

DER LANDRAT



Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingbommel

Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Poststraße 12
29614 Soltau

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau

Internet www.heidekreis.de

Aktenzeichen: **61.21.021.035**
Antragsteller: Stadt Soltau
Regional- und städtebauliche
Entwicklungsplanung
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**
Titel: 66. Änderung des Flächennutzungsplanes "Tourismusentwicklung Leitzingen"

Datum:
05.06.2023

Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Heidekreis wird zu dem o.g. Bauleitplan folgende Stellungnahme abgegeben.

Planungsrecht

Aus der Begründung zum Flächennutzungsplan geht nicht hervor, warum genau dieser Standort aus städtebaulicher Sicht gewählt wurde.

Es sind die Besonderheiten dieses Standortes herauszuarbeiten, ansonsten sind weitere gleichgesinnte Wünsche anderer Landwirte kaum mehr abzuwehren, was eine ungewollte Versiegelung des Außenbereichs mit sich ziehen würde.

Es ist näher zu erläutern, was mit einem Ferienhausgebiet mit Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen gemeint ist. Sportflächen sind in ausreichender Zahl in der Kernstadt vorhanden, so dass es hier einer besonderen Begründung für die Ausweisung bedarf.

Es ist weiter näher zu begründen, warum hier im Außenbereich eine neue Ferienhaussnutzung geplant werden soll, was zur Versiegelung bislang unberührter Flächen führt, dafür aber andere Bereiche des Stadtgebiets aufgehoben werden sollen, obwohl eine Nutzung seit Jahren vorhanden ist (z.B. Campingplatz Scandinavia).

Raumordnung

Der Begründung ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Aufstellung des Ortschaftsentwicklungskonzeptes der konkrete Wunsch eines Landwirtes hervorgebracht wurde, 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.

Unterlagen, wie z.B. das Konzept des Vorhabenträgers oder gar Ausführungen, wie die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Tiny Houses in Kombination mit Erholungs- und Freizeitaktivitäten sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten umgesetzt werden soll, zumal durch die vorgenannten Planungen vorhandene Arbeitsplätze erhalten und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, liegen der Begründung nicht bei. Daher ist eine Beurteilung, ob durch das geplante Vorhaben raumbedeutsame Konflikte ausgelöst werden, zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Natur- und Landschaftsschutz

Eine sachgerechte naturschutzfachliche Stellungnahme ist zum vorliegenden Planungsstand aufgrund fehlender oder nur wenig spezifischer Aussagen / Unterlagen zu den jeweiligen Schutzgütern nicht möglich.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollte eine Auseinandersetzung mit den Waldabständen bereits auf F-Plan Ebene erfolgen. Bereits in der Begründung des Flächennutzungsplanes sollte überschlüssig dargelegt werden, ob Waldflächen aus brandschutztechnischer Sicht umzuwandeln sind.

Ich weise bereits jetzt darauf hin, dass schon auf Ebene der Flächennutzungsplanung Eingriffsmaßnahmen festgelegt werden können.

Immissionsschutz

(Biogas- und Windenergieanlagen)

Laut Kapitel 3.5 Dorfentwicklungskonzept der Begründung wurde die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans „im Rahmen der Aufstellung des Ortschaftsentwicklungskonzeptes [...] durch den konkreten 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. [...].

Eine Biogasanlage befindet sich in etwa 200 m Entfernung. Mögliche Geruchsbelastungen müssten im Verfahren geklärt werden. [...]“ Ich weise darauf hin, dass in der Begründung explizit hervorgehoben werden sollte, dass es sich bei dem Landwirt, der den o. g. Wunsch geäußert hat, um denselben Landwirt handelt, der sowohl die Tierhaltung auf der Hofstelle als auch die Biogasanlage betreibt.

Weiterhin wird ausgeführt, dass „[...] aufgrund der schützenswerten Landschaft [...] eine gewisse ökologische Verträglichkeit gegeben sein muss. 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.“ Ich weise darauf hin, dass die relevanten Passagen dieses Konzepts mit in die Begründung aufgenommen werden sollten, um die Verknüpfung von Biogasanlage und Planvorhaben zu konkretisieren.

Abweichend zu Kapitel 3.5 wird in Kapitel 4.3 Immissionsschutz der Abstand zur Biogasanlage mit „[...] einer Entfernung von 250 m [...]“ angegeben. Die kürzeste Distanz von Biogasanlage und Planungsgebiet beläuft sich auf 180 m.



Die „[...] Biogasanlage, [...] soll der Versorgung der Hofstelle, einschließlich der Wohn- und Ferienhäuser [...] und zukünftig auch der Versorgung des Erholungsgebietes dienen [...]. 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.

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 Planänderungsgebiet. Die Nutzungen stehen der Entwicklung einer Sonderbaufläche für die Erholung grundsätzlich nicht entgegen, sodass Auswirkungen im Rahmen der 66. Änderung des F-Planes nicht zu erwarten sind.“

In immissionsschutzrechtlicher Sicht stimme ich dieser grundsätzlichen Einschätzung zu. Dennoch müssen im Rahmen des Bebauungsplan-Planverfahrens spezifischere Angaben zu den Geruchs- und Lärmimmissionen gemacht werden.

Wasser, Boden, Abfall

Die Abwasserbeseitigung ist nicht gesichert. Das Errichten einer Kleinkläranlage reicht nicht als Beschreibung der Abwasserbeseitigung aus. Insbesondere bei einer Stoßbeschickung durch den Ferienbetrieb leidet die Reinigungsleistung von Kleinkläranlagen stark.

Es ist ein Konzept der Abwasserbeseitigung vorzulegen. Der Abwasseranfall, die Größe der Anlage und auch die Beschickungszeiträume sind zu beschreiben.

Ich empfehle den Anschluss an die zentrale Abwasserbehandlungsanlage in Soltau.

Denkmalpflege

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. 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) anzuzeigen.

Das Benehmen mit der Fachbehörde, dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, Bezirk Lüneburg, wurde hergestellt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag





BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

PLANUNGSGEMEINSCHAFT NORD GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

Nur per E-Mail: planverfahren@stadt-soltau.de

Aktenzeichen
45-60-00 /
II-1048-23-BBP

Ansprechperson

Telefon

E-Mail

baiudbwtoeb@bundeswehr.org

Datum,

05.05.2023

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: 66. FNP und Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14" in Soltau

Bezug: Ihr Schreiben vom 05.05.2023 - Ihr Zeichen: km

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet des Truppenübungsplatzes Bergen sowie Munster/Süd und in einem Kampffluggeschwindigkeitskorridor. Durch die militärische Nutzung des Truppenübungsplatzes ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Nutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von [REDACTED]

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
km, 05.05.2023

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2023.05.00073

Durchwahl

Hannover
09.06.2023

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

66. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung Bebauungsplan Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14" in Soltau, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04). Für Niedersachsen wird in der Niedersächsischen Nachhaltigkeitsstrategie eine reduzierte Flächeninanspruchnahme von unter 4 ha pro Tag bis 2030 angestrebt. Das NNatSchG gibt in §1a zudem vor, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. Diese Zielsetzung wurde auch in das LROP (3.1.1, 05) aufgenommen. Hieraus ergibt sich der Bedarf nach einem sparsamen Umgang mit den Ressourcen Boden und Fläche für die kommunale Planung.

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden.

Als Datenbasis zur Bearbeitung des Schutzgutes Boden empfehlen wir unsere [Bodenkarte i.M. 1:50.000 \(BK50\)](#) und ihre Vielzahl an Auswertungskarten – u.a. zu Suchräumen für

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID- Nummer:
DE 811289769

schutzwürdige Böden und zu Empfindlichkeiten der Böden. Sofern genauere Informationen zu den Böden im Gebiet vorliegen, sollten diese zusätzlich herangezogen werden.

Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend [GeoBerichte 8 \(Stand: 2019\)](#). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:

Kategorie
hohe - äußerst hohe Bodenfruchtbarkeit

Die Karten können auf dem [NIBIS® Kartenserver](#) eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.

In der Planungsphase lassen sich aus bodenschutzfachlicher Sicht mehrere Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Schutzguts bedenken und – wenn möglich – in Ausschreibungen bzw. folgende Planungsstufen übernehmen. Besonders schutzwürdige oder empfindliche Bereiche sollten wenn möglich von einer Bebauung ausgenommen werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Der Geobericht 28 [Bodenschutz beim Bauen](#) des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) zu finden.

Eine eingriffs- und funktionsbezogene Kompensation verbleibender Bodenfunktionsbeeinträchtigungen sollte durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen durchgeführt werden (z.B. Entsiegelung, Renaturierung, Wiedervernässung). Dementsprechend empfehlen wir Bodenabtrag im Zuge dieser Maßnahmen zu vermeiden und Maßnahmen zu wählen, die den natürlichen Standortbedingungen entsprechen. Wir weisen in diesem Kontext auf die LBEG Veröffentlichung [Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis](#) hin.

Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den [NIBIS® Kartenserver](#) bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in [Geofakten 40](#).

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.



Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig



LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Dorfstraße 19, 30519 Hannover



**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Stadt Soltau
FG 61

Poststraße 12
29614 Soltau

Bearbeitet von

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	Hannover	04.01.2024
B-Plan Leitzingen 2	04.07.2023	BA-2023-03147	E-Mail	kbd-postfach@lgln.niedersachsen.de	

Kampfmittelbeseitigung in Niedersachsen

Ergebnis der beantragten Luftbilddauswertung nach § 3 NUIG

Projekt / Lageort: Soltau - Leitzingen, Leitzingen 14, Söhrenhof

Sehr geehrte Frau

die hier zurzeit vorhandenen Luftbilder wurden auf Ihren Antrag hin ausgewertet (siehe beigefügte Kartenunterlage).

Den beigefügten Kostenfestsetzungsbescheid bitten wir unter Angabe des Kassenzzeichens bis zum angegebenen Termin zu bezahlen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Anlagen

Kostenfestsetzungsbescheid
1 Kartenunterlage(n)
Shape-Datei der Koordinaten



LGLN, Regionaldirektion Hameln - Hannover
Dorfstraße 19, 30519 Hannover



**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Hameln - Hannover
Kampfmittelbeseitigungsdienst

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche A

Luftbilder:

Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung:

Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung:

Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung:

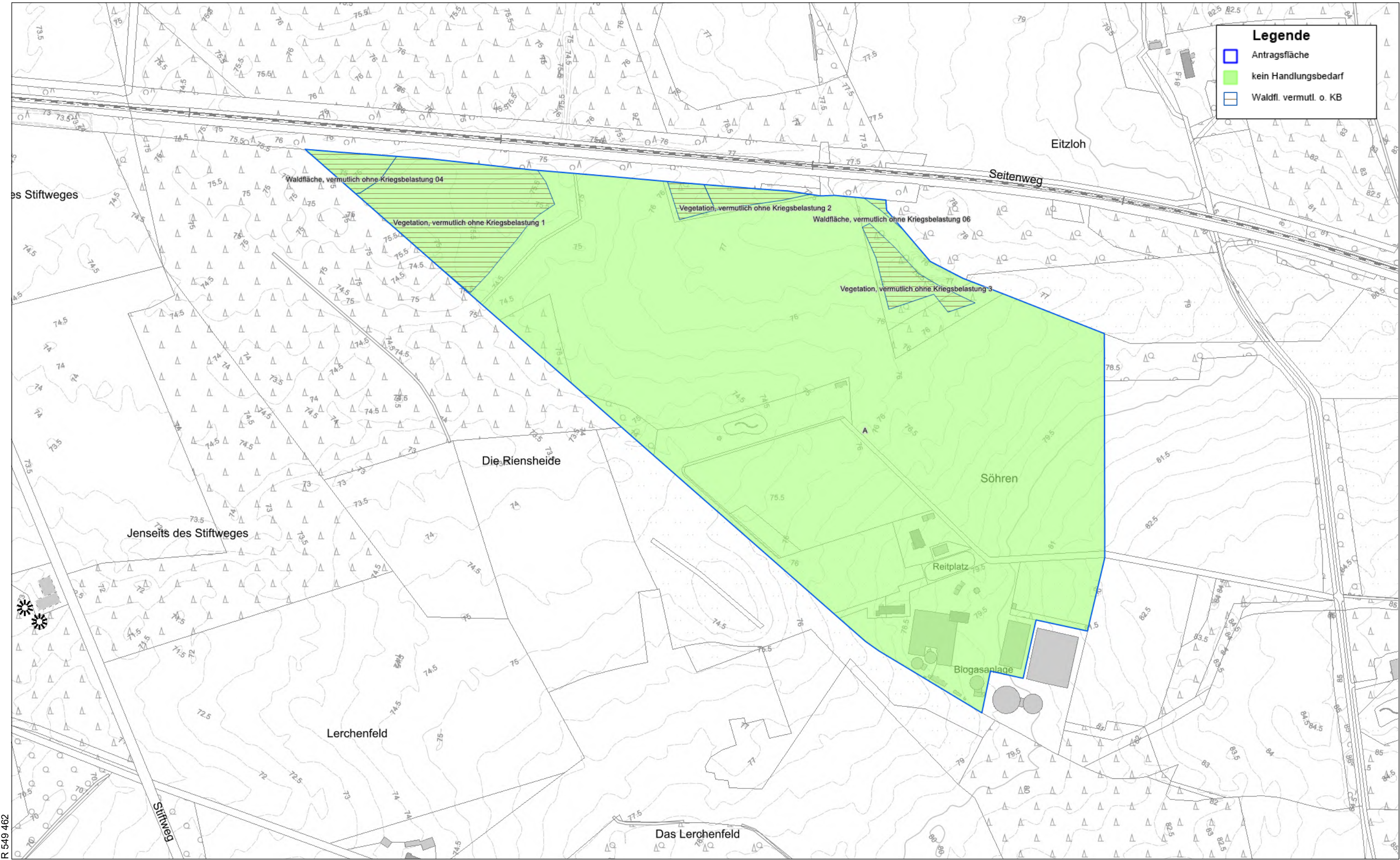
Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung:

Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweise:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.



LWK Niedersachsen • Wilhelm-Seedorf-Str. 3 • 29525 Uelzen

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau

Bezirksstelle Uelzen

Wilhelm-Seedorf-Straße 3
29525 Uelzen
Telefon: 0581 8073-0
Telefax: 0581 8073-160

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
IBAN DE79 2805 0100 0001 9945 99
SWIFT-BIC: SLZODE22XXX

Steuernr.: 64/219/01445
USt-IdNr.: DE245610284

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
	FG 2				10.05.2023

66. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau und Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14"

Nach Durchsicht der Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Prinzipiell können wir die Gründe zur betrieblichen Weiterentwicklung des Söhrenhofes unter dem Aspekt der unwirtschaftlichen Aufrechterhaltung der Schweinezucht nachvollziehen. Es bestehen unsererseits keine Bedenken, soweit die Planungen mit den raumordnerischen Vorgaben des Heidekreises vereinbar sind.

Bzgl. der noch nicht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen regen wir an, dass diese komplett im Plangebiet umgesetzt werden, da eine weitere Inanspruchnahme ldw. Nutzflächen für Naturschutzzwecke angesichts des hohen Anteils von Wald-, Militär-, Siedlungs-, Tourismus- und Verkehrsflächen im Heidekreis die ohnehin schon angespannte Situation noch verschärfen würde.

im Auftrag
gez.

Nachhaltige Landnutzung; Ländliche Entwicklung

20230511_Stellungnahme z. 66. Änderung F-Plan + B-Plan Leitzingen Nr. 2 "Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14"

An: Planverfahren <planverfahren@stadt-soltau.de>

Datum: 11.05.2023 13:32:20

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus polizeilicher Sicht bestehen zum jetzigen Zeitpunkt gegen die o. g. Planungen, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung der Flächen an das vorhandene Straßennetz und deren Auswirkungen durch neu entstehendes Ziel- oder Quellverkehrsaufkommen, keine Bedenken oder weitere zu berücksichtigende Aspekte .

Freundliche Grüße



Betreff: Planung eines Ferienhausgebiets in Leitzingen

Sehr geehrte [REDACTED]

Kürzlich habe ich von der Planung eines Ferienhausgebiets in Leitzingen erfahren. Grundsätzlich sicher eine schöne Idee.

Ich habe mich allerdings gefragt, ob es ohne flankierende Maßnahmen zur Anbindung einer solchen Ortschaft ohne relevanten Nahverkehr und ohne Radwegeverbindung, eine zukunftsfähige Entwicklung bietet.

Ich bin selbst oft nach Leitzingen unterwegs und sehe auch jetzt schon viele RadfahrerInnen die direkte Route nach Soltau nehmen. Aus eigener Erfahrung sowie der vieler AnwohnerInnen ist es gefährlich dort Rad zu fahren, als auch Auto zu fahren und die Radfahrer trotz langer gerader Strecke schlecht zu sehen (dunkel, Wald).

Die Radwegeplanung nach Leitzingen ist ja bekanntlich nicht prioritär. Im Zuge Ihrer Planungen, wenn auch wesentlich mehr Gäste die Verbindung nach Soltau nutzen werden und im Sinne der Nachhaltigkeit nicht alle mit dem eigenen PKW die Strecke nach Soltau/ zum Heidepark/ Outlet bewältigen sollen, wäre die Priorität des Radwegs zu prüfen. Diese Strecken sind mittlerweile mit dem E-Rad kein Problem mehr (auch ohne nicht).

Es würde nicht nur mich freuen, wenn Sie sich innerhalb des Planungsprozesses Gedanken hierzu machen. Sie können sich in Leitzingen ja einmal umhören. Beteiligung ist Ihnen ja sicher wichtig.

Stellen Sie sich vor, wie gut Soltau ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept für den ländlichen Raum stehen würde! Ein Aushängeschild.

Es grüßt Sie herzlich

[REDACTED]

Stellungnahme zur

66. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau und Aufstellung des Bebauungsplanes **Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr 14“**
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

7.6.2023

Vorbemerkungen

Unter dem Aspekt, dass Deutschland wie alle anderen Unterzeichnerländer die Pariser Klimaschutzziele einhalten muss, stellen bauliche Maßnahmen per se eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und deren Ökosystemdienstleistungen dar. Wenn Kommunen sich entscheiden, bestimmte Bauprojekte zu befürworten – wie es hier der Fall ist – müssen diese Projekte im Hinblick auf die Klimaziele und auf eine nachhaltige Entwicklung geplant werden.

Die Genehmigungsbehörden haben es hier in der Hand, entsprechende Auflagen zu formulieren. Ausdrücklich soll hier darauf hingewiesen werden, dass dies sowohl für die Kommune als auch für den Antragsteller eine Chance sein kann zu zeigen, dass Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit sich nicht im Wege stehen. Ein solches Feriendorf ist nur zukunftsfähig, wenn es einen geringen CO₂-Fußabdruck hinterlässt und die Natur erhält. Meine nachfolgenden Eingaben sind unter dieser Zielrichtung zu verstehen.

Hinweis zur Prüfung

In den Unterlagen ist davon die Rede, dass es bereits vier vorhandene Ferienhäuser auf dem Söhrenhof gibt, die im Jahr bis zu 500 Gäste anlocken. Diese Zahl erscheint mir **unrealistisch**. Realistisch wäre, dass es 500 gebuchte Übernachtungen sind, also ein Haus 125 Tage pro Jahr gebucht ist (x 4 Häuser = 500). Damit einher geht dann aber ein Gästeaufkommen von 1500 bis 2000 Gästen, nicht 500.

Eine Prüfung dieser Angabe und eine korrekte Betrachtung in der Projektgenehmigung wären wichtig, denn es ergäbe sich eine völlig andere Vorstellung davon, wie viele Menschen sich im Sommer auf dem Söhrenhof aufhalten, wenn das Vorhaben realisiert wird. Und mithin auch eine andere Belastung von Natur- und Landschaft, andere Verbräuche bei Strom und Wasser, andere Verkehrsaufkommen.

Zur Dimension

Aus den Unterlagen geht nicht hervor, mit wie vielen Häusern welcher Grundfläche das Gebiet beplant werden soll. Somit ist es derzeit unmöglich, Aussagen über die Anzahl der Menschen und deren Auswirkungen auf Natur- und Landschaft, Energie- und Wasserverbrauch und Verkehrsaufkommen zu treffen. Das wäre aber wichtig, um die Auswirkungen auf das Klima, die Natur- und Landschaft und auf die einheimische Bevölkerung zu beurteilen. Insbesondere das nahegelegene Naturschutzgebiet (NSG) „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“ dürfte unter der neuen Unruhe und den zusätzlichen Menschen leiden.

Nach meiner Beispielrechnung (Details siehe letzte Seite) erlauben die bisherigen Festsetzungen Bebauungen, die von einem herkömmlichen Bungalow-Wohnquartier kaum zu unterscheiden sind

und bis zu 22.000 Menschen pro Jahr auf den Söhrenhof bedeuten. Es bedeutet auch gut 9.000 zusätzliche Fahrten pro Jahr.

Sollte der Söhrenhof diese Möglichkeiten ausschöpfen, entsteht ein Fremdkörper in einer dörflichen Struktur (→ Stichwort Außenbereich), die ansonsten keinem anderen Bewohner im Dorf auch nur annähernd ähnliche Möglichkeiten eröffnet.

Auf dem Söhrenhof entstünde ein großes eigenes Dorf, gelegen am Rande eines Naturschutzgebietes und mithin in einem sensiblen Bereich, und brächte erhebliche Unruhe, Luft- und Lichtverschmutzung sowie Verkehrsaufkommen mit sich.

Forderung:

Die noch zu regelnden Details müssen die Dimension des Projektes begrenzen!! Dafür muss entweder die Grundflächenzahl erheblich reduziert werden oder es muss eine ausdrückliche Begrenzung auf eine bestimmte Anzahl der Ferien- und Tinyhäuser geben.

Zur Gestaltung des Geländes

Um Auswirkungen auf das nahe Naturschutzgebiet und die Natur- und Landschaft im Allgemeinen zu reduzieren, sollte die Kommune eine nachhaltige Bauweise vorgeben. Sie soll vorgeben, dass das Ferienquartier nach DGNB (→ <https://www.dgnb.de/de/themen/nachhaltiges-bauen/>) oder vergleichbar zertifiziert wird. Damit würden Nachhaltigkeitskriterien erfüllt, die eigentlich schon Standard sein sollten, und der Antragsteller bekommt gleichzeitig ein Marketingtool in die Hand, mit der er sein Feriendorf bewerben kann.

Konkret sollten die Baubehörden folgende Auflagen machen:

- Beleuchtung mit Bewegungsmeldern, nächtliche Dauerbeleuchtung nur mit kniehohen Spots an wenigen Punkten (gutes Beispiel: Destinature Dorf in Hitzacker: <https://www.destinature.de/>)
- Parzellierung nur mit Hecken einheimischer Gehölze, Zäune nur Staketenzäune
- Wegebefestigung nur mit wasserdurchlässigem Material, Pflasterungen auf ein Minimum, Parkbereiche nur mit Rasenpflastersteinen
- Naturnahe Bauweise der geplanten Häuser, z.B. Vollholz oder mörtelloses Verklankern, zwingend Gründächer bzw., falls vonnöten, Dach-PV-Anlagen
- Verbot von Glas im offenen Gelände wegen Vogelschlag, etwa bei Terrassen oder Balkoneinfassungen; wahlweise vogelschlagsicheres Glas
- Rückbaupflicht der laut Unterlagen nicht modernisierbaren Stallungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung, das ist auch sinnvoll, da der Antragsteller laut Unterlagen plant, keine Viehhaltung mehr zu betreiben.

- Keine Einzäunung nach außen, um Wildtieren keine neuen Hindernisse zu geben

Zur Anbindung

De facto ist keine Anreise mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich. Die in den Unterlagen immer wieder betonte Nähe zum Bahnhof Soltau ist in der Realität kaum relevant: Feriengäste kommen in aller Regel mit dem Auto in die Heide. Busverkehr gibt es nur im Rahmen der Schülerbeförderung.

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgeländes ist also nicht zukunftsweisend. Eine Anreise ist nur mit dem Auto möglich. Die zusätzlichen Autos kommen über die Visselhöveder Straße in die Stadt und verschärfen die schwierige Lage am Bahnübergang Walsroder Straße. Wahlweise erhöht sich der Verkehr im Kuhbachtal – beides kann aus Sicht der Stadt nicht wünschenswert sein.

Im Rahmen dieser Planungen sollte jede Chance genutzt werden, das Gebiet mit ÖPNV oder Fahrrad zu erschließen.

Die Kommune muss einen Haltepunkt für den ÖPNV einplanen, der auch außerhalb der Schülerbeförderung angefahren wird, und der den Bahnhof Soltau anbindet. Der Anbieter muss verpflichtet werden, seinen Teil zur Verkehrsreduzierung beizutragen, etwa indem er besondere Angebote für Bahnreisende bereithalten muss.

Die Genehmigungsbehörde sollte eine Fahrradrouten auf kürzestem Wege zum Bahnhof Soltau prüfen und auf den Weg bringen. Sie kann in das bestehende Radnetz integriert werden und muss auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Anbieter und Kommune sollen sich parallel zum Bau des Feriendorfes auf eine günstige Radroute mit dem Bahnhof als Start- und Endpunkt einigen und diese realisieren.

Zum Naturschutzgebiet

In den Unterlagen wird davon ausgegangen, dass durch die „zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen (des NSG) zu rechnen“ sei. Diese Annahme ist unbegründet und unwahrscheinlich. Viele Gäste – im Zweifel die errechneten 22.000) werden Ausflüge in das NSG machen, einen Abendspaziergang oder Sonnenaufgangsfotos für Instagram – sie kommen schließlich dorthin, um in der Natur zu wohnen und diese zu genießen, darum werden sie mit Sicherheit das NSG erkunden.

Mit dem Schäferhof in Neuenkirchen/der Gemeinde Neuenkirchen sollte eine Besucherlenkung erarbeitet werden, da der Schäferhof mit seinem touristischen Angebot beliebtes Ziel für Radfahrer sein dürfte.

Da die ökologischen Funktionen des Naturhaushaltes (→ Ökosystemdienstleistungen) nicht beeinträchtigt werden dürfen, müssen die Auswirkungen auf das NSG im Rahmen der Bauplanung unbedingt genauer untersucht werden. Die Besucher müssen während ihres Urlaubs für das Schutzgebiet sensibilisiert werden. Dies ist dem Antragsteller zur Aufgabe zu machen und könnte z.B. Maßnahmen beinhalten wie:

- Angebot von geführten Touren (ggf. in Kooperation mit ZNLern)
- Appell, nicht nachts, den frühen Morgen- oder späten Abendstunden in das NSG zu wandern

- Hinweisschilder auf das Verhalten in Natur und Landschaft und im NSG am nördlichen/nordwestlichen Rande des Planungsgebietes (Hunde, Feuer, Müll etc.)
- Die Wegeführung auf dem Gelände so zu planen, dass die Menschen nicht automatisch ins NSG gelenkt werden
- Das Besucherlenkungskonzept zum Schäferhof zu entwickeln

Ferner sollte die Kann-Bestimmung des RROP (Entwurf 2015), dass mindestens 60 Meter bis zum Waldrand nicht bebaut werden darf, zum Muss werden.

Offene Fragen

- Ist die Biogasanlage ausreichend für die Bereitstellung von Strom und Wärme für die geplante Dimension des Feriendorfes? Falls das fraglich bleibt, muss eine Energieversorgung über Dach-PV mit umgesetzt werden.
- Wie wird die Biogasanlage bestückt, wenn die Schweinegülle dafür nicht mehr zur Verfügung steht? Entsteht dort erheblicher landwirtschaftlicher Verkehr durch Lieferungen für die Biogasanlage? Werden weitere landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft mit Mais bebaut und so die Monokultur in der Gegend verschärft?

