

Beteiligungszeitraum 23.06.2025 bis 01.08.2025

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

I.1	Landkreis Heidekreis – Bau, Wirtschaft, Umwelt – Regional- und Bauleitplanung Soltau, 31.07.2025	Empfehlung
	<p>Regionalplanung Am 01.09.2021 ist der Länderübergreifende (Bundes-) Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in Kraft getreten.</p> <p>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 Wasserrückhaltevermögens des Bodens.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>Inhaltlich sieht das Planwerk einen Prüfauftrag für die Plansätze I.1.1 (Z) und I.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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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 redaktionell ergänzt.</p>

I.1	Landkreis Heidekreis – Bau, Wirtschaft, Umwelt – Regional- und Bauleitplanung Soltau, 31.07.2025	Empfehlung
	<p>Für den Plansatz II.1.2 (Z) gilt ein bedingter Festlegungsauftrag. Diese Bedingungen sind in den Sätzen 3-5 des Plansatzes formuliert. Hingegen ist mit dem Plansatz II.1.3 (Z) wieder ein Festlegungsauftrag enthalten. Das Ziel II.2.3 (Z) enthält ein Festlegungsverbot für bestimmte Infrastrukturen und Anlagen in Überschwemmungsgebieten.</p> <p>In den Plansätzen III.1 (Z) und III.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.</p> <p>Unabhängig von einer Übernahme der Festlegungen in das LROP und das RROP gelten die Ziele und Grundsätze des Länderübergreifenden (Bundes-) Raumordnungsplanes Hochwasserschutz unmittelbar.</p> <p>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><u>Begründung</u> In Kapitel 2.1 ist die neueste Fassung des LROP (Änderungsverordnung von 2022) anzuwenden.</p> <p><u>Umweltbericht</u> Im Umweltbericht wird weiterhin auf den nicht mehr gültigen Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms aus dem Jahre 2015 Bezug genommen. Diese Auseinandersetzung mit den Belangen des RROP ist ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Der Umweltbericht wird redaktionell angepasst.</p>
	<p>Planungsrecht <u>Planzeichnung</u> In der Planzeichenerklärung fehlt die Erklärung zur Festsetzung der Grundstücksgrößen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Grundstücksgrößen werden aus der Planzeichnung entfernt. Die textliche Festsetzung bleibt bestehen und wird als ausreichend betrachtet.</p>

I.1	Landkreis Heidekreis – Bau, Wirtschaft, Umwelt – Regional- und Bauleitplanung Soltau, 31.07.2025	Empfehlung
	<p>Zum besseren Verständnis ist es sinnvoll, die Anzahl der Wohnungen auch in der Nutzungsschablone des jeweiligen Baugebiets darzustellen (Textliche Festsetzung 2.3).</p> <p>In der Textlichen Festsetzung 4.2 wird im dritten Absatz darauf verwiesen, dass Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten sind. In der Planzeichnung sind die dafür vorgesehenen Flächen nicht festgesetzt. Die Kennzeichnung fehlt.</p> <p>Die Messstellen des Landes Niedersachsens sind zu verorten, um eine Bebauung ausschließen zu können (Textliche Festsetzung Nr. 7). Unter Kapitel 1.2.1 der Begründung wird die Aussage getroffen, dass die im Bebauungsplan die genaue Verortung der Messstellen dargestellt ist. Diese Verortung ist nicht zu finden.</p> <p>Zum Immissionsschutz wird unter Punkt 9 der textlichen Festsetzungen die Aussage getroffen, dass die sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegel ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz umzusetzen sind. In der Planzeichnung selbst ist kein Außengeräuschpegel festgesetzt.</p> <p>Unter Punkt 12.4 der ÖBV werden Ausnahmen zu den vorgeschriebenen Dachneigungen formuliert. Es ist nicht klar, wie mit Erkern, Friesengiebeln etc. zu verfahren ist. Die Festsetzung sollte entsprechend ergänzt werden zumal die Möglichkeit der Friesengiebel in Punkt 13.1 der ÖBV explizit genannt wird.</p> <p><u>Begründung</u> In Kapitel 3.1 der Begründung wird auf eine Kindertagesstätte verwiesen. Dazu steht Folgendes:</p>	<p>Auf eine Darstellung der Anzahl der Wohnungen in der Nutzungsschablone wird weiterhin verzichtet. Die textliche Festsetzung wird an dieser Stelle als ausreichend angesehen.</p> <p>Die für Stellplätze vorgesehenen Flächen werden ausschließlich für das Teilgebiet WA5 ausgewiesen und sind Bestandteil der Planzeichnung. Für weitere Teilgebiete werden die textlichen Festsetzungen redaktionell angepasst.</p> <p>Die Messstellen des Landes Niedersachsens sind bereits Bestandteil der Planzeichnung und der Planzeichenerklärung. Zur besseren Findung werden diese farblich hervorgehoben.</p> <p>Die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel in der Planzeichnung ist bauplanungsrechtlich nicht erforderlich. Maßgeblich für die Umsetzung der Schallschutzanforderungen sind vielmehr die in dem schalltechnischen Gutachten ermittelten Werte und Lärmpegelbereiche sowie die in den textlichen Festsetzungen benannten Regelwerke (DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“). Diese basieren auf den ermittelten maßgeblichen Außengeräuschpegeln und sind Teil des bereits öffentlich ausgelegten und veröffentlichten Schallgutachtens. Der Klarheit halber werden die konkret ermittelten Lärmpegelbereiche im Plangebiet beziffert.</p> <p>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 Text der Begründung (Kapitel 3.1) beschreibt den städtebaulichen Entwurf. Eine Kindertagesstätte ist Bestandteil dieses Entwurfes. Eine</p>

I.1	Landkreis Heidekreis – Bau, Wirtschaft, Umwelt – Regional- und Bauleitplanung Soltau, 31.07.2025	Empfehlung
	<p>„Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünfläche gliedert das Plangebiet. Direkt westlich daran angrenzend befindet sich eine Kindertagesstätte mit großzügigen Außenflächen. Auch die Spielflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche stehen der Kindertagesstätte zur Verfügung.“ Es ist nicht ersichtlich, wo sich diese Kindertagesstätte befindet.</p> <p>Weiter heißt es in Kapitel 3.1, dass im östlichen Bereich des Plangebiets ebenfalls ein Ensemble von Mehrfamilienhäusern einen großzügigen Quartiersplatz umfasst. Es ist davon auszugehen, dass damit das Gebiet WA 1b gemeint ist, welches sich in der Mitte des Plangebietes befindet und nicht im östlichen Bereich.</p>	<p>gesonderte Ausweisung einer Kita ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese als Anlage für soziale Zwecke im Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass es sich um das Teilgebiet WA2a handelt.</p> <p>Zur besseren Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes wurde das Plangebiet in westlichen und östlichen Teil unterteilt, gegliedert durch die öffentliche Grünfläche.</p>
	<p>Natur- und Landschaftsschutz</p> <p>Das Regenrückhaltebecken am östlichen Rand befindet sich direkt im Kronentraufbereich der angrenzenden Gehölze. Ein Erhalt der Gehölze kann mit großer Wahrscheinlichkeit nicht sichergestellt werden, wenn das Rückhaltebecken innerhalb des Kronentraufbereichs liegt, da so ggf. (Fein-)Wurzeln geschädigt werden und eine starke Verdichtung und so eine zu geringe Sauerstoffzufuhr zustande kommen. Das Rückhaltebecken ist mind. 1,5 m außerhalb des Kronentraufbereichs anzulegen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes ist im Zuge der Betrachtung von Lichtemissionen auf die artenschutzrechtlichen Konflikte einzugehen (Insekten). Ein Schutzkonzept für Insekten ist aktuell noch nicht vorhanden. Hierbei ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird hierbei eine warmweiße LED-Beleuchtung mit nach unten gerichteten Leuchtkegel empfohlen. Es fehlte eine Festsetzung im Bebauungsplan.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die festgesetzte Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser (Rückhaltebecken) ist aus hydraulischen Gründen an dieser Stelle erforderlich. Eine Verlagerung ist aufgrund der Geländesituation nicht möglich. Im Zuge der Erlaubnis- und Genehmigungsverfahren sowie der Herstellung und Gestaltung werden gegebenenfalls baumschonende Maßnahmen geprüft, um die Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten. Sollte ein Erhalt der Gehölze nicht möglich sein, werden gegebenenfalls Ersatzpflanzungen im Rahmen der Genehmigungsverfahren abgestimmt. Eine allgemeine Berücksichtigung der angrenzenden Gehölze wird in den Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Punkt 8.3 der textlichen Festsetzungen trifft ausreichende Festsetzungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung.</p>
	<p>Baurecht</p> <p>Allgemeine Aussage zu den Textlichen Festsetzungen unter Nr. 2</p> <p>Mehrfach werden hier die Begriffe „Einzelhaus“ sowie „Doppelhaus“ verwendet. Bei der Prüfung von Bauanträgen gilt jedes freistehende Wohnhaus als Einzelhaus. Ein Doppelhaus hingegen ist ein Gebäude, das an einer gemeinsamen Grenze aneinandergeliegt ist, jede „Haushälfte“ verfügt hierbei über ein eigenes Baugrundstück.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Es werden Festsetzungen sowohl für Doppelhäuser als auch für Einzelhäuser getroffen. Die GRZ sowie die Mindestgrundstückgröße ist an die jeweilige Bauweise angepasst.</p> <p>Das Thema einer späteren Realteilungen von Einzelhäusern in Doppelhäuser ist bekannt. Durch die getroffene Differenzierung nach Haustypen</p>

I.1	Landkreis Heidekreis – Bau, Wirtschaft, Umwelt – Regional- und Bauleitplanung Soltau, 31.07.2025	Empfehlung
	<p>Häufig werden Zweifamilienwohnhäuser, welche umgangssprachlich auch als „Doppelhaushälften“ bezeichnet werden, errichtet, welche im baurechtlichen Sinne ein Einzelhaus darstellen, durch eine anschließende Realteilung des Grundstückes dann jedoch zu einem Doppelhaus werden.</p> <p>Bei Anwendung der Textlichen Festsetzungen würde diese anschließend zu einer anderen GRZ sowie der Mindestgrundstücksgröße führen. Es könnten nachträglich rechtswidrige Zustände geschaffen werden, da sodann andere Anforderungen gelten.</p> <p>Ferner würde bei Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses (umgangssprachlich Doppelhaushälfte) als Einzelhaus das Baugrundstück eine Fläche von 1.100,00 m² aufweisen müssen. Bei einer bereits im Vorweg durchgeführten Grundstücksteilung muss jedes Grundstück für sich jedoch nur 300,00 m² aufweisen.</p> <p>Laut Nr. 4.2.2 der Begründung soll die Festsetzung hinsichtlich der Mindestgrundstücksgröße eine unerwünscht hohe Bebauungsdichte entgegenwirken. Meiner Ansicht nach wäre jedoch genau dies zu befürchten, wenn ein Doppelhaus (Doppelhaushälfte) mit einer Wohneinheit lediglich ein Grundstück von 300 m² aufweisen muss und zudem die GRZ höher als die GRZ für Einzelhäuser ist.</p> <p>Es wird daher eine Überprüfung der Begrifflichkeiten und dem damit beabsichtigten Zweck der Textlichen Festsetzungen angeregt.</p> <p><u>Zur Textlichen Festsetzung Nr. 2.4 (Bezugspunkt):</u> Ich rege im Sinne der Entwurfsverfassenden und um Missverständnisse in Bauantragsverfahren zu vermeiden eine verständlichere Schreibweise des Bezugspunktes an.</p>	<p>werden jedoch keine nachträglich rechtswidrigen Zustände ausgelöst. Ein Bauantrag für ein Einzelhaus wird auf Grundlage der dafür festgesetzten GRZ von 0,25 geprüft und genehmigt. Erfolgt später eine Realteilung des Grundstückes und damit eine rechtliche Einstufung als Doppelhaus, so gilt für die Grundstücke eine GRZ von 0,3. Dies ist planerisch gewollt und städtebaulich sinnvoll, da Doppelhäuser typischerweise eine dichtere Bauweise, eine bessere Ausnutzbarkeit der kleineren Grundstücke und zusätzliche Nebenanlagen je Haushälfte erfordern. Einzelhäuser dagegen sollen einen etwas aufgelockerten Charakter erhalten. Die Differenzierung dient damit der Steuerung der städtebaulichen Dichte und der Durchmischung der Gebäudetypen. Eine nachträgliche Rechtswidrigkeit von Genehmigungen entsteht dadurch nicht.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße wird nachträglich angepasst. Ein Doppelhaus (Doppelhaushälfte) muss eine Mindestgrundstücksgröße von 275m² vorweisen, was der Hälfte der Mindestgröße für ein Einzelhaus entspricht. Dazu wird die Formulierung zum besseren Verständnis redaktionell angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Formulierung zum Bezugspunkt ist hinreichend beschrieben, um den rechtlichen Anforderungen an die konkrete Bestimmtheit gerecht zu werden. In der Begründung erfolgt dazu eine allgemeinverständliche Beschreibung des Bezugspunktes.</p>

I.1	Landkreis Heidekreis – Bau, Wirtschaft, Umwelt – Regional- und Bauleitplanung Soltau, 31.07.2025	Empfehlung
	<p><u>Zur Textlichen Festsetzung Nr. 2.5 (Sockelhöhe):</u> „Die Sockelhöhe wird definiert durch die Höhendifferenz zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden (Rohbau) und dem Bezugspunkt (s.o.).“</p> <p>Zur Vereinfachung wird angeregt, dass die maßgebliche Höhe die Höhendifferenz zwischen der Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKFF) sein könnte. Damit wäre eine einheitliche Bezugshöhe zur Textlichen Festsetzung Nr. 2.6 gegeben.</p> <p><u>Zur Textlichen Festsetzung Nr. 2.6 (First- und Traufhöhen):</u> Die Differenzierung zwischen Firsthöhen und Gebäudehöhen ist nicht schlüssig. Insofern wird angeregt, ausschließlich Firsthöhen festzusetzen bzw. eine Definition des Begriffes „Gebäudehöhen“ zu ergänzen.</p> <p><u>Zur Textlichen Festsetzung Nr. 4.2 (Stellplätze- und Garagen):</u> „In den Teilgebieten WA2b, WA3b und WA4a-b sind Stellplätze offen, als offene Kleingaragen (Carports) und Garagen zulässig. Diese sind nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen zu errichten.“ In der Planzeichnung sind, anders als bei dem Teilgebiet WA5, die „dafür vorgesehen Flächen“ für nicht feststellbar.</p> <p><u>Zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 12.2:</u> Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine zulässig. Es wird daher eine Konkretisierung hinsichtlich der Eigenschaften der Dacheindeckung an (z.B. Glasierung, engobiert) angeregt.</p> <p><u>Begründung</u> Zum besseren Verständnis sowie für die Auslegung der Vorgaben wird eine ausführliche Begründung zum Bebauungsplan angeregt. In Teilen werden die Vorgaben des Bebauungsplanes in der Begründung lediglich wiederholt. Insbesondere erhält die Begründung keine Aussagen zu der Unzulässigkeit von Carports und Garagen in den Teilgebieten WA1 a-b sowie WA 2 a, diese ist dadurch nicht schlüssig.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Festsetzung wird dahingehend angepasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die textliche Festsetzung 2.6 beinhaltet eine Definition für die Gebäudehöhe: Von der Oberkante Erdgeschoßfußboden (OKFF) bis zur Oberkante des obersten Geschosses.</p> <p>Für das Teilgebiet WA3 wird der Begriff Traufhöhe gegen Gebäudehöhe ersetzt. Die festgesetzte maximale Höhe von 11,5m wird dabei weiterhin beibehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden redaktionell angepasst.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Örtliche Bauvorschrift wird redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Begründung wird wie folgt ergänzt: <i>„Die Beschränkung auf offene Stellplätze dient der Sicherung eines aufgelockerten und durchgrüntem Straßenraums im Eingangsbereich des Plangebiets. Geschlossene Garagen und Carports würden durch ihre Baukörperwirkung das Orts- und Straßenbild nachteilig beeinflussen und zu einer unerwünschten baulichen Verdichtung im straßennahen Bereich führen.“</i></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

I.1	Landkreis Heidekreis – Bau, Wirtschaft, Umwelt – Regional- und Bauleitplanung Soltau, 31.07.2025	Empfehlung
	Insgesamt wird angemerkt, dass der Ansicht nach der Bebauungsplan durch die vielen und in Teilen komplexen Regelungen der politisch gewollten Entbürokratisierung sowie der Erleichterung von Bauvorhaben entgegenwirkt.	Die getroffenen Regelungen verfolgen städtebauliche, gestalterische und ökologische Ziele. Sie stehen einer Entbürokratisierung und Erleichterung von Bauvorhaben nicht entgegen.
	<p>Verkehrsrecht Das Versetzen der Ortstafel in der Tetendorfer Straße ist durch eine neue Erschließungsstraße nicht gerechtfertigt, weil die eigentlichen Grundstücke von der neuen Straße erschlossen werden.</p> <p>Ob im Zuge der Walsroder Straße (L 163) eine Abbiegehilfe für die Linksabbieger in die Tetendorfer Straße errichtet werden soll, muss von der NLStBV – GB Verden – noch beurteilt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird bei der Klärung von verkehrsrechtlichen Angelegenheiten in dem betroffenen Bereich berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beteiligung des NLSTBV hat im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 4 Abs. 2 BauGB stattgefunden.</p>
	<p>Wasser, Boden, Abfall Die Begründung enthält kein detailliertes Konzept zur Oberflächenentwässerung.</p> <p>Gemäß der v.g. Unterlage ist sowohl eine dezentrale Entsorgung (Versickerung) bzw. eine gedrosselte Ableitung (über ein Regenrückhaltesystem) des Niederschlagswassers vorgesehen. Grundlage zur Planung der Anlagen zur Entsorgung des Niederschlagswasser ist sowohl das DWA Arbeitsblatt A 138-1 (Stand 10/2024) als auch das DWA Arbeitsblatt A 102-1 (Stand 10/2024) in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 117.</p> <p>Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass erst nach Vorlage einer konkreten Entwässerungsplanung weitere Anmerkungen möglich sind. Die erwähnten Benutzungstatbestände bedürfen in jedem Fall einer wasserbehördlichen Erlaubnis.</p> <p>Bei den v. g. Anlagen zur Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser handelt es sich um technische Anlagen, deren Funktionstüchtigkeit stark von ihrem Unterhaltungszustand abhängig ist. Insofern wird einer durchgehenden massiven Bepflanzung der Anlagen mit Strauch- und Baumgehölzen, die flächendeckend zu einer dauerhaften Beschattung führen, nicht zugestimmt. Art und Umfang der zulässigen Bepflanzung wird im Rahmen des notwendigen Erlaubnisverfahrens geregelt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Eine Auseinandersetzung mit der Oberflächenentwässerung im Plangebiet hat stattgefunden und war als Anlage Teil der Auslegungsunterlagen (Anlage 10 Vorplanung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung). Eine Vorplanung der Erschließungs- und Entwässerungsplanung wird als Teil der Begründung dem Bebauungsplan beigelegt. Dieser soll zeigen, dass eine Oberflächenentwässerung auf dem 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> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Wie in der Festsetzung Nr. 8.4 beschrieben ist die Regenrückhaltefläche mit standortgerechten, heimischen Gräsern und Stauden extensiv zu begrünen und zu pflegen. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist nicht vorgesehen.</p>

II Stellungnahmen der sonstigen Träger öffentlicher Belange		
II.1	EWE Netz GmbH Oldenburg, 19.06.2025	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.2	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH Hannover, 20.06.2025	Empfehlung
	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das webbasierte Auskunftsportal BIL ein -> https://portal.bil-leitungsauskunft.de BIL ist das erste bundesweite Informationssystem zur Leitungsrecherche. Webbasiert und auf einem völlig digitalen Prozess erhalten. Sie durch wenige Klicks für Sie kostenlos und transparent Informationen zu Leitungsverläufen von derzeit mehr als 115 Betreibern, die fast alle Fern- und Transportleitungen im gesamten Bundesgebiet vertreten. BIL wurde von der Gas-, Öl- und Chemieindustrie gegründet und verfolgt keine kommerziellen Interessen. Einzig und allein die Steigerung der Sicherheit der erdverlegten Anlagen ist das gemeinsam erklärte Ziel von BIL. Zur Information erhalten Sie im Anhang einen Flyer, aus dem Sie weitere Informationen zu BIL entnehmen können. Helfen Sie uns das webbasierte Informationsangebot zu Leitungsverläufen weiter zu verbessern, indem Sie das Portal nutzen und somit zu einer höheren Akzeptanz beitragen, sodass sich zukünftig möglichst viele Betreiber erdverlegter Anlagen durch BIL vertreten lassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.3	LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, 20.06.2025	Empfehlung
	Sie haben den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Niedersachsen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) oder im	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


II.3	LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst Hannover, 20.06.2025	Empfehlung
	<p>Rahmen einer anderen Planung um Stellungnahme gebeten. Diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.</p> <p>Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z.B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden. Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbilddauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.</p>	
	<p>Hinweis:</p> <p>Eine Kriegsluftbilddauswertung kann beim KBD beauftragt werden. Die Auswertung ist gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig. Eine Kriegsluftbilddauswertung ist im Rahmen dieser Stellungnahme nicht vorgesehen und aus personellen Gründen nicht möglich, da prioritär Anträge nach NUIG bearbeitet werden. Ein Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem ist ebenfalls nicht mehr vorgesehen. Der KBD informiert die zuständigen Gefahrenabwehrbehörden unmittelbar über Ergebnisse durchgeführter Auswertungen. Dabei erkannte Kampfmittelbelastungen sind den Gefahrenabwehrbehörden daher bereits bekannt.</p> <p>Sofern eine kostenpflichtige Kriegsluftbilddauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: https://kbd.niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Luftbilddauswertung für Kampfmittel wurde auf den betroffenen Grundstücken bereits vorgenommen und liegt als Ergebnis vor.</p>

II.4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Bonn, 23.06.2025	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 befindet sich innerhalb eines Kampffjetieffflugkorridor.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Ich weise bereits jetzt daraufhin, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.5	Landwirtschaftskammer Niedersachsen Uelzen, 23.06.2025	Empfehlung
	<p>Wie bereits in der Stellungnahme zur 58. Änderung des F-Planes vom 12.08.2020 erwähnt ist die immense Inanspruchnahme von ldw. genutzter Fläche für die Stadt Soltau noch als angemessen anzusehen. Des Weiteren haben wir in der Stellungnahme darum gebeten aufgrund des hohen Flächenverbrauches seitens des Baugebietes keine weiteren ldw. genutzten Flächen für die Kompensationsmaßnahmen heranzuziehen.</p> <p>In den Planungen werden als Kompensationsmaßnahme jedoch weitere 2,2 ha der ldw. Ackernutzung entzogen. Besteht die Möglichkeit, diesbzgl. anderweitige Maßnahmen (z.B. Forst) durchzuführen?</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne eines funktionalen Ausgleichs ist für das Verfahren eine Kompensation für Artengemeinschaften des Offenlands erforderlich. Die Flächen bleiben aber bei der angestrebten Grünlandbewirtschaftung auch weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung.
II.6	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Hannover, 24.06.2025	Empfehlung
	<p>Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) handelt im Namen und in Vertretung der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG (BEB), der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und ihrer Tochtergesellschaften.</p> <p>Von dem o.a. Vorhaben sind Betriebsanlagen der von der EMPG vertretenen o.a. Gesellschaften nicht betroffen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.7	Polizeiinspektion Heidekreis Soltau, 25.06.2025	Empfehlung
	<p>Aus polizeilicher Sicht bestehen zum jetzigen Zeitpunkt gegen die o. g. Planungen, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung an das vorhandene Straßennetz und</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

II.7	Polizeiinspektion Heidekreis Soltau, 25.06.2025	Empfehlung
	deren Auswirkungen durch neu entstehendes Ziel- oder Quellverkehrsaufkommen, grundsätzlich keine maßgeblichen Bedenken. Begrüßt wird hier ausdrücklich die Absicht, einen Ausbau eines Geh- und Radweges auf der östlichen Seite der Tetendorfer Straße anzustreben.	
	Als problematisch wird die geringe Stellplatzanzahl für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken selbst oder die vorgesehenen stellplatzfreien Grundstücke angesehen. Hier stellt sich die Frage, ob ausreichend Parkraum für eventuellen Besucherverkehr im öffentlichen Bereich vorgesehen ist.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält keine Regelungen bezüglich der Anzahl der herzustellenden Stellplätze. Generell sind Stellplätze auf allen Grundstücken zulässig. Lediglich im Bereich des Teilgebietes WA5 sind Stellplätze innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Damit wird das städtebauliche Ziel einer Gemeinschaftsstellplatzanlage an diesem Standort verfolgt.</p> <p>Besucherverkehre können auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Grundsätzlich sind aber in den geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen Parkmöglichkeiten angedacht. Außerdem wird ein öffentlicher Parkplatz für Gäste- und Besucherverkehr festgesetzt.</p> <p>In der konkretisierenden Erschließungsplanung und in den gesamtstädtischen Verkehrskonzepten wird auf die Erhöhung der Rad- und Fußverkehrsfreundlichkeit geachtet, um so den Autoverkehr zu reduzieren.</p>
	Grundsätzlich werden Erschließungen mit nur einer Zufahrt (Sackgassen) kritisch gesehen. Im Falle von Störungen (Vollsperrung durch Sanierungsmaßnahmen, Unfallgeschehen, pp.) sind Rettungswege und Ausweichmöglichkeiten von vornherein ausgeschlossen. Die „Notzufahrtsmöglichkeit“ zur Heinrich-Heine-Straße (1) ist hierbei wirklich nur eine Notlösung.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Erschließung wird im Bebauungsplan Tetendorf Nr. 4 fortgeführt. Somit entstehen zwei Zufahrten zur Tetendorfer Straße.</p>
II.8	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle Celle, 04.07.2025	Empfehlung
	Gegen die Durchführung der oben genannten Bauleitplanung nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belange keine Bedenken. Ich bitte um Übersendung einer digitalen Ausfertigung Ihrer Entscheidung.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

II.9	Niedersächsische Landesforsten Bispingen, 08.07.2025	Empfehlung
	<p>Aus waldfachlicher Sicht werden die nachstehenden Anmerkungen und Anregungen vorge- tragen:</p> <p>Nordöstlich an das Plangebiet grenzt ein ca. 20 bis 60-jähriger Birken-Erlen-Bruchwald auf einem Moorstandort mit älteren Kiefern, Aspen und großkronigen Randeichen. In der Strauchschicht findet sich Pfaffenhütchen, Faulbaum und Naturverjüngung aus Eberesche, Ahorn und Aspe. Auf Grund ihrer Größe und Baumdichte weist diese mit Waldbäumen be- stockte 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 Land- schaft mit ihrer großen Artenvielfalt eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Bio- topverbund. 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 aktuellen Planzeichnung beträgt der Abstand zwischen der Baugrenze und dem Wald- rand aus großkronigen Randeichen ca. 23 m.</p> <p>Aus waldfachlicher Sicht ist dieser geplante Abstand unzureichend, da beim Unterschreiten des Mindestabstandes von 30 m (eine Baumlänge) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerech- net werden muss.</p> <p>Aus Gründen</p> <ul style="list-style-type: none"> - der Gefahrenabwehr (großkronige Laubbäume sind insbesondere während der Ve- getationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet), - der Waldbrandvorsorge, - der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaf- tung (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).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Nordosten grenzt an das Plangebiet ein nach § 30 BNatSchG ge- schützter Erlenbruchwald an (s. Umweltbericht Karte 1), der allerdings auf der dem Plangebiet zugewandten Westseite durch Neophyten (Jap. Staudenknöterich), Gartenabfälle und Ruderalisierung gestört ist. Der Waldbestand ist durch einen Fußweg und eine Baumreihe getrennt.</p> <p>Zur Aufrechterhaltung der Wald- und Waldrandfunktionen wird der Ab- stand aus ökologischen Gründen als ausreichend angesehen, der Wald- bestand ist daher von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Erlenbruchwälder weisen im Hauptbestand eine mittlere Wuchshöhe von 20-25 m auf und haben damit eine niedrigere mittlere Wuchshöhe als typische Nadelforste oder Laubmischwälder. Auch aus diesem Grund wird der Waldabstand als ausreichend angesehen.</p>

II.9	Niedersächsische Landesforsten Bispingen, 08.07.2025	Empfehlung
	Ich bitte um die Anpassung der Planzeichnung. Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.	
II.10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 24.07.2025	Empfehlung
	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise: 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. 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).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Sofern in diesem Verfahren Ausgleichs- und Kompensationsflächen betroffen sind, gehen wir davon aus, dass für alle Ausgleichs- und Kompensationsflächen die Festlegungen der Regionalen Raumplanung beachtet werden. In Rohstoffsicherungsgebieten sollten Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen erst nach einer vollständigen Rohstoffgewinnung erfolgen, da sonst ein späterer Rohstoffabbau erschwert bzw. verhindert werden kann. Die aktuellen Rohstoffsicherungskarten können über den NIBIS® Kartenserver des LBEG eingesehen oder als frei verfügbarer WMS-Dienst abgerufen werden. Zudem ist im Bereich von Ausgleichs- und Kompensationsflächen für erdverlegte Hochdruckleitungen sowie bergbauliche Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten, der von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten ist. In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


II.10	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, 24.07.2025	Empfehlung
	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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.11	Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Verden (Aller), 28.07.2025	Empfehlung
	Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen im Rahmen meiner Zuständigkeit keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die eingereichten Unterlagen habe ich digital zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer digitalen Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.12	Deutscher Wetterdienst Hamburg, 29.07.2025	Empfehlung
	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.13	Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade Lüneburg, 29.07.2025	Empfehlung
	Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Aus handwerklicher Sicht bestehen derzeit unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.14	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Hannover, 29.07.2025	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. Eine Ausbaurechtsentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
II.15	Abfallwirtschaft Heidekreis Soltau, 30.07.2025	Empfehlung
	Bezugnehmend auf das Vorhaben Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 "Wohnquartier Tetendorfer Straße" erhalten Sie nachfolgend die Stellungnahme der Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts gemäß §4 Abs. 2 BauGB: Die Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts erhebt nach erster Prüfung keine Beanstandungen gegen die vorgesehene 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. Anhang: Dokument AHK Abfallwirtschaft Heidekreis, Anstalt des öffentlichen Rechts, Berücksichtigung der Belange der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK), Titel: Anstalt des öffentlichen Rechts bei der Erstellung von örtlichen Bauvorschriften und Einrichtung von Straßenbaustellen. (Stand: 15.12.2021)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

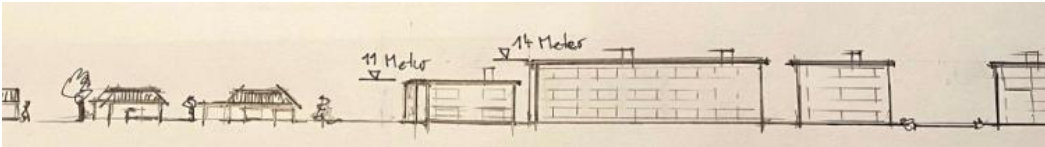
III Stellungnahmen der Nachbargemeinden

Seitens der Nachbargemeinden sind keine Stellungnahmen eingegangen.

IV Stellungnahmen der Öffentlichkeit

IV.1 Private Einwendung 1 Soltau, 09.07.2025	Empfehlung
<p>Das Flurstück 19/28 grenzt unmittelbar an die o g geplante Bebauung. Insofern sind meine Frau und ich direkt von dieser Planung betroffen und widersprechen hiermit diesem Planungsentwurf. Der vorliegende Bebauungsplan führt zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Gesundheit und Lebensqualität für die Bewohner der Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22.</p> <p>In den Wintermonaten Verschattung:</p> <p>Die geplante Höhe der Geschosßbauten nimmt eine Verschattung der Bestandsgebäude bildend in Kauf (siehe Skizze).</p>  <p>Die Höhe des Schattenwurfes beträgt bei der geplanten Höhe von 11m und 28m Entfernung bis zu 6m Höhe, d.h. eine völlige Verschattung der Bestandsgebäude.</p> <p>"Wie wirkt sich Sonnenlichtmangel auf die psychische Gesundheit aus?</p> <p>Ohne ausreichende Sonneneinstrahlung kann der Serotoninspiegel sinken. Ein niedriger Serotoninspiegel ist mit einem höheren Risiko für schwere Depressionen mit saisonalem Muster (früher bekannt als saisonal abhängige Depression oder SAD) verbunden.</p> <p>Dies ist eine Form der Depression, die durch den Wechsel der Jahreszeiten ausgelöst wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 wurde in zwei Teilbereiche gegliedert, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah gerecht werden zu können. Die vorliegende Abwägungstabelle bezieht sich zunächst ausschließlich auf die Stellungnahmen, die den Teilbereich I betreffen und nimmt daher nur zu den hiervon betroffenen Belangen Stellung.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I umfasst nicht die geplante Bebauung an der nördlichen Grenze. Die Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22 sind folglich vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I nicht durch die direkte Nähe betroffen.</p> <p>Im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 II erfolgt eine Prüfung der Stellungnahme und der Auswirkungen der Planung auf die benachbarten Grundstücke.</p> <p>Grundsätzlich können Verschattungen in einem üblichen Rahmen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgrund der städtebaulichen Konzeption jedoch nicht von unzumutbaren Auswirkungen innerhalb des Plangebietes sowie auf die angrenzende Bestandsbebauung auszugehen.</p>


IV.1	Private Einwendung 1 Soltau, 09.07.2025	Empfehlung
	<p>Darüber hinaus kann Sonnenmangel zu Schlafstörungen, Tagesmüdigkeit und Antriebslosigkeit führen."</p> <p>Persönliche Erfahrungen dieser Abhängigkeit liegen vor.</p>	
	<p>Im Sommer Klimaaspekt:</p> <p>Die hohen Fassaden verursachen einen nicht hinzunehmenden Hitzestau, der sich gesundheitsschädigend auf die Bewohner der angrenzenden Bestandsbebauung auswirken würde und darüber hinaus auch auf die Natur einen erheblichen negativen Einfluss hätte.</p> <p>Das sich verändernde Klima hat bereits in den letzten Jahren vermehrt zu Hitzephasen und Wassermangel geführt, was sich negativ auf den Baum- und Strauchbestand ausgewirkt hat.</p> <p>Bisher sind nur einige Bäume und Pflanzen verdorrt. Bei Realisierung der geplanten Geschößgebäude würde sich in den Sommermonaten eine zusätzliche erhebliche Hitzequelle durch die Fassaden ergeben und die bestehende Situation wesentlich verschärfen. Dies widerspricht dem Gedanken an eine Klimaresilienz.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 wurde nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in zwei Teilbereiche gegliedert. Durch die Aufteilung kann Teil I schneller wirksam werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah gerecht werden zu können, während Teil II noch zurückgestellt oder gesondert geprüft wird.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I umfasst zunächst nicht geplante Bebauung im westlichen Bereich an der nördlichen Grenze. Die Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22 sind folglich vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I nicht durch die direkte Nähe betroffen. Die vorliegende Abwägungstabelle bezieht sich zunächst ausschließlich auf die Stellungnahme, die den Teilbereich I betreffen und nimmt daher nur zu den hiervon betroffenen Belangen Stellung.</p> <p>Grundsätzlich wird die Herausforderung von Hitzestau in Form des Wärmeinseleffektes im Plangebiet berücksichtigt. Dieser tritt verstärkt in Gebieten mit flächendeckender hoher vertikaler Verdichtung und einem erhöhten Versiegelungsgrad ohne Bepflanzung auf. Der planungsrechtlich zulässige Rahmen für Geschosswohnungsbau und andere Wohntypologien entspricht der städtebaulich üblichen Maßstäblichkeit. Flankierende Festsetzungen zur Eingrünung der bebauten Bereiche befinden sich auf den geplanten öffentlichen und privaten Flächen. Dazu regeln örtliche Bauvorschriften unter anderem die farbliche Gestaltung und Begrünung von Haupt- und Nebengebäuden, die ebenfalls auf die Hitzeentwicklung Einfluss haben.</p> <p>Im Rahmend des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 II wird eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Stellungnahme stattfinden.</p>
	Schlechterstellung:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


IV.1	Private Einwendung 1 Soltau, 09.07.2025	Empfehlung
	<p>Der Entwurf führt dazu, dass direkte Anlieger mit den Flurstücken 19/28, 19/30 und 19/22 schlechter gestellt werden als die übrigen Anlieger des zukünftigen Bebauungsgebietes, die keine angrenzende mehrgeschossige Blockbebauung zu erwarten haben.</p> <p>Dies widerspricht dem Gebot der gerechten Abwägung, des Gleichheitsgrundsatzes und dem Gerechtigkeitsprinzip.</p> <p>Eine Angleichung an die Bestandsbebauung durch EFH anstatt GWB mit einer maximalen Firsthöhe von 6,5m ist akzeptabel und wäre sowohl problemlos ohne Verzicht auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten als auch bzgl. der Fördermaßnahme für die geplante kalte Nahwärme möglich, wenn diese GWB in das Baugebiet Tetendorf Nr. 4 verplant würden.</p>	<p>Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 wurde nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in zwei Teilbereiche gegliedert. Durch die Aufteilung kann Teil I schneller wirksam werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah gerecht werden zu können, während Teil II noch zurückgestellt oder gesondert geprüft wird.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I umfasst zunächst nicht die geplanten Baugrundstücke im westlichen Bereich an der nördlichen Grenze. Die Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22 sind folglich vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I nicht betroffen. Die vorliegende Abwägungstabelle bezieht sich zunächst ausschließlich die Stellungnahmen, die den auf den Teilbereich I betreffen und nimmt daher nur zu den hiervon betroffenen Belangen Stellung.</p> <p>Im Rahmend des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 II wird eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Stellungnahme stattfinden.</p>
	<p>Privatsphäre:</p> <p>Die Anlieger der Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22 des Neubaugebietes sehen ihre Privatsphäre verletzt durch die unangemessen hohen und nicht zur Bestandsbebauung passenden Wohngebäude (WA2a). Diese lassen eine uneingeschränkte Sicht in die Wohnräume und Gärten der Bestandsgebäude zu.</p> <p>Die oben genannten Gründe stellen ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegerbot als auch gegen das Gebot der Verhältnismäßigkeit dar.</p> 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 wurde in zwei Teilbereiche gegliedert, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah gerecht werden zu können. Die vorliegende Abwägungstabelle bezieht sich zunächst ausschließlich auf den Teilbereich I und nimmt daher nur zu den hiervon betroffenen Belangen Stellung.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I umfasst nicht die Bebauung an der nördlichen Grenze. Die Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22 sind folglich vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I nicht durch die direkte Nähe betroffen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 II wird eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Stellungnahme stattfinden.</p> <p>Grundsätzlich entspricht ein behutsames Nebeneinander von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einzel- und Doppelhäusern zum städtebaulichen Charakter der Mittelstadt Soltau.</p>
	Lärm:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.


IV.1	Private Einwendung 1 Soltau, 09.07.2025	Empfehlung
	<p>Der Verkehrslärm der Tetendorfer Straße und das geplante Baugebiet von mehr als 500 zusätzlichen Wohneinheiten wird durch die geplante Bebauung nicht vermieden, sondern noch verstärkt. Die Anwohner der Bestandsbauten werden in keiner Weise vor Lärm geschützt.</p>	<p>Eine lärmtechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Diese beinhaltet auch die Auswirkungen der Verkehrssteigerung des neuen Plangebietes. Allgemeine Wohngebiete selbst sind gem. BauNVO keine schallemittlernden Flächen. Eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Tetendorfer Straße ist bereits im Bestand vorhanden und wird nicht erst durch das neu geplante Gebiet ursächlich ausgelöst.</p>
	<p>Verfahrensfehler gem. § 3 BauGB bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:</p> <p>Die Leiterin des Planungsamtes, äußerte sich bei der öffentlichen Präsentation des B-Planes am 13.05.2025 im Rathaus dahingehend, dass aufgrund einer "Vorplanung" konkrete Messpunkte für jedes geplante Bauobjekt bezüglich der Versorgung mit kalter Nahwärme festgelegt wurden. Diese Messpunkte bestimmen faktisch den genauen Standort mit dem jeweiligen geplanten Bauobjekt. Auf Grund dieser Planung wurden Fördermaßnahmen beantragt und wohl auch bewilligt.</p> <p>Erst danach wurde die Öffentlichkeit über die geplante Bebauung informiert.</p> <p>Änderungswünsche oder bauliche Veränderungen (Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB) waren zu diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich, da ansonsten die Voraussetzungen der Fördermaßnahme für die geplante kalte Nahwärme (lt Böhmezeitung vom 22.06.2024 in Höhe von ca 7,6 Millionen Euro) entfallen würde.</p> <p>Ausnahmen könnten ausschließlich bei der Reduktion der ausgewiesenen Geschoßbauten erfolgen, da eine geringere Heizkapazität als geplant, unproblematisch ist.</p> <p>Dieses Verfahren beinhaltet eine Bürgerinformation aber keine Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB. Damit ist der Bebauungsplan rechtswidrig.</p> <p>Wir würden gerne auf langjährige gerichtliche Klärung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens verzichten und hoffen auf entsprechende Planungsänderungen durch die Verwaltung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB haben ordnungsgemäß stattgefunden. Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden durchgeführt. Die im Verfahren vorliegenden Stellungnahmen wurden ausgewertet und sind Gegenstand der Abwägungstabellen.</p> <p>Innerhalb eines Bauleitplanverfahrens sind Vorprüfungen in einem angemessenen Umfang erforderlich und dienen der Erarbeitung des Vorentwurfes zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Der Einwendende bezieht sich auf eine Anliegerversammlung am 13.05.2025. Die in der Stellungnahme beschriebene Aussage steht hier in einem anderen Kontext. Es wurde darüber informiert, dass innerhalb der erforderlichen Vorprüfung hinsichtlich einer Versorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes die Messpunkte festgelegt wurden. Eine Festlegung konkreter Bauorte für einzelne Gebäudeformen wurden nicht getroffen.</p> <p>Die Festlegung von Messpunkten im Rahmen der technischen Vorplanung zur kalten Nahwärmeversorgung entfaltet keine Bindungswirkung für Festsetzungen hinsichtlich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung einzelner Grundstücke. Änderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind möglich und wurden in der Beteiligung auch berücksichtigt.</p>


IV.2	Private Einwendung 2 Soltau, 15.07.2025	Empfehlung
	<p>1. Bitte wenden Sie Ihre Vorgaben auch ausdrücklich für die Außenbeleuchtung der privaten Grundstücke im Plangebiet an und nehmen Sie diese nicht aus. Genau wie Sie die Farben der Dächer vorgeben, können Sie auch zur privaten Außenbeleuchtung Festsetzungen treffen.</p> <p>2. Bitte geben Sie die Art der Leuchten vor, damit in den Leuchtgehäusen erst gar keine Temperatur bis zu 60 °C entstehen kann. Hier sind schwache LED-Reflektorlampen/LED-Leuchtmittel das Mittel der Wahl: 500 bis 1000 Lumen (= 8 bis 12 Watt)</p> <p>3. Eine Abstrahlung nur oberhalb der Horizontalen reicht nicht aus. Bitte geben Sie abgeblendete/abgeschirmte Leuchten vor, die nur nach unten strahlen und in niedriger Höhe montiert werden. Für größere Hofflächen dürfen es gern mehrere schwache Leuchten sein.</p> <p>4. Dass Sie die Wahl der Leuchtmitteln mit einer Farbtemperatur von max. 00 Kelvin vorschreiben, ist gut. Diese Vorgabe aber ausschließlich auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu begrenzen, die an die Grünfläche am Ostrand des Plangebiets angrenzen (Planstraße C), schützt nur dort. Für die übrigen öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bereits bis zu 3.000 Kelvin verwendet werden. Das ist nicht mehr bernsteinfarben und ich erkenne die Notwendigkeit nicht, hier auf mehr Helligkeit zu setzen.</p> <p>Zur Erläuterung: Auch im Dunkeln können Menschen nach der Anpassung ihrer Augen an die Dunkelheit gut sehen. Die Sehschärfe erreicht zwar nicht den Wert des Tagsehens. Dennoch ist eine sternklare Nacht hell genug. Bei Vollmond kann man sogar Zeitung lesen. Die künstliche Beleuchtung darf daher auf dem Helligkeits-Niveau des Vollmondes liegen. Das entspricht den Seh- und Sicherheitsbedürfnissen: Der Mensch kann noch gut und weit sehen und er wird gesehen. Auch würde es weniger Energie benötigen, wenn 2.200 Kelvin die obere Grenze wäre.</p> <p>5. Bewegungsmelder müssen für einen bestmöglichen Lichtschutz präzise ausgerichtet sein und eine kurze Leuchtzeit haben. Auch das kann entsprechend geregelt werden.</p> <p>6. Zeitsteuerungen dürfen nur solange eingeschaltet sein wie notwendig. Hier muss die Jahreszeit beachtet werden: Im Sommer ist es spät abends hell genug. Auch insoweit können Sie Vorgaben machen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in den Festsetzungen formulierten Maßnahmen zur Begrenzung der Beleuchtung wird für ausreichend erachtet, um erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen von Insektenlebensräumen und Fledermaus-Nahrungshabitaten auszuschließen.</p>

IV.2	Private Einwendung 2 Soltau, 15.07.2025	Empfehlung
	<p>7. Dämmerungsschalter sollten unzulässig sein, weil sie sich nicht am notwendigen Licht orientieren. Eine weitere Konkretisierung, um das Ziel des Lichtschutzes zu erreichen.</p> <p>8. Keine Beleuchtung zur Dekoration, also keine Fassadenanstrahlung, kein Licht im Garten, nicht für Teiche. Ein Mindestmaß, weil nicht nötig und auch nicht schön, wenn man an die Milliarden toter Insekten denkt, die nur wegen unser aller Deko-Vorstellungen grausam zugrunde gehen.</p> <p>Hier können Sie das Thema noch vertiefen https://astronomie-handeloh.de/wp-content/uploads/2025/06/LichtschutzFlyer-3.pdf.</p> <p>Ich würde mich sehr freuen, wenn Sie richtig „Fahrt aufnehmen“ in Sachen Soltauer Lichtschutz 😊.</p>	
IV.3	Private Einwendung 3 Soltau, 20.07.2025	Empfehlung
	<p>Einwand zum Entwurf des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 3 „Wohnquartier Tetendorfer Straße“</p> <p>1. Vorwort</p> <p>Bereits im Oktober 2023 wurde ein Einwand zum damaligen Entwurf des Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 (siehe Ref [2]) mit der Bitte abgegeben, jenen Einwand auch den Ratsmitgliedern auszuhändigen. Da dies nicht erfolgte und die Ratsmitglieder erst im zweiten Quartal dieses Jahres davon erfuhren, sind Planungen zu dem Baugebiet ohne Berücksichtigung vorangeschritten, so dass Änderungen zum jetzigen Zeitpunkt für alle Beteiligten erhöhte Aufwände bedeuten (die Planung erfolgte unter Umgehung des § 3 BauGB). Dies hätten wir gerne vermieden.</p> <p>Die letzten Änderungen des Bebauungsplans im Mai führen immer noch zu unzumutbaren Beeinträchtigungen. Aus diesem Grund erneuern wir diesen Einwand und machen Vorschläge im Rahmen der jetzt noch verfügbaren Möglichkeiten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1 und 3 Abs. 2 BauGB haben ordnungsgemäß stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gingen Stellungnahmen ein, die von der Stadt aufgenommen, geprüft und in die Abwägung einbezogen wurden. Die Stadt Soltau ist verpflichtet, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei steht das Wohl der Allgemeinheit im Vordergrund; gleichwohl wurden sämtliche eingegangenen Stellungnahmen sorgfältig geprüft.</p> <p>Zwischen der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in die weitere Planung einfließen und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Eine Umgehung der Beteiligungsvorschriften hat nicht stattgefunden.</p>
	<p>2. Ausgangslage</p> <p>Wir beziehen uns in diesem Einwand auf den „Entwurf des Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3“, vom 12.06.25 (Ref [3]):</p>	

IV.3	Private Einwendung 3 Soltau, 20.07.2025	Empfehlung
	 <p>Abbildung 1: „Entwurf des Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3“, vom 12.06.25, Ref [3]</p> <p>3. Einwände gegen den Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3</p> <p>3.1 Lärm</p> <p>Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2021 (siehe Ref [4]) sind die zulässigen Grenzwerte nach „TA Lärm“ bereits für Tag und Nacht ohne Berücksichtigung der neuen Bebauungsgebiete Tetendorf Nr. 3 & 4 überschritten.</p> <p>Der Vorschlag aus dem Lärmgutachten einen Lärmschutzwall zu schaffen, der auch uns Anwohner aus dem Bestand geschützt hätte, wurde mit der Stellungnahme der Stadt mit folgendem Satz „Der im Gutachten geprüfte Wall wurde aufgrund der Flächenverbrauchs seitens der Stadt verworfen“, abgelehnt.</p> <p>Es wurde auch von den Stadtplanern bestätigt, dass die geplanten Stadthäuser keinen Lärm-schutz darstellen.</p> <p>Die Anwohner an das zukünftige Bebauungsgebietes Tetendorf Nr. 3 werden nicht vor Lärm geschützt, obgleich eine Erhöhung der Lärmbelastung durch die Bebauungsgebiete Tetendorf Nr.3 & 4 offensichtlich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Grenzwerte werden ausschließlich entlang der Tetendorfer Straße durch Verkehrslärm überschritten. Zur Sicherung verträglicher Wohnverhältnisse werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Ein Lärmschutzwall für das Plangebiet wurde vom Gutachter geprüft, von der Stadt Soltau jedoch verworfen. Für eine wirksame Reduzierung des Verkehrslärms wäre ein durchgehender Wall entlang sämtlicher Grundstücke an der Tetendorfer Straße erforderlich, auch auf bereits bebauten Privatgrundstücken. Der Eingriff in das Privateigentum wurde durch die Stadt Soltau ausgeschlossen, da hier ein erheblicher zusätzlicher Flächenverbrauch entstehen würde.</p> <p>Wohngebäude selbst, besonders im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO), gelten nicht als Lärmquelle im Sinne der Bauleitplanung, da sie keine erheblichen Emissionen verursachen.</p> <p>Die geplante Bebauung entlang der Tetendorfer Straßen erfüllt nicht die Funktion eines immissionsrechtlichen Lärmschutzes. Zur Sicherung</p>

IV.3	Private Einwendung 3 Soltau, 20.07.2025	Empfehlung
		<p>verträglicher Wohnverhältnisse werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Allgemeine Wohngebiete selbst sind gem. BauNVO keine schallemittlernden Flächen. Eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Tetendorfer Straße ist bereits im Bestand vorhanden und wird nicht erst durch das neu geplante Gebiet ursächlich ausgelöst.</p>
	<p><u>3.2 Schlechterstellung</u> Der Entwurf gemäß Kapitel 2 führt dazu, dass direkte Anlieger schlechter gestellt werden als die Bewohner des zukünftigen Bebauungsgebietes.</p>  <p>Dies widerspricht dem Gerechtigkeitsprinzip. Die Anlieger (Heinrich-Heine-Str) werden durch die geplanten Gebäudehöhen plus Aufbauten bzw. Firsthöhen von 11m bzw. 11,5m (WA2a, WA4a) in einem hohen Maße benachteiligt, im Speziellen durch:</p> <p><i>Abbildung 2: Ausschnitt Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3, Ref [3]</i></p> <p>Verschattung: Die folgende Ansicht unten visualisiert beispielhaft den Tagesverlauf der beiden WA2a GWB (rechts rot, links blau) Schattenwürfe zu verschiedenen Monaten bei einer Gebäudehöhen von 11m (angenommen als Gebäudehöhe ohne zusätzliche Aufbauten) im Zeitraum von März bis November.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 wurde nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in zwei Teilbereiche gegliedert. Durch die Aufteilung kann Teil I schneller wirksam werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah gerecht werden zu können, während Teil II noch zurückgestellt oder gesondert geprüft wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I umfasst zunächst nicht die geplanten Baugrundstücke im westlichen Bereich an der nördlichen Grenze. Die Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22 sind folglich vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I nicht durch die direkte Nähe betroffen. Die vorliegende Abwägungstabelle bezieht sich zunächst ausschließlich die Stellungnahmen, die auf den Teilbereich I betreffen und nimmt daher nur zu den hiervon betroffenen Belangen Stellung. Grundsätzlich können Verschattungen in einem üblichen Rahmen nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist aufgrund der städtebaulichen Konzeption jedoch nicht von unzumutbaren Auswirkungen innerhalb des Plangebietes sowie auf die angrenzende Bestandsbebauung auszugehen. Im Rahmend des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 II wird eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Stellungnahme stattfinden.</p>

IV.3	Private Einwendung 3 Soltau, 20.07.2025	Empfehlung
	 <p>Die Flurstücke 19/28, 19/30 & 19/22 werden von den beiden GWB November bis Februar durchgängig beschattet. Analog lässt sich die Beschattung der restlichen Flurstücke abbilden, welche an WA4a grenzen.</p> <p><i>Abbildung 3: Schattenlinien durch GWB, Gebäudehöhe/Firsthöhe 11m, hergeleitet gemäß Ref [1]</i></p> <p>Privatsphäre: Die eingangs genannten Anlieger (Heinrich-Heine-Str) des Neubaugebietes sehen ihre Privatsphäre verletzt durch die unangemessen hohen und nicht zur Bestandsbebauung passenden Wohngebäude (WA2a, WA4a). Diese lassen eine ganzjährige uneingeschränkte Sicht in die Wohnräume und Gärten der Bestandsgebäude zu. Die oben genannten Gründe stellen ein Verstoß gegen das baurechtliche Rücksichtnahmegebot als auch gegen das Gebot der Verhältnismäßigkeit dar. Des Weiteren betrachten wir den damit einhergehenden Verlust des Wertes der Flurstücke und der Lebensqualität als signifikant und nicht hinnehmbar.</p>	
	<p>3.3 Klimaresilienz Die dichte Blockbebauung (siehe Abbildung 1, westlicher Teil) mit bspw. 10 m Abstand zueinander oder einer Fassadenlänge von bis zu 50 m (parallel zur Tetendorfer Str.) führen zu einem „Urbaner Hitzeinseleffekt“, einer Aufheizung der Bebauung durch bspw. herabgesetzte Luftzirkulation oder Kühlung durch weniger Verdunstung aufgrund höhere Bodenversiegelung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan werden maximal ausnutzbare Baugrenzen dargestellt. Die Gebäude innerhalb dieser Baugrenzen haben die gesetzlich geforderten Abstandsflächen einzuhalten. Diese sind Bestandteil eines Baugenehmigungsverfahrens. Die Bodenversiegelung wird durch eine GRZ von 0,4 geregelt. Grundsätzlich wird die Herausforderung von Hitzestau in Form des Wärmeinseleffektes im Plangebiet berücksichtigt. Dieser tritt verstärkt in Gebieten mit flächendeckender hoher vertikaler Verdichtung und einem erhöhten Versiegelungsgrad ohne Bepflanzung auf. Der planungsrechtlich zulässige Rahmen für Geschosswohnungsbau und andere</p>

IV.3	Private Einwendung 3 Soltau, 20.07.2025	Empfehlung
		<p>Wohntypologien entspricht der städtebaulich üblichen Maßstäblichkeit. Flankierende Festsetzungen zur Eingrünung der bebauten Bereiche befinden sich auf den geplanten öffentlichen und privaten Flächen. Dazu regeln örtliche Bauvorschriften unter anderem die farbliche Gestaltung und Begrünung von Haupt- und Nebengebäuden, die ebenfalls auf die Hitzeentwicklung Einfluss haben.</p>
	<p><u>3.4 Formfehler</u> Wir sehen in der überarbeiteten Version des Bebauungsplans (Ref [3]), weiterhin die Fehler, die in der Sitzung des Bauausschusses am 27.05.25 hinsichtlich des Bereiches der geplanten KITA schon durch die Planerin zugegeben wurden.</p> <p>Das Grundstück, auf dem die KITA angesiedelt werden soll, ist hier weiterhin fälschlicherweise mit einem WA2a-Stempel versehen worden, der eine zweigeschossige Bauweise mit 11m Gebäudehöhe impliziert, tatsächlich sollte dort wie in der Bauausschusssitzung bestätigt, ein WA4a- Stempel mit entsprechend niedrigerer Bebauung platziert sein.</p> <p>Wir sehen hier einen Formfehler, der unverzüglich abgestellt werden muss. Ein solcher Plan darf keine Spielräume für Interpretationen lassen.“</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Kita ist Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs und soll aufgrund des hohen Bedarfs im Plangebiet realisiert werden. Eine gesonderte Ausweisung im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht erforderlich, da dieses Gebietskategorie den sozialen Zwecken dienenden Nutzungen generell zulässt, außer diese werden ausgeschlossen.</p> <p>Ein Kitagebäude kann auch zweigeschossig errichtet werden; dabei ergeben sich aufgrund der erforderlichen Raumhöhen Abweichungen zu den Höhen von Wohngebäuden. Die vorgesehene Ausweisung der Kita im Teilgebiet WA2a ist daher gewollt und weiterhin rechtlich korrekt. Ein Formfehler liegt nicht vor.</p>
	<p><u>3.5 Unsere Forderung</u> Aus den zuvor genannten Gründen und unter Rücksichtnahme des in dieser Entwurfsphase noch vorhandenen Spielraums (wie bereits in Kapitel 1 erwähnt) fordern wir:</p>  <p>– ein neues Schallgutachten, dass zusätzlich den gesamten Mündungsbereich der Heinrich-Heine-Str. einschließt. Die daraus resultierenden Maßnahmen sind dann zwingend umzusetzen, um uns vor unzulässigem Lärm zu schützen. Alternativ, können wir uns folgendes vorstellen um die Bauplanung nicht weiter zu verzögern.</p> <p>Einen Lärmschutzwall von ca. 3,5 – 4 m Höhe zwischen den Flurstücken 9/18, 19/30 & 19/22 und der geplanten Bebauung anstatt der geplanten Stadthäuser WA2a mit 11 m Gebäudehöhe.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die vorangegangenen Äußerungen zu den einzelnen Aspekten wird verwiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 wurde nach dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in zwei Teilbereiche gegliedert. Durch die Aufteilung kann Teil I schneller wirksam werden, um dem dringenden Bedarf an Wohnraum zeitnah gerecht werden zu können, während Teil II noch zurückgestellt oder gesondert geprüft wird.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 I umfasst zunächst nicht die geplanten Baugrundstücke im westlichen Bereich an der nördlichen Grenze. Die Flurstücke 19/28, 19/30 und 19/22 sind folglich vom Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I nicht betroffen. Die vorliegende Abwägungstabelle bezieht sich zunächst ausschließlich auf den Teilbereich I und nimmt daher nur zu den hiervon betroffenen Belangen Stellung.</p>

IV.3	Private Einwendung 3 Soltau, 20.07.2025	Empfehlung
	<p>1. Dieser Lärmschutzwall reduziert den Lärm der Tetendorfer Straße und der geplanten Bebauung mit Quartiersplatz. Dieser Lärmschutzwall hat noch mehrere Vorteile:</p> <p>2. Die Verschattung wie in Abbildung 3 dargestellt, würde wegfallen</p> <p>3. Die Privatsphäre der Bestandsbebauung (Flurstücken 19/18,19/30 & 19/22) wäre gewahrt</p> <p>4. Hier könnte der vorgeschlagene Wall eine sichtbare Trennung zwischen altem und neuem Baugebiet schaffen und damit auch einen damit einhergehenden Wertverlust reduzieren.</p> <p>5. Im Winter könnte der Wall z. B. von den Kindern als Rodelplatz benutzt werden, ähnlich wie auf dem Spielplatz Krumme Rieth / Weinligstraße.</p> <p>- das Absenken der Gebäudehöhe der geplanten Bebauung angrenzend an den Bestand (siehe rote Markierung in Abbildung 2) auf eine Firsthöhe von max. 6,5m (der Bestandsbebauung angepasst) bei gleichen oder größeren Abständen zur Bestandsbebauung. Dies gilt insbesondere auch für die geplanten GWB WA2a für den Fall, dass sich entgegen eines Lärmschutzwall entschieden wird. In diesem Fall bestehen wir auf das zuvor genannte Schallgutachten. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass ein Lärmschutzwall die effizientere Lösung zu unseren Einwänden ist.</p> <p>Des Weiteren können Gebäude-/Firsthöhen von 11m/11,5m - ohne Einwände erwarten zu müssen - im Baugebiet Tetendorf Nr 4 geplant werden.</p> <p>Die Wärmeplanung der Stadtwerke Soltau für das Baugebiet wird durch obige Forderungen nach Rücksprache kaum beeinträchtigt.</p> <p>Die Korrektur von Formfehlern (siehe Kapitel 3.4) ist obligatorisch.</p> <p>Wir sind uns im Klaren, dass die Stadt Soltau die zügige Vermarktung der Grundstücke anstrebt. Sollten unsere Einwände jedoch abgelehnt werden, behalten wir uns vor eine gerichtliche Klärung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zu führen.</p> <p>Auch dieses Mal bitten wir darum, diesen Einwand auch den Ratsmitgliedern zur Durchsicht auszuhändigen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanes Tetendorf Nr. 3 II wird eine ausführliche Auseinandersetzung mit dieser Stellungnahme stattfinden.</p>

IV.3	Private Einwendung 3 Soltau, 20.07.2025	Empfehlung
	<p>Unterschriftenliste (27 Anwohner) mit Namen, Adresse und Unterschrift ist dem Dokument beigelegt.</p> <p>Referenzen [1] www.sonnenverlauf.de [2] „Einspruch zum Entwurf des Bebauungsplans Tetendorf Nr. 3“, Oktober 2023 [3] „Entwurf des Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3“ vom 12.06.25 [4] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 3 „Tetendorfer Straße“ der Stadt Soltau, GTA, Hannover, 28.07.2021</p>	

V	Keine Stellungnahme abgegeben
----------	--------------------------------------

1	ADFC - Frau Blume-Winkler	
2	Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen, Regionales Infrastrukturmanagement	
3	Amt für regionale Landentwicklung	
4	Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg, Geschäftsstelle Verden	
5	Bischöfl. Generalvikariat, An/durch das Kath. Pfarramt Soltau	
6	Bundesnetzagentur Referat 226/Richtfunk	
7	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Nord, PTI 24	

Stadt Soltau: Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I „Wohnquartier Tetendorfer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften

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

8	Ericsson Services GmbH	
9	Feuerwehr Soltau	
10	Forstamt Heidmark der LWK Nds.	
11	Gemeinde Bispingen	
12	Gemeinde Neuenkirchen	
13	Gemeinde Wietzendorf	
14	Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg	
15	Kirchenamt Celle	
16	Klosterkammerforstbetrieb	
17	Landesamt für Geoinformation u. Landesvermessung, Nds., Dez. 3.6, Katasteramt Soltau	
18	Landesverband der jüdischen, Gemeinden von Niedersachsen K.D.Ö.R.	
19	Landvolkkreisverband Lüneburger Heide e.V.	
20	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küstenschutz und Naturschutz	
21	Regionales Landsamt für Schule und Bildung, Lüneburg, Außenstelle Celle	
22	Stadt Munster	
23	Stadt Schneverdingen	
24	Stadt Walsrode	
25	Stadtentwässerung Soltau, Eigenbetrieb der Stadt Soltau	
26	Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG	
27	Verkehrsgemeinschaft Heidekreis	
28	Finanzamt Soltau	
29	Ortsvorsteherin	