

Beteiligungszeitraum 18.02.2025 bis 24.03.2025

I	Stellungnahmen der Behörden, hier: des Kreises und der angeschlossenen Behörden
----------	----------------------------------------------------------------------------------------

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingbostal, 24.03.2025	Empfehlung
	<p><u>Regionalplanung</u></p> <p>Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten. Hierüber ist bereits mit Schreiben vom 16.11.2021 folgende Information an die Stadt Soltau ergangen:</p> <p>Als Ziel, den Hochwasserschutz zu verbessern, trifft der (Bundes-) Raumordnungsplan Regelungen zum Hochwasserrisikomanagement, insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung und kritische Infrastrukturen aber auch Regelungen zur Gewinnung und Freihaltung von Retentionsflächen sowie zur Erhaltung und Verbesserung des Wasserversickerungs- und Wassersrückhaltevermögens des Bodens. Adressat des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes sind - wie auch beim Landes-Raumordnungsprogrammes (LROP) und Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) - alle Träger öffentlicher Planungen, also auch die Kommunen als Träger der Bauleitplanung. In diesem (Bundes-) Raumordnungsplan sind Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthalten, die zusätzlich zu den Regelungen des LROP und des RROP als Grundsätze berücksichtigt bzw. als Ziele beachtet werden müssen.</p> <p>Der Landkreis Heidekreis hat hinsichtlich des formalen Umgangs mit den Zielfestlegungen (Z) des (Bundes-) Raumordnungsplanes vom Land bisher lediglich folgende Informationen erhalten: Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze 1.1.1 (Z) und 1.2.1 (Z) vor. Bindend ist hier lediglich die Vorgabe, dass eine Prüfung/ inhaltliche Auseinandersetzung zu erfolgen hat. Ergeht eine Festlegung, ergibt sich die ordnungsgemäße Abwägung aus der Begründung der Festlegung. Ergeht keine Festlegung, erfordert dies eine ordnungsgemäße Abwägung mit einer Dokumentation der Auseinandersetzung der Prüfvorgabe. Für den Plansatz 11.1.2 (Z) gilt ein bedingter Festlegungsauftrag. Diese Bedingungen sind in den Sätzen 3-5 des Plansatzes formuliert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes und ist daher von den Maßnahmen des (Bundes-) Raumordnungsplan nicht betroffen.</p> <p>Die Begründung wird mit Blick auf den länderübergreifenden Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz ergänzt.</p>

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	<p>Hingegen ist mit dem Plansatz 11.1.3 (Z) wieder ein Festlegungsauftrag enthalten.</p> <p>Das Ziel 11.2.3 (Z) enthält ein Festlegungsverbot für bestimmte Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten. In den Plansätzen 111.1 (Z) und 111.2 (Z) sind wiederum Festlegungsaufträge enthalten.</p> <p>In Bezug auf die Grundsätze der Raumordnung (G) besteht nur eine Verpflichtung, die Inhalte dieser in die Abwägung einzustellen. Unabhängig von einer Übernahme der Festlegungen in das LROP und das RROP gelten die Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes Hochwasserschutz unmittelbar. Aus diesem Grund ist im Zuge der kommunalen Bauleitplanverfahren, neben den Inhalten des LROP und RROP zukünftig auch die Inhalte des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes für den Hochwasserschutz in die Plankonzeption einzustellen und im Zuge der Abwägung zu behandeln. Wie bei LROP und RROP sollte bei Nichtbetroffenheit in der Begründung eine Befassung mit dem (Bundes-) Raumordnungsplan dokumentiert werden. Anderenfalls sind Abwägungsfehler nicht ausgeschlossen.</p>	
	<p>Planungsrecht</p> <p><u>Planzeichnung / Planzeichenerklärung</u></p> <p>Es fehlen die Präambel und die Verfahrensvermerke. In der Planzeichenerklärung fehlt die Erklärung zur Festsetzung der Grundstücksgrößen.</p> <p>Dem Baufenster nördlich der festgesetzten Stellplatzanlage ist keine Nutzung zugewiesen. Welches Gebiet soll dort festgesetzt werden?</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Präambel und die Verfahrensvermerke werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Dabei handelt es sich um das Teilgebiet WA4b. Die Planzeichnung wird dahingehend angepasst.</p>
	<p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p>In Teilgebiet WA1 sollen 30% der Gesamtwohnfläche je Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Eine solche Festsetzung kann nur durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB darf eine teilweise Errichtung von Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, festgesetzt werden. Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist</p>

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	<p>Es erklärt sich nicht, warum nur im WA 1 und WA2 die Dachflächen zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (siehe Punkt 5). § 32a NBauO ist entsprechend anzuwenden.</p> <p>Der letzte Absatz unter Punkt 12 ist unverständlich formuliert. Die damit gemeinte Festsetzung erschließt sich nicht.</p> <p>Unter Punkt 13.4 werden Ausnahmen zu den vorgeschriebenen Dachneigungen formuliert. Es ist nicht klar, wie mit Erkern, Friesengiebeln etc. zu verfahren ist.</p> <p>Die Festsetzung sollte entsprechend ergänzt werden. Der Verweis unter diesem Punkt auf 2.1 und 2.2 ist unverständlich.</p>	<p>ein Ziel der Stadt Soltau. Auf eine Festsetzung von sozial gefördertem Wohnraum wird in der vorliegenden Planung jedoch zugunsten privatrechtlicher Regelungen verzichtet,</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Unterlagen sind bereits vor der Gültigkeit des § 32a NBauO erstellt worden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Unterlagen dahingehend angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Dachflächen wird in der Örtlichen Bauvorschrift ausreichend definiert. Erker und Friesengiebel sind Bestandteil eines Hauptdaches und haben sich somit an die Festsetzungen, welche zum Hauptdach getroffen wurden, anzupassen. Die Begründung wird zur Klarstellung dahingehend ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung wird redaktionell angepasst.</p>
	<p><u>Begründung</u></p> <p>Es ist die letzte rechtskräftige Fassung des BauGB anzuwenden (20.12.2023). Der Planungsanlass unter Punkt 1.1 erschließt sich nicht, da das Gebiet im Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 ebenfalls noch in Planung ist. Der Bedarf für eine derart große Entwicklung ist näher nachzuweisen.</p> <p>Die Alternativenprüfung sollte durch eine Lagekarte zum besseren Verständnis ergänzt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Planungsanlass wird präzisiert.</p> <p>Auf eine Darstellung mittels Lageplans wird an dieser Stelle verzichtet. Die textliche Beschreibung wird als ausreichend betrachtet.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	<p>Weiterhin ist nachzuweisen, dass genügend Einrichtungen zur Daseinsvorsorge (Kindergärten, Schulen, Pflegeheime, ärztliche Versorgung etc.) vorhanden sind, um weitere Einwohner- und Einwohnerinnen versorgen zu können.</p> <p>Der letzte Absatz unter Punkt 4.1 passt nicht zu den vorher getroffenen Aussagen, da nicht alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen kategorisch im Plangebiet ausgeschlossen werden.</p> <p>Unter Punkt 4.4 ist genauer zu definieren, was mit offenen Stellplätzen gemeint ist.</p>	<p>Im städtebaulichen Entwurf bzw. Funktionsplan für die Bebauungspläne Tetendorf Nr. 3 und 4 ist ein Standort für eine Kindertagesstätte im Bereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 enthalten. Dieser berücksichtigt ebenfalls die Anwohner von Tetendorf Nr. 4. In den beiden Bebauungsplänen sind Anlagen für soziale, gesundheitliche, kulturelle und sportliche Zwecke in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig.</p> <p>Als Mittelzentrum hält die Stadt Angebote zur Daseinsvorsorge im Stadtgebiet vor. Durch die Stadtrandlage der neuen Baugebiete ergibt sich eine gute Anbindung an die relevanten Angebote der Nahversorgung und Daseinsvorsorge im Soltauer Kernstadtgebiet. Die nächstgelegenen bestehenden Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie Pflege- und Gesundheitseinrichtungen sind in einer akzeptablen Entfernung zu erreichen.</p> <p>Im Plangebiet wurde eine differenzierte Auswahl getroffen in welchen Baugebieten, welche Nutzungen gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig oder auch unzulässig sein sollen. Dadurch soll ein Kompromiss aus verschiedenen Belangen erzeugt werden. Einerseits soll durch eine maßvolle Nutzungsmischung der Rahmen für die notwendige Versorgung im Quartier geschaffen werden. Gleichzeitig sollen auch ruhigere und verkehrsärmere Wohngebietsteile entstehen.</p> <p>In den privaten Grünflächen sind alle Nebenanlagen unzulässig.</p> <p>Die Begründung wird um eine Definition ergänzt. <i>Offene Stellplätze sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die sich im Freien befinden und nicht überdacht oder umschlossen sind. Sie sind weder baulich überdacht (z. B. durch Carports oder Garagen) noch seitlich</i></p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB


I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	<p>Zum Punkt 4.5 verweise ich auf die Festsetzungen in § 32a NBauO. Angaben zur Kompensation sind auszuarbeiten und in der Planunterlage Verbindlich festzusetzen.</p>	<p><i>vollständig eingefasst, sondern bestehen meist aus einer befestigten oder unbefestigten Fläche, auf der Fahrzeuge abgestellt werden können.</i></p> <p>Die Unterlagen sind bereits vor der Gültigkeit des § 32a NBauO erstellt worden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Unterlagen dahingehend angepasst.</p>
	<p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u></p> <p>Eine sachgerechte naturschutzfachliche Stellungnahme ist zum vorliegenden Planungsstand aufgrund fehlender oder nur wenig spezifischer Aussagen / Unterlagen zu den jeweiligen Schutzgütern nicht möglich. Zu den vorliegenden Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die aktuelle Darstellung zum Umgang mit der Feldlerche fachlich falsch ist. In der Kartierung wird aufgeführt, dass 2 Brutreviere betroffen sind. In der Bewertung der Auswirkungen auf die Brutreviere wird nur noch Bezug auf ein Brutrevier genommen. Weiterhin wird benannt, dass die Feldlerche bereits in der Aufstellung des B-Plans „Tetendorf Nr. 3“ abgearbeitet wurde. Der B-Plan „Tetendorf Nr. 3“ befindet sich derzeit in der ersten Auslage und auch dort wurde auf einen fehlerhaften Umgang mit der Feldlerche hingewiesen. Durch die beiden Baugebiete ist ein Vollverlust von beiden Brutrevieren zu berechnen (gern. Feldlerchenpapier Heidekreis). Da beide Brutreviere durch beide Baugebiete zumindest in Teilen betroffen sind, ist auch die gesamte CEF-Maßnahme in beiden Bebauungsplänen bzw. beiden Änderungen der Flächennutzungspläne darzustellen (ggf. mit Verweis, dass der Ausgleich in einem anderen Verfahren bearbeitet wurde). CEF-Maßnahmen zum Rebhuhn sind ebenfalls in den Planunterlagen darzustellen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Entwicklung konkreter CEF-Maßnahmen auf geeigneten und verfügbaren Flächen erfolgte für die Feldlerche in der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Tetendorf 3“. Hier wurde eine gemeinsame Maßnahme zur Kompensation von Lebensstätten zweier Brutpaare der Art festgesetzt. Von diesen hatte ein Paar seinen Reviermittelpunkt im Geltungsbereich „Tetendorf 3“, ein weiteres siedelte weiter südlich im Geltungsbereich „Tetendorf 4“. Dieses Paar war aber aufgrund der Nähe zum Baugebiet „Tetendorf 3“ bereits durch dieses Vorhaben betroffen, weswegen die Maßnahme diesem Verfahren zugeordnet wurde. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Tetendorf 4“ erfolgt hierzu eine ergänzende Erläuterung und eine Darstellung der Maßnahme.</p> <p>Eine konkrete Beschreibung der CEF-Maßnahme für das Rebhuhn ist bereits im Umweltbericht beschrieben und wird über den Bebauungsplan „Tetendorf 4“ festgesetzt.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	<p><u>Wald</u></p> <p>Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Waldbestände. Die vorliegende Planung nimmt keinen Bezug auf notwendige Waldabstände. Hieraus können sich Konflikte ergeben, die in der Planung bereits zu benennen und überschlägig zu lösen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Waldabstand von 25 m ist bereits Bestandteil der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung. Eine textliche Festsetzung wird ebenfalls formuliert und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.</p>
	<p><u>Landschaftsbild</u></p> <p>Zur zweckgerechten Einbindung in das Landschaftsbild wird die Pflanzung einer Strauch-Baum-Hecke aus standortheimischen Gehölzen an der Westseite für erforderlich gehalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>An der Westseite wird das Plangebiet durch die Tetendorfer Straße begrenzt. Entlang der Tetendorfer Straße befinden sich Gehölzstrukturen, welche es weiterhin gilt zu erhalten. Weiterhin soll hier ein neuer Rad- bzw. Fußweg realisiert werden.</p> <p>Weitere Heckenstrukturen werden im Rahmen des Bebauungsplanes daher nicht vorgesehen.</p>
	<p><u>Festsetzungen gern. BauGB</u></p> <p>Es sollte eine Differenzierung des Umweltberichtes vom Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan stattfinden, dies vor Allem auch in Bezug auf die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen. Im Flächennutzungsplan ist darzulegen, dass die negativen Auswirkungen der Planung mit Maßnahmen des Naturschutzes ausgleichbar sind, im Bebauungsplan ist dann auf die ge-nauere Ausgestaltung der Maßnahmen einzugehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewünschte Differenzierung ist bereits vorhanden bzw. wurde durch im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hinzugefügte, weitergehende Darstellungen im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan ergänzt.</p>
	<p><u>Brandschutz</u></p> <p>Für das Plangebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 1600 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können. Können. Die Löschwasserhydranten auf öffentlichen Flächen sind daher in Abständen von 80 m bis 100 m erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	<p>Die im Plangebiet festgesetzten Erschließungsflächen sind so zu gestalten, dass ein LKW der Feuerwehr an einem stehenden PKW vorbeifahren kann. Im Kurvenbereich muss die freie Straße mindestens 5,0m breit sein und einen Außenradius von mehr als 10,5m aufweisen. Die „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ ist zudem einzuhalten und entsprechende Bewegungsflächen von 7m x 12m müssen in ausreichender Anzahl vorhanden sein.</p> <p>Zwischen der bebaubaren Fläche sowie dem Wald im südlichen Plangebiet ist ein Brandschutzstreifen herzustellen und in den Plan mit aufzunehmen. Dieser Brandschutzstreifen hat die Aufgabe, den Wald vor einem eventuellen Gebäudebrand zu schützen und umgedreht den Schutz des Gebäudes zu ermöglichen, wenn es im Wald brennt. Darüber hinaus ist der Brandschutzstreifen die nötige Voraussetzung für die Feuerwehr, um einen Brand an dieser Stelle zu beenden. Die Breite muss je nach Aufbau mindestens 25m sein. Brandschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Waldbrandgefährdender Bepflanzung (Nadelgehölze etc.) freizuhalten.</p>	<p>Die Verkehrsflächen und Kurvenradien werden ausreichend dimensioniert.</p> <p>Es ist eine Waldabstandsfläche von 25 m vorgesehen. Es erfolgt dazu in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde eine Festsetzung von „Bebauung freizuhaltender Fläche“ auf den privaten Baugrundstücken. Zwischen dem Gehölzbestand und den Baugrundstücken befindet sich ein Wirtschaftsweg. Dieser soll weiterhin erhalten und ggf. ausgebaut werden.</p>
	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>In der Begründung unter Nr. 4.10 „Immissionsschutz“ fehlt der Vollständigkeit halber ein Hinweis auf die vorliegenden Gutachten (Geruch + Schall) und eine kurze Ergebniszusammenfassung.</p> <p>Das Schallschutzgutachten befasst sich hauptsächlich mit einem möglichen Klinikum. Da an dieser Stelle nun das Wohngebiet entsteht, empfehle ich, wenigstens kurz auf die Einwirkungen durch das Gewerbegebiet einzugehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Schalltechnische Untersuchung ist Anlage der Begründung und wird unter Punkt 10 aufgeführt. Ein Geruchsgutachten ist nicht Bestandteil dieses Planverfahrens.</p> <p>Das Gutachten setzt sich mit den Auswirkungen des Gewerbegebietes (Bebauungsplan Nr. 100 und 100_3) auseinander. Die Ergebnisse werden in der Abwägung berücksichtigt. Im Ergebnis werden im Gutachten Maßgebliche Außengeräuschpegel ermittelt.</p>
	<p><u>Wasser, Boden, Abfall</u></p> <p>Eine konkrete Stellungnahme zum Bebauungsplan erfolgt erst, wenn eine detaillierte Aussage vorliegt, über welche technischen Einrichtungen das Niederschlagswasser der öffentlichen bzw. privaten Flächen entsorgt wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit der Oberflächenentwässerung im Plangebiet hat stattgefunden. Eine Vorplanung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigefügt. Dieser soll zeigen, dass eine Oberflächenentwässerung auf dem</p>

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
		Plangebiet grundsätzlich möglich ist. Ein detailliertes Konzept zur Oberflächenentwässerung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich und ist Teil der Ausführungs- und Genehmigungsplanung.
	<p><u>Denkmalpflege</u></p> <p>Bei der oben genannten Maßnahme können im Boden verborgene, oberirdisch nicht sichtbare Denkmale (Bodendenkmale) angeschnitten werden. Hierzu gehören insbesondere Urnen-, Keramik und Metallfunde, Feuerstellen, Knochenlager und sonstige auffällige Bodenverfärbungen. Diese Bodendenkmale sind gemäß § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes besonders geschützt.</p> <p>Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal oder einen Bodenfund hindeuten, ist dieses unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist bis zur Abstimmung des weiteren Vorgehens unverändert zu lassen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	<p><u>Bauen</u></p> <p>Es fehlt in einem Teilgebiet die Bezeichnung:</p>  <p><u>Zur Textlichen Festsetzung Nr. 2.4 (Bezugspunkt):</u></p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Dabei handelt es sich um das Teilgebiet WA4b. Die Planzeichnung wird dahingehend angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bezugspunkt wird hinreichend definiert und in der Begründung erläutert.</p>

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	<p>Ich rege im Sinne der Entwurfsverfassenden und um Missverständnisse in Bauantragsverfahren zu vermeiden eine verständlichere Schreibweise des Bezugspunktes an.</p> <p><u>Zur Textlichen Festsetzung Nr. 2.6 (First- und Traufhöhen):</u></p> <p>Die Differenzierung zwischen Firsthöhen und Gebäudehöhen ist nicht schlüssig. Insofern rege ich an, ausschließlich Firsthöhen festzusetzen.</p> <p><u>Zur Textlichen Festsetzung Nr. 5 (Nutzung der solaren Strahlungsenergie):</u></p> <p>Es sollte geprüft werden, ob die gesetzliche Regelung des § 32 a NBauO ausreichend ist und damit auf die Textliche Festsetzung verzichtet werden kann.</p> <p><u>Zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 12:</u></p> <p>"In einem Abstand von mindestens 5m zur Straßenbegrenzungslinie können Anpflanzungen oder Zäune ausschließ/ich als Einfriedungen hergestellt werden."</p> <p>Ich rege eine Überdenkung der örtlichen Bauvorschrift an. Der Bebauungsplan weist i.d.R. einen Abstand von 3,00 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf. Die örtliche Bauvorschrift würde damit über den Bereich der Baugrenze hinausgehen und damit eine Anpflanzung, welche nicht als Einfriedung hergestellt wird, auch für Bereiche verbieten, in welchen schon eine Bebauung erfolgen dürften. Dies ist meines Erachtens nicht schlüssig.</p> <p>Ferner wird die freie Gestaltung der Vorgärten mit dieser örtlichen Bauvorschrift erheblich eingeschränkt. Die Vorgärten könnten sodann ausschließlich als Rasenfläche hergestellt werden. Zudem wird zu bedenken gegeben, dass ein bauordnungsrechtliches Einschreiten gegen jegliche Anpflanzungen im Vorgartenbereich nicht als angemessen anzusehen ist.</p> <p><u>Zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 13.2</u></p>	<p>Die Differenzierung ergibt sich aus den Unterschieden in der Dachgestaltung und wird weiterhin beibehalten. Ergänzend wird für das Teilgebiet WA3 zusätzlich zur festgesetzten Traufhöhe eine Gebäudehöhe festgesetzt, um die Gebäudehöhe von Gebäude mit Flachdächern, die keinen First haben, regeln zu können.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Unterlagen sind bereits vor der Gültigkeit des § 32a NBauO erstellt worden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die Unterlagen dahingehend angepasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift entfällt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend ergänzt.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

I.1	Landkreis Heidekreis Bad Fallingb., 24.03.2025	Empfehlung
	Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Bondachsteine zulässig. Ich rege eine Konkretisierung hinsichtlich der Eigenschaften der Dacheindeckung an (z.B. Glasierung, engobiert).	
II Stellungnahmen der sonstigen Träger öffentlicher Belange		
II.1	Deutscher Wetterdienst Hamburg, 12.03.2025	Empfehlung
	Der Deutsche Wetterdienst (DWD) bedankt sich als Träger öffentlicher Belange für die Beteiligung an o. a. Vorhaben. Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.2	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Uelzen, 11.03.2025	Empfehlung
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 58.F-Planänderung vom 03.09.2020 sowie der Stellungnahme zum B-Plan 3 vom 19.06.2023 Bzgl. der externen Kompensationsmaßnahmen bitten wir bei Konkretisierung um erneute Beteiligung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt.
II.3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Hannover, 19.03.2025	Empfehlung
	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: <u>Boden</u> 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	Der Stellungname wird gefolgt.

II.3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Hannover, 19.03.2025	Empfehlung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme</p>	<p>Die Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden wurden im Umweltbericht ergänzt und konkretisiert und werden in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Hannover, 19.03.2025	Empfehlung
	<p>bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.</p> <p>Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass sich im Bereich des Plangebiets eine Boden-Dauerbeobachtungsfläche (BDF) befindet. Boden-Dauerbeobachtungsflächen dienen der langfristigen Erfassung von belastungs- und nutzungsspezifischen Bodenveränderungen. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, ist es unbedingt erforderlich, dass diese Flächen gesichert bleiben. Wir verweisen auf die Darstellung der BDF im NIBIS® Kartenserver.</p> <p>Bezeichnung: Tetendorf</p> <p>Bei Detailplanungen in diesen Bereichen sind genaue Koordinaten beim LBEG unter dem auf folgenden Kontakt zu erfragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die betroffene Boden-Dauerbeobachtungsfläche BDF016-L Tetendorf wird durch das vorliegende Vorhaben überplant. Eine Abstimmung mit der Bodendauerbeobachtungsstelle des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie hat stattgefunden. Mit Antwortschreiben vom 19.11.2024 bestätigt das LBEG, dass die Fläche im Sommer 2025 im Zuge des Planvorhabens als Dauerbeobachtungsfläche zurückgebaut wird.</p>
	<p>Hinweise</p> <p>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.</p> <p>Sofern Hinweise zu Salzabbaugerechtigkeiten und Erdölaltverträgen für Sie relevant sind, beachten Sie bitte unser Schreiben vom 04.03.2024 (unser Zeichen: LID.4-L67214-07-2024-0001).</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine geotechnische Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet liegt vor und ist Teil der Auslegungsunterlagen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.3	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Hannover, 19.03.2025	Empfehlung
	Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.	
II.4	LGLN Niedersachsen Soltau, 24.03.2025	Empfehlung
	<p>Für die Übertragbarkeit des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes in die Örtlichkeit sind eine festlegende Bemaßung oder geometrische Angaben erforderlich, wenn der Umring nicht an bestehenden Eigentumsgrenzen entlangführt. Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 werden mit der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umfangreich neu zu bildende Grenzen definiert. Ohne Bemaßung, den Bezug zu bestehenden Flurstücksgrenzen, ist eine eindeutige Übertragung in die Örtlichkeit nicht möglich.</p> <p>Bestehende Grenzen, an denen die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlangläuft, sind teilweise unabgemarkt und bisher nicht im katasterrechtlichen Sinne festgestellt. Für diese Grenzen muss vorab eine Grenzfeststellung durchgeführt werden.</p>	<p>Der Stellungname wird gefolgt. Weitere Bemaßungen werden in die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Der Stellungname wird gefolgt. Eine Grenzfeststellung wird rechtzeitig vor Baubeginn durchgeführt.</p>
II.5	Niedersächsische Landesforsten Sellhorn, 23.03.2025	Empfehlung
	<p>Südlich an das Plangebiet grenzt ein jüngerer Kiefernwald mit z.T. abgängigen Fichten und großkronigen Randeichen. In der Strauchschicht findet sich Traubenkirsche und Naturverjüngung aus Birke und Eberesche. Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weist diese mit Waldbäumen bestockte Fläche einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima auf. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiootope zwischen Wald und offener Landschaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.</p> <p>In der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 4 (Stand 21.01.2025) wird die Baugrenze mit einem Abstand von 25 m zum südlich angrenzenden Wald angegeben.</p>	

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.5	Niedersächsische Landesforsten Sellhorn, 23.03.2025	Empfehlung
	<p>Aus waldfachlicher Sicht sollte ein Mindestabstand von 30 m (einer Baumlänge) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung eingehalten werden, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwertengerechnet werden muss.</p> <p>Aus Gründen</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Gefahrenabwehr, • der Waldbrandvorsorge, • der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung (Urteil des VGH Mannheim v. 07.12.1988 – 3 S 2993/88) • und aus den o.g. waldökologischen Gründen <p>ist die Einhaltung des Mindestabstandes von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Wald und der neuen Bebauung aus waldfachlicher Sicht erforderlich (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3(1) NBauO). Ich bitte darum, die Planzeichnung entsprechend anzupassen. Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Waldabstandsfläche von 25 m wird beibehalten. Allerdings wird eine Anbauverbotszone innerhalb der überbaubaren Fläche definiert. Zusätzlich befindet sich zwischen dem Waldstreifen und dem Baugrundstück ein Wirtschaftsweg, welcher beibehalten und weiter ausgebaut werden soll.</p>
II.6	Stadtwerke Soltau Soltau, 21.03.2025	Empfehlung
	<p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets kann über das nahegelegene Trinkwassernetz der Stadtwerke Soltau realisiert werden. Wir gehen derzeit von haushaltsüblichen Verbräuchen aus. Sollte sich bei der Grundstücksveräußerung herausstellen, dass Verbraucher einen höheren Wasserbedarf benötigen, bitten wir um rechtzeitige Informationen. Die Löschwasserversorgung kann über das im Plangebiet neu zu errichtende Trinkwassernetz realisiert werden. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass für das Gebiet derzeit noch keine Löschwasserberechnung vorliegt. Das heißt die Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Soltau erfolgt nach Können und Vermögen des Leitungsnetzes an der jeweiligen Entnahmestelle. Verbindliche Entnahmemengen können zum jetzigen Zeitpunkt nicht genannt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

II.6	Stadtwerke Soltau Soltau, 21.03.2025	Empfehlung
	<p><u>Wärme-/ (Gas-) Versorgung</u></p> <p>Für das Wohnquartier „Tetendorfer Straße“ möchten wir als Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG, wie unter 7.4 „Teil I - Kurzerläuterungen zum Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 mit örtlichen Bauvorschriften“ beschrieben, die Wärmeversorgung bereitstellen.</p> <p>Die Stadt Soltau will fossile Energieträger in diesem Neubaugebiet ausschließen. Zudem ist aufgrund der Vorgaben des GEG 2024 und der mit der Umsetzung des Niedersächsischen Klimaschutzgesetzes verbundenen Dekarbonisierung der Energieversorgung bis 2045 ein weiterer Ausbau des Erdgasnetzes für dieses Wohnquartier praktisch ausgeschlossen. Vielmehr sollte für dieses Gebiet über Alternativen zu fossilen Energieträgern gemeinsam mit uns als Stadtwerk nachgedacht und diese planungsrechtlich berücksichtigt werden.</p> <p>Aus diesem Grund wurde in einer Machbarkeitsstudie untersucht, ob die Wärmeversorgung durch ein sog. „kaltes Nahwärmeverbundnetz“ sichergestellt werden kann. Im Rahmen einer umfassenden Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob ein kaltes Nahwärmeverbundnetz zur nachhaltigen Wärmeversorgung des Gebiets realisierbar ist. Die Ergebnisse der Studie sind positiv und bestätigen, dass die Bereitstellung von Wärme über ein solches Netz umsetzbar ist. Wir planen als erneuerbare Wärmequelle oberflächennahe Geothermie zu nutzen und in Verbindung mit einem zu errichtenden „kalten Nahwärmenetz“ die Gebäude über dezentrale Wärmepumpen mit Wärme zu versorgen. Die Verteilung der Wärme erfolgt über ein zentral gelegenes Technikgebäude, das als Knotenpunkt für die gesamte Infrastruktur des Nordens und des Südens dient. Hier wird die aus den Erdwärmesonden gewonnene Umweltenergie gesammelt und an die angeschlossenen Gebäude weitergeleitet. Eine Fläche für die Technikzentrale ist dafür bereits abgestimmt. Die Erdwärmesonden selbst werden im Straßenbereich untergebracht. Die hierfür notwendige Planung und Modellierung ist bereits abgeschlossen. Die Anordnung der Sonden und die infrastrukturelle Gestaltung wurden sorgfältig optimiert, um eine möglichst effiziente Nutzung des vorhandenen Platzes zu gewährleisten.</p> <p>Anpassungen oder Veränderungen an den Straßenverläufen hätten daher direkte Auswirkungen auf das Erdsondennetz und würden zusätzliche Kosten verursachen, da Planungsprozesse entsprechend angepasst werden müssten. Darüber hinaus ist es erforderlich, dass die Straßenbreiten entsprechend so geplant werden, dass das kalte Nahwärmenetz sowie</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.6	Stadtwerke Soltau Soltau, 21.03.2025	Empfehlung
	<p>die weiteren Ver- und Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, etc.) ausreichend Platz finden. Eine zu enge Straßenführung könnte zu erheblichen Einschränkungen bei der unterirdischen Leitungsführung führen und damit die Realisierung des gesamten Versorgungskonzepts erschweren. Sollten sich im weiteren Planverfahren Abnehmer mit höheren Wärmebedarfen herauskristallisieren, bitten wir um rechtzeitige Informationen. Voraussetzung, um ein „kaltes Nahwärmenetz“ sowohl untertechnischen als auch unterwirtschaftlichen Gesichtspunkten aufzubauen und zu betreiben, ist ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang. Zudem sind</p>	
	<p><u>Breitbandversorgung</u></p> <p>Wir bestätigen den Glasfaserausbau im o.g. Baugebiet. Im Zuge der Erschließung mit Versorgungsleitungen werden die Stadtwerke Soltau geeignete passive Netzinfrastrukturen bedarfsgerecht mitverlegen, um den Betrieb eines digitalen Hochgeschwindigkeitsnetzes für öffentliche Telekommunikationsdienste zu ermöglichen. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten steht ein Hochgeschwindigkeitsnetz für 100 der Liegenschaften mit mindestens 1 Gbit/s zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Stromversorgung</u></p> <p>Zur Elektrifizierung des Gebiets müssen mindestens zwei Trafostationen errichtet werden. Hierfür ist eine Fläche von jeweils ca. 45 m einzuplanen. Aufgrund des Wärmekonzeptes, welches den Einsatz von Wärmepumpen vorsieht, ist ein höherer Leistungsbedarf als für Standard Ein- und Mehrfamilienhäuser zu erwarten. Des Weiteren ist bei einem Neubaugebiet auch mit einer höheren Einbauquote von Wallboxen zurechnen. Zum Anschluss der Trafostationen an das vorhandene Mittelspannungsnetz müssen vorab umfangreiche Kabelverlegearbeiten stattfinden. Eine frühzeitige Einbindung in die Planungsarbeiten ist zwingend notwendig.</p> <p>Aufgrund der momentanen Lieferzeiten für Trafostationen von bis zu 50 Wochen, ist damit zu rechnen, dass zu Beginn der Erschließungs- und Bauphase, angeforderte Abnahmeleistungen nicht im vollen Umfang zur Verfügung stehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Trafostationen sind Bestandteil der Bebauungsplanzeichnung.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.7	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen, Bundeswehr Soltau, 11.03.2025	Empfehlung
	<p>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.</p> <p>Das Plangebiet/Vorhaben befindet sich im Interessengebiet der Truppenübungsplätze Bergen und Münster Süd sowie in einem Kampffjettiefflugkorridor. Durch die militärische Nutzung der Übungsplätze sowie des Kampffjettkorridors ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung führen können. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Diese Geräuscheinwirkungen können generell nicht in Gutachten quantifiziert werden.</p>
II.8	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas; Richtfunk, Berlin, 03.03.2025	Empfehlung
	<p>Ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden: Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.</p> <p>Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme nach § 4 BauGB oder § 9 BImSchG oder § 74 VwVfG ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.8	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas; Richtfunk, Berlin, 03.03.2025	Empfehlung
	In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass die Bundesnetzagentur täglich zahlreiche Anfragen erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das Formular „Richtfunk-Bauleitplanung“ entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach zwingend erforderlich. Bitte haben Sie Verständnis, dass unsererseits keine weitere Bewertung ohne das vorzulegende Formular erfolgt. Sollte die Baumaßnahme eine Bauhöhe von unter 20 Meter aufweisen, dann ist eine Betroffenheit des Richtfunks durch die Planung unwahrscheinlich. In diesem Fall ist eine Richtfunk-Untersuchung nicht erforderlich.	
II.9	EWE Netz GmbH Oldenburg, 06.03.2025	Empfehlung
	In dem angefragten Bereich betreiben wir keine Versorgungsleitungen oder -anlagen. Die EWE NETZ GmbH ist daher nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.10	Vodafone GmbH Bremen, 10.03.2025	Empfehlung
	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.11	Deutsche Telekom Technik GmbH Uelzen, 14.03.2025	Empfehlung
	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich selbst befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. In	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II.11	Deutsche Telekom Technik GmbH Uelzen, 14.03.2025	Empfehlung
	<p>der mit einbezogenen Verkehrsfläche (K 13, Tetendorfer Straße) befinden sich jedoch Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Der Bestand und der Betrieb, sowie die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten, der bzw. an den vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Wir bitten deshalb, die Planungen für einen Rad- und Fußweg an der Tetendorfer Straße so auf die vorhandenen Telekommunikationslinienabzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können. Bitte beachten Sie, dass wir für Maßnahmen unsererseits eine Vorlaufzeit von mindestens 6 Monaten benötigen, sofern die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom dennoch von den Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet</p>	

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.11	Deutsche Telekom Technik GmbH Uelzen, 14.03.2025	Empfehlung
	<p>die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,- soweit erforderlich, der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, - die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich Informationen über die endgültige Parzellierung und ggf. Straßenbezeichnung und Hausnummerierung vorliegen. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert. Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. .</p>	
II.12	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Lüneburg, 19.03.2025	Empfehlung
	<p>Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.13	AHK, Abfallwirtschaft Heidekreis Hamburg, 12.03.2025	Empfehlung
	<p>Bezugnehmend auf das Vorhaben 61. Änderung des Flächennutzungsplanes "Wohnbaufläche Tetendorfer Straße Auf dem Großen Kamp" und Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 "Wohngebiet Tetendorfer Straße Auf dem Großen Kamp" erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme der Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts gemäß §4 Abs. 2 BauGB:</p> <p>Die Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts erhebt nach erster Prüfung keine Beanstandungen gegen die vorgesehen Planung. Dessen ungeachtet wird auf die "Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Bauleitplanung, bei der Erstellung von örtlichen Bauvorschriften und Einrichtung von Straßenbaustellen" verwiesen (Dokument anbei). Diese Belange sind bei der Planung zwingend zu berücksichtigen, sodass die Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Anstalt des öffentlichen Rechts die ihr hoheitlich übertragenen Aufgaben ordnungsgemäß wahrnehmen kann.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
II.14	Gasunie Deutschland Transport Service GmbH Hannover, 24.02.2025	Empfehlung
	<p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
II.15	Polizeiinspektion Heidekreis Soltau, 25.02.2025	Empfehlung
	<p>Zum B-Plan Tetendorf Nr. 4 bestehen aus polizeilicher Sicht zum jetzigen Zeitpunkt gegen die o. g. Planungen, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung an das vorhandene Straßennetz und deren Auswirkungen durch neu entstehendes Ziel- oder Quellverkehrsaufkommen, grundsätzlich keine maßgeblichen Bedenken.</p> <p>Grundsätzlich werden Erschließungen mit nur einer Zufahrt (Sackgassen) kritisch gesehen. Im Falle von Störungen in diesen Bereichen (Vollsperrung durch Sanierungsmaßnahmen,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Erschließung im Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 wird im Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 fortgeführt. Somit entstehen zwei Zufahrten zur Tetendorfer Straße.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

II.15	Polizeiinspektion Heidekreis Soltau, 25.02.2025	Empfehlung
	Unfallgeschehen, pp.) sind Rettungswege und Ausweichmöglichkeiten von vornherein ausgeschlossen.	
II.16	Ericsson Services GmbH Hamburg, 25.02.2025	Empfehlung
	Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.17	Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Lüneburg, 28.02.2025	Empfehlung
	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. Da sich im Vorhabengebiet eine archäologische Fundstelle (Einzelfund Feuersteinpfeilspitze) befindet und aus dem Umfeld weitere Funde bekannt sind, ist auf die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) deutlich hinzuweisen. 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweis auf den § 14 NDSchG ist bereits Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

III	Stellungnahmen der Nachbargemeinden
------------	--------------------------------------------

Seitens der Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

IV	Stellungnahmen der Öffentlichkeit	
IV.1	Privater Einwender 1 Soltau, 17.03.2025	Empfehlung
	<p>Als Anwohnerin aus der direkten Nachbarschaft zum Baugebiet „Auf dem großen Kamp“ interessiert mich der in der Planung befindliche Quartiersplatz mit Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Beherbergungsbetriebe. Bei all den genannten möglichen Ausrichtungen frage ich mich, wohin soll da die Reise gehen?</p> <p>Deswegen wende ich mich mit meinen Fragen direkt an Sie, den aus den städtischen Unterlagen geht dazu nichts näheres hervor.</p> <p>Hierzu bitte ich Sie um Beantwortung folgender Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit welchem Besucheraufkommen bzw. PKW-Aufkommen rechnen Sie hinsichtlich des Quartiersplatzes? • Gibt es bereits Interessenbekundungen durch Personen oder Vereine in dem Quartiersplatz ansässig zu werden? • An wen kann ich mich wenden, wenn ich selbst Interesse habe, dort ansässig zu werden? • Was für eine Beherbergung soll das sein? • Wie groß sind qm die dafür vorgesehene Fläche? <p>Ich habe die Pläne eingesehen, konnte aber die Fläche aus dem Plan heraus nicht einmal ungefähr ermitteln. Ihnen als Planerin sollte diese aber bekannt sein.</p> <p>Als direkte Anwohnerin aus der Heinrich-Heine-Straße habe ich ein berechtigtes Interesse an der Beantwortung der Fragen, und Sie als Planerin sind da die beste Auskunftquelle.</p> <p>Ansonsten muss ich sagen, im allgemeinen gesprochen, begrüße ich eine Bebauung des Ackers. Das ist sehr viel besser als die bisher angedachte Möglichkeiten (Krankenhaus) - und Wohnraum wird wirklich dringend benötigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dieser Art von Quartiersplatz handelt es sich um eine öffentliche oder halböffentliche Freifläche innerhalb eines Quartiers, die von mehrgeschossigem Wohnungsbau umgeben ist und als Treffpunkt sowie Aufenthaltsbereich für die Anwohner dient. Der Quartiersplatz soll attraktiv gestaltet werden und den Bewohnern des Viertels Verweilmöglichkeiten bieten. Zusätzliche Verkehre sind hier nicht zu erwarten.</p>

IV.2	Private Einwender 2 Soltau, 20.03.2025	Empfehlung
	<p>Einspruchsbegründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 4, Geschosswohnungsbau aus dem Vorentwurf zu Tetendorf Nr. 4:</p> <p>Entlang der Tetendorfer Straße sind zusätzlich zu den bereits geplanten Wohnblöcken aus dem Vorentwurf zu „Tetendorf Nr. 3“ weitere mehrgeschossige Wohnblöcke geplant. Zusammen mit der Planung aus dem nördlichen Teil ergibt sich eine Reihe von acht Wohnblöcken, die aneinander aufgereiht die Tetendorfer Straße säumen, mit einer Firsthöhe von 14 m und über eine Gesamtstrecke von ca. 300m Länge.</p> <p>Diesem Plan widersprechen wir vehement, denn:</p> <p>1) Wir widersprechen aus Gründen der Verkehrsbelastung:</p> <p>Erhebliche Bedenken richten sich auf die zu erwartende deutliche Zunahme des Verkehrs der durch mindestens 500 Wohneinheiten und 2 Quartiersplätzen (Nutzung mit dazugehörigen Verkehrsaufkommen unbekannt) entsteht. Bereits jetzt wird die Heinrich-Heine-Straße (30 er Zone in der sich viele nicht an die Geschwindigkeitsbeschränkung halten) als Ausweichroute zur Vermeidung der langen Wartezeiten vor den Schranken an der Walsrode Straße sowohl von Ortsansässigen als auch von Auswärtigen genutzt. Mit der bis auf weitere Jahre anhaltenden Stauproblematik auf der A7 und daraus resultierender Staus um- und innerhalb Soltaus hat sich diese Situation bereits in den vergangenen Jahren deutlich verschlimmert.</p> <p>Besonders zu Zeiten von Arbeits- und Schulbeginn ist mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen, da der überwiegende Teil der Schulen im Nordteil der Stadt liegen. Die Heinrich-Heine-Straße wird als hochfrequentierter Bypass zur Route über die Walsroder Straße genutzt.</p> <p>Wir Anwohner benötigen bereits jetzt Abhilfe wegen der enormen Verkehrsbelastung in unserem Wohngebiet, der sich durch den Bau von den geplant 500 Wohneinheiten und der Baufahrzeuge während der erwartbar jahrelangen Bauzeit noch einmal massiv verschärfen wird. Wir fordern, dass die Heinrich-Heine-Straße befreit wird von dieser bereits jetzt unzulässig hohen Verkehrsbelastung. Dass ist möglich, indem die Bypassfunktion unterbrochen wird durch z.B. versenkbare oder umklappbarer Poller oder eine Einbahnstraßen-Regelung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Bebauung an der Tetendorfer Straße handelt es sich um Bebauung von Mehrfamilienhäusern, diese sollen mit einer Gebäudehöhe von bis zu 14 m errichtet werden. Die Gebäudereihung wird durch eine öffentliche Grünfläche unterbrochen sowie durch die Gebäudestellung (z.B. Giebelseitig) optisch differenziert. Umso eine aufgelockerte und abwechslungsreiche Straßenansicht zu gewährleisten. Zulässig ist eine offene Bauweise. Gebäudelängen über 50 m sind demnach unzulässig.</p> <p>Grundsätzlich besteht bei durchfahrbaren Wohnquartieren immer die Gefahr möglicher Fremdverkehre/ Schleichverkehre. Im aktuellen Fall wird die Charlottenstraße als Alternative zur Walsroder Straße genutzt. Hierdurch ergeben sich dann auch Fahrten von der Tetendorfer Straße über die Heinrich-Heine-Straße und die Krumme Rieth.</p> <p>Dabei treten diese Fremdverkehre/ Schleichverkehre vor allem in den Spitzenstunden auf, wenn sich auf der Walsroder Straße auch aufgrund des Bahnübergang Stauungen ergeben. Im gesamten Tagesverlauf nivellieren sich die Verkehrsmengen wieder, da zu Schwachlastzeiten die Ausweichrouten weniger genutzt werden. Insgesamt kommt es damit zu keinen zu hohen oder unzumutbaren Belastungen in den vorhandenen Wohnquartieren.</p> <p>Grundsätzlich wird die zulässige Höchstgeschwindigkeit in Deutschland leider von sehr vielen Verkehrsteilnehmern bewusst überschritten. Dabei handelt es sich zumeist um geringe Überschreitungen (110 km/ h statt 100 auf Landstraßen, 60 km/ h statt 50 im Stadtgebiet, 40 km/ h statt 30 in Wohnquartieren).</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

IV.2	Private Einwender 2 Soltau, 20.03.2025	Empfehlung
	<p>Für Einsatzfahrzeuge insbesondere von der Feuerwehr würde so die Durchfahrtsmöglichkeit bleiben. Bereits jetzt ist die Heinrich-Heine-Straße als Ausweichroute der Walsroder Straße sehr stark frequentiert. Der geplante Ausbau der Amerika-Linie führt dazu, dass der Bahnübergang in der Walsroder Straße von vielmehr Verkehrsteilnehmern umfahren wird. Allein die Gebiete Tetendorf 3 und 4 werden mit über 500 Wohneinheiten das Übrige dazu tun.</p> <p>Die Heinrich-Heine-Str. in westlicher Richtung ist Schulweg. Dieser Schulweg zur Wilhelm Busch Schule wird über einen viel zu schmalen und nur einseitig vorhandenen Bürgersteig geleitet. Die verkehrsberuhigte Wohnstraße wird nicht in der Lage sein den anwachsenden Verkehr auf Dauer sicher aufzunehmen. Auf die Stausituationen der auftretenden temporären Belastungen durch den Ausbau der A 7 bleibt ebenfalls hinzuweisen.</p> <p>Für ein Wohngebiet dieser Größenordnung muss bei den schon bestehenden und oft diskutierten Verkehrsproblemen in Soltau ein schlüssiges Verkehrskonzept erstellt werden. Ein Verkehrskollaps darf nicht in die Wohnstraßen verlagert werden.</p>	<p>Die vorhandenen Mängel und Einschränkungen werden durch das geplante Baugebiet allenfalls marginal verschlechtert. Insofern ist es auch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, diese bereits derzeit vorhandene Situation zu verbessern.</p> <p>Bei einem Quartiersplätzen handelt es sich um eine öffentliche oder halb-öffentliche Freifläche innerhalb eines Quartiers, die von mehrgeschossigem Wohnungsbau umgeben ist und als Treffpunkt sowie Aufenthaltsbereich für die Anwohner dient. Der Quartiersplatz soll attraktiv gestaltet werden und den Bewohnern des Viertels Verweilmöglichkeiten bieten. Zusätzliche Verkehre sind durch den Quartiersplatz daher nicht zu erwarten.</p>
	<p>2) Wir widersprechen aus Gründen der Lärmbelastung.</p> <p>Wie schon im Widerspruch zum Vorentwurf zu „Tetendorf Nr. 3“ fällt auf, dass die Anordnung des GWB entlang der Tetendorfer Str. eher einem Schallschutz für das Plangebiet dienen soll. Die wesentlichen Geräuschimmissionen ergeben sich aus dem Verkehr der Tetendorfer Str., der Kreisstraße K48 sowie aus einem Gewerbelärm südwestlich des Plangebietes. Durch die Anordnung der Wohnblöcke wird die Lärmemission jedoch verstärkt, weil</p> <p>a) hier gemäß Vorentwurf auch weitere Nutzungen im Erdgeschoss von GWB (WA 1) möglich sind, die das Quartier beleben sollen. Die Konzentration der GWB (WA 1) und die einhergehende „Belebung“ führt damit auch zu einer unumgänglichen Störung der Ruhe der Umgebung des Plangebietes, die durch Einzelhäuser geprägt ist, falls die jetzige Anordnung der GWB (WA 1) im westlichen Teil des Plangebietes bleibt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser entlang der Tetendorfer Straße entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die Gebäude sind dort nicht aus Gründen der Lärmschutzmaßnahmen angeordnet.</p> <p>Im Erdgeschoss sind nur Nutzungen zulässig, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verursachen. Die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich in einem ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung. Auswirkungen aus dem Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

IV.2	Private Einwender 2 Soltau, 20.03.2025	Empfehlung
	<p>b) weiterhin sind die GWB als Schallschutz nicht effektiv für die davon östlich und nördlich gelegene Bebauung. Bereits heute ist die Lärmbelastung des Verkehrs oberhalb der zulässigen Grenzwerte ausgesetzt. Da der Verkehr entlang der Tetendorfer Str. sowie der Kreisstraße K48 durch das Neubaugebiet zunehmen wird, wird sich die Lärmbelastung intensivieren, was wiederum die Lebensqualität vermindern wird.</p> <p>c) die Anordnung der Wohnblöcke führt zu gerichtetem Schall, der dann konzentriert in die bestehenden Wohngebiete zieht. Wir fordern eine Umgruppierung der Wohnblöcke, diese könnten gut an der Waldkante im südlichen Bereich an der dortigen Ringstraße angesiedelt werden. Weiter fordern wir einen begrünten Erdwall entlang der Tetendorfer Straße als wirksame Schallschutzmaßnahme.</p>	<p>Die zusätzlichen Verkehre sind in der Schalltechnischen Untersuchung bereits mitbetrachtet worden.</p> <p>Die geplante Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich in einem ausreichenden Abstand zur Bestandsbebauung. Auswirkungen aus dem Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Erdwall für das Plangebiet müsste entlang der gesamten Tetendorfer Straße angelegt werden. Dies ist im Bereich der Bestandsbebauung nicht möglich.</p>
	<p>3) Wir widersprechen aus Gründen der Gebietsverträglichkeit.</p> <p>Die geplante Bebauung entlang der Tetendorfer Straße mit mehrgeschossigen Wohnblöcken ist nicht gebietsverträglich, sie fügt sich nicht im Mindesten in die bestehende Bebauung ein. Eine derart dominante Bauweise sollte sich im Hintergrund halten. Der aktuelle Charakter bei Einfahrt über die Tetendorfer Straße nach Soltau zeigt das typische Bild eines über viele Jahrzehnte gewachsenen Wohngebietes überwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und einzelnen Mehrparteienhäusern. Dieser Anblick ist ebenso bei allen anderen Einfahrtsstraßen nach Soltau gleich und somit typisch und prägend für das Stadtbild von Soltau.</p> <p>Durch die geplante Aneinanderreihung von acht Wohnblöcken mit einer Höhe von 14m über Streckenlänge von ca. 300m wird der typische und für das gesamte Stadtgebiet bestehende Charakter ausgelöscht und ersetzt durch eine Blockbebauung, wie man sie in sozialen Brennpunkten urbaner Gegenden vorfindet. Die Mittelstadt Soltau ist jedoch keine urbane Gegend. Abgesehen von der mangelhaften Ästhetik einer solchen Straßenbesäumung durch Wohnblöcke besteht die Befürchtung, dass eben genau so ein sozialer Brennpunkt sich hier zwangsläufig entwickeln wird, weil Wohnblöcke, die an einer viel befahrenen Straße gelegen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken zur städtebaulichen Einordnung der geplanten mehrgeschossigen Wohnbebauung entlang der Tetendorfer Straße werden zur Kenntnis genommen. Ziel der Planung ist es, dringend benötigten Wohnraum in Soltau bereitzustellen und dabei eine städtebaulich geordnete Entwicklung am Siedlungsrand zu gewährleisten.</p> <p>Es wird anerkannt, dass die Wohngebiete im Bereich der Tetendorfer Straße und seiner Nebenstraßen wie z.B. der Heinrich-Heine-Str. oder der Kinaustraße aktuell von einer heterogenen, kleinteiligen Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern geprägt sind. In diesen Bestandsgebieten sind durch die entsprechenden rechtskräftigen Bebauungspläne, je nach Örtlichkeit, eine eingeschossige und zweigeschossige Bebauung ohne eine Begrenzung der Gebäudehöhe zulässig. Die geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit einer Höhe von 11 m bis 14 m ist städtebaulich jedoch vertretbar, da sie einen angemessenen Übergang zwischen den bereits</p>

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

IV.2	Private Einwender 2 Soltau, 20.03.2025	Empfehlung
	<p>sind, typischerweise von Haushalten besiedelt werden, denen keine Wahlmöglichkeit für eine attraktivere Wohngegend gegeben ist.</p> <p>Hier sollten nicht die städtebaulichen Fehler wiederholt werden, die in den siebziger Jahren des letzten Jahrhunderts gemacht wurden. Mittlerweile ist lange bekannt, dass sich solche Gegenden kurzfristig zum sozialen Brennpunkt entwickeln und dort wohnen zu müssen mit einer Stigmatisierung einhergeht. Quartiersplatz aus dem Vorentwurf zu Tetendorf Nr. 4: Bereits im Plangebiet zum Vorentwurf „Tetendorf Nr. 3“ findet sich ein Quartiersplatz, auf den wir in unserem Einspruch aus 10/2023 bereits kritisch eingegangen sind.</p>	<p>bestehenden Strukturen und dem geplanten Wohngebiet schafft und zur Nachverdichtung im Stadtgebiet beiträgt.</p> <p>Die Befürchtung einer „Blockbebauung“ wird durch städtebauliche Maßnahmen adressiert: Die Reihung der Gebäude wird durch eine öffentliche Grünfläche unterbrochen und die Gebäudeausrichtung differenziert, um eine aufgelockerte und abwechslungsreiche Straßenansicht zu erzielen. Zudem wird eine Gestaltung der Fassaden und Freiflächen angestrebt, die eine hochwertige Aufenthaltsqualität im Quartier sicherstellt und sozialen Problemen entgegenwirkt.</p> <p>Der Vorwurf, es würde durch die geplante Struktur die Entstehung eines sozialen Brennpunktes gefördert, kann aus Sicht der Planung nicht geteilt werden. Durch eine ausgewogene soziale Durchmischung, eine qualitätsvolle Gestaltung und die Schaffung von Verweilmöglichkeiten im Quartier (z. B. durch den Quartiersplatz oder die großzügige Grünfläche) wird die Grundlage für eine positive Quartiersentwicklung gelegt.</p> <p>Insgesamt wird an der geplanten Bebauungsstruktur festgehalten, da sie einen Beitrag zur Wohnraumversorgung leistet, städtebaulich verträglich ausgestaltet wird und eine angemessene Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebiets von Soltau darstellt.</p>
	<p>Am süd-östlichen Rand des Plangebietes zum Vorentwurf „Tetendorf Nr. 4“ findet sich nun ein weiterer Quartiersplatz, der zudem eine noch größere Fläche einnimmt als der oben erwähnte. Der Ausbildung eines Quartiersplatzes widersprechen wir vehement, denn: Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern von Soltau, wo Wochenmarkt, Geschäfte, Restaurants und Cafes, kirchliche Einrichtungen verschiedenster Glaubensrichtungen, sowie soziale und kulturelle Einrichtungen in einer gewachsenen Struktur bereits ansässig sind und in guter nachbarschaftlicher Beziehung zueinanderstehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dieser Art von Quartiersplatz handelt es sich um eine öffentliche oder halböffentliche Freifläche innerhalb eines Quartiers, die von mehrgeschossigem Wohnungsbau umgeben ist und als Treffpunkt sowie Aufenthaltsbereich für die Anwohner dient. Der Quartiersplatz soll attraktiv gestaltet werden und den Bewohnern des Viertels Verweilmöglichkeiten bieten. Eine Bebauung durch Hauptgebäude und Nebenanlagen ist in diesen Bereichen nicht vorgesehen und nicht zulässig. Eine Konkurrenz zur Innenstadt ist nicht gewünscht und nicht zu erwarten.</p> <p>Ein Nahversorger ist im Plangebiet nicht zulässig.</p>

IV.2	Private Einwender 2 Soltau, 20.03.2025	Empfehlung
	<p>Weiter ist durch das Einkaufcenter Vega und die dort angrenzenden Geschäfte, ebenfalls in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet, die Nahversorgung für das Plangebiet bereits übererfüllt.</p> <p>Quartiersplätze sind ein Planungsmittel zur Ansiedelung von Handel, Gastronomie und Infrastruktur im urbanen Raum. Die Mittelstadt Soltau ist jedoch kein urbaner Raum, ein Quartiersplatz würde die schützenswerte Innenstadt und ihren gewachsenen Charakter schwächen. Der historisch gewachsene Stadtkern ist fußläufig erreichbar und bedarf der Stärkung u.a. aufgrund des Leerstands von Ladenlokalen.</p> <p>Der geplante Quartiersplatz mitsamt seiner anliegenden Bebauung aus dem Plangebiet „Tetendorf Nr. 4“ nimmt mit ca. 5.500 qm (*) eine unverhältnismäßig große Fläche des Plangebiets in Anspruch, dies ist annähernd die Größe des Soltauer Hagen mit anliegender Bebauung. Dabei ist aufgrund der fußläufigen Nähe zur Innenstadt und dem Charakter der umliegenden Bebauung ersichtlich, dass ein Quartiersplatz die bestehende Bebauung schwächen und ihren Charakter verfälschen würde. Der Quartiersplatz ist nicht gebietsverträglich. Eine Fläche dieser Größe ist bedarfsgemäß dem Wohnungsbau oder dem Bau einer weiteren Kita zu widmen.</p> <p>Nach Auskunft vom 18.03.2025 durch eine Mitarbeiterin wird die Nutzung der Gebäude und Ausgestaltung der Plätze nach den Wünschen der zukünftigen Grundstückseigentümer erfolgen.</p> <p>(*) Anmerkung: 5.500 qm wurden herausgemessen aus 3_ Vorentwurf_BP Tetendorf_ Nr_ 4_Planzeichnung, M=1 : 1000</p>	<p>Ziel der Planung ist es, mit dem Quartiersplatz eine wohnungsnah, attraktive Aufenthaltsfläche für die Bewohner des neuen Quartiers zu schaffen, die soziale Begegnungen, nachbarschaftlichen Austausch und eine Identifikation mit dem neuen Wohngebiet ermöglicht. Entsprechend ist die Fläche als Private Grünfläche festgesetzt. Der Quartiersplatz soll keine Konkurrenz zur Innenstadt bilden und ist nicht als Standort für Handels- oder Gastronomienutzungen vorgesehen. Lediglich in den als WA1a und WA2a festgesetzten Wohngebieten sind „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ zulässig. Diese Festsetzung ist üblich und auch in vielen anderen auch älteren Wohngebieten im Stadtgebiet so getroffen worden. Sei begrenzt den Umfang dieser Nutzungen auf zur ergänzenden Versorgung des Gebietes dienenden Zwecken.</p> <p>Die Größe des Quartiersplatzes wurde unter Berücksichtigung der Größe des neuen Quartiers und der zu erwartenden Einwohnerzahl geplant, um ausreichend Freiraumqualität sicherzustellen. Eine vollständige Umnutzung der Fläche für zusätzlichen Wohnungsbau oder eine weitere Kita wird nicht verfolgt, da es auch im Sinne einer nachhaltigen und sozialverträglichen Quartiersentwicklung notwendig ist, qualitätsvolle Freiräume und Treffpunkte im Quartier bereitzustellen.</p> <p>Der Bedarf an Kita-Plätzen wird im Rahmen der Gesamtplanung berücksichtigt und separat bedarfsgerecht geplant. Der Quartiersplatz dient nicht als Ersatz für diesen Bedarf, sondern als ergänzendes Freiraumelement einer ausgewogenen Quartiersentwicklung.</p> <p>Es werden dennoch nur Nutzungen zulässig sein, die mit der Wohnnutzung vereinbar sind und keine unzumutbaren Beeinträchtigungen verursachen.</p>

IV.2	Private Einwender 2 Soltau, 20.03.2025	Empfehlung
	Anhang: Namensliste	