündet. Direkt im Westen befindet sich der „Campingplatz Röder's Park“, welcher unmittelbar davon profitiert.

Weiter außerhalb der Kernstadt nördlich von Ebsmoor findet man eine weitere landschaftliche Besonderheit Soltaus. Das „Ahlftener Flatt“. Ein in der

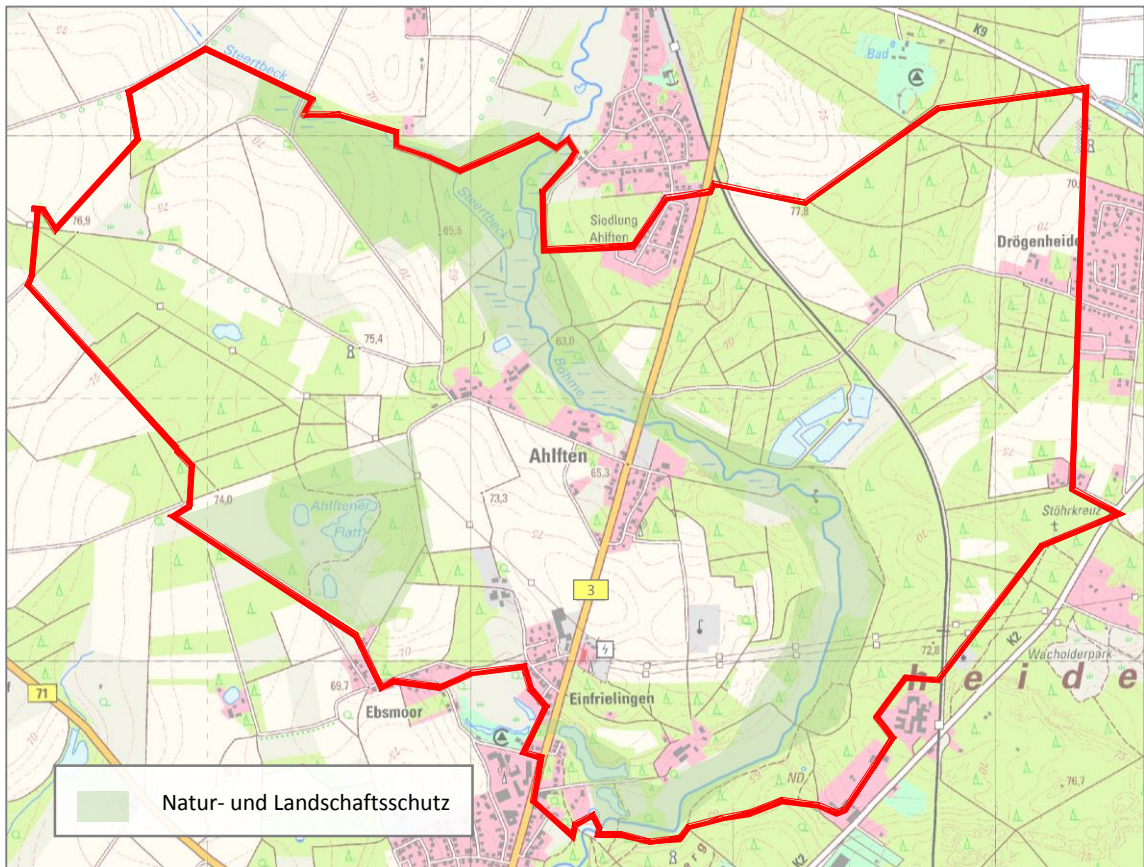
Eiszeit entstandener Flachwassersee, welcher ebenfalls von Anwohnern und Wanderern gerne genutzt wird.

Die Ortschaft war lange Zeit land- und forstwirtschaftlich geprägt. In jüngster Zeit gibt es noch wenige Höfe, welche in den Bereichen Ackerbau, Milchvieh- und Geflügelhaltung im Vollerwerbsbetrieb tätig sind.

Mit der Zeit entwickelt sich Ahlften zu einem touristischen Anziehungspunkt in Soltau. Einzelne Höfe bieten Unterkunftsmöglichkeiten an und generell ist das Erholungspotential hier hoch.

Ein „Dorfteam“ organisiert als loser Zusammenschluss von Ahlftenern gemeinsam Feste und Veranstaltungen für die Ortschaft.

7.1 Ahlften



Durch die Lage direkt an der Kernstadt gibt es im südlichen Bereich entlang der Harburger Straße zentrumsnahe, gewachsene Wohnstrukturen.

Weiter nördlich befindet sich entlang der Straße „Am Berge“ ein kleines Wohngebiet. Nordwestlich davon befinden sich einige landwirtschaftliche Hofstellen. Ganz im Norden befindet sich die Siedlung Ahlften als Übergang zur Siedlung Wolterdingen.

Wichtige Naherholungsgebiete sind das Ahlftener Flatt und der Böhme in Einfrülingen, welche auch als Landschaftsschutzgebiete (LSG) ausgewiesen sind. Entlang der Böhme zieht sich Richtung Norden hin ebenfalls ein LSG, welches teilweise auch als FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

Mögliche Hemmnisse sind daher die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Wohnraumentwicklung in den entsprechend sensiblen Bereichen. Außerdem wäre eine mögliche Lärm- und Verkehrsbelastung von möglichen Wohnnutzung entlang der Kreisstraße 1/Harburger Straße zu berücksichtigen.

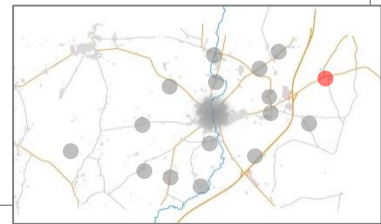
7.2 Brock



Abb. 21: 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)



Die Ortschaft Brock mit Ihren Ortsteilen Brock, Imbrock, Bassel, Hebenbrock und Penzhorn liegt etwa 4 km südlich der Kernstadt Soltaus. Durch ihre unmittelbare Nähe zur B 3 und der Anschlussstelle Soltau Süd der BAB 7 ist die Anbindung grundsätzlich sehr gut. Das besondere an der Gemeinde Brock ist, dass es keinen Ortskern und keine organisch strukturierten Schwerpunkte aufweist. Landwirtschaftliche Höfe prägen die Ortsteile maßgeblich. Besonderheiten hat jeder Ortsteil zu bieten.

Insgesamt muss man die Einzellage mögen, für den Einen liegt Brock zu weit weg von Soltau, der Andere freut sich über die Natur. Schätzungsweise 40 % der Ortschaft sind bewaldet.

In...

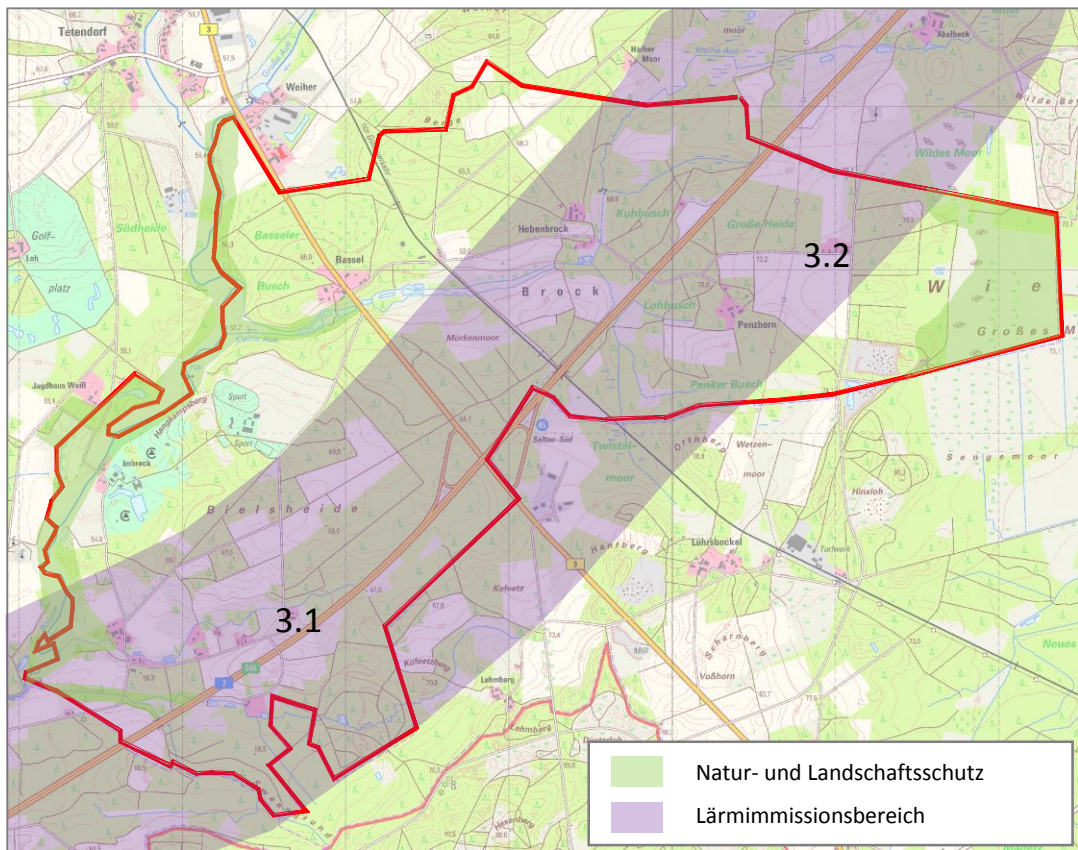
...Imbrock befindet sich ein Campingplatz.

...Brock wurde auf dem Öhlshof die Serie „Die Kinder vom Alstertal“ gedreht. Hier sind die Gaststätten „Bei Ulbrich’s“ und der „Heidehof“ beheimatet.

...Bassel werden Weihnachtsbäume produziert. Ebenfalls ist hier das mittelständische HTB-Werk beheimatet, welches Heide-Transportbeton produziert, ...Penzhorn wird Naturgas produziert. Ebenso ist hier der Motorradclub Heidereiter beheimatet.

Ortsvorsteher Wulf Heinrich Lühr

7.2 Brock



Brock liegt im östlichen Bereich des Stadtgebietes. Im gesamten Ortsgebiet finden sich keine derart gewachsenen Siedlungszusammenhänge, dass von einem Ortsteil nach BauGB gesprochen werden kann. In den Ortsteilen Bassel, Penzhorn und Hebenbrock finden sich einzelne Häusergruppen oder Hofstellen.

Eine Besonderheit sind die Sondergebiete für Erholung und Fremdenverkehr im „Campingplatz Imbrock“ mit den nahegelegenen Sportanlagen. Diese werden in anderen Konzepten untersucht und daher hier nicht berücksichtigt. Dennoch sind sie durch ihre attraktive Lage entlang der Böhme herauszustellen.

Im westlichen Bereich verläuft die Böhme mit einigen Abzweigungen durch die Ortschaft. Diese sind als Landschaftsschutzgebiet und als FFH-Gebiet gekennzeichnet. Am östlichen Ortsrand befinden sich Moor- und

Heidegebiete des Truppenübungsplatzes Munster-Süd.

Außerdem bildet die BAB 7, welche die Ortschaft quert und von der B 3 gekreuzt wird, eine starke Zäsur für die Ortschaft. Gerade für schutzwürdige Nutzungen wie dem Wohnen stellen die von ihr ausgehenden Lärm- und Emissionsbelastungen ein großes Hindernis dar. Außerdem gibt es entlang von Bundesfernstraßen nach dem Bundesfernstraßengesetz eine sogenannte Bauverbotszone. Diese verbietet eine Bebauung nahe des Straßenverlaufes. Aufgrund der vorhandenen Belastungen und der vorgefundenen Siedlungsstrukturen wird eine Wohnraumentwicklung in Brock aus planerischer Sicht schwer umsetzbar sein.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 3 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

7.3 Deimern

Abb. 23: Blick über Harmelingen im Winter (Foto: Andreas von Felde)



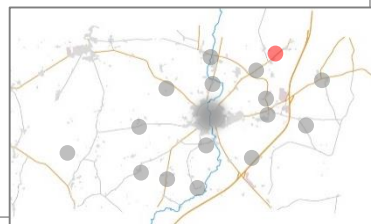
Abb. 22: Die Ortschaft Deimern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)



Abb. 24: Lokale Nahwärmeversorgung in Harmelingen (Foto: Andreas von Felde)

Eckdaten

Ortsvorsteher:	Herr Wallmann
Anzahl Ortsteile:	4
Fläche:	2.296,7 ha
Einwohner:	186 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



Die Ortschaft Deimern besteht aus den Ortsteilen Deimern, Grasengrund, Harmelingen und Timmerloh.

Der Ortsteil Harmelingen liegt im nord-östlichen Teil des Soltauer Stadtgebietes im Übergang zu Bispingen. Gemeinsam mit Deimern und Timmerloh gibt es eine sehr gute Verkehrsanbindung an die BAB 7 über die Anschlussstellen Soltau Ost und Schneverdingen.

Eine Glasfaserversorgung für schnelles Internet befindet sich derzeit im Aufbau. Der Ortsteil Harmelingen wird mittels zweier Wärmenetze vollständig durch die ansässige, landwirtschaftliche Biogasanlage versorgt.

Das Vereinsleben ist hier sehr rege und so zählen wir von den 95 Harmelingern 48 Mitglieder im Schützenverein und 24 in der freiwilligen Feuerwehr. Dazu kommen die Landjugend und die Landfrauen sowie weitere Vereine.

Das Leben ist ländlich geprägt und in unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das weiträumige Naturschutz-

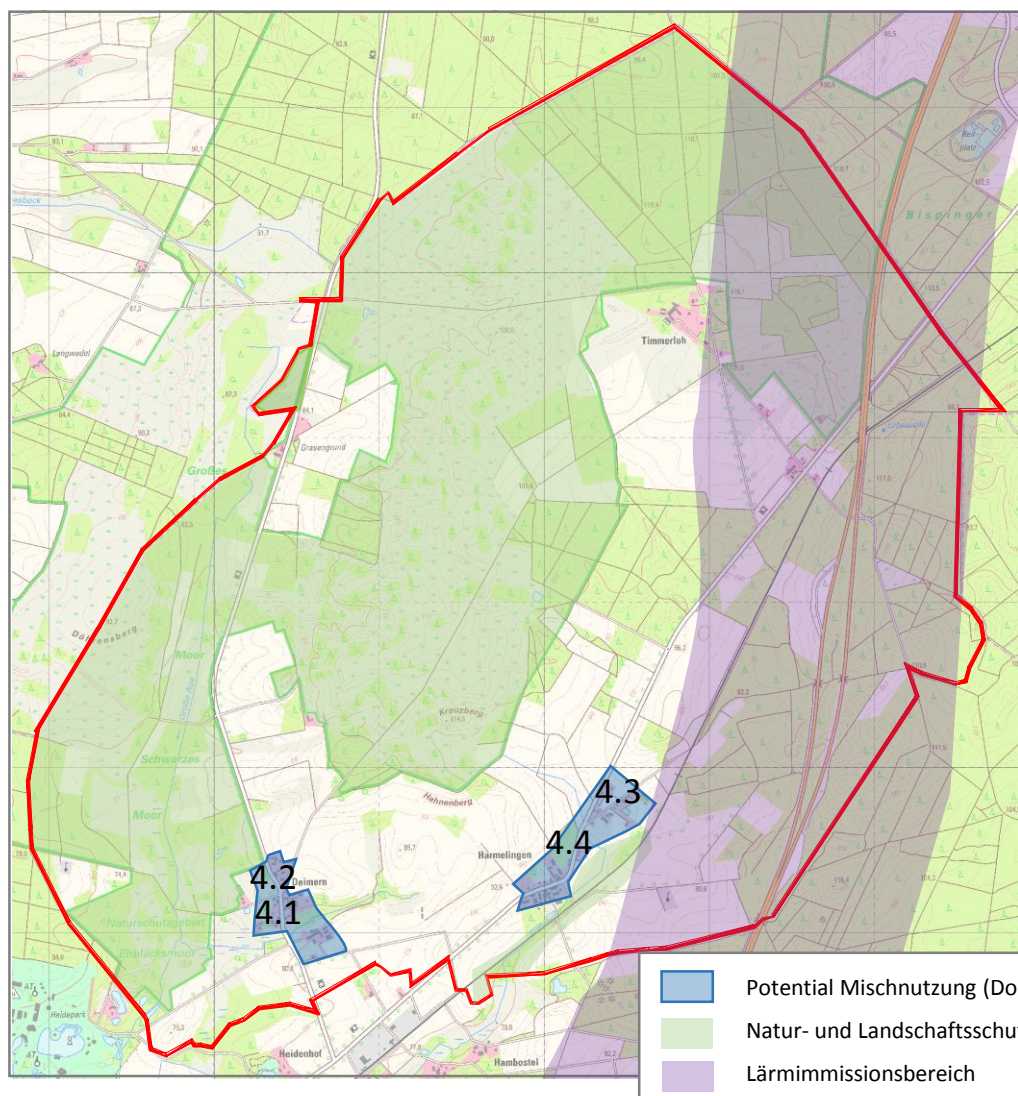
gebiet Lüneburger Heide. So führt auch der beliebte Heidschnuckenwanderweg direkt durch die Gemeinde und deren Forst.

Die Lage im Dorf ist baulich ausgereizt und es gibt aktuell keine Möglichkeit mehr, Wohnhäuser durch Lückenbebauungen oder Ähnliches zu ergänzen. Unsere Kinder und jungen Erwachsenen können somit ihre Zukunft hier nicht planen. Um das Miteinander im Dorf und in den örtlichen Vereinen zu fördern, müssen stetig junge, aktive Mitglieder vor Ort sein. Zu diesen Vereinen zählen die Landjugend, der Hegering, die Landfrauen, der Schützenverein und die Feuerwehr. Das geplante, neue Feuerwehrgerätehaus braucht natürlich auch aktive Freiwillige vor Ort...

Durch die zunehmende Überalterung ist ein Erhalt der Vereine und des Dorflebens nicht gesichert. Baugrund wäre vorhanden.

Ortsvorsteher Jürgen Wallmann

7.3 Deimern



Deimern liegt im Nordosten des Stadtgebiets. Hier finden sich vor allem im Norden zusammenhängende Wald- und Heideflächen. Im südlichen Bereich finden sich die Ortskerne Harmelingen und Deimern. Diese werden größtenteils von Ackerflächen umgeben.

Besonders markant ist das großflächig in der Ortschaft liegende Naturschutzgebiet der Lüneburger Heide, welches das Naturschutzgebiet Ehbläcksmoor umfasst. Hier finden sich wertvolle Wald- und Grünlandbestände. Der größte Teil im Nordwesten der Ortschaft wird also durch die Lage in einem Naturschutzgebiet für eine bauliche Entwicklung begrenzt. Ebenso

befindet sich im Ostbereich die BAB 7, die einen erheblichen Immissionsbereich auf die Umwelt nach sich zieht.

Aus der Abstimmung mit dem Ortsvorsteher hat sich durchaus ein Wohnraumbedarf ergeben. Vor allem die Nachfolgegeneration der Dorfgemeinschaft hat in vielen Fällen zwecks Familiengründung diesen Wunsch geäußert. Dabei wurden vor allem die beiden bestehenden Ortskerne Deimern und Harmelingen genannt. Dafür wurden auch Ergänzungsflächen in den beiden Kernen identifiziert.

Entsprechend werden vor allem in den beiden genannten Ortskernen

7.3 Deimern

planerische Potentiale im Bestand gesehen. In beiden Fällen kann man von einem Ortsteil nach BauGB, zumindest von einem entwicklungsfähigen Siedlungsansatz sprechen. Als typische Straßendörfer ist eine Entwicklung entlang der Dorfstraße Harmelingen bzw. K 3 zu favorisieren. Entsprechend ihres Charakters wären Nutzungsmischungen mit Handwerk oder Landwirtschaft einer reinen Wohnnutzung vorzuziehen.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 4 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

7.4 Dittmern

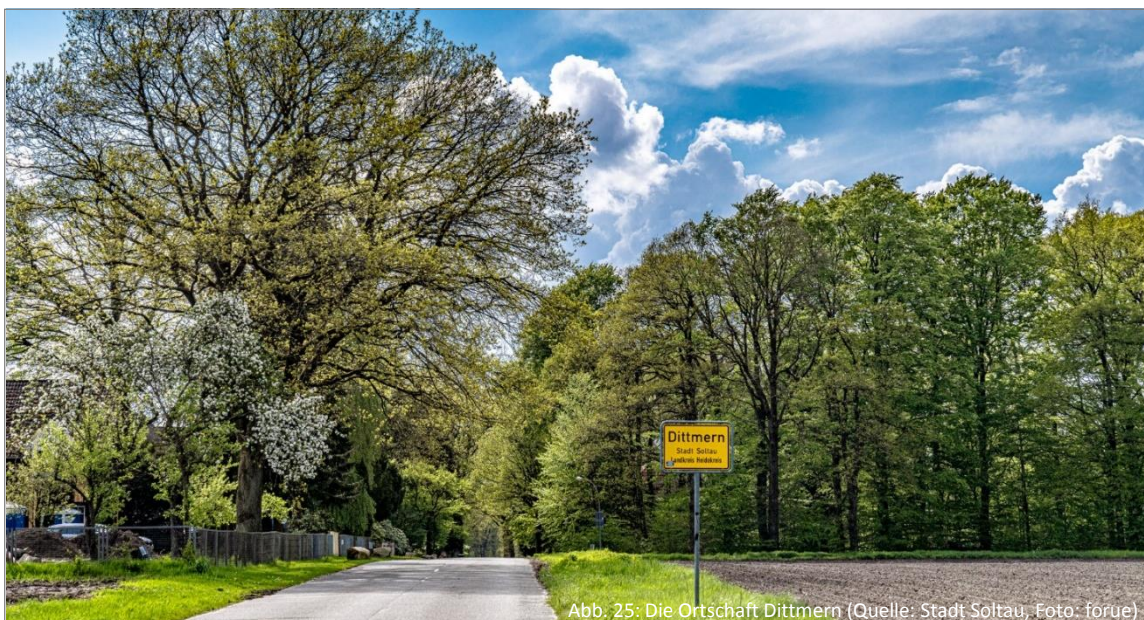
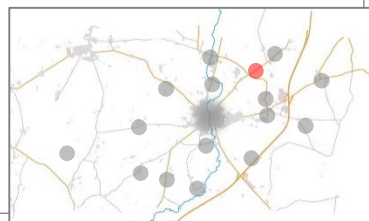


Abb. 25: Die Ortschaft Dittmern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

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



Die Ortschaft Dittmern liegt etwa 6 km nordöstlich der Kernstadt Soltaus. Sie befindet sich in einer offenen Landschaft mit Feldern, Wiesen und Wäldern. Durch die Gemeinde führt der bekannte Heidschnuckenwanderweg, ebenso weitere Wanderwege. Durch ihre günstige Lage zur BAB 7 ist die Anbindung grundsätzlich gut, die negativen Auswirkungen sind jedoch kaum spürbar.

Neben den gewerblichen Freizeiteinrichtungen, wie dem Heide Park und dem Campingplatz Moränasee, gibt es den Schützenverein und die freiwillige Feuerwehr Dittmern/Deimern mit ihren Veranstaltungen, wie dem Osterfeuer und dem in der Gegend beliebten Schützenfest. Der Freizeitverein in Friedrichseck sorgt mit seinen Tennisplätzen, Boulebahnen und einer Sauna für ein sportliches und gemeinschaftliches Abend- oder Wochenendpro-

gramm.

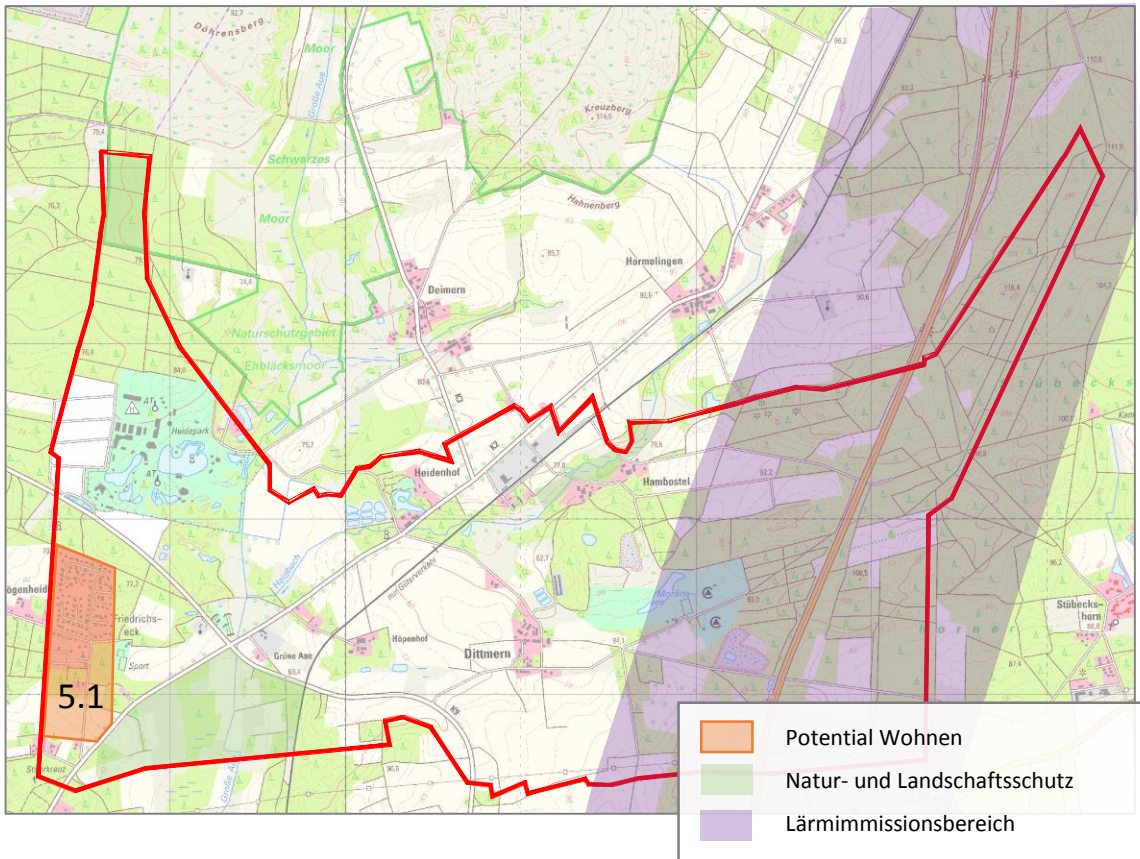
Die Gemeinde Dittmern ist aus der Tradition heraus stark mit der Gemeinde Deimern verbunden. In der guten Gemeinschaft sind schon häufig Veranstaltungen wie Dorffeste und Adventstreffen entstanden.

Die Kernstadt Soltaus ist gut mit dem Auto oder Fahrrad mit durchgehendem Radweg zu erreichen. In der Stadt kann man sich mit allen Dingen des üblichen Bedarfs wie den täglichen Einkäufen versorgen. Außerdem finden sich hier verschiedene Angebote zur medizinischen Versorgung und Schulstandorte wieder.

Die Gemeinde Dittmern bietet ihren Bürgern die Möglichkeit, sich wohlzufühlen und die dörfliche Ruhe zu genießen. Durch ihre Nähe zum Mittelzentrum Soltau muss man auf keine Annehmlichkeit, die eine Stadt bietet, verzichten.

Ortsvorsteher Andreas Wagner-Wischhoff

7.4 Dittmern



In Dittmern befindet sich ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet im Ortsteil Friedrichseck. Im Osten quert die BAB 7 die Ortschaft und zieht einen größeren Lärmimmissionsbereich mit sich. In dem Ortsteil Dittmern findet sich ein kleiner dörflicher Siedlungsansatz. Außerdem befinden sich in der Ortschaft auch die touristisch relevanten Angebote des Heideparks und des Campingplatzes Moränasee.

Für eine weitere großflächigere Wohnraumentwicklung wurde entsprechend des eingegangenen Vorschlages das Wohngebiet Friedrichseck mit seinen Erweiterungsmöglichkeiten als Potentialfläche für Wohnen identifiziert. Das Wohngebiet wurde in den letzten Jahrzehnten stetig abschnittsweise erweitert, sodass hier bereits starke Nachbarschaftsstrukturen vorhanden sind. Ein Anschluss an die bestehenden Be-

bauungs- und Erschließungsbestände, wäre gegeben.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 5 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

7.5 Harber

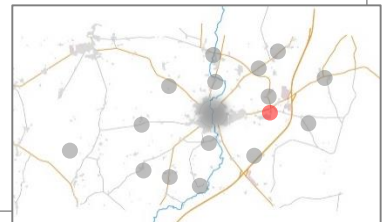


Abb. 26: Die Ortschaft Harber (Quelle: Stadt Soltau; Foto: forue)

Abb. 27: Hofgebäude entlang der Bundesstraße 71 (Foto: Kristiane Weiland)

Eckdaten

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



Harber liegt östlich von Soltau an der Autobahn BAB 7, Abfahrt Soltau Ost und der Bundesstraße B 71 Richtung Uelzen und Lüneburg.

Es gibt 3 Ortsteile: Tiegen, Spiekerhof und Abelbeck.

Durch die gute Verkehrsanbindung, auch zu den Metropolregionen Hamburg, Hannover und Bremen, ist es durch entstandene Neubaugebiete ein beliebter Wohnort. Die Nähe zu der Kernstadt Soltaus (ca. 2 km), große Walderholungsgebiete in Richtung Süden sowie die Nähe zu den Freizeitparks und dem Naturschutzgebiet Lüneburger Heide machen den Ort zu einem Erholungs- und Wohlfühlort.

Für eine gute Dorfgemeinschaft sorgt

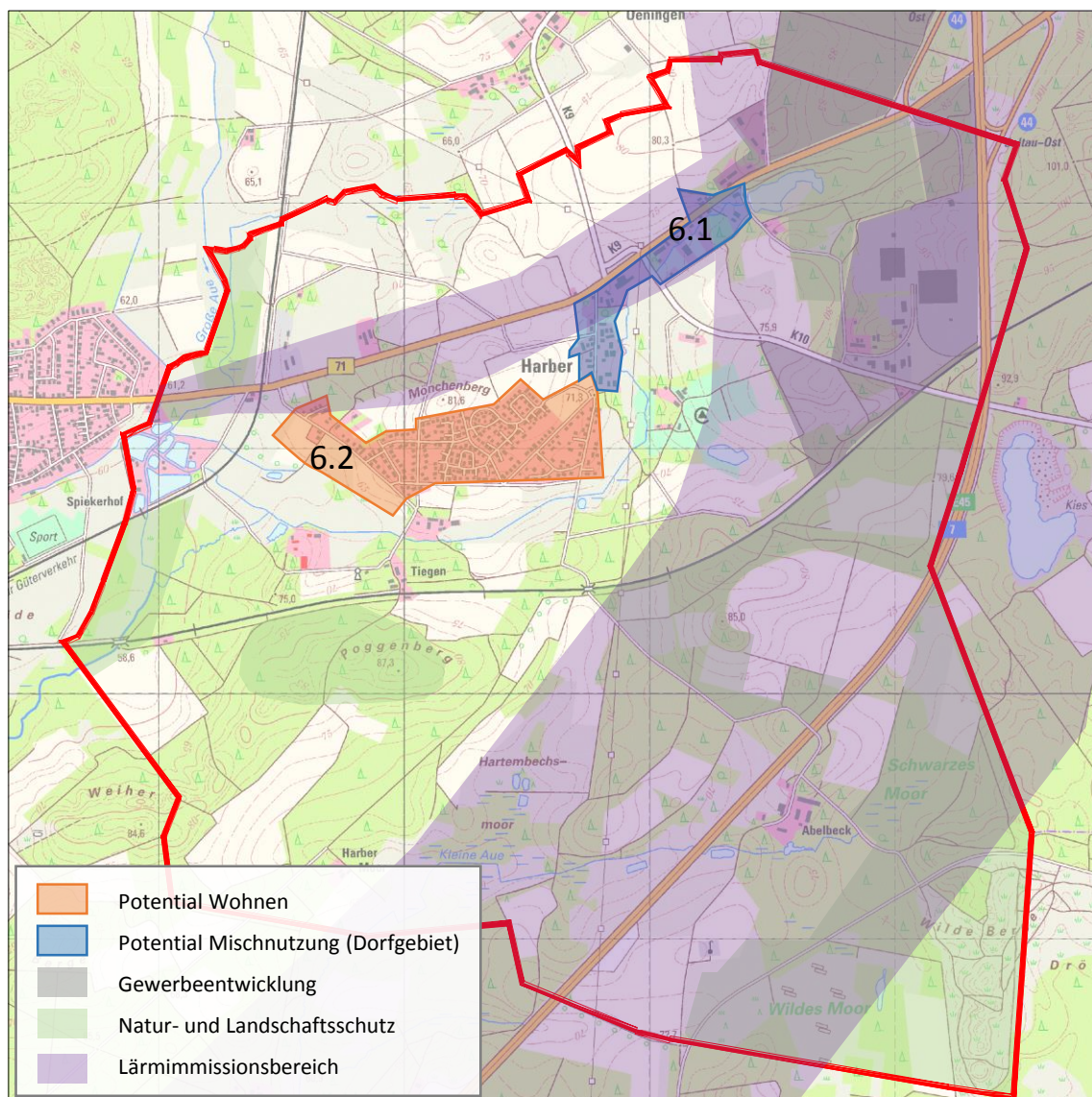
ein reges Vereinsleben mit der Feuerwehr, dem Verein „Harber lebt“, dem Verein „Dorfjugend“ und dem Hühnerhofstudio.

Es gibt 2 landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe, einen Hofladen, Fremdenverkehrsunterkünfte, Gastronomie, den Campingplatz „Mühlenbach“ und das Kinderheim „Füllenhof“.

In der Nähe zur Autobahn sind Gewerbe- und Industriegebiete angesiedelt. Dort befinden sich namenhafte Arbeitgeber wie beispielsweise Schnellecke, Harry Brot und Röders Tec. Zudem findet man im Osten Harbers das Designer Outlet (DOS) mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten.

Ortsvorsteherin Kristiane Weiland

7.5 Harber



In Harber befinden sich entlang der Verkehrsachsen BAB 7 und B 71 die wichtigen Soltauer Gewerbe- und Industriestandorte Soltau-Ost. Diese profitieren von der guten verkehrlichen Anbindung des Standortes. Gleichzeitig entstehen durch die Verkehrsbelastung und den Gewerbelärm größere Bereiche in denen einer Wohnentwicklung nur bedingt umsetzbar ist. Außerdem verorten sich in Harber an vielen Stellen naturschutzrechtlich relevante LSG, etwa am Poggenberg.

Im Harberaner Dorfgebiet und im Tiegener Wohngebiet wurden Projekt-

vorschläge eingereicht, die diese Strukturen weiterentwickeln wollen. Entsprechend lassen sich Potentiale vor allem im Bestand des Dorfgebietes Harber verorten. Dort wäre eine weitere Verdichtung des Dorfgebietes grundsätzlich sinnvoll. Trotzdem sind die Lärmbereiche der nahegelegenen Verkehrsbereiche hier auch zu beachten.

Ein weiteres Potential findet sich im Wohngebiet Tiegen wieder. Hier wäre eine weitere Entwicklung und Erweiterung des Wohngebietes zu empfehlen.

7.5 Harber

Die beiden eingegangenen Projektvorschläge greifen genau diese Bestands-situationen auf.

Grundsätzlich werden diese Bereiche auch als Potentialstandorte für eine weitere dörfliche bzw. Wohnentwicklung gesehen.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 6 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

7.6 Hötzingen

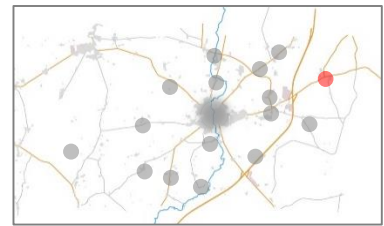


Abb. 29: Impression aus Hötzingen (Foto: Hermann-Billung Meyer)

Abb. 28: Die Ortschaft Harber (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)



Hötzingen (von altdeutsch „Holzung“) liegt etwa 10 km östlich der Kernstadt Soltaus. Durch die Buslinie 305 und die unmittelbare Nähe zur B 71, B 209 sowie zur BAB 7 ist die Anbindung grundsätzlich gut und die Versorgung sichergestellt.

Nach eher beschaulicher Einwohnerzahl verdreifachten sich die Hötzingen ab 1945 auf über 450 Personen, davon blieben viele Familien hier sesshaft. Neben den prägenden land- und forstwirtschaftlichen Betrieben entwickelten sich in den letzten 50 Jahren weitere Einkommensquellen im Gartenbau, der Forst- und Holzwirtschaft und dem Fremdenverkehr.

Von den drei Ortsteilen hebt sich Stübeckshorn (von altdeutsch „Wald-Bach-Spitze“) durch die Anzahl der Ein-

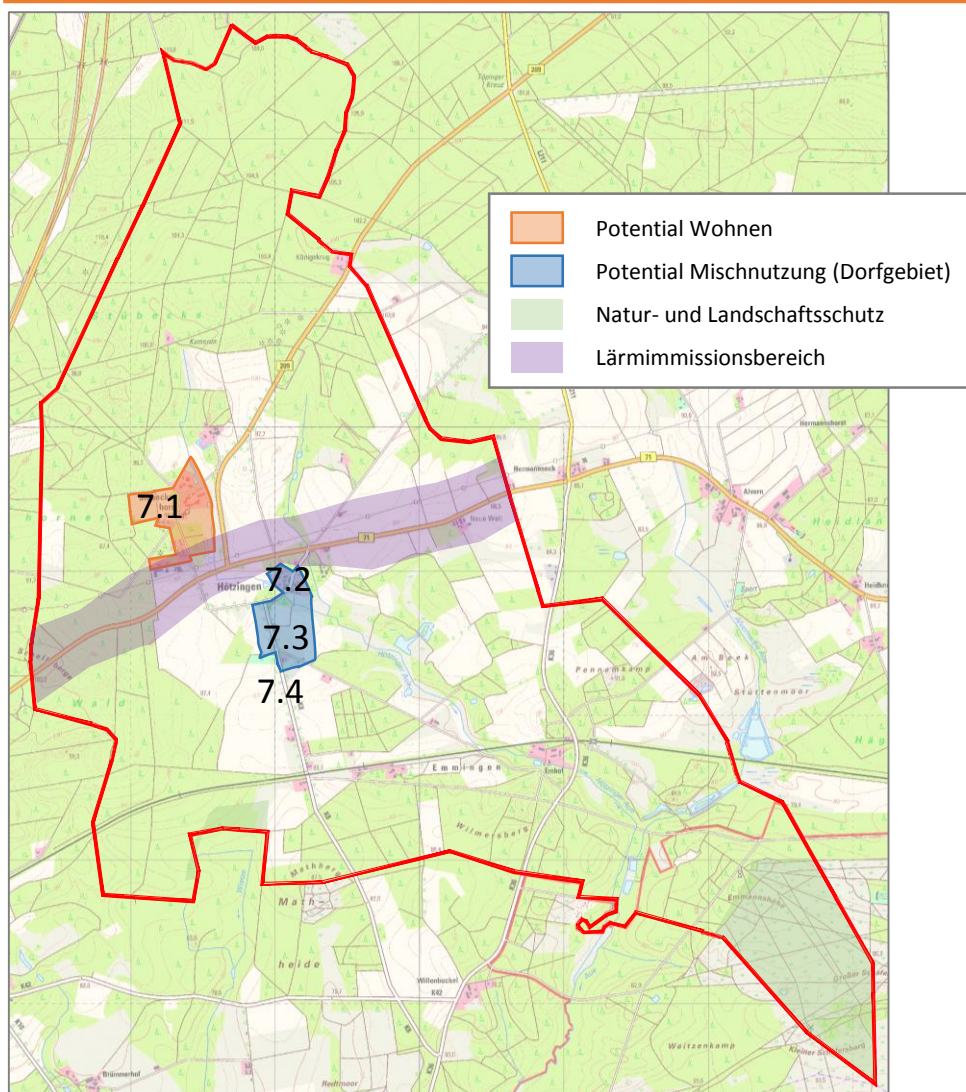
wohner und Arbeitsplätze hervor, die Lobetalarbeit e.V. hat hier ab Anfang der 1970er Jahre ein Heim für 130 behinderte Menschen etabliert. In Stübeckshorn befindet sich auch ein Kindergarten.

Im Ortsteil Emmingen existierte bis Ende 1970er der Bahnhof und auf dem ehemaligen Emhof ist heute die Wildtierhilfe Lüneburger Heide e.V. aktiv.

Hötzingen hat keinen klassischen Dorfmittelpunkt. Jedoch haben junge Familien vor 15 Jahren am Feuerwehrgerätehaus einen Treffpunkt etabliert, der für viele Veranstaltungen genutzt wird: Den Hötzinger Ferienbaum.

Ortsvorsteher Hermann-Billung Meyer

7.6 Hötzingen



Hötzingen liegt am östlichen Stadtrand Soltaus. Im Ort gibt es neben einzelnen Höfen zwei recht unterschiedliche Siedlungsschwerpunkte. Dabei handelt sich um die beiden Ortskerne in Stübeckshorn und in Hötzingen.

In der Ortschaft wurde der Bedarf nach einer Wohnentwicklung geäußert. Entsprechend wurden verschiedene Flächen für eine Entwicklung vorgeschlagen. Die durch die Ortschaft verlaufende Bundesstraße 71 stellt dabei einen verkehrsbelasteten Bereich dar, der im Rahmen einer weiteren Entwicklung zu berücksichtigen ist.

Stübeckshorn wurde als Potentialgebiet für Wohnen festgestellt. Der Projekt-

vorschlag wies darauf hin, dass in der Nähe der Lobetalarbeit e.V. Entwicklungsflächen im Ortskern vorhanden sind. Eine konkrete Wohnraumentwicklung am Bestand wäre daher grundsätzlich denkbar, müsste aber ein konfliktfreies Bestehen zwischen der Nachbarschaft und der sozialen Einrichtung gewährleisten.

Im bzw. nahe des Hötzinger Ortskerns wurden weitere Flächen vorgeschlagen. Hötzingen besteht aus einer gewachsenen Struktur von größtenteils aktiv betriebenen landwirtschaftlichen Höfen. Grundsätzlich ließe sich der Ortskern für eine weitere Wohnbebauung weiterentwickeln.

7.6 Hötzingen

Das auf der Karte definierte Potentialbereich „Dorfgebiet“ stellt einerseits dar, dass in Hötzingen ein großer Bedarf für Wohnraumflächen gemeldet wurde. Andererseits sollte sich aus planerischer Sicht eine Entwicklung am Bestand orientieren und die entlang des Ortes vorhandenen Waldflächen erhalten.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 7 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

7.7 Leitzingen

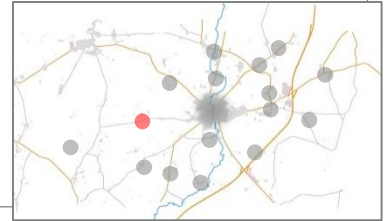


Abb. 31 und 32: Impressionen aus Leitzingen (Foto: Jürgen Winkelmann)

Abb. 30: 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)



Leitzingen liegt etwa 5 km westlich der Kernstadt Soltaus. Die Ortschaft wird von der Amerikalinie (Eisenbahn) durchquert. Die K 16 führt von Soltau über Leitzingen nach Frielingen. Durch Leitzingen führt ein Fahrradweg nach Neuenkirchen.

ßende Naturschutzgebiet „Riensheide“. Für Soltau und Touristen lädt die Riensheide zur Naherholung in freien Heide-flächen mitten in der Natur ein.

Tourismus belebt Leitzingen und Umgebung.
Ressourcen werden erhalten und genutzt.
Wertschöpfung findet im Ort statt.

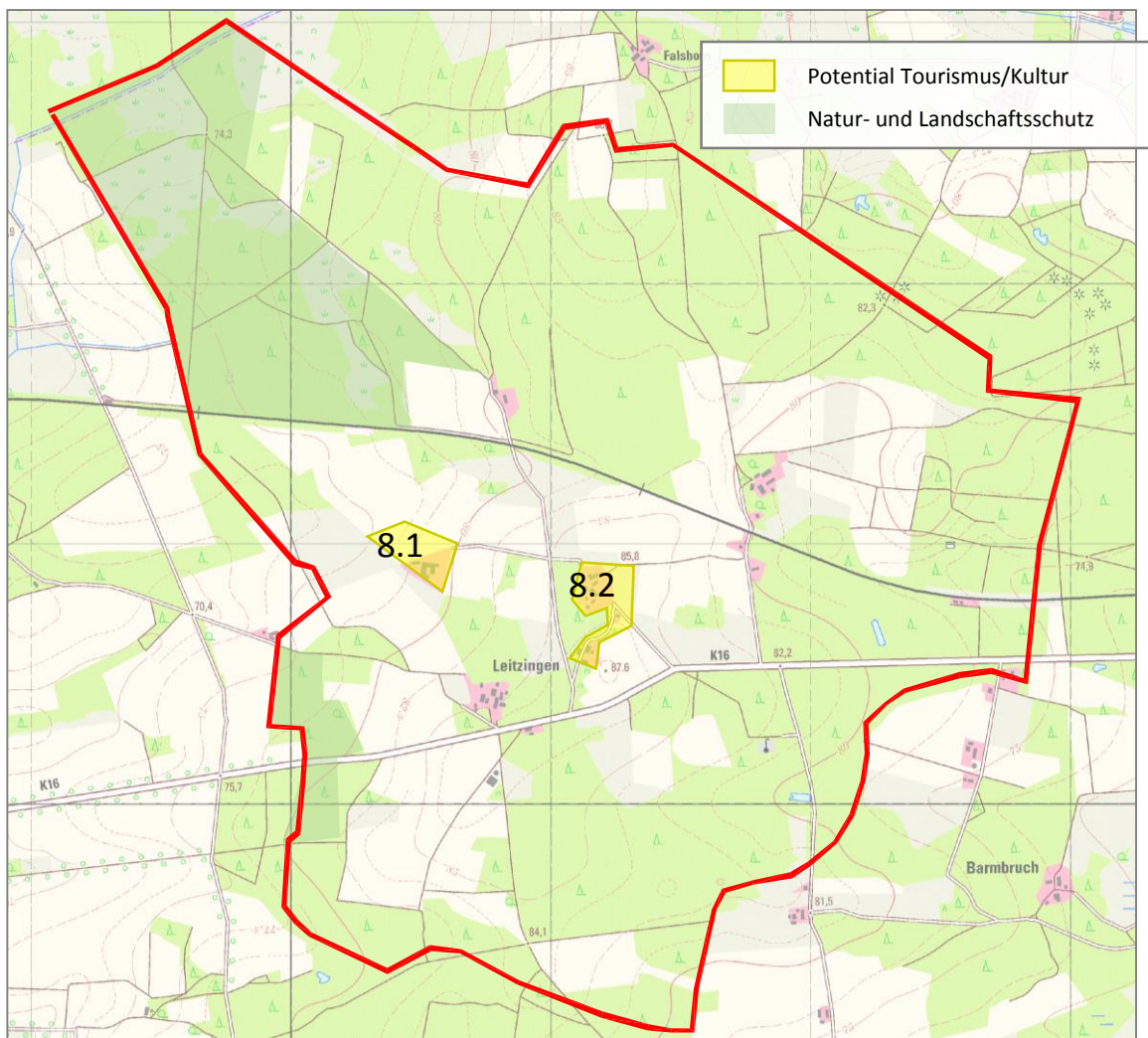
Es gibt 20 Haushalte, darunter zwei landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe mit Pferdehaltung, mehrere Ferienhausvermieter und weitere Einzelwohnlagen.

Die Leitzinger Einwohner arbeiten überwiegend im Heidekreis als Angestellte oder sind selbstständige Unternehmer. Markant ist das nordwestlich anschlie-

Tourismus belebt Leitzingen und Umgebung. Ressourcen werden erhalten und genutzt. Wertschöpfung findet im Ort statt.

Ortsvorsteher Jürgen Winkelmann

7.7 Leitzingen



In Leitzingen wurde kein Wohnraumbedarf geäußert. In der Ortschaft befinden sich lediglich einige Hofstellen in Einzellage. Im Südwesten befindet sich ein kleineres LSG. Im Nordwesten befindet sich ein Teil des größeren Naturschutz- und FFH-Gebietes „Riensheide“. Dieses ist teilweise durch Rad- und Wanderwege für den Fremdenverkehr gut erschlossen.

Im Rahmen einer Anpassung der Hofstrukturen überlegen viele Landwirte im Ort, welche Möglichkeiten eines zweiten Standbeines denkbar sind.

Die naturräumliche Qualität und die touristische Erschlossenheit der Gebiete nahe der Höfe ist eine Besonderheit in Leitzingen. Sie stellen Gunst-

faktoren für die Umnutzung und Umstrukturierung der ehemals vor allem landwirtschaftlich geprägten Ortschaft hin zum Urlaubs- und Reiseverkehr dar. Die eingegangenen Projektvorschläge spiegeln dies wieder und zeigen, dass es grundsätzlich ein Potential geben würde, die Hofstrukturen dahingehend weiterzuentwickeln.

Eine touristische Entwicklung ist im Rahmen der Ortschaftsentwicklung als Einzelentwicklung zu betrachten. Formen des sanften Tourismus sind für einen landschaftsverträglichen Umgang zu sichern.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 8 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

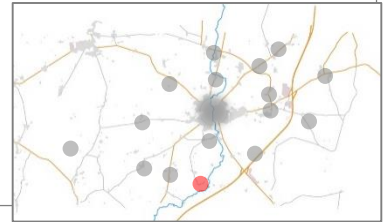
7.8 Marbostel



Abb. 33: Die Ortschaft Marbostel (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteherin:	Frau Eggersgluß
Anzahl Ortsteile:	5
Fläche:	473,2 ha
Einwohner:	91 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



Lange Zeit war Marbostel von der Haltung von Milchkühen und Mastbullen geprägt. Bis in die 1990er Jahre hielten die ansässigen Landwirte daran fest. Das nahegelegene Böhmetal bot genügend Weideflächen zum Grasens bis die Gebiete 1995 vom Landkreis zum Landschaftsschutzgebiet erklärt wurden.

So hat sich die Landwirtschaft im Ort gewandelt. Es gibt Spargelanbaugebiete und Erdbeer- und Heidelbeerfelder. Sogar Chili wird in Marbostel in der Chili-Manufaktur angebaut und in dem ansässigen Hofladen in verschiedener Ausführung verkauft.

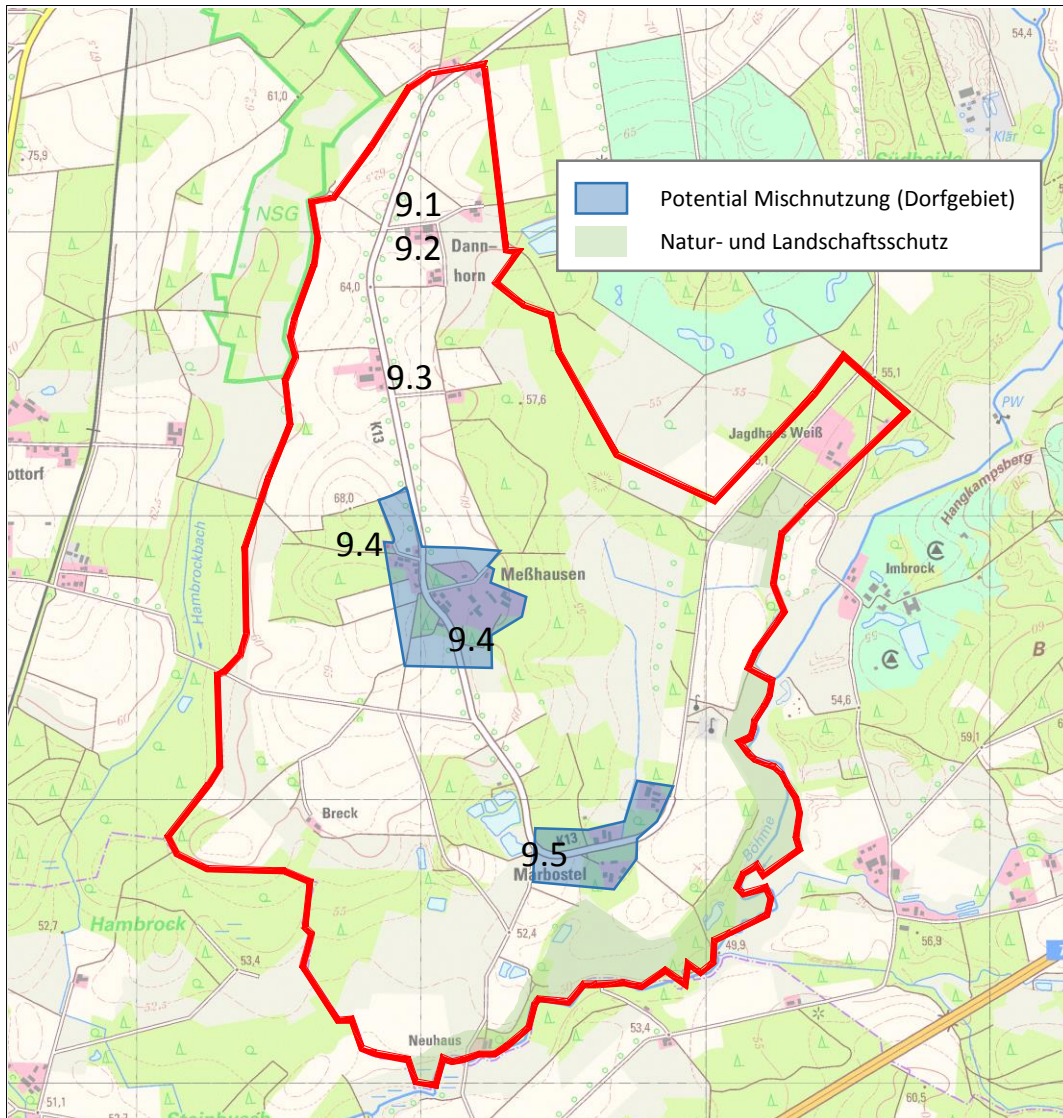
Bereits seit 1935 befindet sich etwas südlich von Marbostel der Truppenübungsplatz Bergen. Heute wird die größtenteils aus Heide- und Wald-

flächen bestehende Anlage von der Bundeswehr und den Nato-Mitgliedern genutzt.

Im „Jagdhaus Weiß“ befindet sich eine heilpädagogische Einrichtung für Kinder- und Jugendliche mit Entwicklungs- und Lernstörungen.

Das Dorffest und das Osterfeuer der Ortschaft wird jedes Jahr von der örtlichen Feuerwehr organisiert. Gleichzeitig ist das Feuerwehrgerätehaus in Meßhausen gut als Veranstaltungsort auch für die benachbarten Ortschaften nutzbar.

7.8 Marbostel



Marbostel liegt im Süden Soltaus. Ein Siedlungsschwerpunkt der Ortschaft liegt im Ortsteil Meßhausen. Ansonsten durchziehen Acker- und Waldflächen sowie einzelne Hofstellen die Ortschaft. Vom den südlichen Ortsrand bis nach Osten hin fließt die Böhme in einem Teilabschnitt durch Marbostel. Entlang des Gewässers befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, welches ebenfalls stellenweise als strenges geschütztes FFH-Gebiet ausgewiesen ist.

In Marbostel wurde von vielen jungen Familien das Interesse bekundet, in der Nähe des Ortskerns zu bauen. Ein

Grund dafür war, die Nähe zu der Elterngeneration im Dorf halten zu können. Entsprechend wurden viele verschiedene Einzelgrundstücke genannt, in denen eine Entwicklung gewünscht wurde. Es wurden zwei Dorfgebiete aufgrund der Bestandssituation und der Vorschläge identifiziert.

Im Ortsteil Meßhausen befindet sich eine größere Ansammlung mehrerer Hofstellen und Wohngebäude. Hier könnte von einem Bebauungszusammenhang oder einem Siedlungsansatz mit einem gewissen Erweiterungs- oder Umnutzungspotential gesprochen

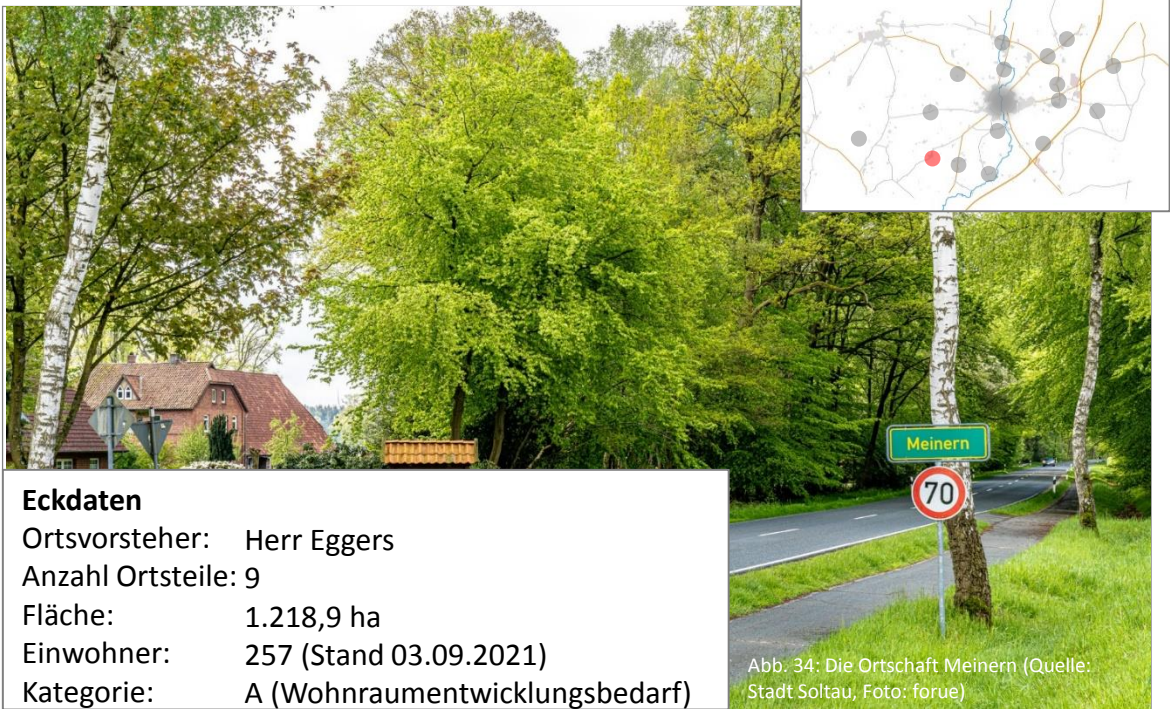
7.8 Marbostel

werden. Eine Entwicklung des Bereiches wäre am Bestand orientiert durchzuführen. Dann könnte sich der Ortskern behutsam in den Außenbereich erweitern.

Im Ortsteil Marbostel im Süden der Ortschaft wurde ein weiteres Dorfgebiet identifiziert. Momentan befinden sich hier einige Höfe und Wohngebäude, nicht in direkter Nachbarschaft, aber als lose Gruppe. Wenn dieser Bereich gemeinsam als zusammenhängender Ortsansatz entwickelt werden könnte, wäre hier auch von einer Potentialfläche zu sprechen.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 9 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

7.9 Meinern



Eckdaten

Ortsvorsteher:	Herr Eggers
Anzahl Ortsteile:	9
Fläche:	1.218,9 ha
Einwohner:	257 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	A (Wohnraumentwicklungsbedarf)

Abb. 34: Die Ortschaft Meinern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Die Ortschaft Meinern ist südwestlich der Kernstadt Soltau zu finden.

Sie ist hauptsächlich von Land- und Forstwirtschaft geprägt.

Es gibt allerdings nur noch einen Milchviehbetrieb, einen Schweinemast- und einen Charolais-Rinderzuchtbetrieb, der europaweites Ansehen genießt. Dieser befindet sich in dritter Generation.

Für Pferdeliebhaber hält der Friedrichshof eine Pferdepension vor.

Die Bewohner der Ortschaft Meinern engagieren sich in der Schützengilde im sogenannten Landrott, außerdem natürlich in der Feuerwehr Meinern / Mittelstendorf = OWMM.

Die Geselligkeit kommt auch nicht zu kurz, denn Feuerwehrfeste, Bauernmärkte, Osterfeuer und Dorffeste verteilen sich aufs Jahr in den jeweiligen Ortsteilen.

Der westliche Teil des Gewerbegebietes Almhöhe gehört zur Ortschaft Meinern z.B. OBI und das Fachmarktzentrum.

Der Lebensmittelnahversorger im Fachmarktzentrum hat seine Tore geschlossen, ein bedarfsdeckender Ersatz

ist allerdings bereits in Planung.

Wer wissen will, wie hoch oder niedrig die Temperaturen sind oder waren, wieviel Niederschlag es gegeben hat, das liefert die vollautomatische Wetterstation des Deutschen Wetterdienstes, die in Willingen steht.

So hat jeder Ortsteil sein Highlight wie zum Beispiel ein versteckt gelegenes intaktes Moor oder in Großholz das zahlreiche Damwild.

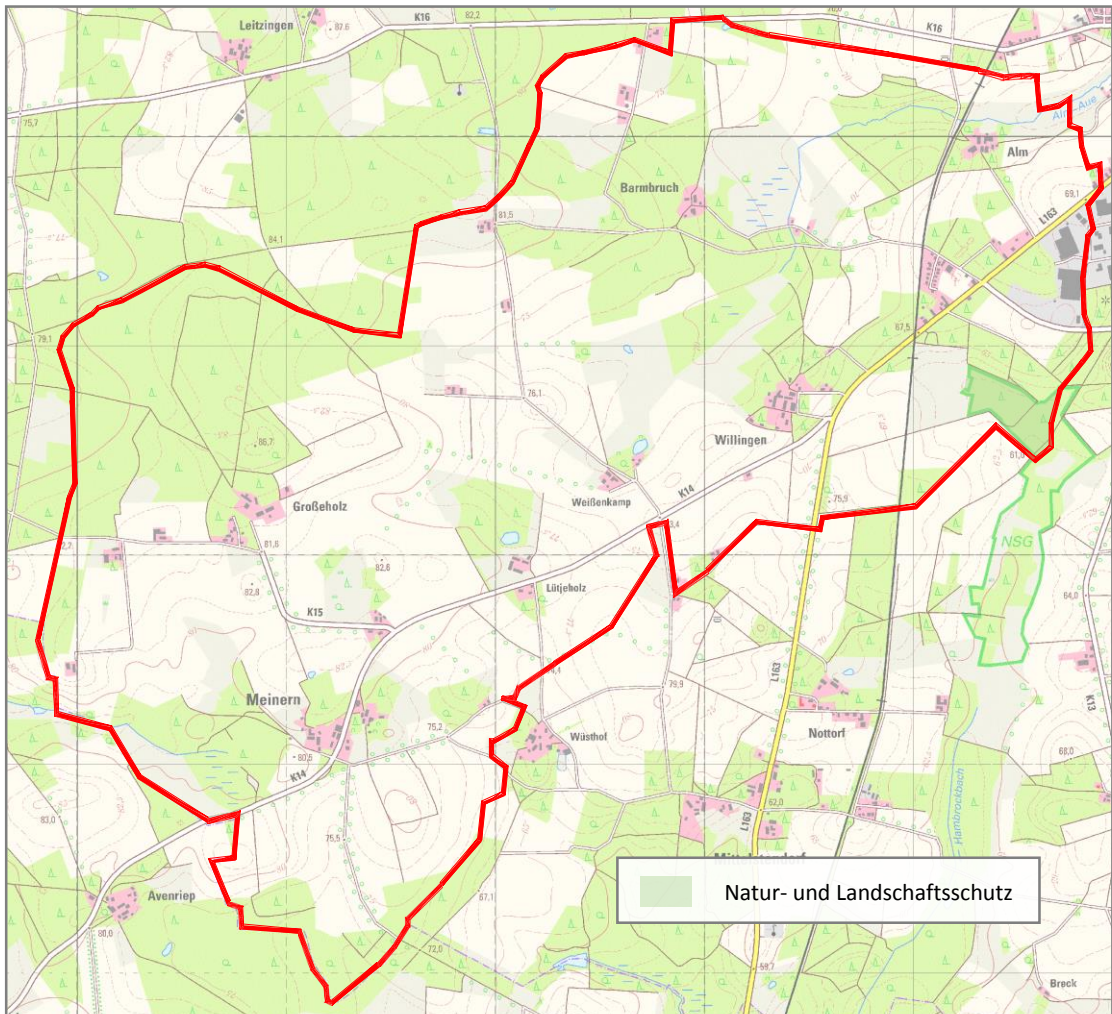
Auch tagsüber sieht man Rudel mit 30 und mehr Tieren angeführt von bis zu 5 Damhirschen mit den Damkühen und ihren Kälbern.

Zeitweilig zeigen sich auch zwei weiße Damkühe. Der Wolf hat auch in unserer Gemeinde sein Revier gefunden und ist auf Beutezügen.

Die Einwohner der Ortschaft Meinern leben gerne auf ihren Anwesen, zumal inzwischen das schnelle Internet in Betrieb genommen wurde, es sind nur noch wenige Hausanschlüsse zu bauen.

Ortsvorsteher Friedhelm Eggers

7.9 Meinern



Meinern schließt im Südwesten an die Kernstadt Soltaus an. Entlang der Walsroder Straße trifft man erst auf die bestehenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe und dann auf das Wohngebiet „Alm“. Ansonsten durchziehen größtenteils Wald-, Acker- und Weideflächen die Ortschaft. Im Osten befindet sich ein kleiner Abschnitt eines geschützten Waldbestandes.

Vor allem die Pferde- und Nutztierhaltung dominieren die Landschaft. Teilweise prägen einzelne Hofstrukturen entlang der Dorfstraßen den Ort. So etwa in den Ortsteilen Willingen, Großholz und Meinern.

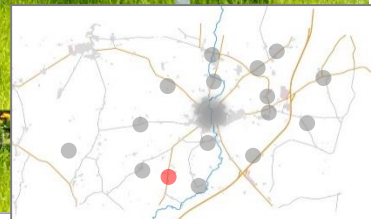
7.10 Mittelstendorf



Abb. 35: Die Ortschaft Mittelstendorf (Quelle: Stadt Soltau, Foto: foris)

Eckdaten

Ortsvorsteher:	Herr Erwin
Anzahl Ortsteile:	3
Fläche:	543,4 ha
Einwohner:	119 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	A (Wohnraumentwicklungsbedarf)



Mittelstendorf liegt etwa 4 km südwestlich der Kernstadt Soltaus. Durch die Lage unmittelbar an der L163 ist die Anbindung grundsätzlich gut. Mittelstendorf hat eine ländliche geprägte Struktur. Zur Ortschaft gehören die Ortsteil Nottorf, Wüsthof und Drei Kronen.

Wir treffen uns mehrmals jährlich zum Dorfputz, dem Schmücken der Herbstmarkt-Strohpuppe oder zum Dekorieren der Bushaltestelle zu Weihnachten und Ostern. Hinzu kommen die Veranstaltungen der Ortsfeuerwehr z.B. der Adventskaffee oder das Weihnachtserleuchten.

Die Freiwillige Feuerwehr Meiner-Mittelstendorf hat hier ihren Sitz.

Weiterhin gehört ein Teil des Naturschutzgebietes Schwarzes Moor zu Mittelstendorf.

Ortsvorsteher Wolfgang Erwin

Unsere sehr gute Dorfgemeinschaft macht Mittelstendorf besonders.

7.10 Mittelstendorf



Mittelstendorf liegt im südwestlichen Stadtrand Soltaus. Mit den beiden Ortsteilen Mittelstendorf und Nottorf befinden sich zwei recht nah beieinanderliegende kleinere Siedlungszusammenhänge. Im Westen befindet sich mit dem Ortsteil Wüsthof ein durch die landwirtschaftliche Energieproduktion geprägter Bereich.

Im südlichen Ortsrand fließt der Fluss Jette durch. Entlang dieses Bereiches zieht sich nach Norden hin ein geschützter Waldbestand. Im Osten fließt der Hambrockbach, in dessen Bereich sich ein Naturschutzgebiet befindet.

Falls der Wunsch und der Bedarf da sein sollten, wäre es für die beiden genannten Ortsteile sinnvoll, über eine Weiterentwicklung und ein Zusammenwachsen nachzudenken. Dieser Bedarf wurde aktuell jedoch nicht mehrheitlich geäußert.

7.11 Moide



Eckdaten

Ortsvorsteherin:	Frau Willenbockel
Anzahl Ortsteile:	3
Fläche:	1.262,2 ha
Einwohner:	27 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	A (Wohnraumentwicklungsbedarf)

Abb. 36: Die Ortschaft Moide (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

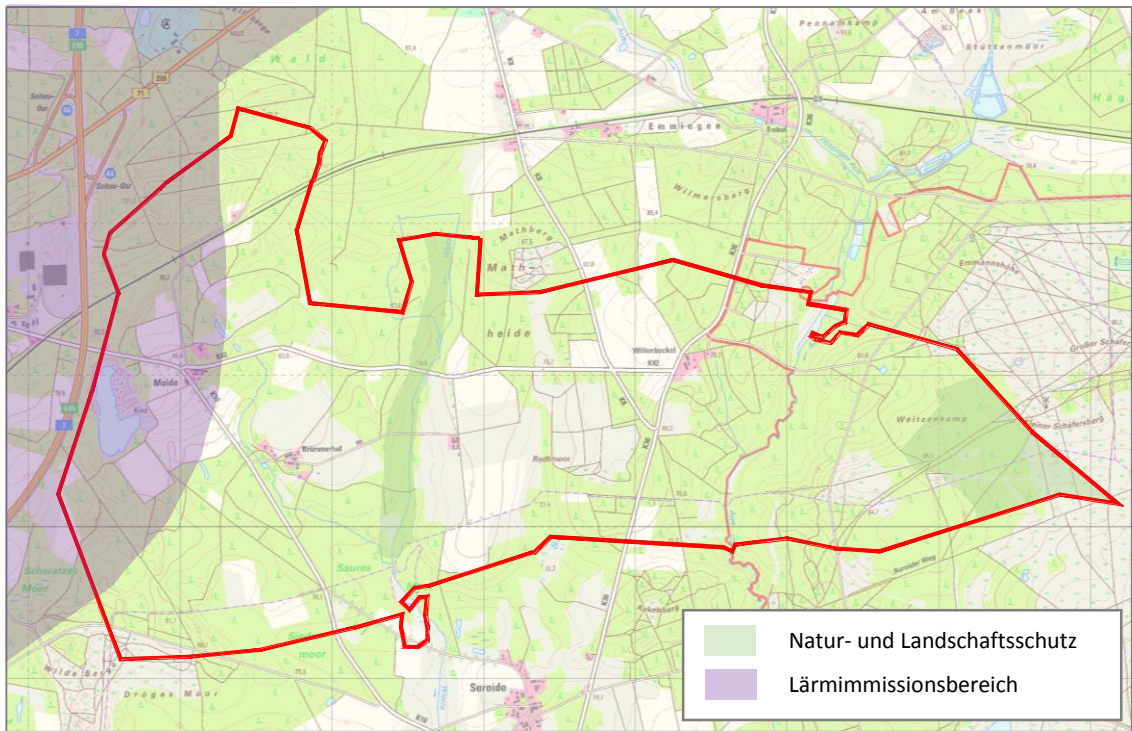
Moide ist die Ortschaft mit der geringsten Einwohnerzahl in Soltau. Besonders prägend sind die vier Hofstellen im Ort: Lütjenshof, Mortens-Hof, Hof Willenbockel und Brümmerhof. Bis in die 1970er Jahre lebten alle Höfe von der Landwirtschaft. Seitdem wandeln sich die Betriebsstrukturen und die Ackerflächen werden verpachtet.

So hat sich ein Anpflanzungsgebiet für Nadelbäume entwickelt und anderenorts werden die Flächen als Weide zur Pferdezucht genutzt.

Moide befindet sich in der Nähe des Truppenübungsplatzes „Munster-Süd“. Dennoch befinden sich in der Ortschaft auch naturnahe und landschaftlich wertvolle Bereiche. So ist etwa das „Moider Moor“ in einem kleinen Wald-

stück gelegen. Hier fließt der Fluss Wietze hindurch und bietet Naturinteressierten ein spannendes Wander- und Ausflugsziel.

7.11 Moide



Moide ist eine der kleinsten Ortschaften Soltaus. Sie liegt im Osten des Stadtgebietes. Bezeichnend für den Ort sind die großen zusammenhängenden Wald- und Ackerflächen. Drei landwirtschaftliche Einzelhöfe sind hier angesiedelt. Im Osten auf dem Gebiet des Truppenübungsplatzes befinden sich schutzwürdige Wald-, Moor- und Heideflächen. Durch die Ortschaft fließt der Fluss Wietze, dessen Auenflächen ebenfalls ökologisch bedeutsam sind.

Für Moide sind aus Sicht einer zukünftigen baulichen Entwicklung lediglich die Hofstrukturen zu betrachten. Diese besitzen im Einzelfall Umnutzung- und Erweiterungspotentiale.

7.12 Oeningen



Abb. 37: Die Ortschaft Oeningen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher:	Herr Brümmerhoff
Anzahl Ortsteile:	1
Fläche:	692 ha
Einwohner:	139 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	A (Wohnraumentwicklungsbedarf)

Die Ortschaft Oeningen sticht heute besonders als Arbeitsplatz- und Erholungsstandort für die Region hervor.

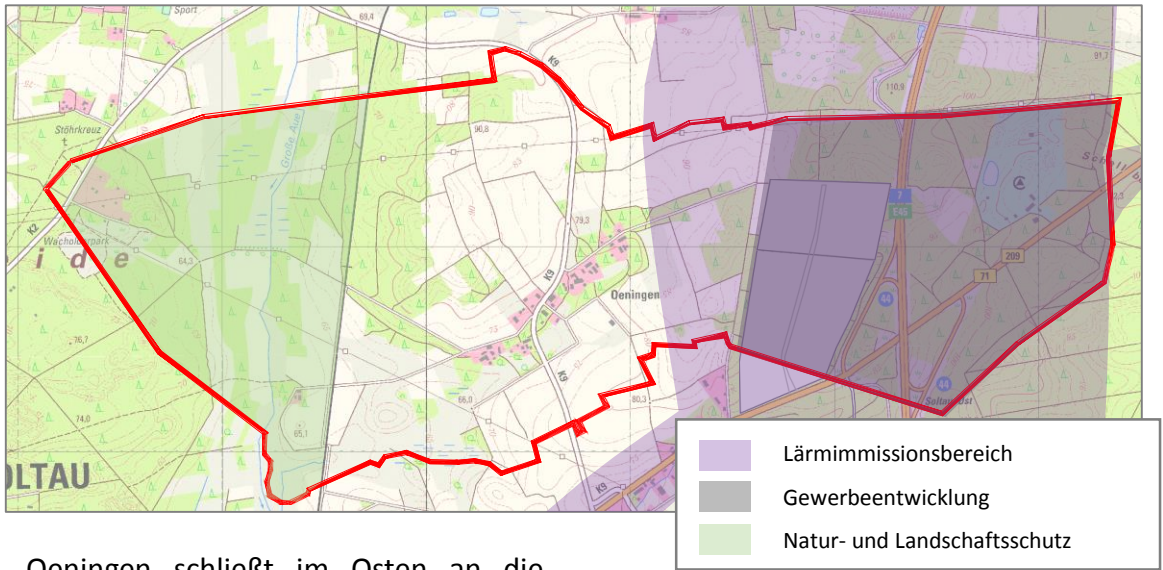
Seit dem zweiten Weltkrieg ist die Ortschaft stetig gewachsen. Heute befinden sich drei landwirtschaftliche Höfe im Vollerwerb im Ort, in welchen vor allem die Viehhaltung dominiert. Die Grünflächen im Flusstal werden von den Landwirten als Weideland genutzt.

Neben einzelnen Handwerksbetrieben befinden sich in Oeningen zudem Teile des großen Gewerbestandortes „Soltau Ost“. Hier sind große Unternehmen ansässig, die wichtige Arbeitgeber auch über die Stadtgrenzen Soltaus hinaus sind. Dies liegt daran, dass die BAB 7 den Ort hier quert.

Daneben ist der Wacholderpark ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Einwohner. Die charakteristischen Wacholderbüsche und Heideflächen bilden hier eine schöne Kulturlandschaft. Regelmäßig am Tag grasen hier Heidschnucken, um die Flächen zu erhalten und zu pflegen.

Die Dorfgemeinschaft ist eng mit den Ortschaften Harber und Moide verbunden. Der Heimatverein „Harber lebt“, die Feuerwehr Harber sowie die Dorfjugend Harber werden auch durch das Engagement in Oeningen unterstützt.

7.12 Oeningen



Oeningen schließt im Osten an die Kernstadt Soltaus an. Die Ortschaft weist von den Nutzungen eine relativ klare Gliederung auf. Im Westen fließt der Fluss Große Aue. Hier befindet sich ein größeres LSG u.a. mit wertvollen Waldbeständen und Grünflächen. Östlich befinden sich die Gewerbegebiete des Standortes „Soltau Ost III“. Dazwischen befinden sich entlang der K 9 und der Dorfstraße Oeningen die dörflichen Strukturen des Ortes.

Die Bereiche beidseitig entlang der A 7 und nördlich und südlich an der B 71 sind schwerpunktmäßig der Gewerbeentwicklung zugeordnet. Dies liegt an der für viele Gewerbebranchen sehr vorteilhaften Anbindung zu den Metropolregionen nach Norden und Süden sowie nach Osten hin in die umliegenden Zentren der Region.

Der Bedarf nach eine Wohnraumentwicklung wurde nach jetzigem Stand nicht geäußert.

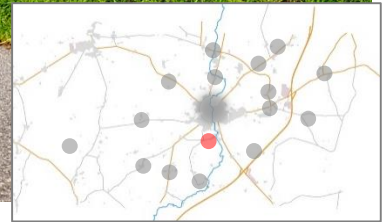
7.13 Tetendorf



Abb. 38: Die Ortschaft Tetendorf (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteherin:	Frau Wallheinecke
Anzahl Ortsteile:	3
Fläche:	715,1 ha
Einwohner:	183 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	B (Wohnraumentwicklung vorhanden)



Tetendorf schließt südlich gelegen an die Kernstadt Soltaus an. Die Ortschaft verbindet sowohl eine zentrumsnahe Lage mit einer attraktiven Landschaft zum Erholen.

Im Ortsteil Weiher befindet sich eine alte Wassermühle welche bis 1984 zum Mahlen, aber auch für die Stromerzeugung genutzt wurde. Diese ist heute außer Betrieb. Jedoch bietet der dazugehörige Teich umso mehr einen Lebensraum für Wasservögel.

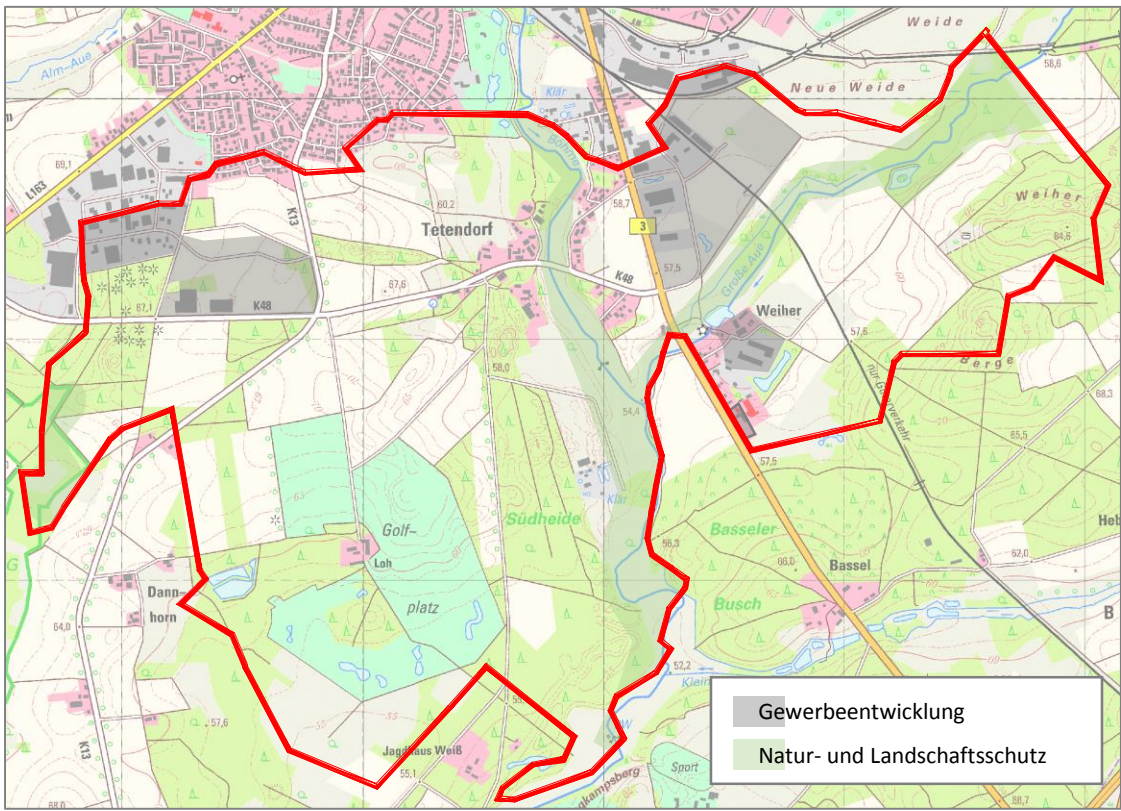
Durch Tetendorf verläuft die Böhme, sodass der Ort ebenfalls im Bereich des Böhmetals liegt. Dieser war bis in die 1920er Jahre noch dicht mit Heide bewachsen.

In der Gemarkung befinden sich zudem

Teile des Standortes „Almhöhe“ mit seinem Fachmarktzentrum sowie Teile des Gewerbegebietes „Soltau-Süd“. Außerdem findet sich im Süden die Golfanlage „Hof Loh“.

Die Dorfgemeinschaft organisiert sich gemeinsam mit Marbostel und Brock in der Feuerwehr Marbostel.

7.13 Tetendorf



Tetendorf schließt direkt an die Wohngebiete südlich der Kernstadt entlang der Tetendorfer Straße an. In den nördlichen Bereichen befinden sich Teile der Gewerbebestände „Am Kahlberg“ und „Celler Straße“.

Im Ortsteil Tetendorf sind bereits dörfliche Bestandsstrukturen vorhanden. Ein Bedarf für eine weitere Entwicklung wurde nicht geäußert.

Aufgrund der direkten Nähe zur Kernstadt profitiert die Ortschaft von vielerlei Angeboten im Bereich der Wohnraumentwicklung, des Gewerbes und des Einzelhandels. Diese Bereiche entwickeln sich im Rahmen der wachsenden Gesamtstadt Soltau bereits stetig weiter. Darüber hinaus fließt die Böhme durch Tetendorf und teilt sich nach Osten hin zum Fluss Große Aue. Entlang dieser Fließgewässer befinden sich besonders geschützte FFH-Gebiete, die eine bauliche Entwicklung stark einschränken.

7.14 Wiedingen

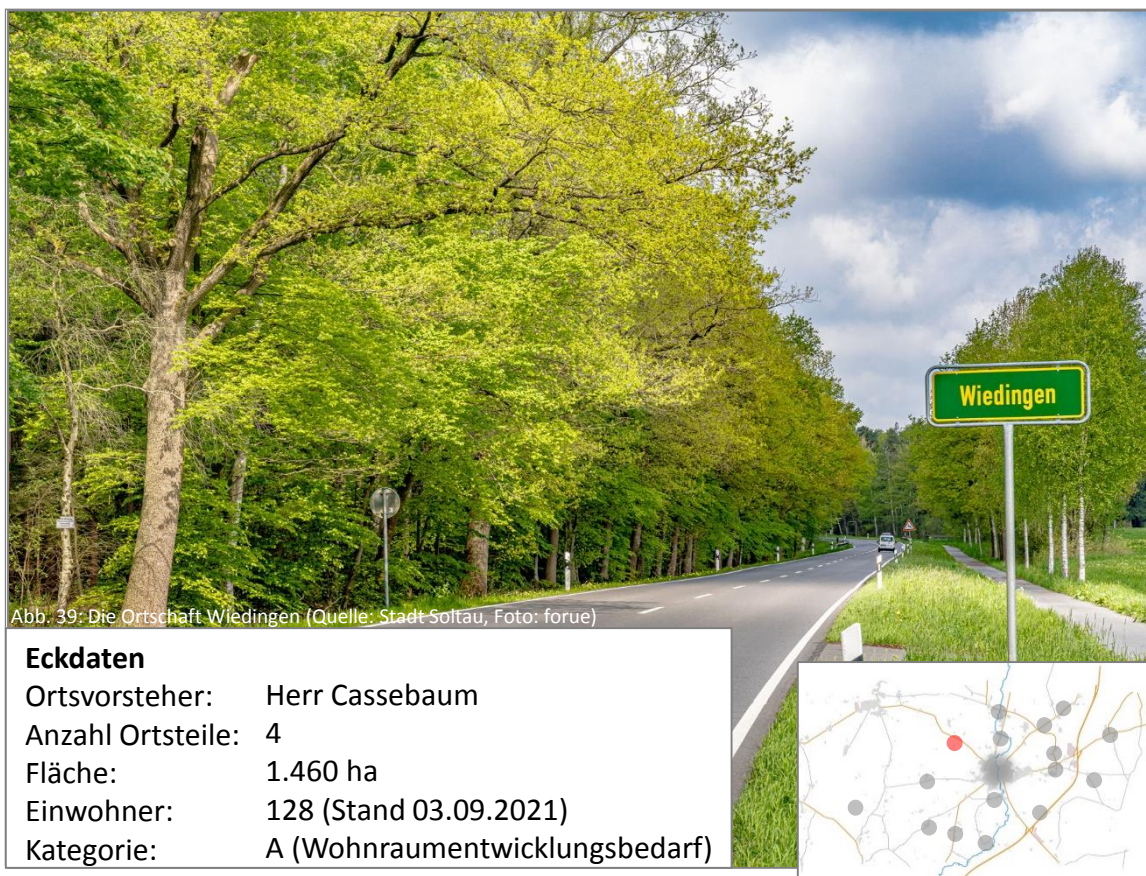


Abb. 39: Die Ortschaft Wiedingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

Ortsvorsteher:	Herr Cassebaum
Anzahl Ortsteile:	4
Fläche:	1.460 ha
Einwohner:	128 (Stand 03.09.2021)
Kategorie:	A (Wohnraumentwicklungsbedarf)

Wiedingen wird vor allem durch die historischen Hofstrukturen geprägt. Zu nennen wären hier der Wiedherrnhof, der Menkenhof, der Lütjenhof und der Falshornhof. In diesen finden unter anderem Milch- und Rindviehhaltung statt. Aber auch Pferde werden in einigen Hofstellen gehalten.

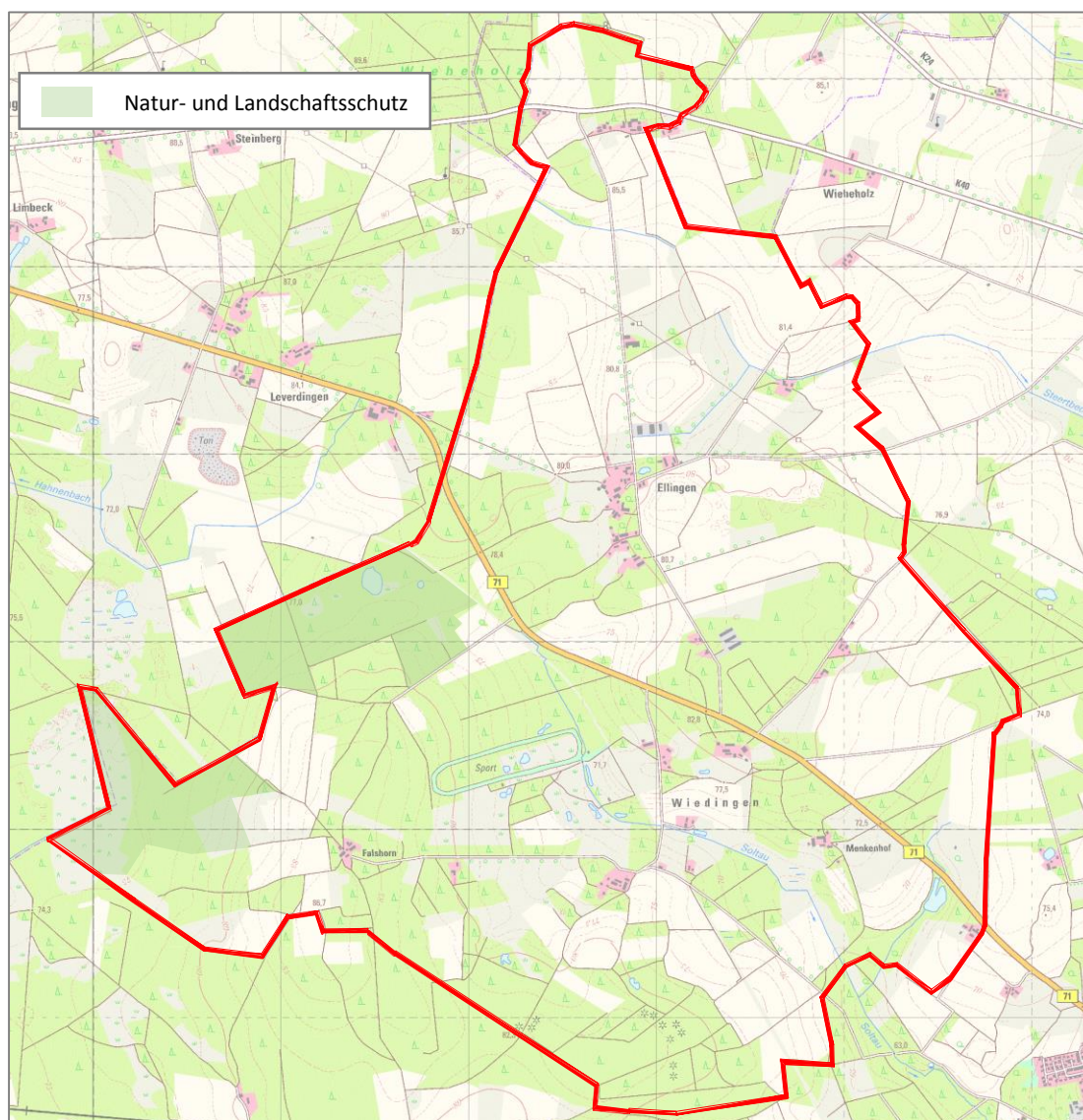
Darüber hinaus spielt Ackerbau und der Betrieb einer Biogasanlage im Ort eine wichtige Rolle. Schließlich finden sich in einigen Höfen Pensionen und Gastronomie- und Veranstaltungsangebote wieder.

Die Dorfgemeinschaft und das Vereinsleben haben einen starken Bezug zur großen Nachbarortschaft Wolterdingen. Aber auch Angebote der Soltauer Kernstadt werden durch die Einwohner Wiedingens gerne genutzt. Dazu gehört

unter anderem die Schützengilde Soltau.

Die Ortschaft ist zu einem großen Teil mit Wald bedeckt. Man findet in Wiedingen Heidemoore und Grünflächen. Außerdem befindet sich in der Gemarkung das Natur- und Landschaftsschutzgebiet Riensheide mit dem Stichter See (Gemarkung Neuenkirchen) und Sägenmoor. Hier wechseln sich besonders wertvolle Waldabschnitte mit einzelnen Stillgewässern ab.

7.14 Wiedingen



Wiedingen ist eine dünn besiedelte Ortschaft nordwestlich der Kernstadt Soltaus. Im Westen befindet sich mit dem LSG Riensheide ein bedeutendes Naherholungsgebiet. Teilweise ist dieser Bereich auch als FFH-Gebiet ausgewiesen, die Auflagen sind hier also besonders streng. Außerdem fließt der Fluss Soltau durch die Ortschaft. Die Landschaft wird geprägt durch zusammenhängende Wald- und Ackerflächen. Einzelne landwirtschaftliche Betriebe bilden prägende Gebäudegruppen entlang der Dorfstraßen.

liche Siedlungszusammenhang im Ortsteil Ellingen zu verorten. Aus planerischer Sicht wäre dieser Standort grundsätzlich im Sinne eines gemischten Dorfgebietes entwickelbar. Bereits jetzt finden sich hier ehemals landwirtschaftliche Betriebe, die ihre Strukturen neu ausgerichtet haben. Ansonsten sind Umnutzungen und Erweiterungen der räumlich verteilten Einzelhöfe im Einzelfall zu prüfen.

Ein Bedarf wurde im Rahmen der Ortschaftsentwicklung aber nicht genannt.

Perspektivisch wäre der einzige wirk-

7.15 Woltem



Abb. 40: Die Ortschaft Woltem (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

Eckdaten

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

Der Ort liegt etwa 10 km westlich der Kernstadt Soltaus. Durch die Nähe zu den Autobahnen BAB 7 (ca. 8km) und der BAB 27 (ca. 20 km), ist die Anbindung zu den norddeutschen Großstädten grundsätzlich gut.

Woltem verfügt über einen Landgasthof, mehrere Ferieneinrichtungen sowie Dorfläden.

Der Einzelhandel oder andere Versorgungsangebote sind in der Kernstadt Soltaus oder in den jeweils 7 km entfernten Gemeinden Dorfmark, Neuenkirchen oder Visselhövede gewährleistet.

Woltem ist ein Ort ohne eigentlichen Ortskern, die landwirtschaftlichen Betriebe verteilen sich entlang des Bomlitztales.

Das Dorfleben findet maßgeblich am Feuerwehrgerätehaus oder an der Schützenhalle/Schießstand statt. Die Dorfgemeinschaft wird durch das Vereinsleben der Feuerwehr, des

Schützenvereins und der Landjugend geprägt.

Der Ort gehört zu der Kirchengemeinde Bommelsen mit ihrer wunderschönen 3 km entfernten Kirche.

Die dörfliche Ruhe, umgeben von Natur, lädt förmlich zum entschleunigen ein, unzählige Wander- und Radwandermöglichkeiten sind gegeben.

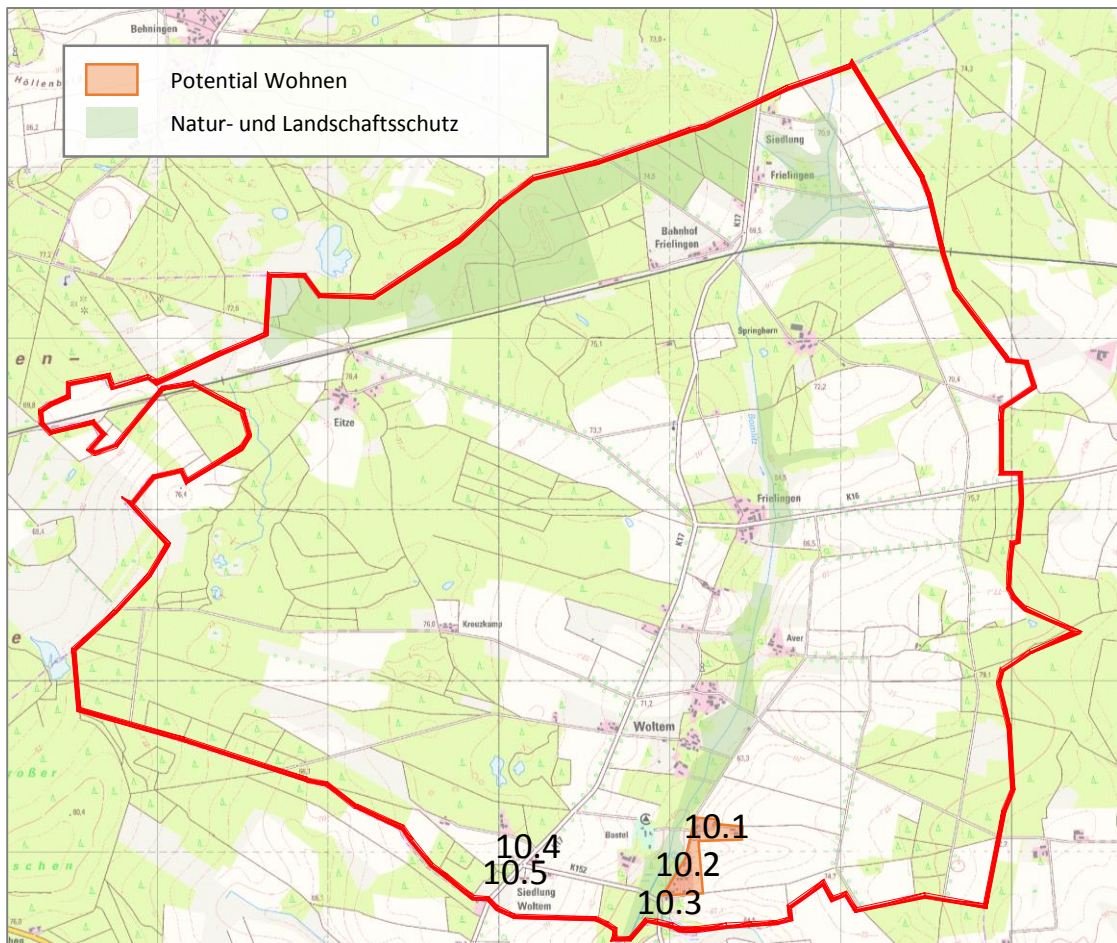
Die Besonderheit von Woltem ist kurz gesagt „Leben wo andere Urlaub machen“.

Wohnen im Dorf mit einer Geschichte aus dem Jahre 835 in der schönen Natur des Bomlitztales.

In den 70er Jahren entstand im südlichen Ortsteil ein Baugebiet mit 16 Häusern, jetzt geht es uns darum, in Anlehnung daran (Am Schulberg) den Ort um 10-12 Grundstücke zu erweitern.

Ortsvorsteher Wilfried Meine

7.15 Woltem



Woltem ist die westlichste gelegene Ortschaft Soltaus. Durch die Ortschaft fließt der Fluss Bomlitz, in dessen Nähe sich schutzwürdige Landschaftsbereiche befinden. Im Norden sind Teile des LSG Riensheide verortet. Die Ortschaft ist in großen Teilen landwirtschaftlich geprägt. Einzelne Höfe finden sich in den Freiflächen wieder.

Im Ortsteil Woltem befindet sich ein bestehendes Wohngebiet und einige Siedlungsansätze im Bereich der alten Schule.

In Woltem wurde der Bedarf geäußert, in einem kleinen Rahmen neue Bauplätze für die Nachfolgeneration in der Ortschaft zu schaffen. Die Vor-

schläge im Osten gehen auf diesen Bedarf ein. Entsprechend der Bestandsituation wäre eine weitere Entwicklung des bestehenden Wohngebietes als sinnvoll zu betrachten.

Die Vorschläge im Westen beziehen sich auf lokal ansässige Gewerbebetriebe. Diese haben den Wunsch geäußert, sich erweitern zu können. Diese Entwicklungen sind im Einzelfall mit dem Vorhabenträger zu betrachten.

Die markierten Potentialbereiche Wohnen könnten, ausgehend aus dem Bestand, im weiteren Verlauf zu einem zusammenhängenden Ortsteil mit der Hauptnutzung Wohnen weiterentwickelt werden.

7.15 Woltem

Im Bereich der dargestellten Potentialfläche Wohnen befinden sich in etwas über 500 m Entfernung Windenergieanlagen. Diese sind von den zu haltenden Abstandsflächen grundsätzlich nicht problematisch. Auch eine Einschränkung der schutzwürdigen Landschaftsflächen um die Bomlitz ist aufgrund der Entwicklung nach Osten hin eher nicht ersichtlich. Diese Gegebenheiten sind als mögliche Hemmnisse im weiteren Planverfahren zu untersuchen.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 10 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

7.16 Wolterdingen



Abb. 41: 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)

Wolterdingen ist die bevölkerungsreichste Ortschaft Soltaus. Hier finden sich besonders starke eigenständige Dorfstrukturen wieder.

Im Ort finden sich etwa ein Dutzend landwirtschaftliche Betriebe, aber auch Imker und diverse Handwerksbetriebe. Teilweise gibt es sogar eigene Versorgungsangebote etwa auf dem Campingplatz "Auf dem Simpel".

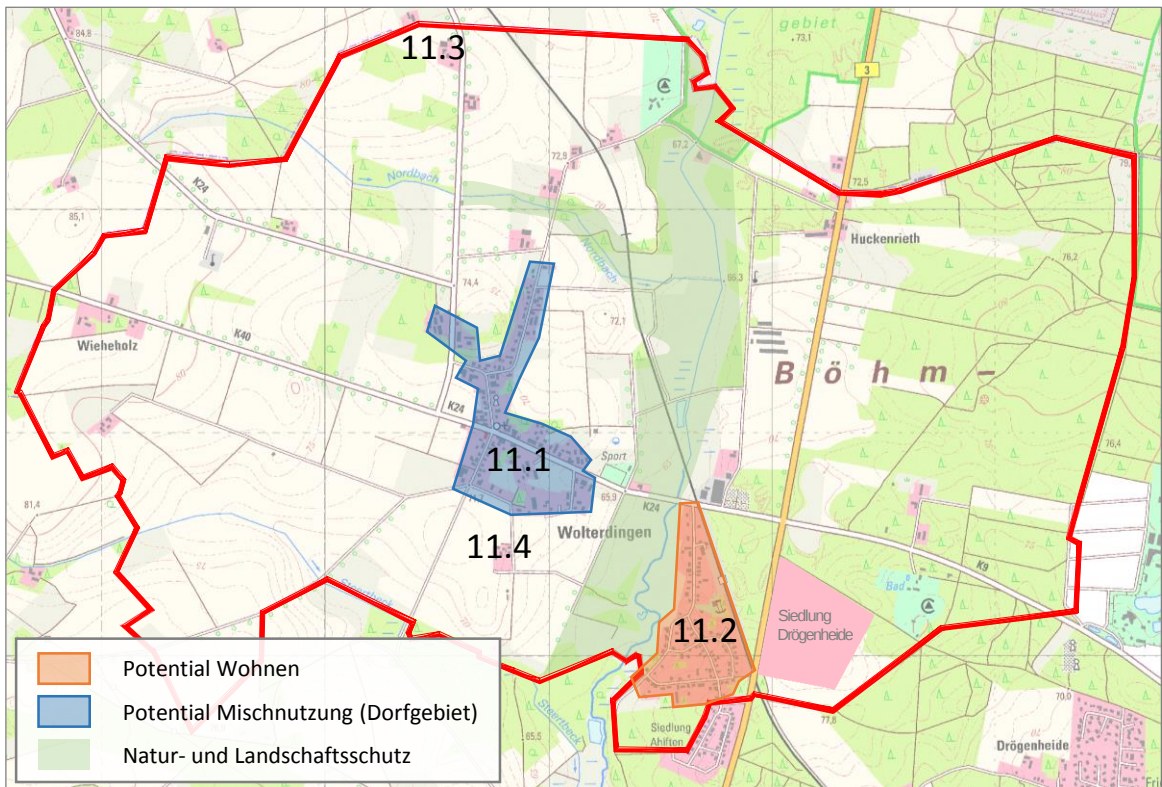
Die Ortschaft liegt gut angebunden an überregionalen touristischen Rad-, Wander- und Pilgerwegen. Der barrierefreie Bahnhaltepunkt Wolterdingen macht die Kernstadt Soltaus und stark nachgefragte Freizeitangebote wie den Heidepark auch für weit Anreisende erreichbar.

Das Vereinsleben im Dorf ist besonders aktiv und vielfältig. Angefangen von der Kirchengemeinde mit eigenem Kirchenchor und einem Posaunenchor, der jungen Feuerwehr, der örtlichen Landjugend und der Landfrauen, den beiden Schützenvereinen und dem DRK-Ortsverein, der einen Kindergarten im Ort betreibt. Eine weitere Besonderheit ist der, die Gemeindegrenzen überschreitende, Sportverein Heber-Wolterdingen.

Der ehrenamtlich betriebene Friedhof Wolterdingen hat sich zu einem Ort der Begegnung gewandelt. Durch die Ortschaft verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“.

In Zusammenarbeit mit Ortsvorsteher Andreas Buhr

7.16 Wolterdingen



Wolterdingen liegt im nördlichen Stadtrand und stellt die einwohnerstärkste Ortschaft Soltaus dar. Mit der Siedlung Wolterdingen und der in Entwicklung befindlichen Siedlung Drögenheide finden sich im Süden zwei große Wohngebiete. Im alten Dorfgebiet Wolterdingen befindet sich dazu noch eine größere Siedlungsstruktur, die aber durch Höfe und Gewerbebetriebe viel stärker durchmischt ist. Die Böhme mit seiner Abzweigung Nordbach quert die Ortschaft. In diesen Bereichen des Böhmetals befindet sich auch das gleichnamige FFH-Gebiet.

In Wolterdingen wurde an vielen Stellen der Bedarf geäußert sich weiterzuentwickeln und die bestehenden Strukturen baulich zu verdichten. Diese Wünsche finden sich teilweise auch in dem, 2006 beschlossenen, Dorfentwicklungskonzept Wolterdingen wieder, welches zur Betrachtung der Ortschaft herangezogen wurde. Auch die

genannten Potentialräume decken sich stellenweise mit dem Konzept von 2006.

Im Bereich der Siedlung Wolterdingen haben viele Einwohner den Wunsch geäußert auf den bestehenden Baugrundstücken weiter bauen zu können. Hier ergibt sich für den Bestandsbereich ein Potentialgebiet Wohnen entsprechend des bewerteten Projektvorschlages. Die Siedlung Wolterdingen kann sich aufgrund des direkt angrenzenden Böhmetals und der Waldflächen im Osten nur schwer räumlich weiter ausbreiten. Hier sollte eher über Möglichkeiten einer Nachverdichtung im Bestand nachgedacht werden. Hier ergibt sich für den Bestandsbereich ein Potentialgebiet Wohnen entsprechend des bewerteten Projektvorschlages.

Für das Dorfgebiet Wolterdingen wurden verschiedene Einzelgrundstücke genannt, die für eine Verdichtung des

7.16 Wolterdingen

Dorfes weiterentwickelt werden sollen. Aus diesem Projektvorschlag ergibt sich die Potentialfläche Mischnutzung, die eine integrierte Entwicklung und Ergänzung des Standortes vorsieht.

Bei den beiden Vorschlägen außerhalb der Potentialflächen handelt es sich um Gewerbebetriebe, deren Entwicklung im Einzelfall betrachtet werden muss.

Eine genaue Untersuchung der Vorschläge erfolgt in Kapitel 11 der „Anlage: Priorisierung der Projektvorschläge“.

8 Ergebnis

Die ganzheitliche Betrachtung und Untersuchung aller Ortschaften Soltaus zeigt auf, dass keine Ortschaft ist wie die andere. Jede Ortschaft hat ihren eigenen individuellen Charme und ist ein wichtiger Bestandteil der Stadt Soltau. So bieten sich in jeder einzelnen Ortschaft deutlich andere Entwicklungsmöglichkeiten und es ist eine individuelle Betrachtung und Analyse erforderlich. In den Ortschaften zeigen sich demnach langfristige Entwicklungslinien im Bereich Wohnen, aber auch Gewerbe, Tourismus und Mischnutzungen sind mancherorts städtebaulich denkbar und angefragt. Zudem wurden auch ganz verschiedene Wünsche und Bedarfe an (Wohnraum-)Entwicklung aus den verschiedenen Ortschaften und Ortsteilen geäußert. Während mancherorts eine hohe Nachfrage nach zusätzlicher Wohnbebauung aufkam und explizit der Wunsch geäußert wurde, für die nachfolgende Generation und junge Familien Baugrund zu schaffen, sehen andere Ortschaften für ihre Ortsteile keinen Bedarf in diese Richtung, da ihre Ortschaften beispielsweise eher landwirtschaftlich geprägt sind.

Daher entstehen Ideen und Potentialräume lokal angepasst und vor allem auch im Austausch mit den beteiligten Ortsvorstehern, Eigentümern und Ein-

wohnern vor Ort.

Die gesammelten Erkenntnisse aus den Beteiligungen sowie die identifizierten, sich aus den Projektvorschlägen ergebenden, städtebaulichen Potentialräume dienen der weiteren Bewertung und können auch zukünftig als Grundlage in der Entscheidungsfindung (z.B. bei Standortfragen) herangezogen werden.

Die hier aufgezeigte Analyse dient als Argumentationsgrundlage für die Einordnung der Ortschaften in die Kategorien B und A (Wohnraumentwicklung vorhanden oder nicht). Die einzelnen Ortschaften werden innerhalb ihrer Kategorie platziert.

Dieses Konzept soll eine perspektivische Entwicklung aufzeigen und damit auch einen gewissen Bestand haben. Dennoch ist es wichtig, den konstanten Wandel gesetzlicher, gesellschaftlicher oder lokaler Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Daher ist eine Fortschreibung in regelmäßigen Zeitabständen für die Zukunftsfähigkeit der Ortschaftsentwicklung eine Grundvoraussetzung.

9 Ausblick und Monitoring

Ziel dieses Konzeptes ist es, die hohe Nachfrage (vorrangig im Bereich Wohnbebauung) zu ermitteln und diese auch gegenüber den übergeordneten Planungsebenen aufzuzeigen. Neben der allgemeinen Darstellung der jeweiligen Bedarfe sollen auch die kommunalen Handlungsoptionen zur Bedarfsdeckung erläutert und projektbezogen geprüft werden. Die Spielräume und Möglichkeiten der Stadt Soltau unterliegen allerdings auch teils strikten Vorgaben (sowohl rechtlichen also auch solchen der übergeordneten Verwaltungsbehörden). Daher spricht sich die Stadt Soltau zudem klar dafür aus, die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen und so Wohnraum durch Umnutzungen, Leerstandsaktivierung oder kleinteilige Erweiterungen im Außenbereich zu erleichtern. Dafür bedarf es einer gemeinsamen Lösungsfindung zwischen der zuständigen Bauaufsichtsbehörde und der Verwaltung der Stadt Soltau. So sollte auch weiterhin ein konstanter Austausch mit dem Landkreis Heidekreis erfolgen, um sich über die planerischen Gestaltungsmöglichkeiten auszutauschen.

Auch hinsichtlich sich stets ändernder Rahmenbedingungen, wie der kürzlich erfolgten Novelle des Baugesetzbuches 2021, gilt es die Anforderungen und die Bedarfe ständig neu zu bewerten. Die Novelle begünstigt zwar bereits die Baumöglichkeiten im Außenbereich, dies erzielt allerdings noch nicht die durchschlagende Wirkung, welche es braucht, um eine bedarfsgerechte Um-

nutzung landwirtschaftlicher Strukturen und die Aktivierung ungenutzter Potentialflächen zu ermöglichen.

Das grundsätzliche Ziel ist daher, die dörflichen und landwirtschaftlichen Strukturen auch langfristig zukunftsfähig entwickeln zu können. Die beschriebenen Entwicklungen sollten dabei als Anstoß verstanden werden, kleinteiligen dörflichen Strukturen eine Perspektive zu geben. Bereits jetzt wird das Thema Nachhaltigkeit und ökologische Verträglichkeit in Bauprojekten immer wichtiger und dementsprechend von der Stadt berücksichtigt

Die Stadt spricht sich ausdrücklich dafür aus, dass die Dorfgemeinschaft sowie Einwohner und Eigentümer vor Ort sich (pro)aktiv mit ihren Grundstücken und Immobilien auseinandersetzen. Nur so kann ein intaktes Ortsbild und Dorfleben stetig gesichert werden. Die Verwaltung steht dabei als ständiger Ansprechpartner zur Verfügung und versucht beratend und mitgestaltend zu begleiten.

Bei dem vorliegenden Ortschaftsentwicklungskonzept (inkl. Priorisierung) handelt es sich um eine Momentaufnahme. Die eingegangenen Projektvorschläge sind oft aus Vorabstimmungen und Überlegungen heraus entstanden. Diese sind innerhalb der Dorfgemeinschaft und gemeinsam mit betroffenen Akteuren vor Ort entwickelt worden.

9 Ausblick und Monitoring

Dies bedingt jedoch, dass sich auch in den nächsten Jahren neue Projektvorschläge ergeben können, andere können entfallen oder durch sich ändernde Rahmenbedingungen anders bewertet werden. Die gesetzlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ändern sich stetig, weshalb auch die Ortschaftsentwicklung in Soltau kontinuierlich angepasst werden muss.

Daher ist mit dem vorliegenden Konzept auch ein regelmäßiges Monitoring der Ortschaftsentwicklung vorgesehen. Dabei wird das Ortschaftsentwicklungskonzept alle vier Jahre fortgeschrieben oder evtl. neu angepasst.



Abb. 42: Wohin könnte es gehen in den Ortschaften? Der Bahnhofspunkt Wolterdingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue)

10 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)

11 Abbildungsverzeichnis

• Abbildung 1: Titelbild (Brock) (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....	(Deckblatt)
• Abbildung 2: Ausschnitt aus dem ISEK der Stadt Soltau (Quelle: CIMA).....	(Begriffserklärungen)
• Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau).....	(Begriffserklärungen)
• Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 120 der Stadt Soltau (Quelle: Stadt Soltau)	(Begriffserklärungen)
• Abbildung 5: Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte der Stadt Soltau (Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau)	(Begriffserklärungen)
• Abbildung 6: Landschaft in Tetendorf (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....	2
• Abbildung 7: Landschaft in Hötzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....	5
• Abbildung 8: Scheune in Ahlfthen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....	13
• Abbildung 9: Schaubild zu den möglichen Umsetzungsmöglichkeiten in den Ortschaften (Eigene Darstellung).....	15
• Abbildung 10: Übersicht über den Bewertungsprozess im Rahmen der Priorisierung (Eigene Darstellung).....	17
• Abbildung. 11: Übersicht zu den fachlichen Kriterien für die Bewertung der Projektvorschläge (Eigene Darstellung).....	18
• Abbildung 12: Schaubild zum dreistufigen Bewertungsprozess für die Priorisierung der Projektvorschläge (Eigene Darstellung).....	23
• Abbildung 13: Übersicht zu den naturschutzfachlich relevanten Gebieten in Soltau; Quelle: WMS-Daten des Kartenservers des Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) (https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html , Zugriff August 2021).....	26
• Abbildung 14: Übersicht über Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr in Soltau; Quelle: Lärmkartierungsergebnisse 2012 der Niedersächsischen Gewerbeaufsicht (GAV) (https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html , Zugriff August 2021).....	27
• Abbildung 15: Windenergie- und Biogasanlagen in Soltau; Quelle: Energieatlas Niedersachsen (https://sla.niedersachsen.de/Energieatlas/ , Zugriff August 2021).....	28
• Abbildung 16: Übersicht zu relevanten Wasserschutzgebieten in Soltau; Quelle: WMS-Daten des Kartenservers des Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) (https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/service/umweltkarten/wms_dienste/url-liste-fuer-wms-dienste-des-kartenservers-des-mu-173717.html , Zugriff August 2021).....	29
• Abbildung 17: Übersicht des Soltauer Stadtgebietes auf Grundlage der Karten und Datenquellen aus Kap. 6 (Eigene Darstellung).....	30
• Abbildung 18: Übersichtskarte Soltaus mit seinen Ortschaften (Grundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS), Regionaldirektion Sulingen-Verden, Katasteramt Soltau).....	33

11 Abbildungsverzeichnis

- Abbildung 19: Einteilung der Ortschaften in Kategorie A und B.....36
- Abbildung 20: Die Ortschaft Ahlfen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....37
- Abbildung 21: Die Ortschaft Brock (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....39
- Abb. 22: Die Ortschaft Deimern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....41
- Abbildung 23: Blick über Harmelingen im Winter (Foto: Andreas von Felde).....41
- Abb. 24: Lokale Nahwärmeversorgung in Harmelingen (Foto: Andreas von Felde).....41
- Abbildung 25: Die Ortschaft Dittmern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....44
- Abbildung 26: Die Ortschaft Harber (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....46
- Abbildung 27: Hofgebäude entlang der Bundesstraße 71 (Foto: Kristiane Weiland).....46
- Abbildung 28: Die Ortschaft Hötzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....49
- Abbildung 29: Impression aus Hötzingen (Foto: Hermann-Billung Meyer).....49
- Abbildung 30: Die Ortschaft Leitzingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....52
- Abbildung 31 und 32: Impressionen aus Leitzingen (Foto: Jürgen Winkelmann).....52
- Abbildung 33: Die Ortschaft Marbostel (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....54
- Abbildung 34: Die Ortschaft Meinern (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....57
- Abbildung 35: Die Ortschaft Mittelstendorf (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....59
- Abbildung 36: Die Ortschaft Moide (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....61
- Abbildung 37: Die Ortschaft Oeningen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....63
- Abbildung 38: Die Ortschaft Tetendorf (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....65
- Abbildung 39: Die Ortschaft Wiedingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....67
- Abbildung 40: Die Ortschaft Woltem (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....69
- Abbildung 41: Die Ortschaft Wolterdingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....72
- Abbildung 42: Wohin könntes gehen in den Ortschaften? Der Bahnhofpunkt Wolterdingen (Quelle: Stadt Soltau, Foto: forue).....77
- 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