



Flächennutzungsplan 70. Änderung Stadt Soltau

Ortschaftenentwicklung Hötzingen, Marbostel
OT Messhausen und Tetendorf

Vorentwurf

Begründung zur Änderung
mit Teil I - Umweltbericht



Impressum

Auftraggeber: Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Auftragnehmer: **Sweco GmbH**
Beim Strohhouse 31
20097 Hamburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. M.Re. Michael Brinschwitz
M.Sc. Pia Thoïs
M.Sc. Stadtplanerin AKHH Sarah Scherpinski

Bearbeitungsstand: 14. Januar 2025

Sweco GmbH	Handelsregisternummer HRB21768HB
Projekt	70. Änd. FNP Soltau
Projektnummer	71004530
Auftraggeber	Stadt Soltau
Autor	Pia Thoïs
Datum	14.01.2025
Dokumentname	250205-FNP-Bericht-70-Aend-VE.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet und Untersuchungsraum	4
2	Anlass der Planänderung	6
3	Planungsvorgaben.....	7
	3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017	7
	3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis.....	9
	3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) 10	
	3.4 Ortschaftenentwicklungskonzept (2021).....	11
4	Geplante Darstellung im Zuge der Änderung Nr. 70.....	12
5	Erschließung.....	12
6	Ver- und Entsorgung	13
7	Emissionen	13
8	Boden / Geologie.....	13
9	Land- und Forstwirtschaft.....	15
10	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
11	Artenschutz.....	16
12	Hinweise	16
	12.1 Kampfmittel	16
	12.2 Archäologie und Denkmalschutz	17
	12.3 Altlasten	17
13	Umweltbericht.....	17
14	Rechtliche Grundlagen	19
	Verfahrensvermerke	20

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan der Geltungsbereiche (Kartengrundlage LGLN)....	5
Abbildung 2 Auszug des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (1979) (unmaßstäbliche Darstellung).....	6
Abbildung 3: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (o.M.), Quelle: ML 2017	9
Abbildung 4 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäbliche Darstellung, Kartengrundlage LGLN)	12

1 Plangebiet und Untersuchungsraum

Die Planbereiche der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes umfassen sechs Flächen von ca. 32,11 ha und liegen in den Ortschaften Hötzingen, Marbostel OT Messhausen und Tetendorf. Die sechs Änderungsbereiche sind derzeit als Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt, davon sollen fünf Flächen als Dorfgebiet (Bereich 1-5) und eine Fläche (Bereich 6) als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Der Änderungsbereich für die **Ortschaft Hötzingen** (Bereich 1) umfasst ca. 5 ha und liegt südlich der B71 westlich des Ortskerns.

Der Änderungsbereich für die **Ortschaft Marbostel OT Messhausen** (Bereich 2) umfasst ca. 10,1 ha und liegt an der K13 südlich des Stadtgebiets.

Die Änderungsbereiche für die **Ortschaft Tetendorf** (Bereich 3-6) umfassen insgesamt vier Flächen, die an den bereits bestehenden Bestand angepasst werden sollen:

Der Bereich 3 erstreckt sich über eine Fläche von etwa 1,35 ha und befindet sich östlich der Böhme und nördlich der K48 „Alte Zollstraße“.

Der Bereich 4 liegt östlich der Böhme, südlich der K48 „Alte Zollstraße“ und hat eine Größe von ungefähr 4,5 ha.

Der Bereich 5 erstreckt sich über eine Fläche von 10,1 ha und befindet sich westlich der Böhme. Die K48 „Alte Zollstraße“ verläuft durch diesen Bereich.

Der Bereich 6 hat eine Größe von etwa 1,76 ha und liegt östlich der Böhme und westlich der „Celler Straße“.

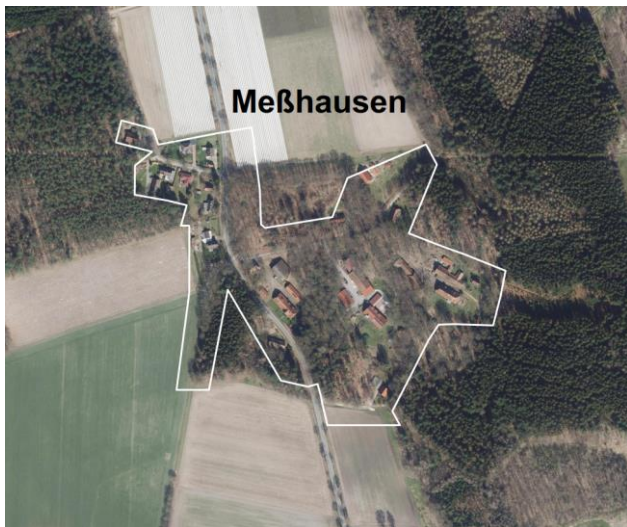


Abbildung 1: Übersichtsplan der Geltungsbereiche (Kartengrundlage LGLN)

2 Anlass der Planänderung

Die Stadt Soltau plant, den wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Ortschaften Hötzingen, Marbostel OT Messhausen und Tetendorf basierend auf dem Ortschaftenentwicklungskonzept anzupassen.

Für die Ortschaften Hötzingen und Marbostel OT Messhausen sieht das Ortschaftenentwicklungskonzept eine Änderung des Flächennutzungsplans von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Dorfgebiete vor, um die gewachsene dörfliche Bestandsstrukturen zu sichern. Mit Blick auf den Generationenwechsel soll durch die vorbereitende Planung die Sicherung einer engen räumlichen Weiterentwicklung des Wohnens vor Ort geschaffen werden. Es wurden bereits Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern in den Ortschaften durchgeführt.

Für die Ortschaft Tetendorf besteht kein weiterer Entwicklungsbedarf gemäß Ortschaftenentwicklungskonzept, da bereits dörfliche Bestandsstrukturen vorhanden sind. Diese Bestandsstrukturen zum Beispiel Hofstellen und Betriebsleiterwohnungen, sind derzeit nicht im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau dargestellt. Daher ist beabsichtigt, diese Bestandsstrukturen darzustellen und eine Änderung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Aktuell werden im Flächennutzungsplan die Flächen für Landwirtschaft und Wald dargestellt.

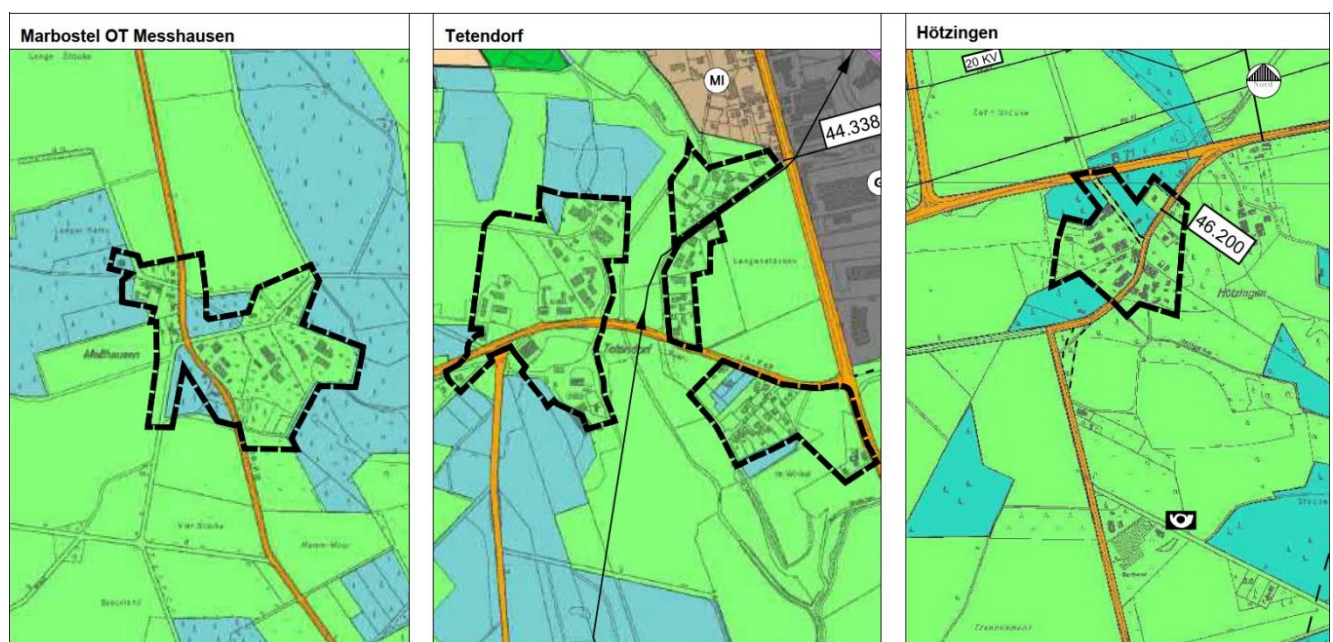


Abbildung 2 Auszug des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau (1979) (unmaßstäbliche Darstellung)

3 Planungsvorgaben

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Der § 1 Abs. 4 BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Das wirksame Landes-Raumordnungsprogramm ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Seine letzte Änderung wurde am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetzes- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht. Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“:

Grundsatz 01: „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

Bewertung:

Im ländlichen Raum zeigt sich eine gewachsene Siedlungsstruktur, die stark von der Landwirtschaft geprägt ist. Diese gewachsenen dörflichen Strukturen sollen gesichert und maßvoll im engen räumlichen Zusammenhang weiterentwickelt werden. Zudem handelt es sich dabei um eine prägende Struktur, die dem Grundsatz der Identitätssicherung für die Bevölkerung entspricht.

Die bestehenden baulichen Strukturen mit ihren landwirtschaftlichen Hofstellen und Splittersiedlungen sollen gesichert werden. Mit der Sicherung der Bestandsstrukturen in den Ortschaften soll die Lebensweise vor Ort erhalten werden.

Kapitel 3.1.1 „Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumbundes, Bodenschutz“:

Grundsatz 04: „Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen

Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

Bewertung:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Die Abbildung der tatsächlichen Flächennutzung für die Planungsbereiche in den Ortschaften leisten diesem Grundsatz Folge, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch zu kontrollieren und ein geordnetes Wachstum innerhalb der gewachsenen dörflichen Strukturen zu ermöglichen.

Ziel der vorbereitenden Planung ist es, weitere flächenbeanspruchende Maßnahmen zu vermeiden. Es sollen lediglich die vorhandenen Bestandsstrukturen gesichert, erhalten und eine weitere Entwicklung im Außenbereich begrenzt werden. Eine zukünftige Weiterentwicklung der Siedlungsstrukturen im Rahmen der verbindlichen Planung soll daher nur in einem engen räumlichen Zusammenhang möglich sein, um dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden.

Kapitel 3.1.2 „Natur und Landschaft“:

Grundsatz 05: „Zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes durch die nachgeordneten Planungsebenen und zur Schonung wertvoller land- und forstwirtschaftlicher Flächen sollen Kompensationsmaßnahmen vorrangig in Flächenpools und in den für den Biotopverbund festgelegten Gebieten inklusive Habitatkorridore umgesetzt werden“

Bewertung:

Der Grundsatz zur Unterstützung der Umsetzung des Biotopverbundes wird nicht tangiert. Lediglich die Planungsbereiche in der Ortschaft Tetendorf grenzen an den Biotopverbund an, schneiden diesen jedoch nicht. Somit wird die Funktion des Biotopverbundes durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt und bleibt weiterhin gewährleistet.

Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“:

Grundsatz 01: „Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden.“

Bewertung:

Bei den vorliegenden Planungsbereichen handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Der Grundsatz zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und der Grundsatz zur Sicherung der raumbedeutsamen und kulturlandschaftsprägenden Wirtschaftszweige, hier insbesondere der Landwirtschaft, stehen in direktem Zusammenhang und somit nicht im Widerspruch zueinander. Die gewachsene Bestandsstruktur umfasst Hofstellen, Betriebsleiterwohnungen und landwirtschaftlich geprägte Splittersiedlungen. Diese Siedlungsstruktur entspricht dem Grundsatz der Sicherung der sozio-ökonomischen Funktion.

Mit der vorbereitenden Planung sollen diese für die Landwirtschaft dienlichen Strukturen gesichert und erhalten werden. Für die Ortschaften Marbostel OT Messhausen und Hötzingen ist die Sicherung des landwirtschaftlichen Siedlungsgefüges im Hinblick auf den Erhalt der dörflichen Lebensweise vor Ort erforderlich.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.



Abbildung 3: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (o.M.), Quelle: ML 2017

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Aktuell gibt es kein gültiges Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Heidekreis. Durch Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, diesen Entwurf nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten des

Verfahrens zur Aufstellung eines regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

3.3 Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013)

Gemäß des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Heidekreis liegt das Plangebiet in der **Ortschaft Hötzingen** nördlich in einem Bereich mit mittlerer Bedeutung für Biotopschutz und südlich in einem Bereich mit sehr hoher Bedeutung für Arten- und Biotopschutz.

Das Plangebiet in der **Ortschaft Marbostel OT Messhausen** liegt in einem Bereich mit mittlerer bis überdurchschnittlich sehr hohe Bedeutung für Arten- und Biotopschutz und mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Plangebiete in der **Ortschaft Tetendorf** liegen beidseitig angrenzend zum Fluss Böhme. Entlang des Fließgewässers befinden sich besonders geschützte FFH- und Natura 2000 Gebiete. Die Plangebiete liegen in einem Bereich mit sehr geringer bis mittlerer Bedeutung für Biotopschutz und mittlerer bis hoher Bedeutung für das Landschaftsbild. Die westlichen Bereiche des Plangebietes grenzen in Richtung Norden an Gebiete mit überdurchschnittlich sehr hoher Bedeutung für Biotopschutz an.

Es lässt sich ableiten, dass das Schutzgut Landschaftsbild auf Grundlage des Landschaftsrahmenplans von besonderer Bedeutung ist. Insgesamt unterliegen die sechs Teilbereiche Zielkonzepten zur Sicherung (und Verbesserung) zum Teil beeinträchtigter Teilbereiche. Im Folgenden werden die maßgeblichen Ziele für den Bereich der Plangebietes aufgelistet:

Kürzel	Kategorie	Beschreibung
Nh	Sicherung	Durch Gehölze strukturiertes artenreiches Grünland der Auen und sonstige Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahe Fließgewässer
Nw	Sicherung und Verbesserung	Naturbelassene, größtenteils bewaldete Auen und sonstige Niederungen einschließlich ihrer Randbereiche und naturnahen Fließgewässer
Oh	Sicherung und Verbesserung	Siedlungsgebiete mit hohem Anteil an naturnahen Vegetationselementen
Wn	Sicherung und Verbesserung	Naturnahe Laubwälder außerhalb der Auen und sonstigen Niederungen

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten. Für weitere Ausführungen siehe Umweltbericht – Teil II der Begründung.

3.4 Ortschaftenentwicklungskonzept (2021)

Die Stadt Soltau spielt eine wichtige Rolle als zentraler Ort im ländlichen Raum und ist Motor für die Entwicklung im Landkreis Heidekreis. Besonders als Wohnstandort hat Soltau einen hohen Stellenwert. Neben dem Hauptort gehören 16 weitere Ortschaften dazu. Es besteht der Wunsch, diese Ortschaften weiterzuentwickeln und zu stärken, wobei vor allem eine Innenentwicklung angestrebt werden soll.

Das Ortschaftenentwicklungskonzept der Stadt Soltau, das im Jahr 2021 erarbeitet und vom Rat der Stadt beschlossen wurde, zeigt die zukünftigen Entwicklungsperspektiven der Ortschaften auf. In Hötzingen und Marbostel OT Messhausen besteht der Bedarf an Wohnraumentwicklung (Eigenentwicklung). Hötzingen ist ein gewachsener Ort mit eigener Infrastruktur (Feuerwehr, Kindergarten) und beherbergt zahlreiche Gewerbebetriebe. Die Ortschaft Marbostel hat seinen Siedlungsschwerpunkt im Ortsteil Messhausen und strebt ebenfalls eine Eigenentwicklung an. Für Tetendorf besteht kein Bedarf an weiterer Entwicklung, stattdessen sollen die bestehenden Strukturen übertragen und dargestellt werden. Diese Ortschaft ist durch besonders geschützte Bereiche entlang des Fließgewässers geteilt, die eine weitere bauliche Entwicklung stark einschränken.

Die geplanten Änderungen folgen den Empfehlungen des Ortschaftenentwicklungskonzepts.

4 Geplante Darstellung im Zuge der Änderung Nr. 70

Es ist geplant, die im wirksamen FNP als landwirtschaftliche Nutzflächen und Waldflächen dargestellten Flächen in der Ortschaft Hötzingen, Marbostel OT Messhausen und Tetendorf als Dorfgebiet und östlich der Gewerbeflächen in Tetendorf einen Teilbereich als Wohnbaufläche zu ändern.

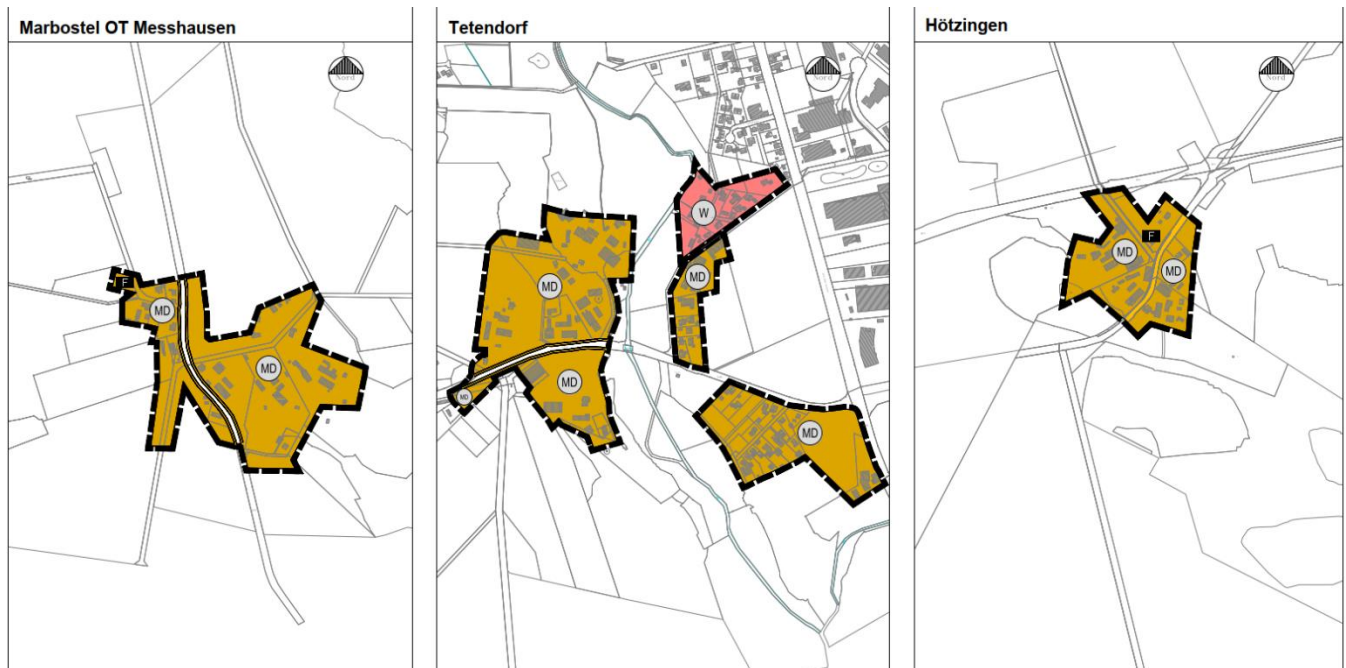


Abbildung 4 Darstellung der Flächennutzungsplanänderung (unmaßstäbliche Darstellung, Kartengrundlage LGLN)

5 Erschließung

Die Erreichbarkeit der Fläche in **Hötzingen** (Bereich 1) ist über die Bundesstraße 71 und die Zufahrt über die Gemeindestraße („Hötzingen“) gesichert. Bei der Bundesstraße B 71 handelt es sich um eine freie Strecke mit einer zugelassenen Geschwindigkeit von 100 km/h.

Die Erreichbarkeit der Fläche in **Marbostel OT Messhausen** (Bereich 2) ist über die Kreisstraße 13 („Messhausen“) gesichert.

Die Erreichbarkeit der Flächen in **Tetendorf** ist über die K 48 („Im Dorfe“ bzw. „Alte Zollstraße“) (Bereich 3, 4 und 5) und über die „Celler Straße“ (Bereich 6) gesichert. Bei dieser handelt es sich um eine beschränkte Strecke mit einer zugelassenen Geschwindigkeit von 70 km/h. Zum Teil sind hier auch Geschwindigkeit von 50 km/h innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt vorhanden.

6 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Geltungsbereiche ist die Ver- und Entsorgungssituation der Siedlungsstrukturen im Bestand grundsätzlich über einen Anschluss an bestehende Netze oder über eine dezentrale Entwässerung über Kleinkläranlagen gesichert. Die Ver- und Entsorgungssituation ist daher vorhabenbezogen im Rahmen des B-Planes oder der konkreten Einzelvorhaben (in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde) zu erarbeiten. Grundsätzlich gilt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Ausnahmen sind im B-Plan oder im konkreten Bauvorhaben möglich z.B. bei technischer Unmöglichkeit der Vorortversickerung oder bei vorhandenem Anschluss an den Regenwasserkanal. Die Ver- und Entsorgung kann somit grundsätzlich als gesichert bewertet werden.

7 Emissionen

Der FNP als vorgeschaltetes Instrument der Bauleitplanung wird über die sich daraus entwickelnden Bebauungspläne konkretisiert. Bei den anzupassenden Nutzungen handelt es sich um Dorfgebiete und Wohnbauflächen, von denen anzunehmen ist, dass keine bedeutenden Immissionen aus den Planbereichen auf die Umgebung einwirken. Innerhalb der Bebauungspläne sind mögliche Emissionen wie Lärm konkret zu betrachten.

8 Boden / Geologie

Die Böden im Plangebiet werden gemäß dem Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (NIBIS-Kartenserver) folgenden Bodentypen zugeordnet:

Tabelle 1: Schutzgut Boden- derzeitiger Umweltzustand

Teilfläche	Beschreibung
1: Dorfgebiet Hötzingen	<p>Der Boden im Pangebiet unterliegt überwiegend der Ackernutzung und ist der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittlere Podsol-Braunerde. Der Boden ist grundwasserfern. Die Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen (Bodenfruchtbarkeit) wird als gering bewertet. Die Bedeutung der Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist als mittel bewertet. Seine Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wird in Bezug auf die Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt. Im südwestlichen Untersuchungsbereich befindet sich ein extrem nasser Boden.</p> <p>Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.</p>
2: Dorfgebiet Messhausen	<p>Der Boden im Plangebiet unterliegt sonstiger Nutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Flachen Braunerde-Podsol. Der Boden ist grundwasserfern. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als</p>

	<p>Bestandteil des Naturhaushaltes wird als hoch bewertet. Die sonstige Bedeutung des Bodens für natürliche Bodenfunktionen nach BBodSchG werden als mittel bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt.</p> <p>Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung zugeschrieben.</p>
<p>3: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, nördlich K 48)</p>	<p>Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt.</p> <p>Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.</p>
<p>4: Dorfgebiet Tetendorf (östlich der Böhme, südlich K 48)</p>	<p>Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle) als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt.</p> <p>Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.</p>
<p>5: Dorfgebiet Tetendorf (westlich der Böhme)</p>	<p>Der Boden im Plangebiet unterliegt Grünland- und Sonstiger Nutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Tiefen bis sehr tiefen Podsol-Gley mit einer mittleren bis tiefen Grundwasserstufe. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen wird als gering bis mittel bewertet. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt.</p> <p>Ein geringer Anteil der Teilfläche im Nordwesten umfasst einen Bereich eines extrem nassen Bodens, der sich aufgrund des Biotoptypen darstellt.</p> <p>Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.</p>
<p>6: Wohnbaufläche Tetendorf</p>	<p>Der Boden unterliegt hauptsächlich Ackernutzung und wird der Bodenregion Geest zugeordnet. Bei dem Bodentyp handelt es sich um Mittleren Gley-Podsol. Die Grundwasserstufe ist sehr tief. Die Bodenfruchtbarkeit ist gering. Die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes wird als mittel bis hoch eingestuft. Die natürliche Bodenfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist hoch. Ebenso kann die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen bei der Bindungsstärke für anorganische Schadstoffe (Schwermetalle)</p>

	<p>als hoch bewertet werden. Die Archivfunktion des Bodens wird allgemein erfüllt.</p> <p>Dem Schutzgut Boden wird entsprechend seiner Funktionen insgesamt eine mittlere Bedeutung zugeschrieben.</p>
--	---

Innerhalb der Teilbereiche und in naher Umgebung zu den Flächen befinden sich keine schutzwürdigen Böden.

Insgesamt wird das Schutzgut Boden im Plangebiet als von **allgemeiner Bedeutung** eingestuft.

Fläche

Die Flächen, die im rechtskräftigen FNP als landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind, werden bereits überwiegend für Wohnbebauung und die Landwirtschaft genutzt. Die sechs Teilflächen sind durch notwendige Infrastrukturen wie Verkehrswege bereits erschlossen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und insbesondere die Innenentwicklung anzustreben.

Gem. der Verteilung der Bodenfläche in Niedersachsen nach Nutzungsarten (STATISTA 2023) liegt der Anteil landwirtschaftlich genutzter Fläche an der gesamten unversiegelten Fläche (abzgl. Gewässer) bei über 57 %, der Anteil von Waldflächen beträgt 29,9 %.

Das Schutzgut Fläche ist von **allgemeiner Bedeutung** zu bewerten.

9 Land- und Forstwirtschaft

Die Geltungsbereiche der Änderung des Flächennutzungsplanes sind in ihren Nutzungen als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald dargestellt. Jedoch stellen die aktuellen Nutzungen nur zum Teil eine ackerbauliche Nutzung dar, da die Geltungsbereiche auch bereits Siedlungsstrukturen enthalten. Unter anderem sind auf den Flächen in Hötzingen und Marbostel auch Teile der bestehenden Waldflächen betroffen.

Bei dieser Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Sicherung des aktuellen Bestandes sowie eine sinnvolle Ergänzung und Entwicklungsperspektive des Dorfkerns verfolgt. Der Eingriff wird daher auf das erforderliche Maß beschränkt und die Eingriffe sind auszugleichen. Sofern möglich soll der Eingriffsbereich auch für Kompensationsmaßnahmen herangezogen werden. Hier ist eine weiterführende Prüfung im Zuge des Bebauungsplanes oder der konkreten Einzelvorhaben erforderlich.

10 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine Klarstellung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung werden in einer weiterführende verbindlichen Bauleitplanung oder in konkreten Einzelvorhaben konkretisiert.

11 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind zu prüfen. Es wird eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Laut dieser Potenzialanalyse werden bei der Konkretisierung der Bebauungspläne auf allen sechs Teilflächen faunistische Erfassungen notwendig. Weiterhin sind für die Artengruppen Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, womit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden kann

Dies kann unter anderem durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit sowie die Beschränkung der Bautätigkeiten auf den Tageszeitraum erfolgen, um baubedingte Störungen durch Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden. Durch Festsetzungen von zum Boden gerichteten Lichts ohne Blauanteile innerhalb der Bebauungspläne, werden insbesondere in Tetendorf an den zum FFH-Gebiet „Böhme“ angrenzenden Bereichen, Störungen durch Lichtemissionen auch nach Umsetzung der Bebauungspläne bestmöglich vermieden.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches kommen keine natürlichen Lebensraumtypen von gemeinschaftlichem Interesse (außerhalb von FFH-Gebieten) vor, da es sich insgesamt um anthropogen überprägte Bereiche handelt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und der Umsetzung weiterer textlicher Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne in Bezug auf Lichtemissionen, sowie der Festsetzung zum Erhalt von Gehölzstrukturen als Lebensräume und Trittsteinbiotop, können bei der weiteren Konkretisierung der Pläne Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden.

12 Hinweise

12.1 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung ist nicht erfolgt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im direkten Umfeld mit Rüstungsaltslasten (Kampfmitteln) zu rechnen ist. Sollten bei Erdarbeiten Landkampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

12.2 Archäologie und Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise vor, dass im direkten Umfeld mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Allerdings befinden sich innerhalb der Teilflächen eingetragene Baudenkmale.

Auszuschließen sind entsprechende Funde allerdings nicht, so dass als Hinweis folgender Sachverhalt mit aufgenommen wird:

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge sind meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Behörde gemeldet werden. Im Landkreis Heidekreis wird die Archäologie durch die Untere Denkmalschutzbehörde wahrgenommen. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Für die Sicherung und Dokumentation unerwartet auftretender archäologischer Bodenfunde ist der Kommunalarchäologie jeweils ein Zeitraum von bis zu drei Wochen einzuräumen.

12.3 Altlasten

Konkrete Kenntnisse über Altlasten im Plangebiet liegen aktuell nicht vor.

13 Umweltbericht

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 20. Juli 2004 sind die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes für alle Bauleitpläne (und deren Änderungen) verpflichtend geworden. Der Anforderungskatalog an die Plan-Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht ergibt sich aus § 2 Abs. 4 BauGB unter Verweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB in Verbindung mit der BauGB-Anlage.

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planänderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dienen

insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte der vorliegenden Bauleitplanung Gegenstand sind.

Der Umweltbericht wird als separates Dokument geführt. Es wird hierauf verwiesen. Formalrechtlich ist er jedoch Teil der Begründung.

14 Rechtliche Grundlagen

- BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2022: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)
- NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG): VOM 17. DEZEMBER 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)
- GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSCHG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)
- NNATSCHG - NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13)
- NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG) in der Fassung vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSCHG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)
- GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WHG) vom 1. März 1960, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau, die sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen und der Begründung inkl. des Umweltberichts zusammensetzt.

Der Entwurf zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den __.__._____

(ppa. M. Brinschwitz)

Die Begründung der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__._____ bis einschließlich __.__._____ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 70. Änderung des Flächennutzungsplanes in seiner Sitzung am _____ festgestellt. Die Begründung wurde gebilligt.

Soltau, den __.__._____

(Der Bürgermeister)