

**Vorlage Nr.: 0001/2023**  
nicht öffentlich

Beratungsfolge		Sitzungstermin	TOP	Status	Abstimmungsergebnis		
					Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	Vorberatung	02.02.2023		Ö			
Verwaltungsausschuss	Entscheidung			N			

**66. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14"**  
**- 66. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Änderungsbeschluss)**  
**- Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14" (Aufstellungsbeschluss)**  
**- Billigung des Vorentwurfes für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Anlage/n:**

66. Änderung FNP Leitzingen -Vorentwurf  
66. Änderung FNP Leitzingen -Verfahrensvermerke Vorentwurf  
66. Änderung FNP Leitzingen - Erläuterungen Vorentwurf  
B-Plan Leitzingen Nr. 2 - Vorentwurf  
B-Plan Leitzingen Nr. 2 - Erläuterungen zum Vorentwurf

**1. Sachverhalt und Rechtslage:**

Leitzingen ist eine der 16 Ortschaften, die die Soltauer Kernstadt umgeben. Die Ortschaft zeichnet sich besonders durch die verschiedenen touristischen Angebote aus, die sie beleben und so auch einen wichtigen Beitrag zu dem touristischen Gesamtangebot der Stadt Soltau leisten.

Der Rat der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 28.10.2021 das Ortschaftsentwicklungskonzept als städtebauliches Konzept beschlossen. Dieses beruht insbesondere auf den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossenen Zielen zur zukünftigen Entwicklung und Stärkung der Soltauer Ortschaften (W7).

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Entwicklung eines Ferienhausgebietes zur Erweiterung des bestehenden touristischen Angebotes der Freizeit- und Hofanlage Leitzingen 14. Das geplante Ferienhausgebiet soll verschiedene Erholungs-, Sport-, und Freizeitflächen beinhalten und so das bestehende touristische Angebot des Söhrenhofes ergänzen. Im Rahmen der Konzepterstellung wurde dieses Projekt eingebracht, durch die Verwaltung der Stadt Soltau als kurzfristig umsetzbar eingestuft (vgl. Ortschaftsentwicklungskonzept Kapitel 12.3) und zusammen mit dem Konzept als kurzfristig umzusetzendes Vorhaben durch den Rat der Stadt Soltau beschlossen.

Zur Umsetzung des Planvorhabens des Vorhabenträgers bedarf es der Änderung

des wirksamen Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung eines Bebauungsplans für den angedachten Geltungsbereich. Dafür bedarf es zum Beginn des Verfahrens eines Änderungs- und eines Aufstellungsbeschlusses.

Gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB sind auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit.

Auf den Ort und die Dauer der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird durch Bekanntmachung im Internet hingewiesen.

Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Auf der Grundlage der beigefügten Vorentwürfe soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für beide Bauleitplanverfahren im Parallelverfahren (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung Bebauungsplan) durchgeführt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sind zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Aufforderung und die Beteiligung werden parallel durchgeführt.

Der Bauausschuss hat über die Billigung und Empfehlung des Vorentwurfs für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entscheiden. Der Verwaltungsausschuss entscheidet über die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Für die Beschlussfassung sind die Vorschriften des Kommunal- und Ortsrechts (NKomVG, Hauptsatzung, Geschäftsordnung des Rates) maßgebend.

## **2. Haushaltmäßige Beurteilung:**

Mit der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Kosten verbunden. Die Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger ist im Rahmen eines gesonderten städtebaulichen Vertrages gesichert (Kostenübernahmeerklärung). Entsprechende Aufwendungen und Erträge sind im Haushalt 61.1 für das Haushaltsjahr 2023 dargestellt.

## **3. Beschlussvorschlag:**

1. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Soltau soll für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich geändert werden (Änderungsbeschluss). Ziel dieser Änderung ist es, das bestehende touristische Angebot der Freizeit- und Hofanlage Leitzingen 14 zu erweitern, um so den Zielen des ISEK und des Ortschaftsentwicklungskonzeptes zu entsprechen.

2. Für den in der Anlage 3 dargestellten Bereich soll der Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14" aufgestellt werden (Aufstellungsbeschluss).
3. Der Vorentwurf der 66. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt.
4. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14" mit der dazugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt.