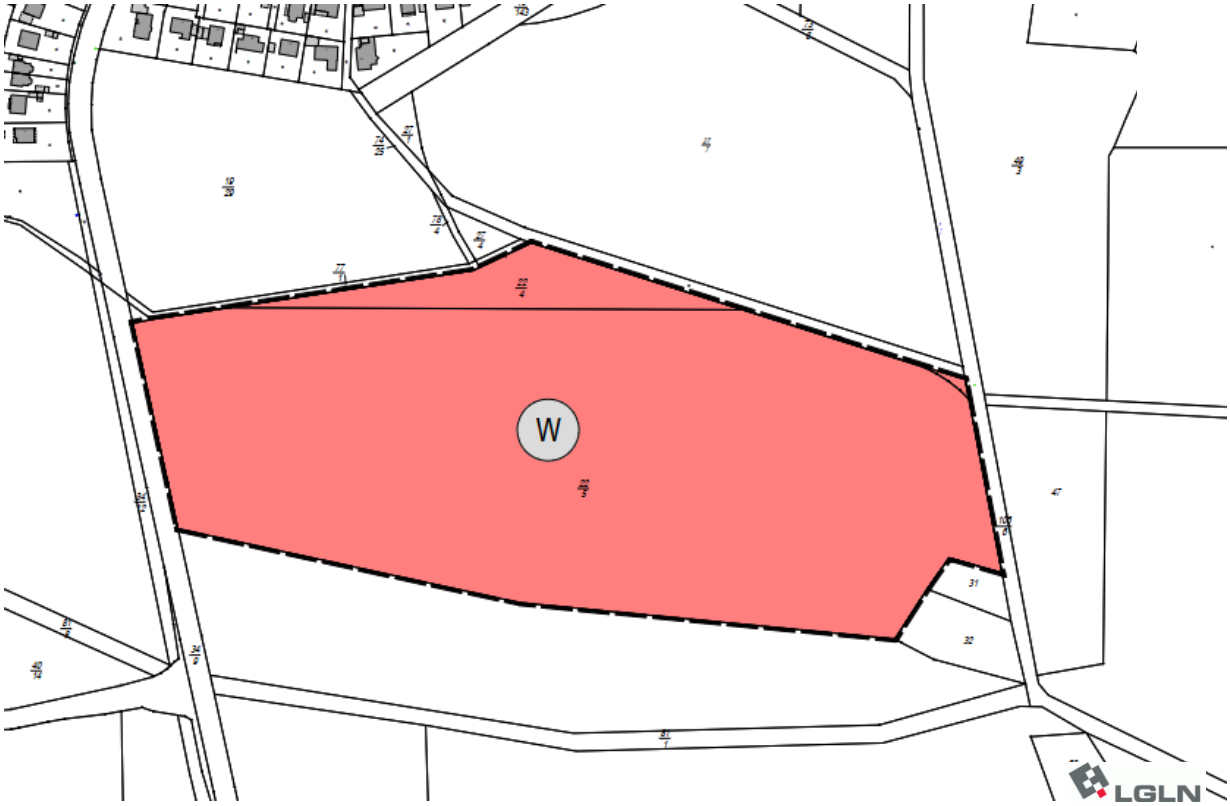
Stadt Soltau

Teil I - Kurzerläuterung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes



Stand: Frühzeitige Beteiligung

Auftragnehmer:in

WIRSIND
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH
Markusstraße 7
20355 Hamburg
www.wirsind.net

Auftraggeber:in

Stadt Soltau
Poststr. 12
29614 Soltau
www.stadt-soltau.de

INHALT

1 Allgemeines ... 3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele ... 3
1.2 Bestandsanalyse ... 3
1.2.1 Lage und Umfang des Plangebietes ... 3
1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur ... 4
1.2.1 Alternative Flächen ... 4
2 Planerische Rahmenbedingungen ... 5
2.1 Raumordnung und Landesplanung ... 5
2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ... 5
2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm ... 6
2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben ... 6
2.3 Geltendes Planrecht ... 6
3 Ziele der Flächennutzungsplanänderung ... 8
4 Darstellungskonzept ... 8
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung ... 9
5 Erschließung ... 9
5.1 Anschluss an das Verkehrsnetz ... 9
5.2 Verkehrsuntersuchung ... 9
6 Umweltprüfung ... 10
7 Ver- und Entsorgung ... 10
7.1 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung ... 10
7.2 Wasserversorgung ... 10
7.3 Abwasserentsorgung ... 10
7.4 Strom- und Gasversorgung ... 10
7.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband ... 10
7.6 Müllentsorgung ... 11
8 Immissionsschutz ... 11
9 Flächen- und Kostenbilanz ... 11
9.1 Flächenbilanz ... 11
9.2 Kostenbilanz ... 11
10 Anlagen und Gutachten ... 11
11 Grundlagen ... 11

1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Flächennutzungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1).

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Stadt Soltau beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 mit örtlichen Bauvorschriften die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes östlich der Tetendorfer Straße auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Ziel der Planung ist die Schaffung einer angemessenen Ergänzung der umgebenden Wohnquartiere sowie die Verknüpfung zum Wohngebiet Tetendorf Nr. 3. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 soll der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Eigenheim und dem steigenden Bedarf an Geschoss- bzw. Mietwohnungen nachgekommen werden.

Um dieser städtebaulichen Entwicklung nachkommen zu können ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau sind die Flächen des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die vorgesehene Wohnnutzung lässt sich daher nicht aus den aktuellen Ausweisungen entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche ist daher erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 erfolgt daher die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.2 Bestandsanalyse

1.2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers der Stadt Soltau, zwischen Soltau und Tetendorf. Im Westen befinden sich die Tetendorfer Straße. Entlang dieser verlaufen Verbindungswege für Fußgänger und Radfahrer. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich angrenzend an das Gebiet befindet sich eine Waldfläche.

Insgesamt wird die Umgebung des Plangebietes durch Einzelhäuser, landwirtschaftliche Flächen und Waldabschnitte geprägt. Auch innerhalb des Plangebietes befindet sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 9,9 ha. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen. Diese sollen zukünftig durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 einer Wohnnutzung zugeführt werden;
- im Osten ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen sowie drei Flächen einer Kleingartenanlage;
- im Süden durch eine Waldfläche. In ca. 300 m Entfernung verläuft zudem die Kreisstraße 48;
- im Westen durch die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße). Südwestlich davon beginnt mit der Straße „Am Kahlberg“ das Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“.

1.2.2 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Areal wird im Süden durch eine Waldfläche gefasst.

Die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und für das Orts- und Landschaftsbild wird im Rahmen des Umweltberichtes dargestellt und bewertet. Innerhalb oder im Nahbereich des Plangebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützten oder schutzwürdigen Gebiete. Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb von Wasserschutzgebieten.

1.2.1 Alternative Flächen

Die Fläche an der Tetendorfer Straße bietet sich für eine Wohnbauentwicklung an, da direkt im Norden der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 mit seiner Planung eines Wohngebietes anschließt. Nördlich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 grenzt bereits vorhandene Wohnbebauung, überwiegend bestehend aus Einzelhäusern, an. Durch die Überplanung der Flächen der Bebauungspläne Tetendorf Nr. 3 und Nr. 4 werden eine Zersiedlung und die Entstehung von Splittersiedlungen vermieden.

In der Kernstadt selbst stehen aktuell keine weiteren Flächen zur Verfügung, um durch mögliche Nachverdichtung und Innenbereichsentwicklung (zeitnah) neuen Wohnraum - insbesondere im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser - zu schaffen.

Entsprechend ist aus planungsrechtlicher Sicht lediglich die Weiterentwicklung am Rand der bestehenden Siedlungsflächen möglich.

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten rund um den Siedlungskörper der Stadt Soltau sind allerdings die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, sodass zur Schaffung von Wohnbaureserven nur wenige Areale in Frage kommen.

Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an die Stadtgrenze angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich.

Im Nordwesten grenzt an das Stadtgebiet Soltaus das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA) an. Eine an die vorhandene Bebauung im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wurde bereits in den letzten Jahren bebaut. Westlich an das Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederlassungsgrün an. Eine Wohnbebauung bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an.

Eine am südwestlichen Ortsrand im FNP als Wohnbaufläche dargestellte Fläche im Bereich der Visselhöveder Straße (K16) ist bereits fast vollständig bebaut. Die kleinteilige Einfamilienhausstruktur wurde in diesem Bereich fortgeführt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse sowie der Darstellung im FNP als Flächen mit Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen durch Gerüche bietet sich eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand im Bereich der Visselhöveder Straße (K16) derzeit nicht an.

Am östlichen Rand der Kernstadt ist eine Wohnbauentwicklung ebenfalls nicht möglich, da hier die Große Aue mit hochwertigen, naturnah entwickelten Flächen verläuft. Kleinere, im innerstädtischen Bereich gelegene Potenzialflächen werden, wenn verfügbar und für eine Wohnbauentwicklung geeignet, nachverdichtet. Dies ist jedoch derzeit nicht der Fall. Darüber hinaus ist

aufgrund der hohen Nachfrage die Deckung des aktuellen Bedarfs an Wohnraum nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich, sodass in diesem Falle unbebaute Freiflächen zur Stadtentwicklung von Soltau in Anspruch genommen werden müssen.

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Flächennutzungspläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen dargestellt.

Das Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und das zukünftige Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis stellen die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung und somit auch für diese Bauleitplanverfahren dar.

2.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen



Abbildung 1: Ausschnitt aus der Karte des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen

Die Niedersächsische Landesregierung hat das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) im Jahr 2022 fortgeschrieben. Das Landes-Raumordnungsprogramm schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung. Ziel der Landesplanung

ist es, gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen herzustellen und zu sichern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren und Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Das LROP Niedersachsen weist Soltau als Mittelzentrum aus. Die Stadt fungiert dabei als überregionaler logistischer Knoten. Hervorzuheben ist dabei insbesondere die Haupteisenbahnstrecke (in Abb. 1 violett, fett dargestellt), die Soltau mit Verden und Munster sowie ferner mit Bremen und Uelzen verbindet. Durch Soltau verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Böhmeaue“ sowie das FFH-Gebiet Nr. 077 „Böhme“ (Natura 2000). Diese sind im LROP als linienförmiger Biotopverbund verortet, der über Soltau hinaus in den Norden und Süd-Westen des Landes reicht.

2.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen. Für den Landkreis Heidekreis erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.2 Naturschutzfachliche Vorgaben

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG/LSG) gemäß dem Niedersächsischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG). In ca. 500 m östlicher Entfernung zum Geltungsbereich beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Böhmetal“ des Landkreises Heidekreis (LSG HK 00042).

Ein Konflikt mit den Inhalten der Schutzgebietsverordnung ist durch die geplante Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Es liegen keine Flächen des Europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 innerhalb des Geltungsbereichs. In ca. 500 m Entfernung in Richtung Osten und damit außerhalb des Wirkraums der geplanten Nutzungsänderungen erstreckt sich entlang des Laufs der Böhme das FFH-Gebiet „Böhme“ (DE2924-301). Wertbestimmend sind dort Vorkommen von Fisch- und Libellenarten sowie des Fischotters. Daneben kommen dort laut Natura 2000-Standarddatenbogen (Stand 05/2017) insgesamt 21 FFH-Lebensraumtypen vor, darunter Gewässer- und Waldtypen, Heide- und Moorlebensräume, feuchte Uferstaudenfluren sowie Mähwiesen, Binnensalzstellen und Magerrasen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Außerhalb davon befindet sich nördlich von Tetendorf in ca. 120 m Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze ein nach § 30 BNatSchG Abs. 2 Nr. 4 gesetzlich geschützter Erlenbruchwald. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet ein nach §24 Abs. 2 Nr. 6 NAGBNatSchG geschütztes artenreicheres Mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) an. Ein Konflikt mit den Maßgaben des gesetzlichen Biotopschutzes ist durch die Planung nicht zu erwarten.

In der landesweiten Biotopkartierung des NLWKN sind für den Geltungsbereich keine für den Naturschutz wertvollen Bereiche erfasst.

2.3 Geltendes Planrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Soltau werden die Flächen des Bebauungsplanes Tetendorf

Nr. 4 und ein geringer Teil des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung 2: rot eingefärbter Geltungsbereich). Die vorgesehene Wohnnutzung lässt sich daher nicht aus den aktuellen Ausweisungen entwickeln.

Mit der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2022 bereits die Fläche des im Norden angrenzenden Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 als Wohnbauflächen dargestellt. Analog dazu soll auch im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes die bisher dargestellte landwirtschaftliche Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr.4 durchgeführt.

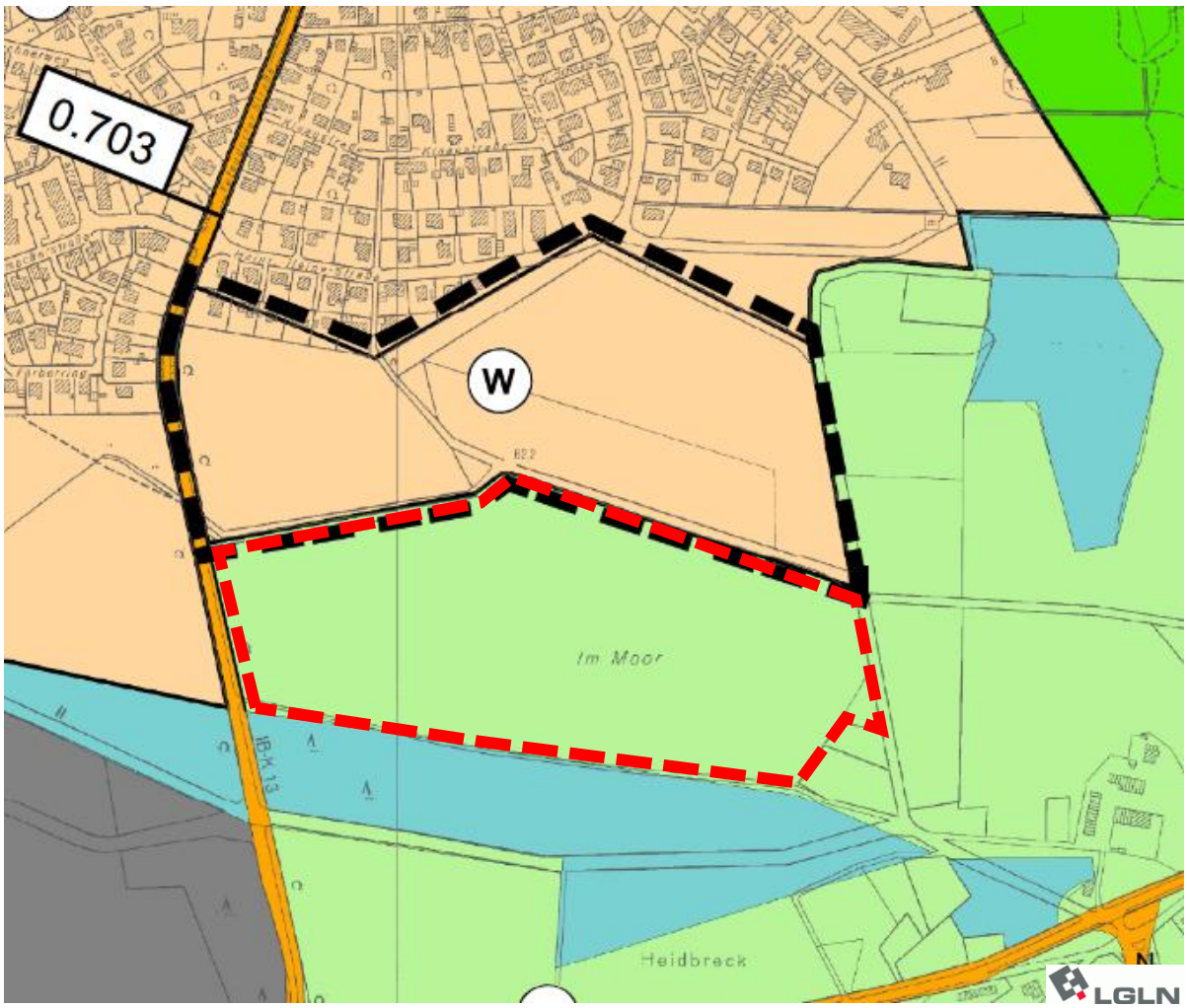


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (58. Änderung)

3 ZIELE DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 sollen die im Zuge der Entwicklung der Siedlungsstrukturen gewachsenen, das Orts- und Landschaftsbild prägenden Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.

Das Ziel der Stadt Soltau zur Ausweisung weiterer Wohnbauflächen begründet sich einerseits in dem Bestreben, mittel- bis langfristig ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für die Wohnversorgung vorzuhalten und daher die Siedlungsstruktur zu erweitern. Andererseits liegt das Interesse der Stadt Soltau darin, auf die bereits nachweisbar erhöhte und potentiell steigende Nachfrage nach insbesondere stadtnahem Wohnraum reagieren zu können.

Zudem wird kurz-, mittel- und langfristig davon ausgegangen, dass der Bedarf an Wohnraum im Zuge einer zukünftig stabilen Bevölkerungsentwicklung und dem Trend zur Singularisierung der Haushaltsstrukturen – durch eine hohe berufliche Mobilität, Partnerschaften mit separater Haushaltsführung im mittleren und jüngeren Erwachsenenalter und mehr Ein-Personen-Seniorenhaushalte durch eine zunehmende Lebenserwartung und bessere Lebensqualität – im Stadtgebiet stetig steigen wird. Aufgrund dieser zu erwartenden Entwicklungen strebt die Stadt Soltau die langfristige Sicherung neuer Wohnbauflächen für unterschiedliche Wohn- und Nutzeransprüche und somit auch die Sicherung ausreichender Wohnstrukturen im Stadtgebiet Soltaus an.

Durch die 61. Änderung des Flächennutzungsplanes und in der Folge die Aufstellung des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der o. g. Nutzungen geschaffen werden.

4 DARSTELLUNGSKONZEPT

Der Flächennutzungsplan trifft Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die sich am Bedarf und dem umgebenden Bestand orientiert.

4.1 Art der baulichen Nutzung

In der wirksamen 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau werden die gesamten Flächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Um das Quartier als Wohnstandort zu sichern, wird als Art der baulichen Nutzung eine Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 4 BauNVO kann im Rahmen der Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Einzelheiten der baulichen Nutzung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Weitere Darstellungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, sind nicht erforderlich.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Für die Planung sind ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften werden planextern zugeordnet, dies erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung.

5 ERSCHLIEßUNG

5.1 Anschluss an das Verkehrsnetz

Das Plangebiet hat über die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße) im Westen mit direkter Anbindung an die ca. 200 m südlich gelegene K 48 eine gute ortsbezogene und überörtliche Anbindung an das Straßenverkehrsnetz.

5.2 Verkehrsuntersuchung

Im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren wurden mehrere mögliche Szenarien der Anbindung an die Tetendorfer Straße untersucht. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Verkehrsqualität wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung nachgewiesen.

Die Verkehrsmengen im Verlauf der Tetendorfer Straße werden im Vergleich zur derzeitigen Situation spürbar zunehmen. Im nördlichen Bereich südlich der Tetendorfer Straße liegt die Prognosebelastung bei etwa 4.200 Kfz / Werktag. Diese Verkehrsbelastung ist für eine Straße dieser Kategorie verträglich. Im Bereich der neuen Anbindungen sind Belastungen von bis zu 4.950 Kfz / 24 h möglich.

Der Straßenquerschnitt der Tetendorfer Straße ist mit 5 m relativ schmal. Der Begegnungsfall PKW – PKW ist damit problemlos, der Begegnungsfall LKW – PKW ist mit verminderter Geschwindigkeit möglich.

Im Falle der Entwicklung eines Wohngebietes oder der Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen ist diese Fahrbahnbreite ausreichend. Der Anteil des Schwerverkehrs ist trotz der zusätzlichen Fahrten der Ver- und Entsorgungs- sowie der Lieferverkehre zur Einzelhandelsnutzung nur gering.

Da der gemeinsame Geh- und Radweg westlich der Tetendorfer Straße verläuft, sollen je nach Anbindungen der zukünftigen Nutzungen Querungshilfen für den Fuß- und Radverkehr eingerichtet werden. Zudem wird die Anlage eines Geh- und Radweges auf der östlichen Seite der Tetendorfer Straße angestrebt. Die gestiegene gesellschaftliche Wertschätzung des Fahrrads und der Verkehrs- und Mobilitätspolitik soll vor dem Hintergrund der weiteren Mobilitätsentwicklung in der Stadt Soltau in dem Vorhaben berücksichtigt werden. Daher sollen weiterführend bisher bestehende Wege bzw. Wirtschaftswege im Umfeld des Planänderungsgebietes bei den Planungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf mögliche Ertüchtigungen geprüft werden.

Die Planungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes sollen dabei immer auch die Belange des sicher geführten Fußgänger- und Fahrradverkehrs berücksichtigen.

6 UMWELTPRÜFUNG

Zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Inhalte sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB (Umweltprüfung / Umweltbericht) orientieren. Maßgeblich für die Erstellung des Umweltberichts ist Anlage 1 des BauGB. In diesem Rahmen erfolgt eine Landschaftsanalyse und -bewertung, soweit diese für die umweltbezogene Abwägung notwendig und aufgrund der vorliegenden Situation zielführend ist. In die Umweltprüfung integriert ist ferner die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie die naturschutzrechtliche Ermittlung von Eingriff und Ausgleich (§ 14 BNatSchG).

Der Umweltbericht wurde erstellt und ist Bestandteil dieser Begründung, Teil II.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird an die zentralen und evtl. dezentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

7.1 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Verfahrens wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Grundsätzlich ist die Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken wünschenswert. Gründächer sollen unter anderem der Rückhaltung von Oberflächenwasser dienen. Die Rückhaltung von Regenwasser ist in Staumulden entlang der Verkehrsflächen vorgesehen.

Das Entwässerungskonzept wird erstellt und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 sowie der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.

7.2 Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG.

7.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene städtische Schmutzwasserkanalnetz und durch die städtische Kläranlage der Stadt Soltau.

7.4 Strom- und Gasversorgung

Die Bereitstellung von Strom sowie die Wärmeversorgung erfolgen durch die Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG. Damit verbunden ist ein Anschluss- und Benutzungszwang für die Baugrundstücke im Plangebiet vorgesehen. Eine Transformatorenstation ist bereits Bestandteil der Bebauungsplanzeichnung, die Notwendigkeit einer weiteren wird im weiteren Verfahren geklärt.

7.5 Fernmeldetechnische Versorgung / Breitband

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch einen geeigneten Anbieter.

7.6 Müllentsorgung

Die zentrale Abfallentsorgung erfolgt durch den zentralen Versorgungsträger AHK Abfallwirtschaft Heidekreis.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Zum Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 mit örtlicher Bauvorschrift wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Darstellungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind nicht erforderlich.

9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

9.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Größe von ca. 9,9 ha und ist somit etwas größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 4. Dies liegt daran, dass die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes durch ein Flurstück begrenzt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 überschreitet diese Flurstücksgrenze allerdings.

9.2 Kostenbilanz

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Soltau im Zusammenhang mit dem Vorhaben Kosten für die Bauleitplanung, die Kompensation sowie die Erschließung.

10 ANLAGEN UND GUTACHTEN

Geotechnischer Bericht, Ingenieurgesellschaft Dr.- Ing. M. Beuße mbh, Tostedt, Mai 2021

Verkehrsuntersuchung, Flächennutzungsänderungen im Bereich der „Tetendorfer Straße“ in der Stadt Soltau, Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, November 2020

11 GRUNDLAGEN

Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1),

die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

die **Landesbauordnung für das Land Niedersachsen** (NBauO) in der Fassung 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578),

das **Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz** (NKomVG) in der Fassung 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588),

das **Niedersächsische Denkmalschutzgesetz** (NDSchG) in der Fassung vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Gesetz 26. Mai 2011; (Nds. GVBl. S. 135),

das **Gesetz zum Schutz der Natur** (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 in der zuletzt geänderten Fassung,

das **Landesraumordnungsprogramm** (LROP) Niedersachsen in der Fassung vom 08. Mai 2008 und Fortschreibung 2012 in der zuletzt geänderten Fassung von 2022,

der **Landschaftsrahmenplan** (LRP) des Landkreises Heidekreis von 2013,

der **Flächennutzungsplan** der Stadt Soltau mit Stand aus dem Jahr 2022,

das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept** (ISEK) Soltau 2035 aus dem Jahr 2019,

die **Wohnraumbedarfsanalys**e für die Stadt Soltau 2035 aus dem Jahr 2023