



Stadt Soltau

57. Änderung des Flächennutzungsplanes „Mobilitätsknoten Bahnhof Nord“

Feststellungsbeschluss

Bearbeitung:

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
Forssmannweg 15
30627 Hannover

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 57. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bezeichnung: „Mobilitätsknoten Bahnhof Nord“ und der Begründung, beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2020 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 2022



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden

3. Planverfasser

Der Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau wurde ausgearbeitet von:

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. Edgar Englert-Piorkowsky
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Hannover, August 2025

Planverfasser

4. Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 13.06.2024 dem Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 22.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung wurden vom 24.06.2024 bis einschließlich 09.08.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

5. Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Soltau hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes nebst Begründung in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Soltau,

L. S.

Der Bürgermeister

6. Genehmigungsvermerk

Die 57. 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 § 3a 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 57. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekannt gegeben worden.

Die 57. 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 57. 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. 1. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 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. 1 S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)

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) anzuzeigen.

II.

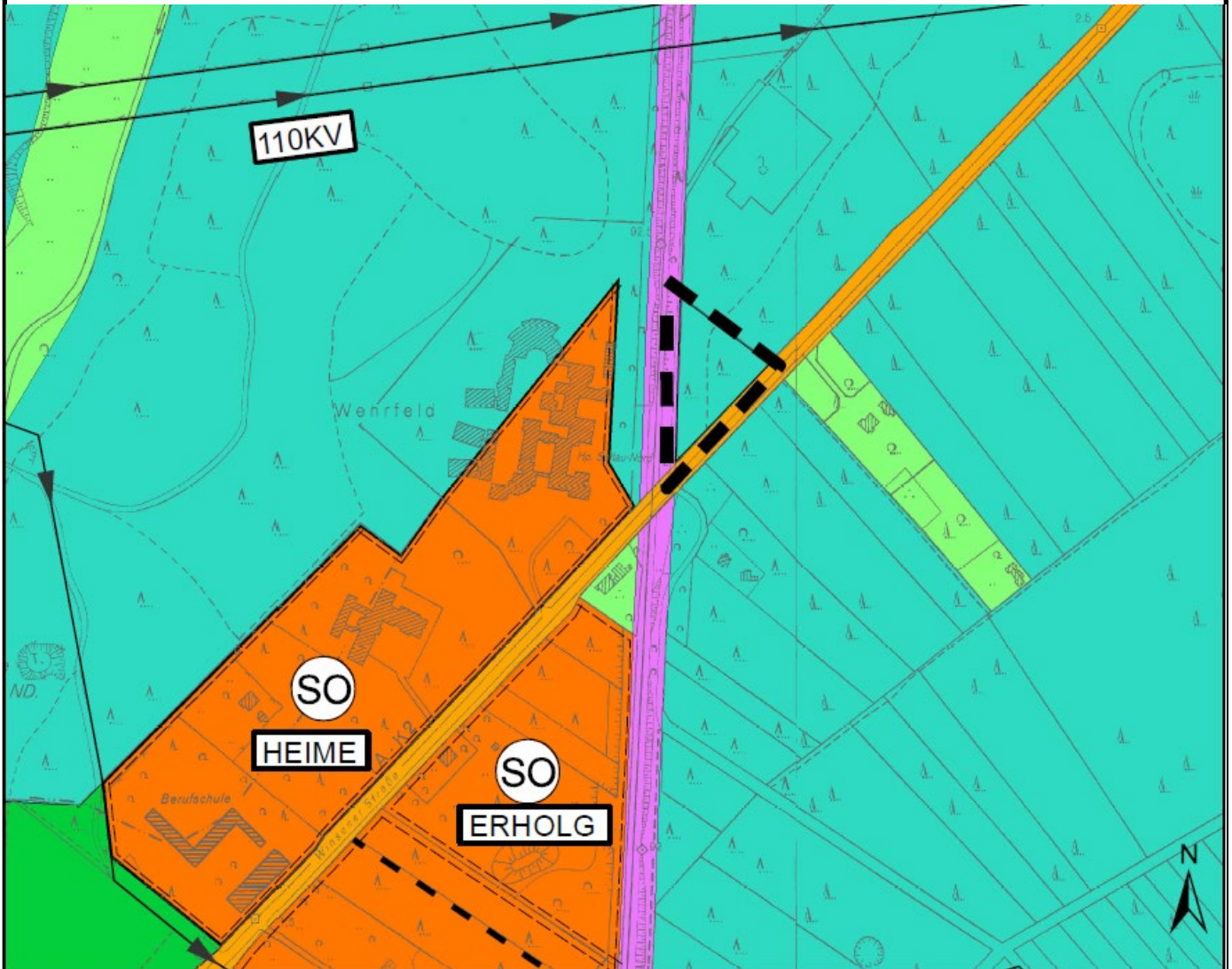
Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

III.

Alle Arbeiten an Gehölzen (Fällung/Rodung/Beseitigung) haben zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln entsprechend der gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 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

W	Wohnbauflächen	S F+F	Sonderbauflächen Freizeit und Fremdenverkehr
M	Gemischte Bauflächen	S F+K	Sonderbauflächen Fremdenverkehr und Kurgelände
MD	Dorfgebiete	S S/K/G	Sonderbauflächen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
MI	Mischgebiete	S Verw	Sonderbauflächen für Verwaltung sowie sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
MK	Kerngebiete	SO	Sondergebiete
G	Gewerbliche Bauflächen	SO _B	Sondergebiete mit Zweckbestimmung Biogasanlage sowie damit zusammenhängende Nutzung
S	Sonderbauflächen	SO _E	Sondergebiete mit Zweckbestimmung Nahversorgung/ergänzende Dienstleistungen
S ₁	Landwirtschaft und landwirtschaftstypische Nutzung einschließlich geruchsintensiver Betriebsteile (Tierhaltung/Biogas), Altenteiler		
S ₂	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	K	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	M	Stadt- und Kreisbücherei
	Post		Einrichtung für Fernmeldewesen / Telekom
F	Feuerwehr (Kat.-Zentrum, DRK)		
	Jugendheim, Jugendherberge, Haus der Jugend		

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

	Autobahnen und autobahnähnliche Straßen	• W • • •	Haupt-Rad-/Wanderweg
	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen		Bahnanlagen
- - - -	Planung		Bahnanlagen, Planung
- - -	Vorsorgeplanung		Bahnhof
	Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung		Haltepunkt DB
8.300	Ortsdurchfahrtsgrenze (nachrichtlich übernommen)		
P	Parkplatz		
P+R	Park + Ride - Anlage		
ZOB	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



Elt. Hauptfreileitung



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

K D

Kulturdenkmal

Sonstige Planzeichen

(und nachrichtliche Übernahmen)



Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche



Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind

R= 100 m

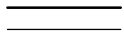
Sicherheitsabstand zu Einzelbauvorhaben im Außenbereich

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
Aussenfeuerstellung

F



Gewässer "Große Aue"



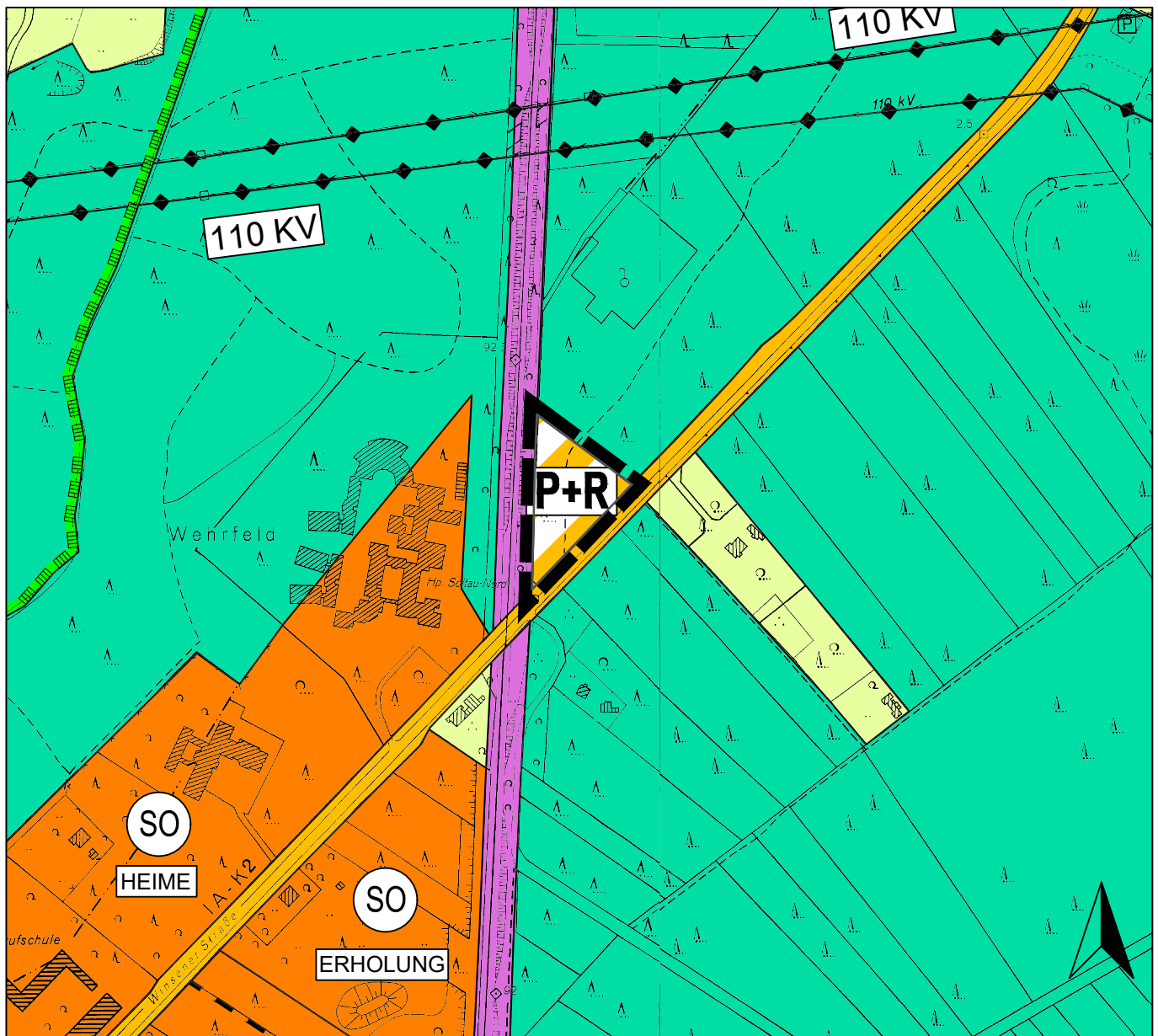
Renaturierung von Fließgewässern



Gemeindegrenze



Grenze militärischer Übungsgebiete



Planzeichenerklärung

Flächen für den überörtlichen Verkehr und
für die örtlichen Hauptverkehrswege

 Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung - Park & Ride

 Park & Ride

 Sonderbauflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

 Flächen für die Landwirtschaft

 Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich



Stadt Soltau

57. Änderung des wirksamen
Flächennutzungsplanes der
Stadt Soltau
"Mobilitätsknoten Bahnhof
Nord"

Maßstab 1 : 5.000
Stand: 06.05.2024