

Stadt Soltau

Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 „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 Plangebietes, 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	9
4.2.2 Höhenlage der Gebäude	10
4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
4.2.4 Private Grünfläche	11
4.2.5 Straßenverkehrsfläche	11
4.2.6 Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen.....	11
4.2.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	11
4.2.8 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke	11
4.2.9 Anpflanzung von Einzelbäumen.....	12
4.3 Immissionsschutz.....	13
4.4 Naturschutz und Landschaftspflege	13
4.5 Verkehrliche Erschließung	15
5. VER- UND ENTSORGUNG	15
6. BODEN- UND DENKMALSCHUTZ.....	16
7. FLÄCHENÜBERSICHT	16
8. QUELLENVERZEICHNIS	17

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ ist die Entwicklung eines Naherholungsgebietes mit Ferienhausnutzung 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.

2. LAGE, GRÖÖE UND VORHANDENE SITUATION

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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). Er erstreckt sich über einen Teilbereich des Flurstücks 6/4 der Flur 1 der Gemarkung Leitzingen.

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

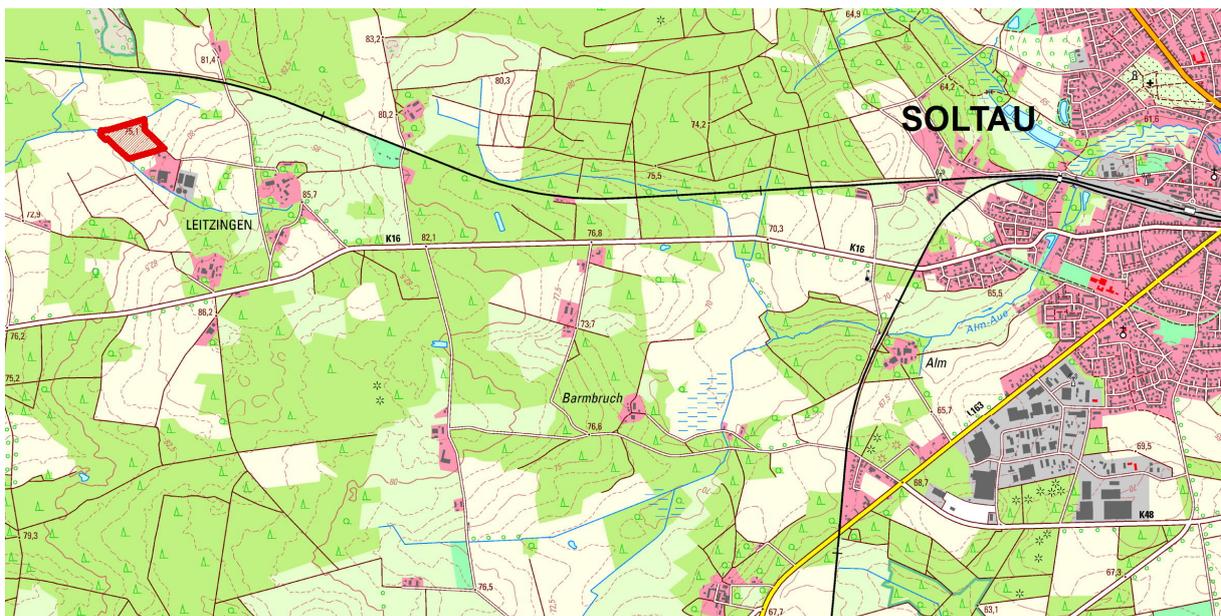


Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle und wird landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebiet an einen Graben, welcher der Entwässerung

der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. In westliche Richtung wird das Plangebiet durch eine Baumreihe von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche. In einer Entfernung von ca. 250 m verläuft nördlich des Plangebietes 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. xx „Leitzingen“ 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 wird eine nördlich an eine bereits vorhandene Hofstelle mit Sauenhaltung und teilweiser Feriennutzung angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche 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 Plangebiet 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 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 Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden. Das nördlich des Plangebietes vorhandene Naturschutzgebiet sowie die in Richtung Süden verlaufende Bomlitz sind als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Da die Vorranggebiete einen Abstand zum Plangebiet aufweisen, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 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 wohnungsnaher 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 Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebietes 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. Innerhalb des Plangebietes ist eine kleinteilige Bebauung mit geringer Versiegelung vorgesehen, die sich in das Landschaftsbild durch Grünstrukturen einfügen soll. Dem Anspruch von Urlaub in der Natur mit der Nähe zu Freizeiteinrichtungen kann somit nachgekommen werden. 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 Plangebiet 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 Aufstellung des Bebauungsplanes wird auf die Inanspruchnahme von Wald verzichtet. Darüber hinaus ist am nordöstlichen Rand des Plangebietes keine Bebauung vorgesehen, sodass dem Grundsatz nachgekommen wird. Davon abweichend ist klarzustellen, dass es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald gibt. Der im RROP-Entwurf 2015 aufgeführte Abstand von 60 m

dient lediglich als Empfehlung. Da die Baumlängen in der Region kaum höher als 30-35 m werden, kann der Abstand zum Wald von 60m in den meisten Fällen unterschritten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 ist mit den Zielen und Grundsätzen des Entwurfs 2015 des RROP vereinbar.

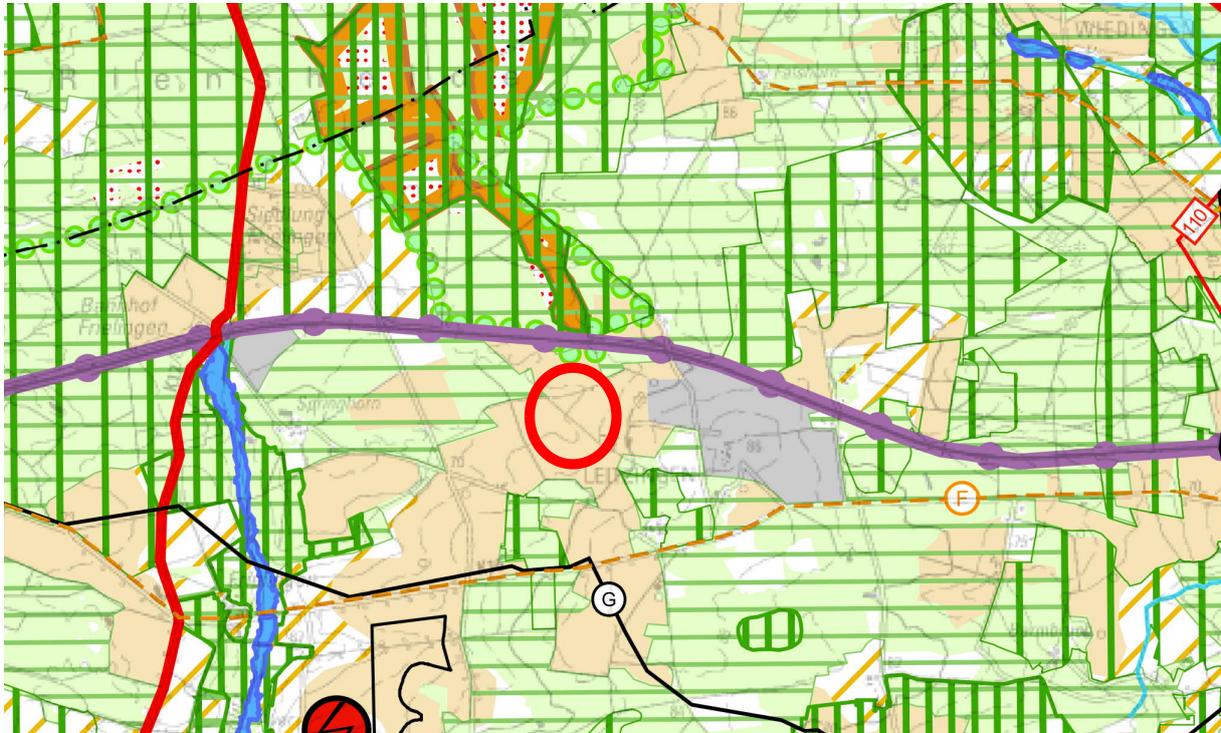


Abb.2: Ausschnitt aus Regionalen Raumordnungsprogramm 2015 Entwurf (ohne Maßstab)

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch die im Parallelverfahren vorgesehene 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Entwicklung als Naherholungsgebiet ermöglicht. Mit Wirksamwerden der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

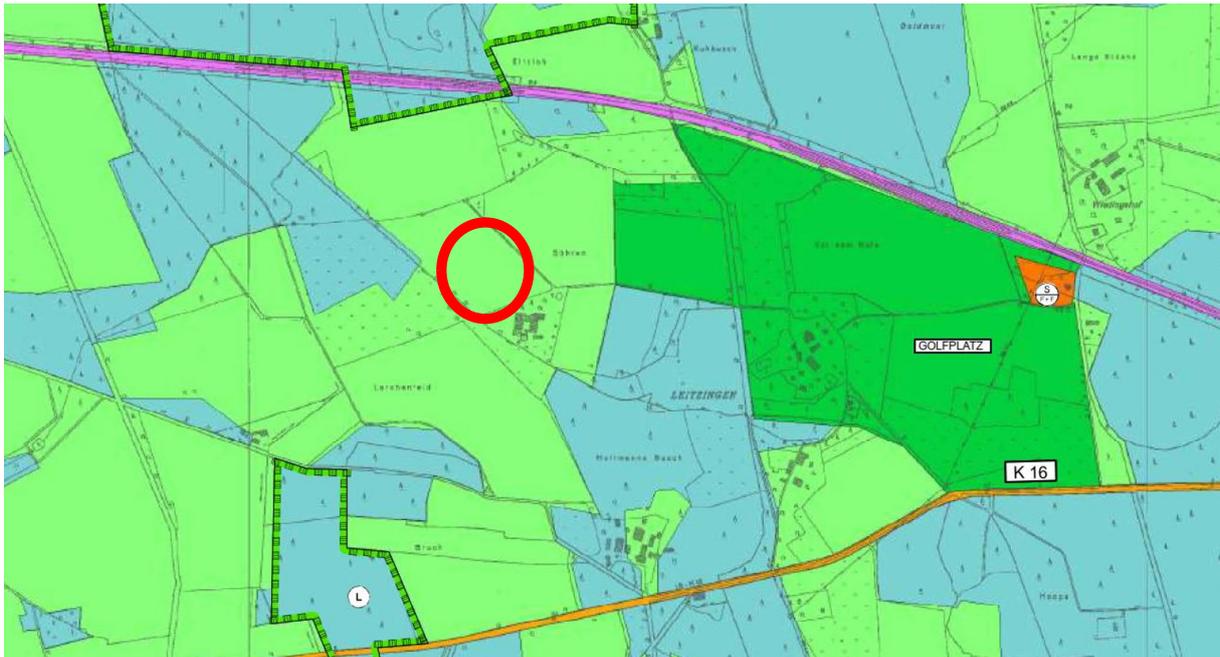


Abb.3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.5 Dorfsentwicklungskonzept

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 den 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 Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 aufgestellt werden soll, um das geplante Vorhaben des Landwirtes umsetzen zu können. Im Parallelverfahren erfolgt die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung).

4. PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Leitzingen am nördlichen Rand der Bestandsbebauung des landwirtschaftlichen Betriebes „Söhrenhof“ (Leitzingen 14) und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen umgeben. Der Söhrenhof in Leitzingen grenzt direkt an die Riensheide, eines der größten Naturschutzgebiete in der Lüneburger Heide 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 Stadt Soltau liegt in einer Entfernung von ca. 5km 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, wie Spiel- und Sportgeräten, Fußballfeld, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen 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. Eine starke, dem Ortsbild nicht angemessene Versiegelung, ist nicht vorgesehen. 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 Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes, welche derzeit im Parallelverfahren durchgeführt wird, erforderlich.

Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem See, vielen Tieren und der Nähe zu den 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.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Erstellung von Gutachten erforderlich, um Aussagen über mögliche Beeinträchtigungen des Artenschutzes und Immissionsbelastungen treffen zu können.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen im Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ gemäß § 10 BauNVO

festgesetzt, in dem Ferienhäuser und Tiny Houses mit Stellplätzen gem. § 12 BauNVO, Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, Seminargebäude, befestigte Zuwegungen sowie eine Kleinkläranlage zulässig sind.

Innerhalb des Sondergebietes sind eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine offene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass eine zu starke Bebauung bzw. Versiegelung der in den Außenbereich hineinragenden Fläche vermieden wird und das Ziel eines offenen, durchgrünten Erholungsgebietes inmitten der Natur geschaffen wird.

Aus diesem Grund ist zusätzlich die Errichtung von baulichen Anlagen mit maximal einem Vollgeschoss zulässig, sodass sich die zukünftigen Bauten, auch zum Schutz der angrenzenden Landschaft, in das vorhandene landwirtschaftlich geprägte Ortsbild einfügen.

Innerhalb des Sondergebietes beträgt die zulässige Grundfläche (GR) je Ferienhaus max. 150 m² und je Tiny House max. 30 m². Für Gemeinschaftsanlagen, Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser sowie Wohnungen / Wohngebäude für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, beträgt die zulässige Grundfläche (GR) insgesamt max. 700 m². Mit dieser Festsetzung soll der Charakter eines Erholungsgebietes gewahrt werden. Zu große bauliche Anlagen zu Erholungszwecken würden dazu führen, dass das Gebiet einem Wohngebiet gleichen würde. Bei der Ermittlung der Grundfläche von Ferienhäusern, Gemeinschaftsanlagen, Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser sowie Wohnungen / Wohngebäude bleiben überdachte Terrassen bis zu einer Grundfläche von 10 m² unberücksichtigt.

4.2.2 Höhenlage der Gebäude

3.1. Innerhalb des Plangebietes dürfen Ferienhäuser und Tiny Houses eine Traufhöhe von max. 4,0 m und eine Firsthöhe von max. 6,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Die Firsthöhe von 6,0 m gilt auch, wenn sich bei Tiny Houses ein Hohlraum unter dem Erdgeschossfußboden befindet. Baulichen Anlagen für den Gemeinschaftsbedarf, für die Verwaltung sowie für die Wohnnutzung der Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind, dürfen eine Traufhöhe von max. 4,50 m und eine Firsthöhe von max. 7,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, dass zu hohe bauliche Anlagen, die optisch wie Gebäude mit zwei Vollgeschossen wirken, errichtet werden können. Der obere Bezugspunkt ist die Dach- bzw. Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Geländehöhe.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Dach- bzw. Firsthöhe durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig. Mobilfunkmasten sind davon ausgeschlossen. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohn- bzw. Nutzflächen einzuschränken.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen vorgegeben und bieten für die Errichtung von Gebäuden ausreichend Spielraum. Begrenzungen des Maßes der

Gebäude werden durch die Begrenzung der Grundfläche der Gebäude selbst sowie durch die unter 4.2.2 erläuterten Höhenbegrenzungen vorgenommen.

Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ist im gesamten Gebiet unzulässig. Das Gebiet dient der Erholungsnutzung, die Wirkung eines Wohngebietes mit Gebäuden und angrenzenden Garagen bzw. Carports soll vermieden werden.

4.2.4 Private Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist bereits ein Feuerlöschteich vorhanden, der auch als Schwimmteich genutzt wird. Dieser ist auch weiterhin zulässig und kann bei einem erhöhten Löschwasserbedarf erweitert werden. Zur Ergänzung des Naherholungsangebotes sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zusätzlich Spielgeräte und -flächen, Sitzbänke, ein überdachter Grillplatz, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile zulässig.

Eine maximale Versiegelung von 500 m² darf innerhalb der privaten Grünfläche nicht überschritten werden. Dadurch wird gewährleistet, dass die an die Landschaft angrenzende Fläche einen offenen Übergang sowie eine Pufferzone zur zulässigen Bebauung innerhalb des Sondergebietes schafft.

4.2.5 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen bereits befestigten Privatweg, welcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wurde. Die innere Erschließung der einzelnen baulichen Anlagen erfolgt über neu anzulegende Wege.

4.2.6 Wasserflächen und wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Am nördlichen und westlichen Rand verläuft innerhalb des Plangebietes ein Entwässerungsgraben zugunsten der Oberflächenwasserentwässerung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese festgesetzten Entwässerungsgräben sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Durch den Verzicht auf Verrohrungen wird der Erhalt eines offenen Wasserkreislaufs gefördert.

4.2.7 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 3 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, einheimischen Laubbaumes gleichartig zu ersetzen. Die Artenauswahl ist der Tabelle 1 zu entnehmen. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

4.2.8 Anpflanzung einer Baum-Strauchhecke

Innerhalb der 3 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 2-reihige Strauch-Baumhecke zu pflanzen.

Vorhandene standortgerechte Laubbäume sind vorrangig zu erhalten. Innerhalb der Strauch-Baumhecke ist eine Zufahrt in einer Breite von 4 m zulässig.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80/120 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120 cm

Tabelle 1: Artenauswahl für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,0 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.9 Anpflanzung von Einzelbäumen

Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie weiterführend entlang des östlichen Randes der Grünfläche sind innerhalb des Plangebietes 19 heimische, standortgerechte Einzelbäume, der Baumart Stieleiche (*Quercus robur*) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt 10 m. Die zu verwendende Pflanzqualität ist Hochstamm, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelraum zu schützen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

4.3 Immissionsschutz

Das Sondergebiet 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. Bei der vorgesehenen Feriennutzung im Plangebiet handelt es sich darüber hinaus um eine temporäre und oftmals kurzweilige Nutzung, sodass sich keine unzumutbaren Auswirkungen auf diese Nutzung ergeben.

Lärmimmissionen sind weder durch die südlich gelegene Hofstelle, die zukünftig keine aktive Viehhaltung mehr betreiben wird und ausschließlich der Wohn- sowie Ferienwohnnutzung dienen wird, noch durch den umliegenden Verkehr zu erwarten. 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 Plangebiet, sodass negativ auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch die ausreichende Entfernung ausgeschlossen werden können.

Vorkehrungen zum Immissionsschutz sind somit nicht erforderlich.

4.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet 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 Plangebietes 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 Plangebietsgrenze ist eine dichte Baumreihe auf einer Ruderalflur vorhanden, in der ein Entwässerungsgraben in nördlicher Richtung entwässert. Das nördliche Plangebiet beinhaltet vorwiegend ein Intensivgrünland, welches in einem Teilbereich durch Pferde beweidet wird. Inmitten der Fläche befindet sich ein naturfernes Stillgewässer, welches als Feuerlöschteich dient. An diesem Gewässer grenzt eine Hütte mit Steg an. Des Weiteren ist dort ein Beachvolleyballfeld vorhanden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze 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 Plangebietes 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.

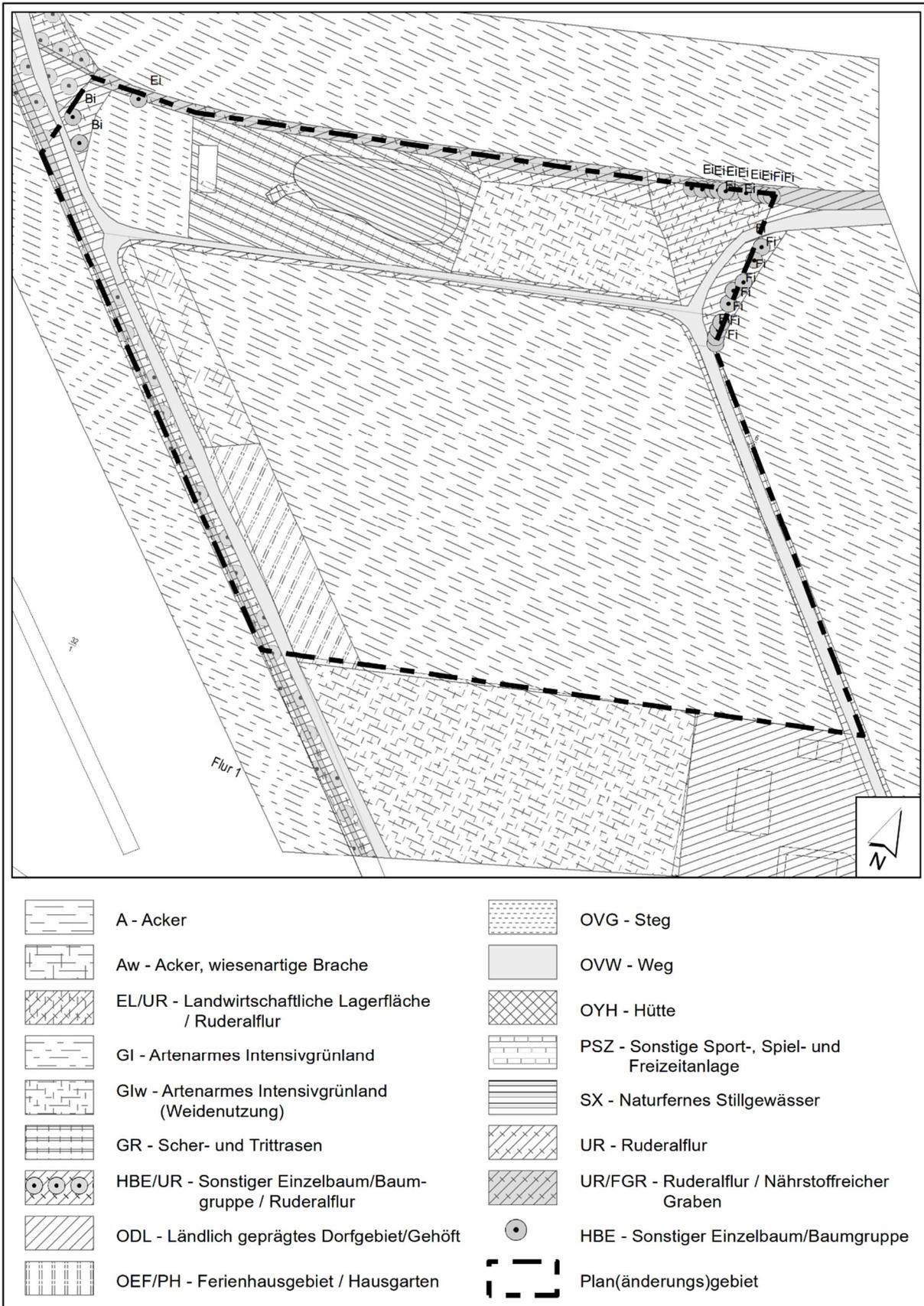


Abb.4: Biototypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

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 Bereich 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. Die innere Erschließung der einzelnen baulichen Anlagen erfolgt über neu anzulegende Wege.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Träger der Wasserversorgung ist die Stadtwerke Soltau GmbH & Co.KG. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden kann.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über den im Plangebiet bereits vorhandenen Löschwasserteich sichergestellt. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die vorhandene Löschwassermenge als ausreichend zu beurteilen ist.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch eine innerhalb des Plangebietes 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 Plangebiet 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. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erholungsgebiet“ (SO)	2,58
- davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,05
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Privatweg)	0,07
Private Grünfläche	0,94
- davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,01
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,08
Entwässerungsgräben	0,09
Bruttobauland	3,68

8. 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.