

Stadt Soltau

66. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“

**Begründung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3
Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1
BauGB**

Vorentwurf 04.04.2022

Auftraggeberin

Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Poststraße 12
29614 Soltau

Auftragnehmer

Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Inhaltsverzeichnis

1. ANLASS DER PLANUNG	2
2. LAGE, GRÖÖE UND VORHANDENE SITUATION	2
2.1 Lage des Plangebietes	2
2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung	2
3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN	3
3.1 Fachgesetze	3
3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen	3
3.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis	4
3.4 Flächennutzungsplan	6
3.5 Dorfentwicklungskonzept	7
4. PLANUNG	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	8
4.2 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes	10
4.3 Immissionsschutz	10
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege	10
4.5 Verkehrliche Erschließung	12
5. VER- UND ENTSORGUNG	12
6. BODEN- UND DENKMALSCHUTZ	13
7. QUELLENVERZEICHNIS	13

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung eines Naherholungsgebietes mit Fereinhausnutzung im ländlich geprägten Ortsteil Leitzingen, westlich der Kernstadt Soltau.

Um die vorgesehene Entwicklung realisieren zu können, ist die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Stadt Soltau hat sich daher entschlossen, im Interesse der touristischen Entwicklung, die Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ vorgesehen.

2. LAGE, GRÖÖE UND VORHANDENE SITUATION

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt im Ortsteil Leitzingen, welcher sich westlich der Kernstadt Soltau befindet. Südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 800 m, verläuft die Kreisstraße K 16 (siehe Übersichtsplan).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 3,68 ha.

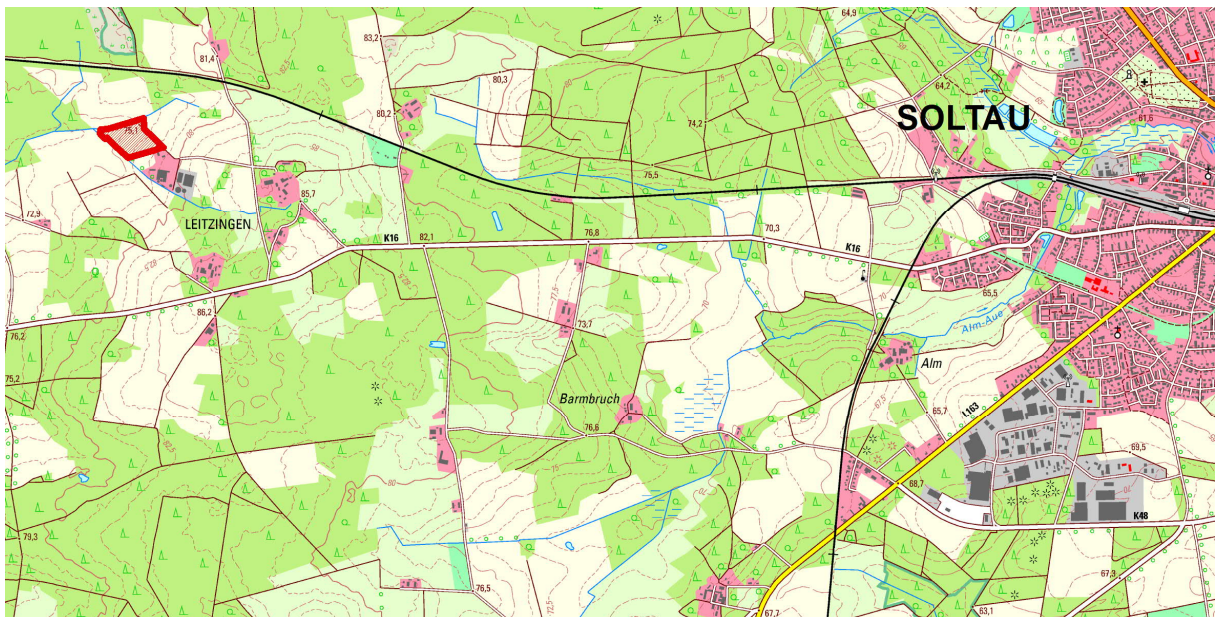


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle und wird landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes befindet sich ein Feuerlöschteich, der unter anderem als Schwimmteich dient. Auf der Hofstelle selbst wird derzeit noch Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird die Nutzung durch Ferienwohnungen, die zum Teil direkt südlich an das Planänderungsgebiet angrenzen. Bestandteil der Hofstelle ist darüber hinaus eine Biogasanlage, die der Versorgung der Wohn- und Ferienhäuser sowie

der Pferdehaltung auf dem Hof dient. Nördlich sowie westlich grenzt das Planänderungsgebiet an einen Graben, welcher der Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. In westliche Richtung wird das Planänderungsgebiet durch eine Baumreihe von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend an das Planänderungsgebiet befindet sich eine Waldfläche. In einer Entfernung von ca. 250 m verläuft nördlich des Planänderungsgebietes die Bahntrasse, die in östliche Richtung weiter nach Soltau und in westliche Richtung weiter nach Visselhövede führt (Strecke Hannover-Soltau-Buchholz). Nördlich angrenzend an die Bahntrasse befindet sich das Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“.

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

3.1 Fachgesetze

Für die Durchführung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), die Naturschutzgesetze des Bundes (BNatSchG) sowie des Landes Niedersachsen (NNatG) sowie die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen beachtlich.

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Soltau, zu der auch der Ortsteil Leitzingen gehört, ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung ist im LROP der Grundsatz aufgeführt, dass die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, sollen für diese Nutzung erschlossen werden. Weiter sollen durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine nördlich an eine bereits vorhandene Hofstelle mit Sauenhaltung und teilweiser Feriennutzung angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche als Sonderbaufläche für die Erholung ausgewiesen und somit für die Naherholung / Tourismus zur Verfügung gestellt.

Der Tourismusregion Lüneburger Heide ist im Allgemeinen eine überregionale Bedeutung zugewiesen. Die Stadt Soltau verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches Freizeit- und Naherholungsangebot, welches insbesondere in den vergangenen Jahren gewachsen ist. Mit der Bereitstellung weiterer Flächen in einem landschaftsgebundenen Bereich, die der Naherholung, insbesondere der Übernachtung dienen, wird dem Grundsatz, Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln, nachkommen. Das Planänderungsgebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und verfügt über die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“. Südlich verläuft die Kreisstraße K 16, welche in östliche Richtung in die Kernstadt Soltau führt; eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist somit gegeben. Somit wird dem Grundsatz der Eignung aufgrund der Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die

landschaftsgebundene Erholung entsprochen. Weitere Ziele und Grundsätze sind im LROP 2017 zu einer touristischen Entwicklung nicht aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen getroffen worden. Das nördlich des Planänderungsgebietes vorhandene Naturschutzgebiet sowie die in Richtung Süden verlaufende Bomlitz sind als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Da die Vorranggebiete einen Abstand zum Planänderungsgebiet aufweisen, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Das RROP befindet sich in der Neuaufstellung. Durch den Entwurf 2015 des RROP sind die in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Für den Entwurf des RROPs gilt, dass gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf 2015 des RROP ist Soltau als Mittelzentrum dargestellt. Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung des jeweiligen Einzugsbereiches bereitzustellen. Sie haben zugleich die Versorgungsaufgaben von Grundzentren für ihren Gemeindebereich zu erfüllen. Außerdem wurden dem Ort Soltau folgende Schwerpunktaufgaben zugewiesen:

- Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus
- Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt.

Grundsätzlich beziehen sich diese Entwicklungsziele auf das in der Karte der Anerkennungsurkunde gekennzeichnete Gebiet und somit auf den Kernort Soltau selbst. Der Ortsteil Leitzingen liegt jedoch in einer Entfernung von ca. 5 km im westlichen Speckgürtel des Kernortes, sodass die Entwicklungsziele im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht unberücksichtigt bleiben sollen.

Bezüglich der Entwicklung von Erholung und Tourismus sind im Entwurf 2015 des RROP folgende Ziele und Grundsätze festgelegt:

- Standorte mit regionaler und überregionaler Bedeutung für Naherholung und Tourismus sind in der Zeichnerischen Darstellung als »Regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte« festgelegt. Diese Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln.
- Im Landkreis Heidekreis sollen Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft für die wohnungsnahe Erholung, die Naherholung im Umland der

Zentralen Orte sowie zur Stärkung der landschaftsgebundenen Erholung und des Tourismus gesichert und weiterentwickelt werden.

- Der landschaftsgebundene Tourismus soll aufgrund seiner Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis gesichert und entwickelt werden.
- Durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus sollen die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Im zeichnerischen Teil des Entwurfs 2015 des RROP ist das Planänderungsgebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft -aufgrund hohen Ertragspotenzials- dargestellt. Die nördlich verlaufende Bahntrasse ist als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke sowie als Vorranggebiet Elektrischer Betrieb ausgewiesen. Die umliegenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für die Erholung sowie teilweise zusätzlich als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Das nördlich an die Bahntrasse angrenzende Naturschutzgebiet wurde zusätzlich als Vorranggebiet Natura 2000 sowie nachrichtlich als Naturpark dargestellt. Kleinere Teilbereiche im Naturschutzgebiet wurden als Vorbehaltsgebiet von Aufforstung freizuhaltendes Gebiet ausgewiesen. Östlich des Planänderungsgebietes wurde ein Bereich, in dem bereits eine weitere Hofstelle vorhanden ist, als vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich nachrichtlich in die zeichnerischen Darstellungen übernommen. Südlich des Planänderungsgebietes verläuft ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege (Radfahren). Die Kernstadt Soltau wurde zeichnerisch mit dem Entwicklungsziel „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ festgelegt, da es sich um einen Erholungsbereich handelt bzw. über großräumige Erholungseinrichtungen verfügt (Therme und Heidepark) und aufgrund der regionalen und zum Teil überregionalen Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus zu sichern und zu entwickeln ist.

Mit der Entwicklung eines Gebietes für die Naherholung im Umland des Zentralen Ortes Soltau soll die landschaftsgebundene Erholung sowie der Tourismus in der Umgebung weiterentwickelt werden. Dazu ist es erforderlich, eine Fläche, die als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft -aufgrund hohen Ertragspotenzials- ausgewiesen wurde, in einem kleinen Teilbereich in Anspruch zu nehmen. Da die Fläche bereits an die vorhandene Hofstelle angrenzt, die Inanspruchnahme weiterer, in den Außenbereich hineinragender Flächen vermieden wird und sich die Stadt Soltau bereits im Ortschaftsentwicklungskonzept 2021 für die Entwicklung der Fläche ausgesprochen hat, wird der touristischen Entwicklung ein höheres Gewicht als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche eingeräumt. Mit der Planung werden bereits vorhandene Ressourcen erhalten und genutzt. Die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes wird durch den Anschluss an bestehende Wander- und Radwege begünstigt. Dies wirkt sich positiv auf die naturgebundene Erholung und menschliche Gesundheit aus. Durch die Bereitstellung weiterer Übernachtungsmöglichkeiten in der Tourismusregion soll unter anderem auch der regional bedeutsame Erholungsschwerpunkt für den Kernort Soltau weiter gesichert und entwickelt werden.

Nordwestlich grenzt das Planänderungsgebiet an einen Wald. Der RROP-Entwurf 2015 enthält den Grundsatz, dass Waldränder im Landkreis Heidekreis aufgrund ihrer vielfältigen Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung in einem Abstand von mindestens 60 m freigehalten werden sollen. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Inanspruchnahme von Wald verzichtet. Darüber hinaus gibt es in Niedersachsen grundsätzlich keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Der im RROP-Entwurf 2015 aufgeführte Abstand von 60 m dient lediglich als Empfehlung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Aussage zu den Abstandsflächen zwischen dem Wald und den überbaubaren Flächen zu treffen.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs 2015 des RROP vereinbar.

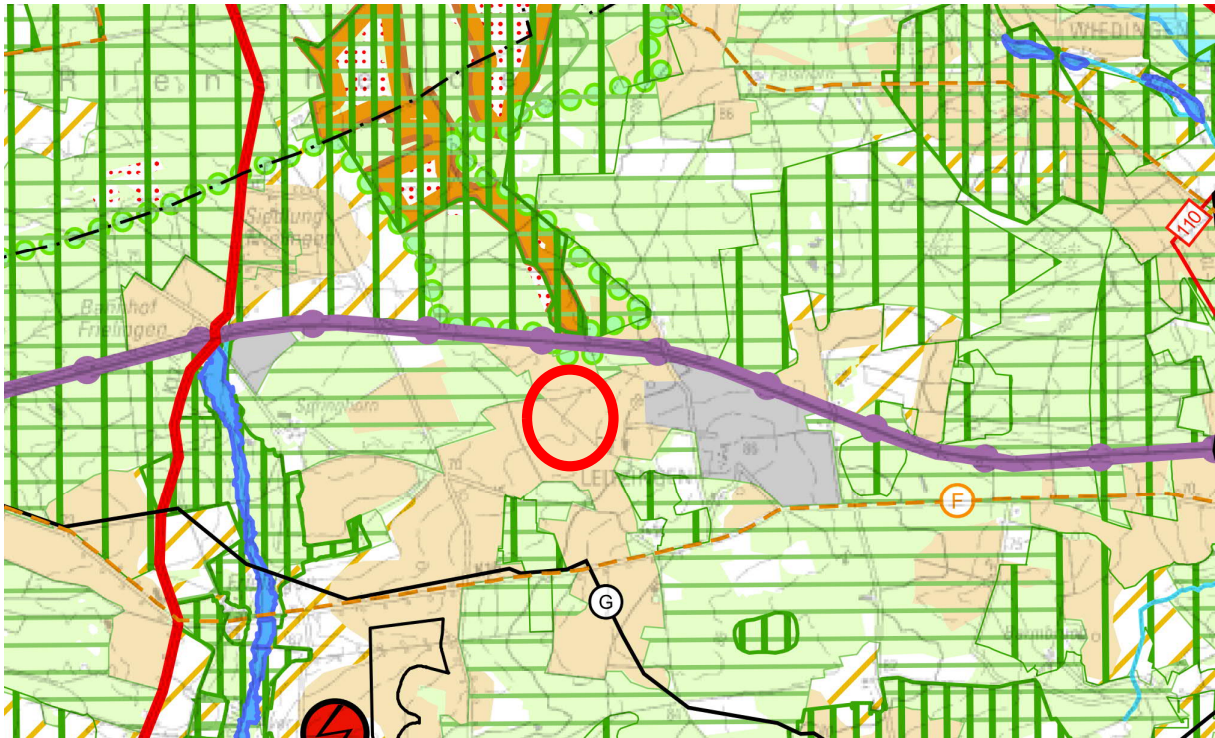


Abb.2: Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab)

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Mit der Entwicklung eines Erholungsgebietes stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Zielstellung nicht mehr überein, sodass die Darstellung der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern ist.

Die geplante zeichnerische Darstellung sowie der Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans und seine wirksamen Änderungen behalten mit Ausnahme der vorgenommenen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

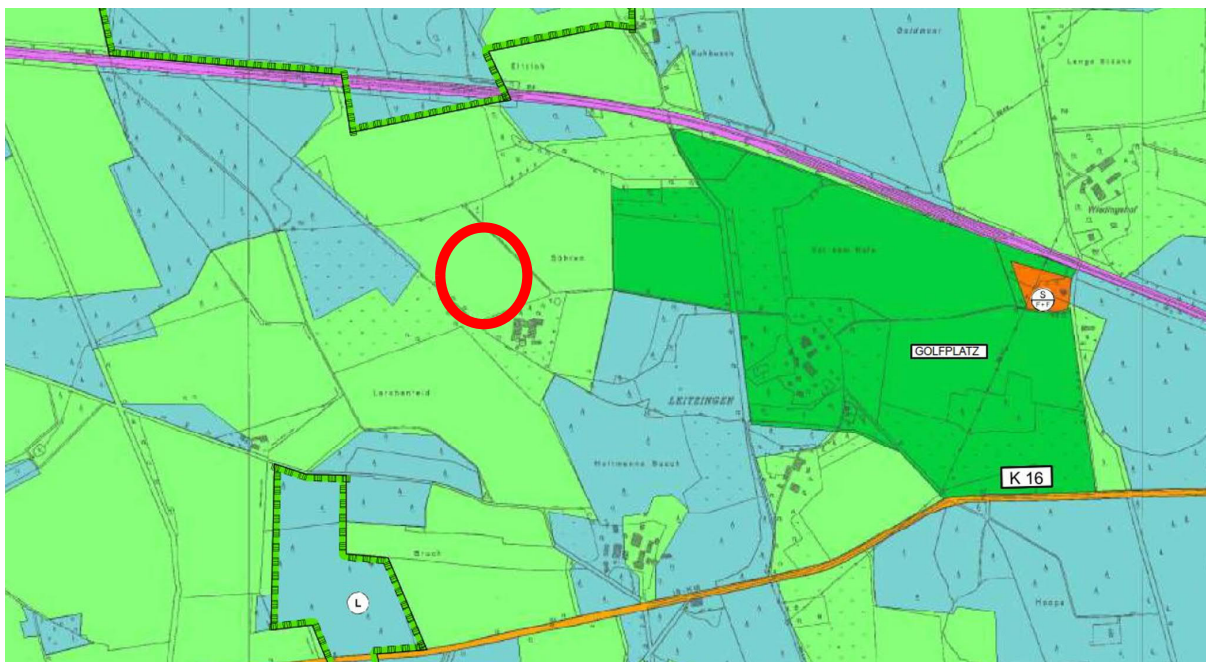


Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.5 Dorfentwicklungskonzept

Die Stadt Soltau hat ein Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung aufgestellt, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde. Hintergrund zur Aufstellung des Konzeptes ist das im Jahr 2019 durch den Rat der Stadt Soltau beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches als Leitziel unter anderem die Stärkung und bedarfsgerechte Entwicklung der Ortschaften beinhaltet. Darüber hinaus wurde in der Vergangenheit häufig der Wunsch seitens der Ortschaften geäußert, diese insbesondere im Bereich der Wohnbebauung zu stärken und in angemessenem Rahmen weiterzuentwickeln.

Inhalt des Ortschaftsentwicklungskonzeptes ist die Vorstellung der jeweiligen Ortschaften durch die Ortsvorsteher sowie die fachliche Untersuchung einschließlich Bewertung und Priorisierung unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen durch die Verwaltung. Das Ortschaftsentwicklungskonzept soll zukünftig als Grundlage in der Entscheidungsfindung (z.B. bei Standortfragen) herangezogen werden.

Die Ortschaft Leitzingen weist eine Fläche von 851 ha auf, verfügt über 58 Einwohner (Stand 03.09.2021) und wurde im Ortschaftsentwicklungskonzept der Kategorie „Wohnraumentwicklungsbedarf“ zugeordnet. Laut dem Ortsvorsteher belebt der Tourismus die Ortschaft Leitzingen und Umgebung. Insbesondere das nordwestlich anschließende Naturschutz- und FFH-Gebiet „Riensheide“ lädt zur Naherholung ein und ist teilweise durch Rad- und Wanderwege für den Fremdenverkehr gut erschlossen. Die Ressourcen werden erhalten und genutzt, die Wertschöpfung findet im Ort statt.

Im Rahmen der Aufstellung des Ortschaftsentwicklungskonzeptes wurde in Leitzingen kein Wohnraumentwicklungsbedarf geäußert. In der Ortschaft befinden sich lediglich einige Hofstellen in Einzellage. Im Rahmen einer Anpassung der Hofstrukturen überlegen viele Landwirte im Ort, sich ein zweites Standbein aufzubauen. Die naturräumliche Qualität und die touristische Erschlossenheit der Gebiete nahe der Hofstellen stellen Gunstfaktoren für die Umnutzung und Umstrukturierung der ehemals vor allem landwirtschaftlich geprägten Ortschaft hin zum Urlaubs- und Reiseverkehr dar. Eine touristische Entwicklung ist im Rahmen der Ortschaftsentwicklung als Einzelentwicklung zu betrachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Ortschaftsentwicklungskonzeptes wurde der konkrete Wunsch eines Landwirtes hervorgebracht, angrenzend an seine bereits vorhandene Hofstelle, auf einer ca. 2,4 ha großen ackerbaulich genutzten Fläche, eine touristische Entwicklung zu realisieren. Ziel ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit verschiedenen Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen. Durch eine solche Entwicklung würde sich die bereits durch Freizeit und Erholung geprägte Ortschaft in diese Richtung weiterentwickeln. Die fachliche Auseinandersetzung der Verwaltung mit diesem Vorhaben führte zu dem Ergebnis, dass *„[...] eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Landwirtschaft zu einem Sondergebiet notwendig wird. Dazu müsste auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Biogasanlage befindet sich in etwa 200 m Entfernung. Mögliche Geruchsbelastungen müssten im Verfahren geklärt werden. Für das Verfahren ist es aus städtischer Sicht wichtig, dass Formen des sanften Tourismus entwickelt werden. Gerade aufgrund der schützenswerten Landschaft muss eine gewisse ökologische Verträglichkeit gegeben sein. Der Vorhabenträger hat ein Konzept vorgelegt und ist dafür zuständig, diesen Vorgaben im Verfahren Rechnung zu tragen. Das Projekt ist bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten.“*

Diese fachliche Bewertung der Verwaltung führt dazu, dass für diese Fläche nun der Flächennutzungsplan geändert und im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um das geplante Vorhaben des Landwirtes umsetzen zu können.

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen am im Ortsteil Leitzingen, am nördlichen Rand der Bestandsbebauung des landwirtschaftlichen Betriebes „Söhrenhof“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Erholungsgebiet in Form der Darstellung einer Sonderbaufläche geschaffen werden.

Das Planänderungsgebiet grenzt direkt an die Hofstelle „Söhrenhof“, ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen umgeben und schließt direkt an die Riensheide, eines der größten Naturschutzgebiete in der Lüneburger Heide an und ist durch seine landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung in Kombination mit Ferienhausvermietung geprägt. Entlang des Söhrenhofs verläuft eine beliebte und viel befahrene Fahrradroute. Die Oberzentren Bremen und Hannover sowie die Metropolregion Hamburg liegen in einer Entfernung von ca. 70 km zum Ortsteil Leitzingen und sind innerhalb einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Die Kernstadt Soltau liegt in einer Entfernung von ca. 5 km östlich der Ortschaft Leitzingen und verfügt über einen Anschluss an das Bahnnetz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche beliebte touristische Ausflugsziele, wie das Heide Park Resort, die Soltau Therme, das Designer Outlet Soltau, das Snow Dome Bispingen, das Ralf Schumacher Kartcenter, der Weltvogelpark Walsrode, der Serengeti Park Hodenhagen sowie zahlreiche weitere Attraktionen.

Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Söhrenhof wird bereits in der dritten Generation Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird diese Nutzung bereits seit 45 Jahren durch eine Ferienhausvermietung. Mit der Vermietung von 4 bereits vorhandenen Ferienwohnungen verzeichnet der Söhrenhof im Jahr bis zu 500 Gäste. Darüber hinaus wurde das klassische Übernachtungsangebot auf dem Söhrenhof Anfang des Jahres 2020 geringfügig um die Bereitstellung sogenannter „Tiny Houses“ erweitert. Bei den Tiny Houses handelt es sich um kompakte Häuser mit einer Größe von ca. 26 m². Die Nachfrage nach solchen umweltschonenden Mini-Häusern, die insbesondere im ländlichen Raum häufig von Natur umgeben sind, steigt. Abgerundet mit einem attraktiven Angebot an Freizeitaktivitäten ziehen die minimalistischen Unterkünfte zahlreiche Touristen an. Auch der Söhrenhof kann über den

kurzen Zeitraum bereits eine positive Resonanz ziehen und registriert zahlreiche Buchungen sowie positives Feedback der Urlauber.

Langfristig gesehen wird der Familienbetrieb die Sauenhaltung aufgeben müssen, da die vorhandenen Gebäude zu alt sind und die gesetzlichen Vorgaben an die baulichen Anlagen strenger werden. Eine Modernisierung der Bestandsgebäude wäre sehr umfangreich und für den Betrieb nicht wirtschaftlich. Um die Lebensgrundlage des Söhrenhofs jedoch, auch im Hinblick auf die bereits erfolgreiche Ferienhausvermietung zu erhalten, möchte die jüngste Generation der Familie bereits frühzeitig ein zweites Standbein im Naherholungssektor verfestigen. Vorhandene Arbeitsplätze sollen auf diesem Wege erhalten und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ziel der Eigentümer des Söhrenhofs ist es, auf einer nördlich an die Hofstelle angrenzenden ca. 37.000 m² ackerbaulich genutzten Fläche die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Tiny Houses in Kombination mit Erholungs- und Freizeitaktivitäten sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten langfristig weiterzuentwickeln. Im Fokus soll dabei insbesondere die Einbettung der Entwicklung in die landwirtschaftlich geprägte Struktur der Ortschaft mit der Erhaltung von Freiflächen stehen. Darüber hinaus soll die Attraktivität der Landwirtschaft und des Landlebens verbessert sowie den Gästen zugänglich gemacht werden.

Mit diesem Anliegen sind die Eigentümer des Söhrenhofs an die Stadt Soltau herangetreten. Im Rahmen des Ortschaftsentwicklungskonzeptes, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde, hat sich die Verwaltung fachlich mit dem geplanten Vorhaben auseinandergesetzt und dieses bewertet. Die fachliche Auseinandersetzung führte zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben seitens der Verwaltung zugestimmt wird und bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Formen des sanften Tourismus Anwendung finden und eine ökologische Verträglichkeit gegeben ist. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher derzeit im Parallelverfahren aufgestellt wird, erforderlich.

Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem Teich, vielen Tieren und der Nähe zur Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen. Mit der Planung werden bereits vorhandene Ressourcen erhalten und genutzt. Den im Entwurf des RROP 2015 festgelegten Schwerpunktaufgaben „Besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus“ sowie „Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt“ soll nachgekommen werden; die Erholungsschwerpunkte sind zu sichern und zu entwickeln. Durch das geplante Vorhaben wird dem Ziel des landschaftsgebundenen Tourismus nachgekommen. Die vorgesehene Entwicklung auf dem Söhrenhof zum Standort für die Naherholung wird langfristig weitere Urlauber in die Region ziehen und somit auch die Stadt Soltau mit ihren Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie touristischen Angeboten stärken, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis gesichert und weiterentwickelt wird.

Durch die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erholungsnutzung in Form einer Sonderbaufläche nördlich angrenzend an den Söhrenhof geschaffen werden. Mit der im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ sollen die künftigen baulichen Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden.

4.2 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Es wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Mit der Planänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, die es ermöglicht, einen bisher als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Bereich dahingehend zu entwickeln, dass dieser für eine Naherholungs- und Feriennutzung zugänglich gemacht wird. Der Änderungsbereich bietet sich für eine Nutzungsänderung an, da er im Süden an die bereits vorhandene Hofstelle mit Tierhaltung und Feriennutzung anschließt. Die Entwicklung hin zu einem Standort für eine Sonderbaufläche „Erholung“ erfordert eine entsprechende planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche „Erholung“ in diesem Bereich verfolgt die Stadt Soltau das Ziel, den Erholungsschwerpunkt sowie die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus in der unmittelbaren Umgebung der Kernstadt Soltau zu sichern und weiterzuentwickeln.

4.3 Immissionsschutz

Das Planänderungsgebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Des Weiteren befindet sich südlich in einer Entfernung von 250 m eine Biogasanlage, die der Versorgung der Hofstelle, einschließlich der Wohn- und Ferienhäuser, dient und zukünftig auch der Versorgung des Erholungsgebietes dienen soll. Die durch den Betrieb der Biogasanlage, durch die Tierhaltung auf der Hofstelle sowie durch das Ausbringen von Gülle und anderen Substraten auf die angrenzenden Felder entstehenden Gerüche, sind aufgrund der ländlich geprägten Lage als bekannt und ortsüblich einzustufen. Die südlich verlaufende Kreisstraße K 16 verläuft in einer Entfernung von über 800 m und die nördlich verlaufende Bahntrasse in einer Entfernung von über 300 m zum Planänderungsgebiet. Die Nutzungen stehen der Entwicklung einer Sonderbaufläche für die Erholung grundsätzlich nicht entgegen, sodass Auswirkungen im Rahmen der 66. Änderung des F-Planes nicht zu erwarten sind.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Planänderungsgebiet liegt westlich der Stadt Soltau, im Ortsteil Leitzingen, nördlich der K 16 und beinhaltet im Wesentlichen eine Ackerfläche. Die Ackerfläche ist von einem landwirtschaftlichen Weg umgeben. Im südwestlichen Bereich des Planänderungsgebietes befinden sich zwei Tiny-Houses mit umliegend Scher- und Trittrassen und jungen Ziergehölzen. Die beiden Häuser werden vom o.g. landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Entlang der westlichen Planänderungsgebietsgrenze ist eine dichte Baumreihe auf einer Ruderalflur vorhanden, in der ein Entwässerungsgraben in nördlicher Richtung entwässert. Das nördliche Planänderungsgebiet beinhaltet vorwiegend ein Intensivgrünland, welches in einem Teilbereich durch Pferde beweidet wird. Inmitten der Fläche befindet sich ein naturfernes Stillgewässer, welcher als Feuerlöschteich dient. An diesem Gewässer grenzt eine Hütte mit Steg an. Des Weiteren ist dort ein Beachvolleyballfeld vorhanden. Entlang der nördlichen Planänderungsgebietsgrenze verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben, welcher im Seitenraum Ruderalfluren aufweist. Im nordöstlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit einem Unterstand vorhanden. Zur Eingrünung sind dort im Norden Stieleichen vorhanden, im Osten sind es Fichten und eine Stieleiche. Die Bäume beinhalten einen Stammdurchmesser von ca. < 0,3 m. Im Bereich der landwirtschaftlichen Lagerfläche besteht der Untergrund im Wesentlichen aus einer Ruderalflur.

Südlich des Planänderungsgebietes befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle mit landwirtschaftlichen Gebäuden und eine Biogasanlage sowie weiteren Weideflächen. Ansonsten sind umliegend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Nordwestlich befindet sich ein Nadelforstwald.

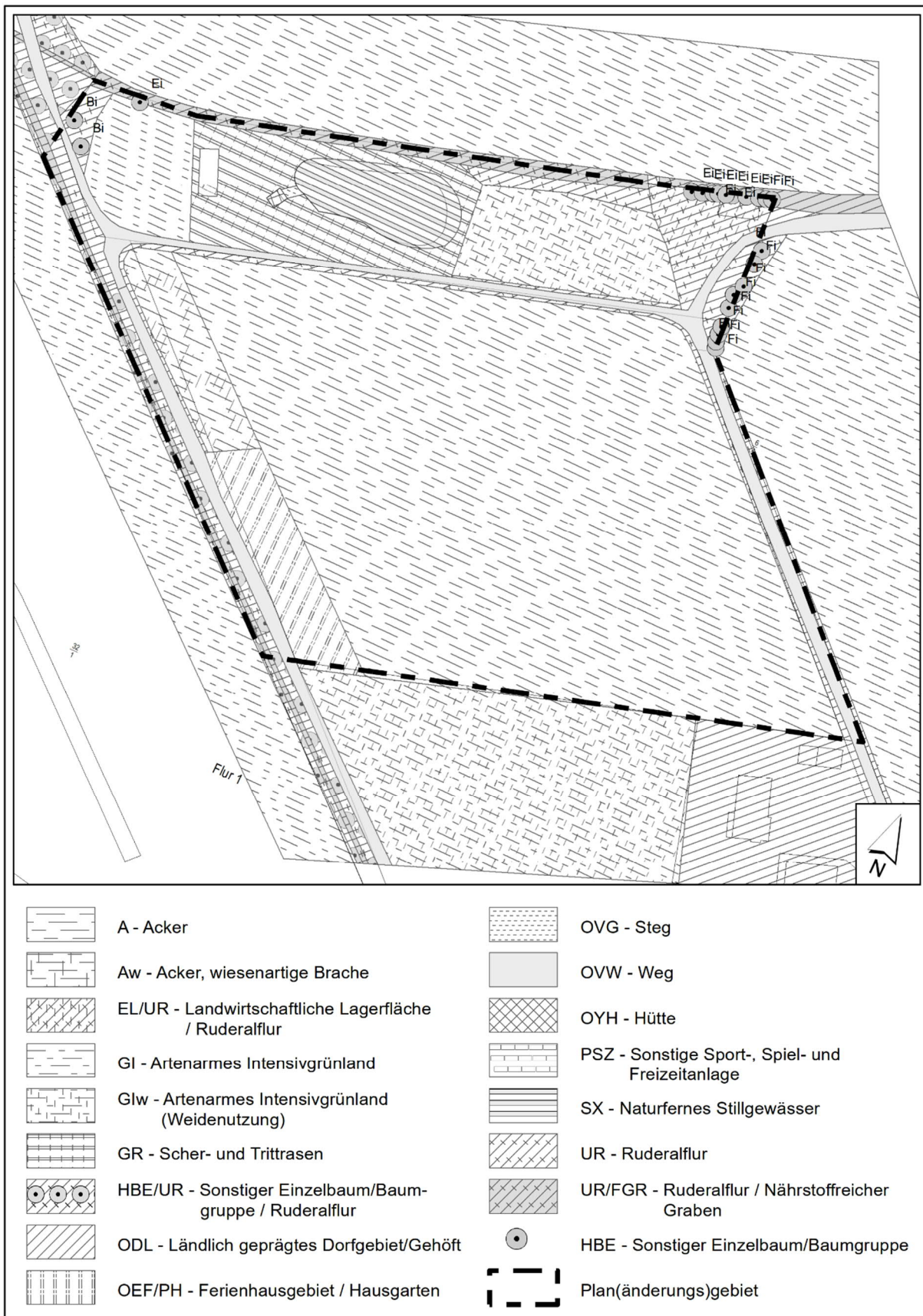


Abb.4: Biototypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Um die Artenschutzrechtliche Situation beurteilen zu können, wird im weiteren Verfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung mit mehreren Begehungen durchgeführt. Ziel der Untersuchung ist die Klärung, ob die landwirtschaftlichen Flächen von Offenlandarten als Brutplatz genutzt werden.

Mit dem geplanten Vorhaben sind erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Durch die mögliche Versiegelung und Überbauung von Boden ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Mit der möglichen Beseitigung von Ruderalfluren und einzelnen Gehölzen sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Aufgrund der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Diese Beeinträchtigungen können durch geplante Eingrünungsmaßnahmen deutlich gemindert werden. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen. Höhe des Ausgleiches, Ort und Art der Maßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bereits befestigten Privatweg, welcher öffentlich gewidmet ist und im östlichen Beriech in das Plangebiet führt. In südliche Richtung mündet der Privatweg in eine asphaltierte Straße, die weiter auf die Kreisstraße K 16 führt und einen Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr bietet.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Soltau GmbH & Co.KG. Konkrete Angaben zum Anschluss an das bestehende Leitungsnetz werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über den im Planänderungsgebiet bereits vorhandenen Löschwasserteich sichergestellt. Konkrete Angaben zum Löschwasserbedarf werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch eine innerhalb des Planänderungsgebietes einzurichtende Kleinkläranlage.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Strom- und Gasversorgung

Die Bereitstellung von Strom und Gas erfolgt durch einen Anschluss an die südlich gelegene und der Hofstelle zugehörigen Biogasanlage.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

6. BODEN- UND DENKMALSCHUTZ

Bodenschutz

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

Archäologischer Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planänderungsgebiet und dessen unmittelbarer näheren Umgebung bislang nicht bekannt. Die Entdeckung von Bodendenkmalen (archäologischen Funden) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei den geplanten Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z.B. Scherben von Tongefäßen, Holzkohleansammlungen, Schlacken oder auffällige Bodenverfärbungen oder Steinhäufungen, auch geringe Spuren solcher Funde), so wird darauf hingewiesen, dass diese Funde nach § 13 NDSchG meldepflichtig sind. Die Meldung hat bei der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Verden zu erfolgen.

7. QUELLENVERZEICHNIS

LANDKREIS HEIDEKREIS (2015): Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Heidekreis, Stand: September 2015).

STADT SOLTAU (2017): Wirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1:7.500

STADT SOLTAU (2021): Ortschaftsentwicklung in Soltau. Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung, Stand: September 2021.

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.