



Stadt Soltau

59. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau „Sonderbaufläche Vogelbeerweg / Lüneburger Straße“

Stand: Feststellungsbeschluss – 01.04.2025

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Soltau in der heutigen Sitzung die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bezeichnung: „Sonderbaufläche Vogelbeerweg / Lüneburger Straße“ und der Begründung, beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

2. Kartengrundlage

Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK 5)
Maßstab 1:5.000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung, Stand 2019



3. Planverfasser

Der Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Soltau wurde ausgearbeitet von:

H&P Ingenieure GmbH
Albert-Schweitzer-Straße 1
30880 Laatzen

Laatzen,

Planverfasser

4.1 Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 dem Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 15.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung wurden vom 20.12.2023 bis einschließlich 09.02.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.soltau.de/bauleitplanverfahren sowie unter <https://uvp.niedersachsen.de/kartendienste> veröffentlicht.

Der Entwurf der 59. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung haben parallel dazu im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

4.2 Erneute eingeschränkte Beteiligung

Nach Ergänzung des Planentwurfs nach der Veröffentlichung wurde eine erneute Beteiligung der von der Planänderung berührten Behörden und Träger öff. Belange durchgeführt, § 4a Abs. 3 BauGB. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Die berührten Behörden und Träger öff. Belange wurden am 07.03.2025 mit Frist zur Stellungnahme bis zum 07.04.2025 erneut beteiligt.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

5. Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat in den Sitzungen am 24.10.2024 und die Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Heidekreis (Az.:) vom unter Auflagen/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Der Landkreis Heidekreis hat die Genehmigungsverfügung gemäß § 3 a des Verwaltungsverfahrensgesetzes als elektronisches Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur übermittelt.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

7. Beitrittsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau ist den in der Genehmigungsverfügung vom (Az.:) aufgeführten Auflagen / Maßgaben in seiner Sitzung am beigetreten.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

8. Bekanntmachung

Die Genehmigung der 59. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

9. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des genannten Planwerks gemäß § 214 Abs. 1 BauGB,
- nach § 214 Abs. 3 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

Für diese Planung sind folgende Rechtsquellen maßgebend:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dez. 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung — BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.02.2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Allgemeine Hinweise

I.

Innerhalb der Änderungsflächen besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und insbesondere § 14 „Bodenfunde“ wird hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.

II.

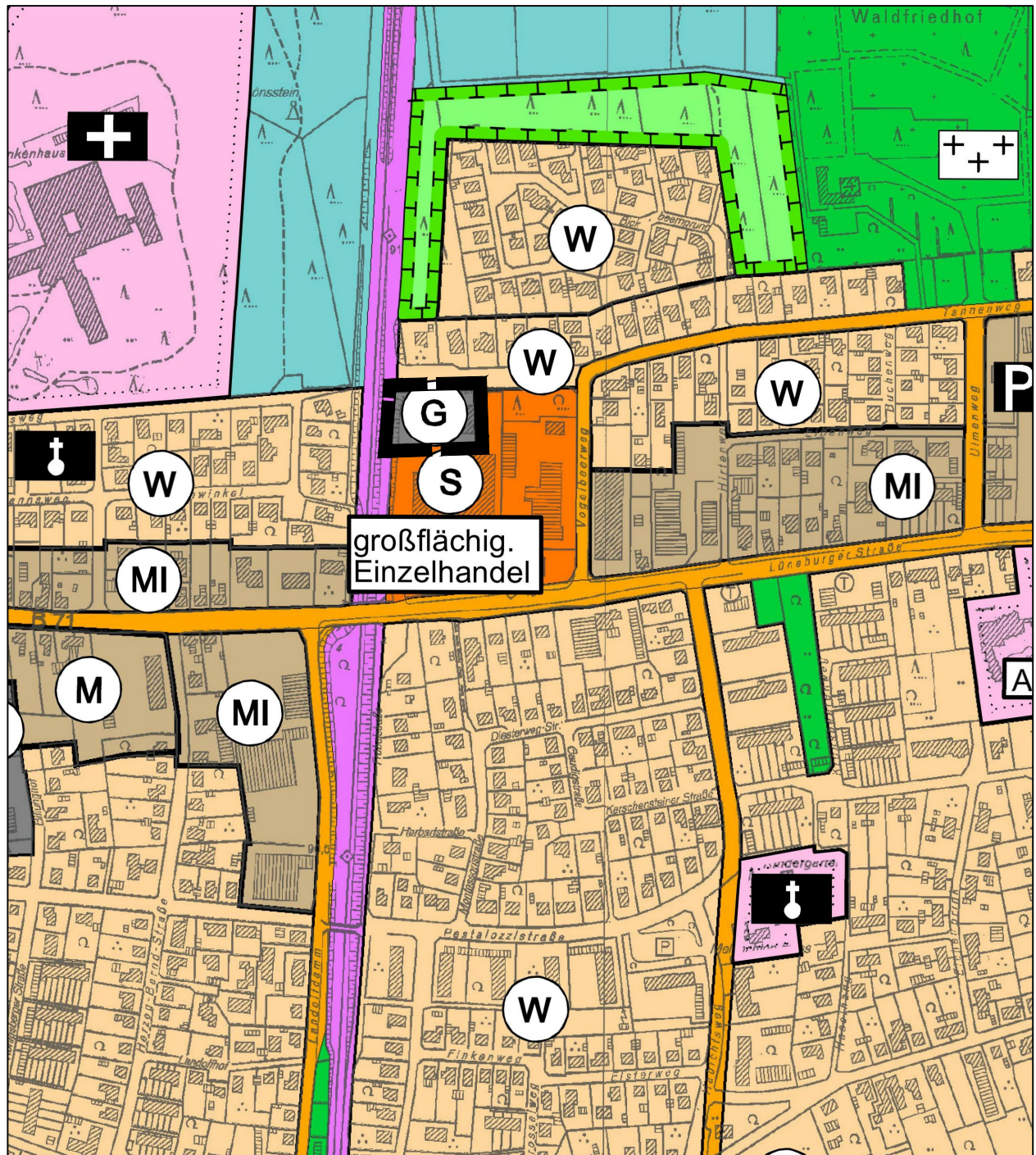
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III.

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 1. BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar stattzufinden. Gleiches sollte auch im Hinblick auf die Beräumung des Baufeldes angewendet werden.

Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000

Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes



Planzeichenerklärung gemäß Planzeichenlegende, siehe Folgeblätter

Planzeichenerklärung zum Flächennutzungsplan der Stadt Soltau















Art der baulichen Nutzung

- | | |
|---|--|
|  Wohnbauflächen |  Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr |
|  Gemischte Bauflächen |  Sonderbauflächen Fremdenverkehr und Kurgebiete |
|  Dorfgebiete |  Sonderbauflächen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke |
|  Mischgebiete |  Sonderbauflächen für Verwaltung sowie sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke |
|  Kerngebiete |  Sondergebiete |
|  Gewerbliche Bauflächen |  Sondergebiete mit Zweckbestimmung Biogasanlage sowie damit zusammenhängende Nutzung |
|  Sonderbauflächen |  Sondergebiete mit Zweckbestimmung Nahversorgung/ergänzende Dienstleistungen |
|  Landwirtschaft und landwirtschaftstypische Nutzung einschließlich geruchsintensiver Betriebsteile (Tierhaltung/Biogas), Altenteiler | |
|  Landwirtschaftstypische Nutzung ohne erhebliche Geruchsemissionen und sonstige Nutzungen mit Bezug zur Landwirtschaft, Altenteiler, Ferienwohnungen | |






Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- | | |
|--|--|
|  Flächen für Gemeinbedarf |  Gebäude sozialer Zwecke - Kindergarten |
|  Öffentliche Verwaltungen |  Kindergarten, Kindertagesstätte |
|  Schule |  Kirche |
|  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |  Krankenhaus |
|  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |  Stadt- und Kreisbücherei |
|  Post |  Einrichtung für Fernmeldewesen / Telekom |
|  Feuerwehr (Kat.-Zentrum, DRK) | |
|  Jugendheim, Jugendherberge, Haus der Jugend | |

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge


- | | |
|---|--|
|  Autobahnen und autobahnähnliche Straßen |  Haupt-Rad-/Wanderweg |
|  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen |  Bahnanlagen |
|  Planung |  Bahnanlagen, Planung |
|  Vorsorgeplanung |  Bahnhof |
|  Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung |  Haltepunkt DB |
|  Ortsdurchfahrtsgrenze (nachrichtlich übernommen) | |
|  Parkplatz | |
|  Park + Ride - Anlage | |
|  Zentraler Omnibusbahnhof | |

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen















-  Versorgungsanlagen
-  Brunnen
-  Kläranlage
-  Klärschlammbehandlung
-  Regenwasserrückhaltebecken

-  Wasser
-  Stadtwerke
-  Umspannanlage
-  Wasserwerk




Führung von Versorgungsanlagen

-  110 KV
Elt. Hauptfreileitung
-  G
Erdgasleitung


Grünflächen

-  Grünflächen
-  Parkanlage
-  Parkanlage mit Spielangeboten
-  Grünanlagen
-  Friedhof
-  Freibad
-  Spielplatz
-  Sportplatz
-  Jüdischer Friedhof
-  Niederungsgrün
-  Dauerkleingärten
-  Schießstand
-  Private Grünflächen), Gartenland
-  Private Grünflächen , Gartenland mit Pufferfunktion




Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Wasserflächen
-  Heilquellenschutzgebiet
-  Wasserschutzgebiet / Schutzzone III






Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen


Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Flächen für Land- oder Forstwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft




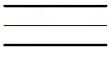








-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Umgrenzung Schutzgebiete
-  Naturschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts-
-  Landschaftsschutzgebiet - Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts
-  §28a-Biotop nach NNatG

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

-  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- KD Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

(und nachrichtliche Übernahmen)

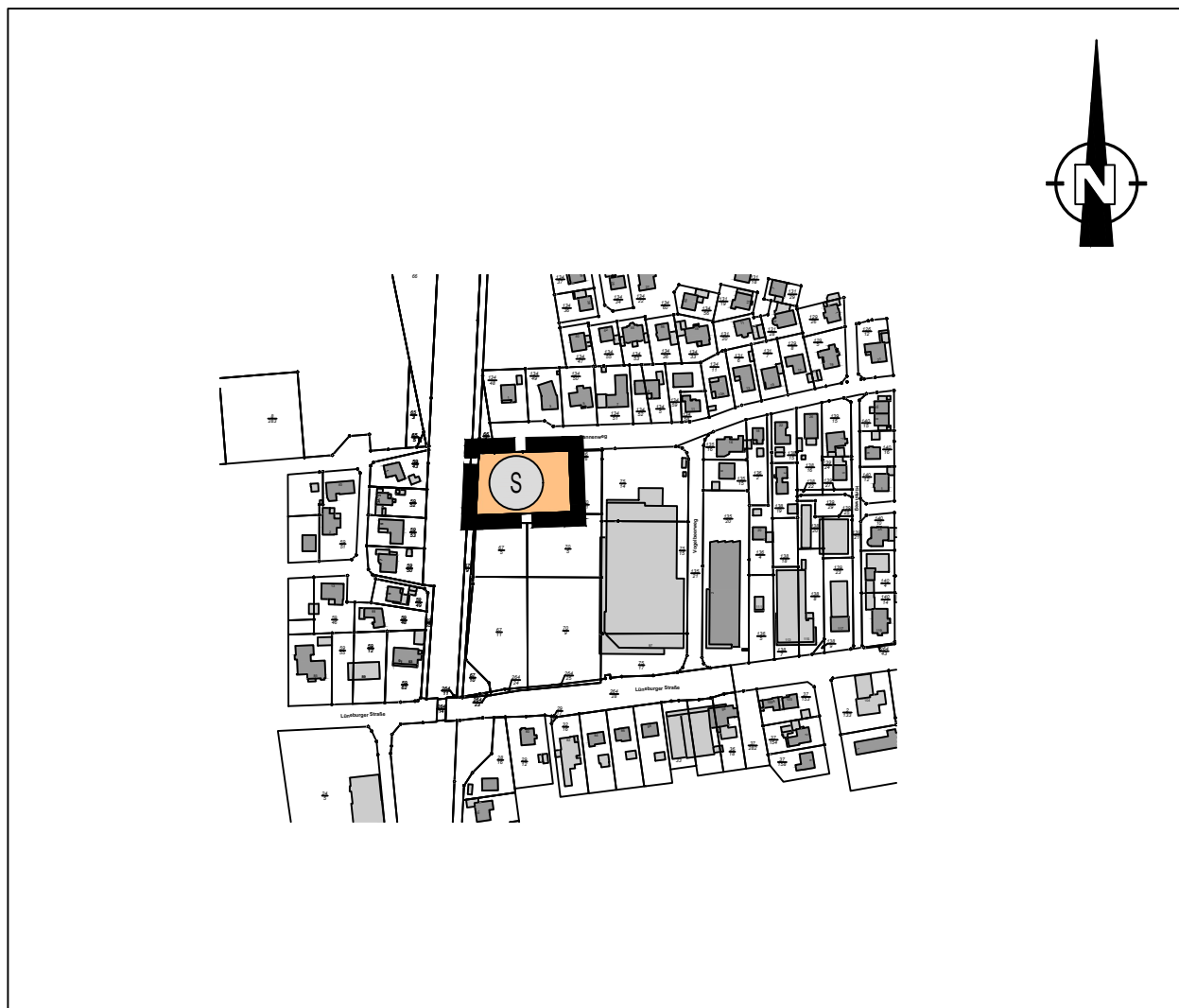
-  Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche
-  Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- R= 100 m Sicherheitsabstand zu Einzelbauvorhaben im Außenbereich
- R= 200 m Sicherheitsabstand zu Gebieten mit geschlossener Bebauung und im Zusammenhang mit bebauten Ortsteilen
-  Umgrenzung der Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist
-  Richtfunktrasse Nr. 248, 883, 886 und 827 mit Schutzstreifen (nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)
-  Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung
-  Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)
-  Landwirtschaftliche Betriebsstätten
-  Abgrenzung unterschiedl. Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- F Aussenfeuerstellung
-  Gewässer "Große Aue"
-  Renaturierung von Fließgewässern
-  Gemeindegrenze
-  Grenze militärischer Übungsgebiete



Grenze des Änderungsbereichs der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau

Planzeichnung im Maßstab 1 : 5.000

Änderungsdarstellungen

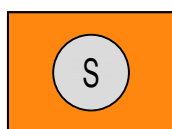


Planzeichenerklärung

(Änderungsdarstellungen)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Sonderbaufläche, § 1 (1) Nr. 4 BauNVO, Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"