# Stadt Soltau

66. Änderung des Flächennutzungsplanes
„Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“

**Begründung**

Abschrift

**Auftraggeberin**
Stadt Soltau
Der Bürgermeister
Poststraße 12
29614 Soltau

**Auftragnehmer**
Planungsgemeinschaft Nord GmbH
Große Straße 49
27356 Rotenburg (Wümme)

## Inhaltsverzeichnis


1. ANLASS DER PLANUNG ..... 2

2. LAGE, GRÖßE UND VORHANDENE SITUATION ..... 2
   2.1 Lage des Plangebietes ..... 2
   2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung ..... 2

3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN ..... 3
   3.1 Fachgesetze ..... 3
   3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ..... 3
   3.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz ..... 4
   3.4 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis ..... 5
   3.5 Flächennutzungsplan ..... 5
   3.6 Ortschaftsentwicklungskonzept ..... 6

4. PLANUNG ..... 7
   4.1 Städtebauliche Zielsetzung ..... 7
   4.2 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes ..... 8
   4.3 Immissionsschutz ..... 9
   4.4 Verkehrliche Erschließung ..... 9

5. VER- UND ENTSORGUNG ..... 10

6. BODENSCHUTZ, ALTABLAGERUNGEN UND DENKMALSCHUTZ ..... 10

7. UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB ..... 11
   7.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung ..... 11
   7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne ..... 11
   7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes ..... 13
      7.3.1 Schutzgut Boden und Wasser ..... 13
      7.3.2 Schutzgut Fläche ..... 15
      7.3.3 Schutzgut Klima/Luft ..... 16
      7.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt ..... 16
      7.3.5 Schutzgut Landschaft ..... 20
      7.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit ..... 20
      7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ..... 21
   7.4 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) ..... 21
   7.5 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) ..... 22
   7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft ..... 22
   7.7 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der F-Planänderung ..... 24
   7.8 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung ..... 25
   7.9 Maßnahmen des Monitorings ..... 25
   7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ..... 25

8. ARTENSCHUTZ ..... 26

9. QUELLENVERZEICHNIS ..... 27

## 1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung eines Naherholungsgebietes mit Fereinhausnutzung im ländlich geprägten Ortsteil Leitzingen, westlich der Kernstadt Soltau.

Um die vorgesehene Entwicklung realisereren zu können, ist die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erdorderlich. Die Stadt Soltau hat sich daher entschlossen, im Interesse der touristischen Entwicklung, die Aufstellung des Bebauungsplans in Verbindung mit der Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Im Rahmen der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ vorgesehen.

## 2. LAGE, GRÖßE UND VORHANDENE SITUATION

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt im Ortsteil Leitzingen, welcher sich westlich der Kernstadt Soltau befindet. Südlich des Geltungsbereiches, in einer Entfernung von ca. 800 m, verläuft die Kreisstraße K 16 (siehe Übersichtsplan).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt ca. 3,68 ha.

Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Planänderungsgebietes, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

### 2.2 Nutzung des Planänderungsgebietes, umliegende Nutzung

Das Planänderungsgebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle und wird landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Planänderungsgebietes befindet sich ein Feuerlöschteich, der unter anderem als Schwimmteich dient. Auf der Hofstelle selbst wird derzeit noch Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird die Nutzung durch Ferienwohnungen, die zum Teil direkt südlich an das Planänderungsgebiet angrenzen. Bestandteil der Hofstelle ist darüber hinaus eine Biogasanlage, die der Versorgung der Wohn- und Ferienhäuser sowie der Pferdehaltung auf dem Hof dient. Nördlich sowie westlich grenzt das Planänderungsgebiet an einen Graben, welcher der Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. In westliche Richtung wird das Planänderungsgebiet durch eine Baumreihe von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend an das Planänderungsgebiet befindet

sich eine Waldfläche. In einer Entfernung von ca. 250 m verläuft nördlich des Planänderungsgebietes die Bahntrasse, die in östliche Richtung weiter nach Soltau und in westliche Richtung weiter nach Visselhövede führt (Strecke Bremen-Soltau-Uelzen). Nördlich angrenzend an die Bahntrasse, in einer Entfernung von ca. 300 m, befindet sich das Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“.

## 3. RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANUNGSVORGABEN

### 3.1 Fachgesetze

Für die Durchführung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sind vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), die Naturschutzgesetze des Bundes (BNatSchG) sowie des Landes Niedersachsen (NNatG) sowie die Immissionsschutz-Gesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen beachtlich.

### 3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

Die Stadt Soltau, zu der auch der Ortsteil Leitzingen gehört, ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Mittelzentrum ausgewiesen. In den Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Außerdem sind ausreichende Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung ist im LROP der Grundsatz aufgeführt, dass die Voraussetzungen für Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft in allen Teilräumen gesichert und weiterentwickelt werden sollen. Gebiete, die sich aufgrund ihrer Struktur, Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung eignen, sollen für diese Nutzung erschlossen werden. Weiter sollen durch die Nutzung von Natur und Landschaft für Erholung und Tourismus die ökologischen Funktionen des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine nördlich an eine bereits vorhandene Hofstelle mit Sauenhaltung und teilweiser Feriennutzung angrenzende landwirtschaftlich genutzte Fläche als Sonderbaufläche für die Erholung ausgewiesen und somit für die Naherholung / Tourismus zur Verfügung gestellt.

Der Tourismusregion Lüneburger Heide ist im Allgemeinen eine überregionale Bedeutung zugewiesen. Die Stadt Soltau verfügt darüber hinaus über ein umfangreiches Freizeit- und Naherholungsangebot, welches insbesondere in den vergangen Jahren gewachsen ist. Mit der Bereitstellung weiterer Flächen in einem landschaftsgebundenen Bereich, die der Naherholung, insbesondere der Übernachtung dienen, wird dem Grundsatz, Erholung und Tourismus in Natur und Landschaft zu sichern und weiterzuentwickeln, nachkommen. Das Planänderungsgebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben und verfügt über die direkte Nähe zum Naturschutzgebiet „Riensheide mit Stichter See und Sägenmoor“. Südlich verläuft die Kreisstraße K 16, welche in östliche Richtung in die Kernstadt Soltau führt; eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ist somit gegeben. Somit wird dem Grundsatz der Eignung aufgrund der Ungestörtheit und Erreichbarkeit für die landschaftsgebundene Erholung entsprochen. Weitere Ziele und Grundsätze sind im LROP 2017 zu einer touristischen Entwicklung nicht aufgeführt.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sowie der Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen sind für das Planänderungsgebiet keine Darstellungen getroffen worden. Das nördlich des Planänderungsgebietes vorhandene Naturschutzgebiet sowie die in Richtung Süden verlaufende Bomlitz sind als Vorranggebiet „Biotopverbund“ dargestellt. Da die Vorranggebiete einen

Abstand zum Planänderungsgebiet aufweisen, ist durch die zukünftigen Nutzungen mit keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 sowie der Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen bzw. ist mit diesen vereinbar.

### 3.3 Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten und entsprechend zu berücksichtigen. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Die öffentlich verfügbaren Daten stellen sogenannte außergewöhnliche Niederschlagsereignisse mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit alle 100 Jahre dar, die nachfolgend aufgeführt werden.
Im überwiegenden Bereich des Planänderungsgebietes bestehen keine Darstellungen. Im nordwestlichen Bereich entlang des Grabens gibt es Fließgeschwindigkeiten im außergewöhnlichen Fall von ca. 0,2 m/s bis 1,5 m/s.

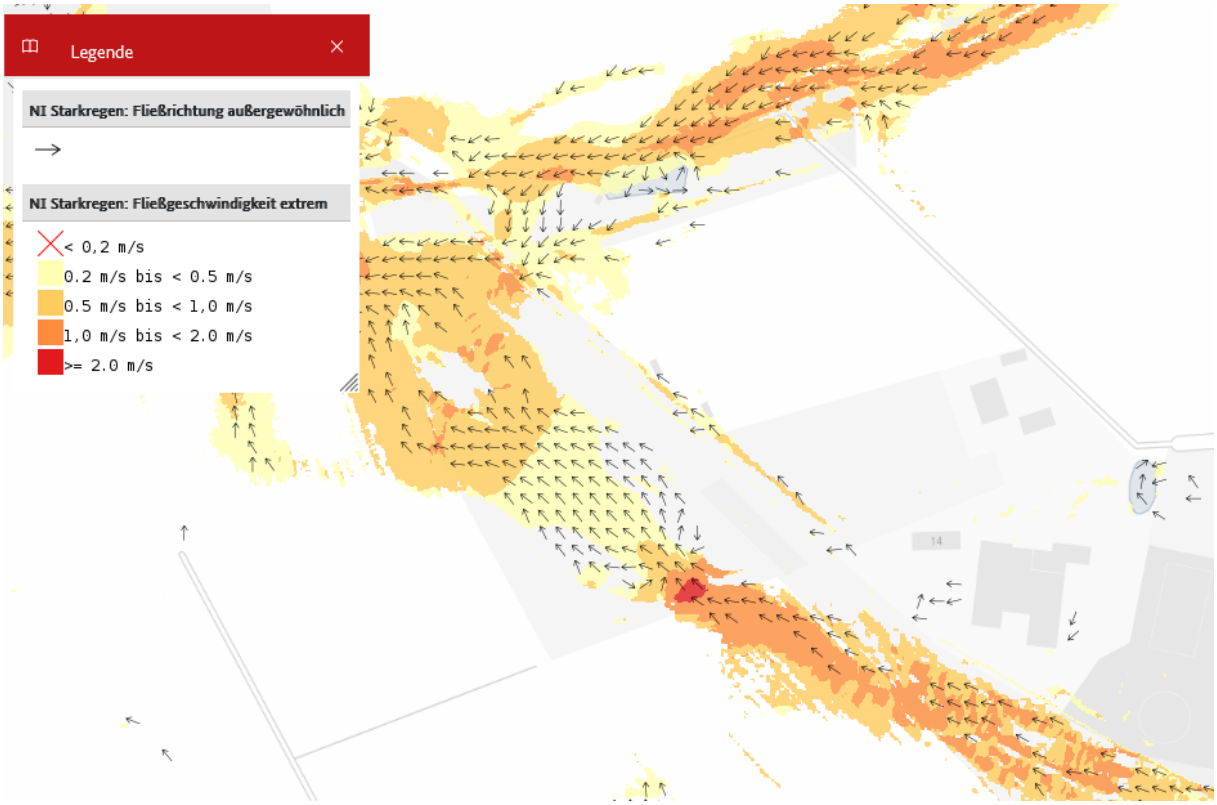


Abb.3: Darstellung Fließgeschwindigkeiten und Fließrichtungen im außergewöhnlichen Fall, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

Im Bereich des bestehenden Teiches bestehen vereinzelt Überflutungstiefen von bis zu 200 cm m zu erwarten. Umliegend des Teiches und des Grabens bis zu 50cm.

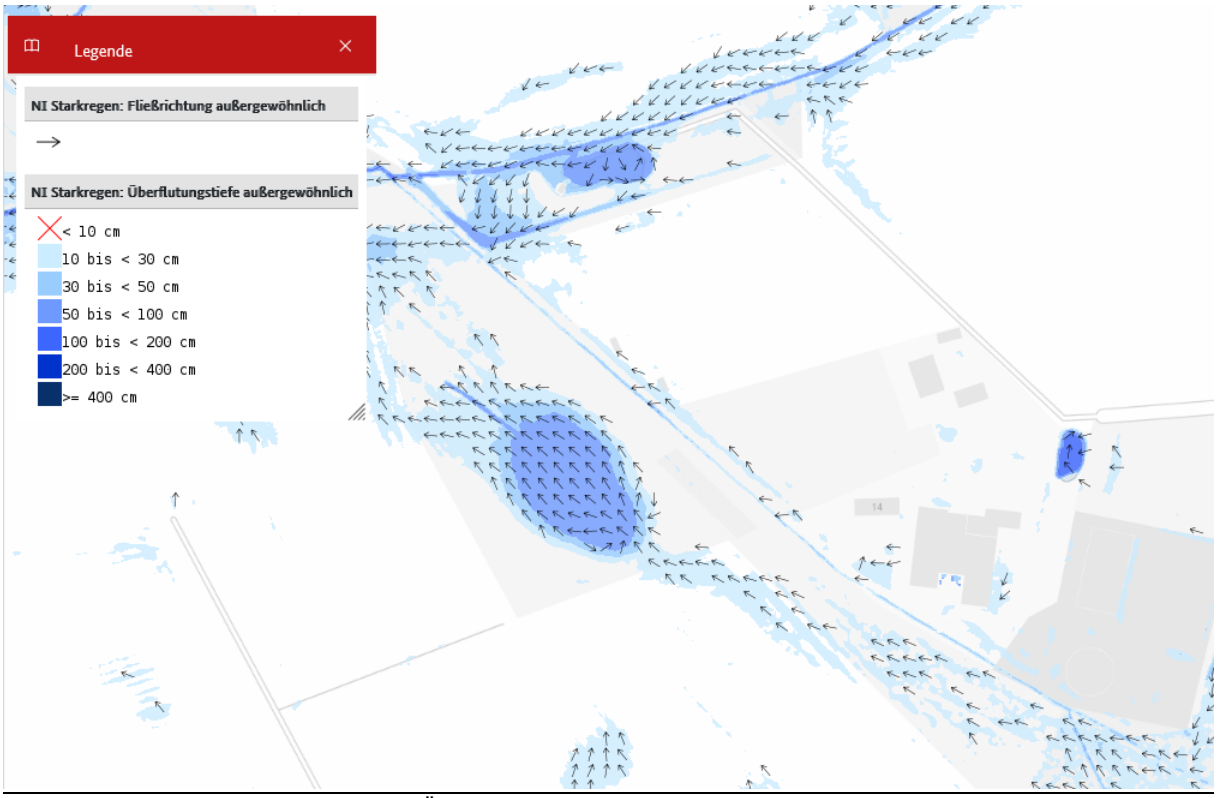

Abb.4: Darstellung Fließrichtungen und Überflutungstiefen im außergewöhnlichen Fall, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022 (ohne Maßstab)

Das Planänderungsgebiet befindet sich weit entfernt von der Küste und Überschwemmungsgebieten sowie vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten und Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Aufgrund der Lage des Plangebietes sind dahingehend keine Auswirkungen durch oberirdische Gewässer zu warten.

## 3.4 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Heidekreis

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Heidekreis 2000 ist laut Mitteilung des Landkreises Heidekreis seit Ende September 2015 nicht mehr wirksam und daher bei der Planaufstellung nicht mehr zu berücksichtigen.

Durch den Beschluss des Kreistages vom 15.12.2023 ist entschieden worden, den Entwurf des RROP 2015, dessen Ziele und Grundsätze zuletzt nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten waren, nicht weiter zu verfolgen. Stattdessen wurde durch die Bekanntgabe der allgemeinen Planungsabsichten das Verfahren zur Aufstellung eines Regionalen Raumordnungsprogrammes (neu) eingeleitet.

Ein Vorentwurf, welcher gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG als sonstiges Erfordernis der Raumordnung zu berücksichtigen wäre, liegt hierzu gegenwärtig nicht vor. Deshalb können zu diesem Verfahrenszeitpunkt nur die Erfordernisse der Niedersächsischen Raumordnung im Planungs- und Abwägungsvorgang berücksichtigt werden.

## 3.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Soltau ist für den Geltungsbereich der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Mit der Entwicklung eines Erholungsgebietes stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der Zielstellung nicht mehr überein, sodass die Darstellung der landwirtschaftlich genutzten Fläche mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes zu ändern ist.

Die geplante zeichnerische Darstellung sowie der Erläuterungsbericht des wirksamen Flächennutzungsplans und seine wirksamen Änderungen behalten mit Ausnahme der vorgenommenen Änderungen weiterhin ihre Gültigkeit.

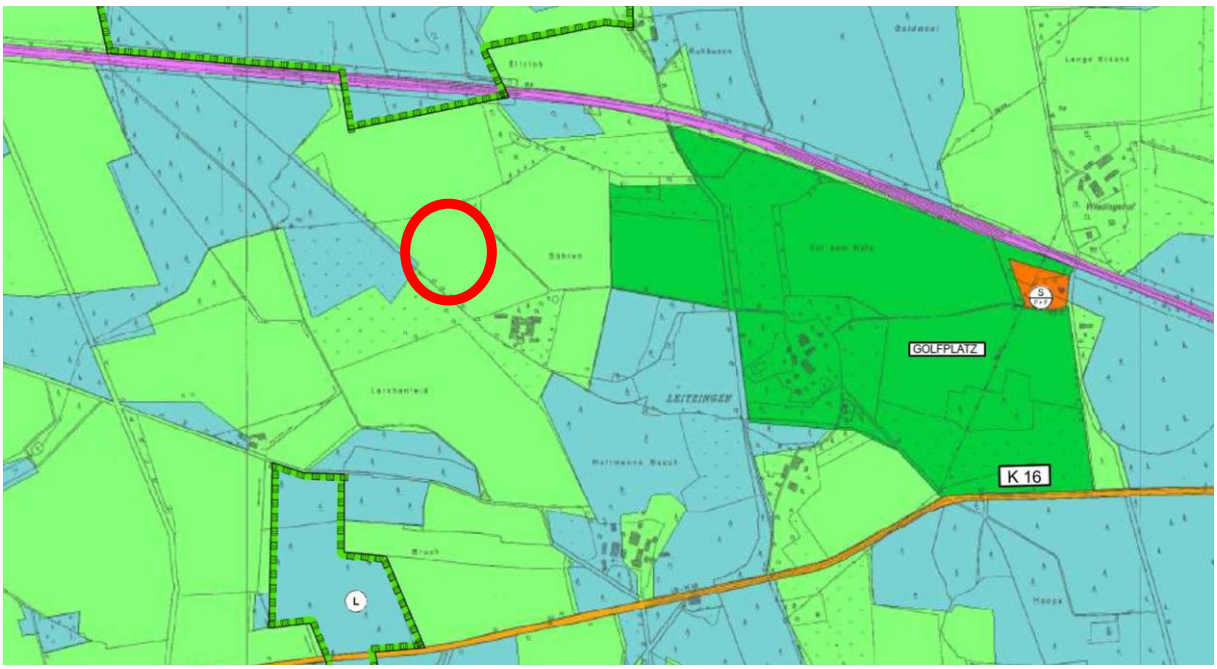


Abb.5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

### 3.6 Ortschaftsentwicklungskonzept

Die Stadt Soltau hat ein Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung aufgestellt, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde. Hintergrund zur Aufstellung des Konzeptes ist das im Jahr 2019 durch den Rat der Stadt Soltau beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches als Leitziel unter anderem die Stärkung und bedarfsgerechte Entwicklung der Ortschaften beinhaltet. Darüber hinaus wurde in der Vergangenheit häufig der Wunsch seitens der Ortschaften geäußert, diese insbesondere im Bereich der Wohnbebauung zu stärken und in angemessenem Rahmen weiterzuentwickeln.

Inhalt des Ortschaftsentwicklungskonzeptes ist die Vorstellung der jeweiligen Ortschaften durch die Ortsvorsteher sowie die fachliche Untersuchung einschließlich Bewertung und Priorisierung unter Berücksichtigung übergeordneter Planungen durch die Verwaltung. Das Ortschaftsentwicklungskonzept soll zukünftig als Grundlage in der Entscheidungsfindung (z.B. bei Standortfragen) herangezogen werden.

Die Ortschaft Leitzingen weist eine Fläche von 851 ha auf, verfügt über 58 Einwohner (Stand 03.09.2021) und wurde im Ortschaftsentwicklungskonzept im Rahmen einer ersten Kategorisierung zwischen „Wohnraumentwicklungsbedarf“ und „Wohnraumentwicklung vorhanden“ der Kategorie „Wohnraumentwicklungsbedarf“ zugeordnet. Laut dem Ortsvorsteher belebt der Tourismus die Ortschaft Leitzingen und Umgebung. Insbesondere das nordwestlich anschließende Naturschutz- und FFH-Gebiet „Riensheide“ lädt zur Naherholung ein und ist teilweise durch Rad- und Wanderwege für den Fremdenverkehr gut erschlossen. Die Ressourcen werden erhalten und genutzt, die Wertschöpfung findet im Ort statt.

Eine weitere Auseinandersetzung mit den tatsächlichen Bedarfen innerhalb der Ortschaft Leitzingen hat im Rahmen der Aufstellung des Ortschaftsentwicklungskonzeptes zum Ergebnis, dass kein Wohnraumbedarf geäußert wurde. Dies lässt sich u.a. darauf zurückführen, dass sich in der Ortschaft lediglich einige Hofstellen in Einzellage befinden und kein richtiger von Wohnbebauung geprägter Siedlungsansatz vorhanden ist. Im Rahmen einer Anpassung der Hofstrukturen überlegen viele Landwirte im Ort, sich ein zweites Standbein aufzubauen. Die

naturräumliche Qualität und die touristische Erschlossenheit der Gebiete nahe der Hofstellen stellen Gunstfaktoren für die Umnutzung und Umstrukturierung der ehemals vor allem landwirtschaftlich geprägten Ortschaft hin zum Urlaubs- und Reiseverkehr dar. Eine touristische Entwicklung ist im Rahmen der Ortschaftsentwicklung als Einzelentwicklung zu betrachten.

Im Rahmen der Aufstellung des Ortschaftsentwicklungskonzeptes wurde der konkrete Wunsch eines Landwirtes hervorgebracht, angrenzend an seine bereits vorhandene Hofstelle, auf einer ca. 2,4 ha großen ackerbaulich genutzten Fläche, eine touristische Entwicklung zu realisieren. Ziel ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes mit verschiedenen Erholungs-, Sport- und Freizeitflächen. Durch eine solche Entwicklung würde sich die bereits durch Freizeit und Erholung geprägte Ortschaft in diese Richtung weiterentwickeln. Die fachliche Auseinandersetzung der Verwaltung mit diesem Vorhaben führte zu dem Ergebnis, dass *„[…] eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Landwirtschaft zu einem Sondergebiet notwendig wird. Dazu müsste auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Biogasanlage befindet sich in etwa 200 m Entfernung. Mögliche Geruchsbelastungen müssten im Verfahren geklärt werden. Für das Verfahren ist es aus städtischer Sicht wichtig, dass Formen des sanften Tourismus entwickelt werden. Gerade aufgrund der schützenswerten Landschaft muss eine gewisse ökologische Verträglichkeit gegeben sein. Der Vorhabenträger hat ein Konzept vorgelegt und ist dafür zuständig, diesen Vorgaben im Verfahren Rechnung zu tragen. Das Projekt ist bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten.“*

Diese fachliche Bewertung der Verwaltung führt dazu, dass für diese Fläche nun der Flächennutzungsplan geändert und im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, um das geplante Vorhaben des Landwirtes umsetzen zu können.

## 4. PLANUNG

### 4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen am im Ortsteil Leitzingen, am nördlichen Rand der Bestandsbebauung des landwirtschaftlichen Betriebes „Söhrenhof“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Erholungsgebiet in Form der Darstellung einer Sonderbaufläche geschaffen werden.

Das Planänderungsgebiet grenzt direkt an die Hofstelle „Söhrenhof“, ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen umgeben und schließt direkt an die Riensheide, eines der größten Naturschutzgebiete in der Lüneburger Heide an und ist durch seine landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung in Kombination mit Ferienhausvermietung geprägt. Entlang des Söhrenhofs verläuft eine beliebte und viel befahrene Fahrradroute. Die Oberzentren Bremen und Hannover sowie die Metropolregion Hamburg liegen in einer Entfernung von ca. 70 km zum Ortsteil Leitzingen und sind innerhalb einer Stunde mit dem Auto zu erreichen. Die Kernstadt Soltau liegt in einer Entfernung von ca. 5 km östlich der Ortschaft Leitzingen und verfügt über einen Anschluss an das Bahnnetz. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche beliebte touristische Ausflugsziele, wie das Heide Park Resort, die Soltau Therme, das Designer Outlet Soltau, das Snow Dome Bispingen, das Ralf Schumacher Kartcenter, der Weltvogelpark Walsrode, der Serengeti Park Hodenhagen sowie zahlreiche weitere Attraktionen.

Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Söhrenhof wird bereits in der dritten Generation Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird diese Nutzung bereits seit 45 Jahren durch eine Ferienhausvermietung. Mit der Vermietung von 4 bereits vorhandenen Ferienwohnungen verzeichnet der Söhrenhof im Jahr bis zu 500 Gäste. Darüber hinaus wurde das klassische Übernachtungsangebot auf dem Söhrenhof Anfang des Jahres 2020 geringfügig um die Bereitstellung sogenannter „Tiny Houses“ / Mobilheime erweitert. Dabei handelt es sich um kompakte mobile Häuser mit einer Größe von ca. 26 m². Die Nachfrage nach solchen umweltschonenden Mini-Häusern, die insbesondere im ländlichen Raum häufig von Natur umgeben sind, steigt. Abgerundet mit einem attraktiven Angebot an Freizeitaktivtäten ziehen die minimalistischen Unterkünfte zahlreiche Touristen an. Auch der Söhrenhof kann über den kurzen Zeitraum bereits

eine positive Resonanz ziehen und registriert zahlreiche Buchungen sowie positives Feedback der Urlauber.

Langfristig gesehen wird der Familienbetrieb die Sauenhaltung aufgeben müssen, da die vorhandenen Gebäude zu alt sind und die gesetzlichen Vorgaben an die baulichen Anlagen strenger werden. Eine Modernisierung der Bestandsgebäude wäre sehr umfangreich und für den Betrieb nicht wirtschaftlich. Um die Lebensgrundlage des Söhrenhofs jedoch, auch im Hinblick auf die bereits erfolgreiche Ferienhausvermietung zu erhalten, möchte die jüngste Generation der Familie bereits frühzeitig ein zweites Standbein im Naherholungssektor verfestigen. Vorhandene Arbeitsplätze sollen auf diesem Wege erhalten und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ziel der Eigentümer des Söhrenhofs ist es, auf einer nördlich an die Hofstelle angrenzenden ca. 37.000 m² ackerbaulich genutzten Fläche die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Mobilheimen in Kombination mit Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung wie bspw. Spiel- und Sportgeräten, Bolzplatz, Sauna und Whirlpool, Grillplätzen sowie überdachten Aufenthaltsräumen und Begegnungsstätten langfristig weiterzuentwickeln. Die Nutzungen sollen dabei ausschließlich den urlaubenden Gästen zur Verfügung gestellt werden. Im Fokus soll dabei insbesondere die Einbettung der Entwicklung in die landwirtschaftlich geprägte Struktur der Ortschaft mit der Erhaltung von Freiflächen stehen. Darüber hinaus soll die Attraktivität der Landwirtschaft und des Landlebens verbessert sowie den Gästen zugänglich gemacht werden.

Mit diesem Anliegen sind die Eigentümer des Söhrenhofs an die Stadt Soltau herangetreten. Im Rahmen des Ortschaftsentwicklungskonzeptes, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde, hat sich die Verwaltung fachlich mit dem geplanten Vorhaben auseinandergesetzt und dieses bewertet. Die fachliche Auseinandersetzung führte zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben seitens der Verwaltung zugestimmt wird und dieses bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Formen des sanften Tourismus Anwendung finden und eine ökologische Verträglichkeit gegeben ist. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher derzeit im Parallelverfahren aufgestellt wird, erforderlich.

Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem Teich, vielen Tieren und der Nähe zur Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen. Mit der Planung werden bereits vorhandene Ressourcen erhalten und genutzt. Dem im LROP formulierten Grundsatz der Sicherung und Weiterentwicklung der Erholung und des Tourismus in Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben nachgekommen.

Die vorgesehene Entwicklung auf dem Söhrenhof zum Standort für die Naherholung wird langfristig weitere Urlauber in die Region ziehen und somit auch die Stadt Soltau mit ihren Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie touristischen Angeboten stärken, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis gesichert und weiterentwickelt wird.

Durch die Aufstellung der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erholungsnutzung in Form einer Sonderbaufläche nördlich angrenzend an den Söhrenhof geschaffen werden. Mit der im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden Aufstellung des Bebauungsplanes Leitzingen Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzigen Nr. 14“ sollen die künftigen baulichen Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden.

### 4.2 Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes

Es wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt. Mit der Planänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, die es ermöglicht, einen bisher als

landwirtschaftliche Fläche ausgewiesenen Bereich dahingehend zu entwickeln, dass dieser für eine Naherholungs- und Feriennutzung zugänglich gemacht wird. Der Änderungsbereich bietet sich für eine Nutzungsänderung an, da er im Süden an die bereits vorhandene Hofstelle mit Tierhaltung und Feriennutzung anschließt. Die Entwicklung hin zu einem Standort für eine Sonderbaufläche „Erholung“ erfordert eine entsprechende planungsrechtliche Darstellung im Flächennutzungsplan.

Mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche „Erholung“ in diesem Bereich verfolgt die Stadt Soltau das Ziel, den Erholungsschwerpunkt sowie die landschaftsgebundene Erholung und den Tourismus in der unmittelbaren Umgebung der Kernstadt Soltau zu sichern und weiterzuentwickeln.

### 4.3 Immissionsschutz

Das Planänderungsgebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Des Weiteren befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 180 m eine Biogasanlage, die der Versorgung der Hofstelle, einschließlich der Wohn- und Ferienhäuser, dient und zukünftig auch der Versorgung des Erholungsgebietes dienen soll. Die Biogasanlage wird von demselben Landwirt betrieben, der auch für die Tierhaltung auf der Hofstelle verantwortlich ist und vorsieht, die Sonderbaufläche nördlich der Hofstelle zu entwickeln.

Die durch den Betrieb der Biogasanlage, durch die Tierhaltung auf der Hofstelle sowie durch das Ausbringen von Gülle und anderen Substraten auf die angrenzenden Felder entstehenden Gerüche, sind aufgrund der ländlich geprägten Lage als bekannt und grundsätzlich ortsüblich einzustufen. Dennoch sind im Rahmen des sich ebenfalls im Verfahren befindenden Bebauungsplanes ein Geruchs- und ein Schallimmissionsgutachten zu erstellen. Die Ergebnisse sowie ggf. erforderlich werdende Maßnahmen sind in diesem Zuge zu berücksichtigen. An dieser Stelle sei jedoch bereits vermerkt, dass eine grundsätzliche Vereinbarkeit möglich ist. Die südlich verlaufende Kreisstraße K 16 verläuft in einer Entfernung von über 800 m und die nördlich verlaufende Bahntrasse in einer Entfernung von über 300 m zum Planänderungsgebiet. Die Nutzungen stehen der Entwicklung einer Sonderbaufläche für die Erholung grundsätzlich nicht entgegen, sodass Auswirkungen im Rahmen der 66. Änderung des F-Planes nicht zu erwarten sind.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wies das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr darauf hin, dass sich das Plangebiet im Interessengebiet des Truppenübungsplatzes Bergen sowie Munster/Süd und in einem Kampfjettiefflugkorridor befindet. Durch die militärische Nutzung des Truppenübungsplatzes ist mit Lärm - und Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Nutzung führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar und entsprechend hinzunehmen.

### 4.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen bereits befestigten Privatweg, welcher öffentlich gewidmet ist und im östlichen Bereich in das Plangebiet führt. In südliche Richtung mündet der Privatweg in eine asphaltierte Straße, die weiter auf die Kreisstraße K 16 führt und einen Anschluss an den regionalen und überregionalen Verkehr bietet. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bereits durchgeführte Verkehrsuntersuchung hat zum Ergebnis, dass die derzeitige Verkehrsbelastung auf der K 16 und dem Wirtschaftsweg aus verkehrsplanerischer Sicht nur gering ist. Auch der zu erwartende Zusatzverkehr durch die touristische Nutzung liegt voraussichtlich bei unter 100 Kfz/ Werktag. Das vorhandene Straßennetz kann das aktuelle und zusätzliche Verkehrsaufkommen deshalb ohne zu erwartende Mängel und Probleme aufnehmen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich (Zacharias Verkehrsplanungen, Verkehrsuntersuchung geplante touristische Nutzungen im Ortsteil Leitzingen in der Stadt Soltau, Hannover, Stand: 04.03.2025).

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert und erfolgt durch einen Anschluss an das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz. Träger der Wasserversorgung sind die Stadtwerke Soltau GmbH & Co.KG. Der Anschlusspunkt befindet sich im Bereich der Erschließungsstraße der Hofstelle.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über den im Planänderungsgebiet bereits vorhandenen Löschwasserteich sichergestellt. Für das Planänderungsgebiet muss für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 800 l je Minute zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle nach höchstens 150 m erreicht werden können. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen und ebenfalls eine Feuerwehrzufahrt aufweisen. Ein weiterer Löschwasserteich sowie ein Hydrant befinden sich im Bereich der Erschließungsstraße der Hofstelle. Grundsätzlich ist durch die vorhandenen Gegebenheiten bereits ausreichend Löschwasser vorhanden. Gegebenenfalls ist im Rahmen der Durchführung der Planung ein weiterer Löschwasserteich, je nach Anordnung und Zugang von Gebäuden, erforderlich. Entsprechende Nachweise sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung hat direkt im Planänderungsgebiet zu erfolgen. Vorgesehen ist die Errichtung einer Kleinkläranlage. Alternativ ist es vorgesehen, eine abflusslose Grube für das Schmutzwasser zu errichten, welche in regelmäßigen Abständen durch die Stadtwerke Soltau geleert und zur Kläranlage der Stadt Soltau gebracht wird. Die Detailplanung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Bauantragsverfahren vorzunehmen.

Die Beseitigung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers soll möglichst durch Versickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Strom- und Gasversorgung

Die Bereitstellung von Strom und Gas erfolgt durch einen Anschluss an die südlich gelegene und der Hofstelle zugehörigen Biogasanlage. Zusätzlich kann die Stromversorgung übereigenständige PV-Anlagen erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Heidekreis.

## 6. BODENSCHUTZ, ALTABLAGERUNGEN UND DENKMALSCHUTZ

Bodenschutz

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

Archäologischer Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind im Planänderungsgebiet und dessen unmittelbarer näheren Umgebung bislang nicht bekannt.

Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Stadt Soltau oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Altablagerungen / Kampfmittelbelastung

Da im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht ausgeschlossen werden konnte, dass im Planänderungsgebiet kein Kampfmittelverdacht besteht, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln – Hannover für die Durchführung einer Luftbildauswertung nach § 3 NUIG beauftragt. Die dem LGLN vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Die Luftbildauswertung ergab, dass kein Kampfmittelverdacht besteht und somit kein Handlungsbedarf erforderlich ist. Dieses Ergebnis teilte das LGLN in Ihrem Schreiben vom 04.01.2024 mit. Das LGLN weist darauf hin, dass die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden konnten. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der Regionaldirektion Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## 7. UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### 7.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 66. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ hat sich die Stadt Soltau im Interesse der touristischen Entwicklung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ auszuweisen.

Um die vorgesehene Entwicklung realisereren zu können, ist die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen der F-Planänderung wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

### 7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen (GIRL)
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Heidekreis (2013).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NAGBNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005, GIRL (Geruchs- Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen)**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Die GIRL (Geruchs-Immissions-Richtlinie des Landes Niedersachsen) gibt Richtwerte für zulässige Geruchsimmissionsbelastungen vor.

**Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Planänderungsgebiet:

Karte I: Arten und Biotope
Das Planänderungsgebiet liegt in einer Biotopkulisse von geringer Bedeutung, beinhaltet jedoch ein linienhaftes Biotopelement im Nordosten von mittlerer Bedeutung.

Karte II: Landschaftsbild
Das Planänderungsgebiet liegt in einer ackerbaulich dominierten ebenen Geest und hat eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Karte III a: Besondere Werte von Böden
Es befinden sich keine besonderen Werte von Böden innerhalb des Plangebiets oder diesem angrenzend.

Karte III b: Wasser- und Stoffretention
Am westlichen Rand des Plangebiets befinden sich Bereiche mit hoher Nitratauswaschungsgefährdung.

Karte IV: Klima und Luft
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend eines Schutzwaldes für Klima, Lärm, Sicht oder Immissionen.

Karte V & V a: Zielkonzept / Verbundsystem
Am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein Bereich mit der Zielkategorie „Sicherung und Verbesserung“.

Karte VI: Schutzgebiete
Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes. Etwa 200m nördlich befindet sich jedoch ein Landschaftsschutzgebiet innerhalb eines Teils des Naturpark Lüneburger Heide, sowie ein Natura 2000 Gebiet, welches im Landschaftsrahmenplan auch als Naturschutzgebiet-würdig gekennzeichnet ist.

**Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:**

- Biotopkartierung im Jahr 2022 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2021),
- Kartenserver LBEG (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?lang=de),
- Niedersächsische Umweltkarte (https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/ Umweltkarten/),
- Bebauungsplan „Leitzingen“ Stadt Soltau, Landkreis Heidekreis – Fachbeitrag Artenschutz, IfÖNN GmbH, Hannover, 01/2023 *(Der Bebauungsplan Nr. 2 „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ befindet sich in der Aufstellung)*.

### 7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

#### 7.3.1 Schutzgut Boden und Wasser

*Boden*

Innerhalb des Planänderungsgebiets befindet sich zum großen Teil der Bodentyp Mittlerer Pseudogley. Von Norden nach Südwest erstreckt sich der Bodentyp Podsolgley. Im Norden

befindet sich zudem ein kleiner Teil des Bodentyps Gley.[1] Pseudogley ist ein von Stauwasser geprägter Boden, der sich primär auf dicht gelagertem Geschiebelehm mit sandiger Deckschicht entwickelt. Dieser mittel- bis tiefgründige Boden ist typisch für Naturräume, in denen Grundmoränenplatten vorherrschen. Der Podsol-Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. Der vorhandene Gley im Eingriffsbereich besitzt eine Podsol-Auflage. Und der Bodentyp Gley ist schließlich ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt.

Im Bereich des Mittleren Pseudogley verfügt das Planänderungsgebiet über eine mittlerere Bodenfruchtbarkeit und im Bereich des Podsolgley ist die Bodenfruchtbarkeit gering. Lediglich der kleine Anteil mit dem Bodentyp Gley verfügt über eine hohe Bodenfruchtbarkeit.[2]

Innerhalb des Planänderungsgebietes befinden sich mit Ausnahme des kleinen Bereichs im Norden mit hoher Bodenfruchtbarkeit keine Suchräume für Schutzwürdige Böden.[3]

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin im Wesentlichen ackerlandwirtschaftlich genutzt werden. Im nördlichen Teil würde der Bereich weiterhin als Pferdeweide genutzt werden, sowie für den Freizeitbereich (Schwimmteich, Rasenfläche für sportliche Aktivitäten) und im südwestlichen Bereich würde weiterhin eine touristische Nutzung bestehen.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Die Flächen im Plangebiet werden aus der intensivlandwirtschaftlichen Nutzung genommen, sodass zukünftig keine Düngung oder Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sowie Bodenbearbeitungen mit schweren Maschinen erfolgt. Mit dem geplanten Vorhaben gehen jedoch in Teilen erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher unbebauten Flächen einher. Versiegelter Boden verliert vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Diese erheblichen Beeinträchtigungen sind mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanes genauer zu bewerten und auszugleichen.

*Wasser*

Im Planänderungsgebiet beträgt die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel 50 - 100 mm/a und ist damit als gering einzustufen.[4]

Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 67,5 bis 70m NHN[5] und folglich ca. 4,5 - 10 m unter der Geländeoberkante (GOK).

[1] NIBIS (2025): Bodenkunde. Allgemeine Bodenkarte. Bodenkarte von Niedersachsen 1: 50 000 (BK50). Bodenkarte. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

[2] NIBIS (2025): Bodenkunde. Auswertung zu Bodenfunktionen und Potenzialen. Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit). Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

[3] NIBIS (2025): Bodenkunde. Suchräume für Schutzwürdige Böden (BK50). Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

[4] NIBIS (2025): Hydrogeologie. Grundwasserneubildung (mGROWA22). Jahr. Klimabeobachtung. 1991 – 2020. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

[5] NIBIS (2025): Hydrogeologie. Grundwasservorkommen. Lage der GW – Oberfläche 1: 50 000. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

Die Gefahr des Grundwassers im Plangebiet vor Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen ist als gering eingestuft.[6] Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im oder um den Geltungsbereich.[7]

Die Fläche ist bis auf eine kleine Hütte und einem Steg im nördlichen Bereich, sowie zwei bereits bestehenden Tiny Häuser im südwestlichen Bereich nicht überbaut und das Niederschlagswasser kann auf der größtenteils unversiegelten Fläche uneingeschränkt vor Ort versickern.

Innerhalb des Planänderungsgebietes ist ein naturfernes Stillgewässer vorhanden, welches als Lösch- sowie Schwimmteich genutzt wird und im Zuge der Planung nicht entfernt wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann das Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf der Fläche versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die mögliche zusätzliche Flächenversiegelung wird das Oberflächenwasser innerhalb des Planänderungsgebietes eingeschränkter vor Ort versickern. Um Beeinträchtigungen zu vermindern, sollte das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickern.

Das Stillgewässer soll weiterhin bestehen bleiben. Mögliche Veränderungen, wie bspw. Erweiterungen des Gewässers, werden in der nachfolgenden Bauleitplanung vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Tiere geregelt.

Solang eine Versickerung im Planänderungsgebiet weiterhin gegeben ist, ergeben sich auf das Schutzgut Wasser durch die zusätzliche Bebauung und Versiegelung keine erheblichen Beeinträchtigungen, da das anfallende Niederschlagswasser weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

### 7.3.2 Schutzgut Fläche

Der durchschnittliche Versieglungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Stadt Soltau beträgt 5,46 %.[8]

Alternative Standorte wurden im Rahmen des Ortschaftsentwicklungskonzeptes für eine solche Tourismusentwicklung nicht betrachtet (s. Kap. 7.7). Innerhalb des Planänderungsgebietes befinden sich bereits zwei Tiny Häuser.

Ohne Durchführung der Planung würde sich der Versiegelungsgrad der Stadt Soltau derzeit nicht erhöhen. Im landesweiten Vergleich ist die Versiegelung in der Stadt Soltau etwas geringer, aktuell sind in Niedersachsen 6,5 % der Landesfläche versiegelt.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Planänderungsgebiet ein höherer Versiegelungsgrad dauerhaft zugelassen. Es wird jedoch ein Standort überplant, welcher für den Fremdenverkehr durch Rad- und Wanderwege gut erschlossen ist und in dessen Umfeld ein Bedarf nach touristischer Entwicklung durch die wenigen Einwohner besteht. Diese profitieren von der

---

[6] NIBIS (2025): Hydrogeologie. Hydrologische Eigenschaften des Untergrundes. Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung 1: 200 000. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

[7] MU - NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, BAUEN UND KLIMASCHUTZ (2025): Umweltschutzkarte externer Anbieter. Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU). Hydrogeologie. Wasserschutzgebiete. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

[8] NIBIS (2025): Bodenkunde. Bodenversiegelung und Landbedeckung. Mittlere Versiegelung 2021 der Gemeinde in Niedersachsen. Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/).

Wertschöpfung durch den Tourismus vor Ort, während Bedarf nach Wohnraum im Ort Leitzingen nicht geäußert wurde (s. Kap. 3.5).

Der durch die Planung resultierende Flächenverbrauch wird als vertretbar angesehen, da dieser innerhalb des etwa 851ha großen Ortsteiles Leitzingen in kleinem Maße stattfindet und Infrastruktur bereits vorhanden ist.

### 7.3.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Planänderungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Leitzingen, welche eine geringe Wohndichte und einen hohen Anteil landwirtschaftlich genutzter Freiflächen sowie Flächen für die Forstwirtschaft aufweist. Auf Grund fehlender großer Ballungszentren ist die klimatische Situation im gesamten Heidekreis als günstig einzustufen. Der Ortsteil Leitzingen befindet sich in mehr als drei Kilometer Entfernung westlich der Stadt Soltau. Zwischen Soltau und Leitzingen befindet sich ein Klima-Schutzwald.

Der hohe Anteil an Wäldern und offenen Flächen in Leitzingen sorgt für eine hohe Frisch- und Kaltluftproduktion.

Das Planänderungsgebiet ist abgesehen von einer kleinen Hütte im nördliche Teil, sowie zwei Tiny Häuser im Südwesten unbebaut. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die unversiegelte Freifläche weiterhin zur Kaltluftproduktion der Umgebung beitragen.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Während der Bautätigkeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Immissionsbelastungen ergeben. Mit den baulichen Anlagen für den Fremdenverkehr können sich durch Versiegelung und Barrierewirkungen ein leichter lokaler Temperaturanstieg und Veränderung der Luftzirkulation ergeben. Diese werden jedoch in dem geringen Maße keine erheblichen Auswirkungen auf die gesamte Umgebung haben, welche weiterhin durch hohe Anteile von Waldgebieten und Freiflächen gekennzeichnet sein wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

### 7.3.4 Schutzgut biologische Vielfalt

*Pflanzen*

Eine Biotoptypenkartierung nach dem niedersächsischen Kartierschlüssel für Biotoptypen nach Drachenfels (2021) wurde im Jahr 2022 durchgeführt. Eine Übersicht der Biotoptypen ist in Abbildung 6 zu sehen.

Das Planänderungsgebiet beinhaltet im Wesentlichen einen Acker (A). Westlich grenzt innerhalb des Geltungsbereichs eine wiesenartige Ackerbrache (Aw), sowie ein Ferienhausgebiet mit Hausgarten (OEF/PH) an. Im Westen, Norden und Osten ist die Ackerfläche mit einem Weg (OVW) umrandet. Zwischen dem Weg und der Ackerfläche befindet sich ein schmaler Streifen mit Ruderalflur (UR). Im Westen wird der Weg zur Grenze des Plangebiets von einer sonstigen Baumgruppe mit Ruderalflur (HBE/UR) begleitet, welcher wiederum an eine Ruderalflur mit nährstoffreichem Graben (UR/FGR) angrenzt.

Nördlich des Ackers befindet sich eine Fläche mit mehreren Biotoptypen, die knapp ein Drittel des gesamten Planänderungsgebiets ausmacht. Diese verfügt am westlichen Rand über eine Ruderalflur (UR) sowie einem artenarmen Intensivgrünland (GI), einem Scher- und Trittrasen (GR) mit einem naturfernen Stillgewässer (SX) sowie einem artenarmen Intensivgrünland mit Weidenutzung (GIw), welchem nördlich eine Ruderalflur (UR) angrenzt. Am östlichen Rand schließt das Planänderungsgebiet dann mit einer Landwirtschaftlichen Lagerfläche mit Ruderalflur (EL/UR) ab. Des Weiteren verläuft entlang der nördlichen Grenze linienhaft eine Ruderalflur mit nährstoffreichem Graben (UR/FGR). Ein Steg (OVG) sowie eine Hütte (OYH) befinden sich am Rand des Stillgewässers. Innerhalb des Scher- und Trittrasens ist ein kleines

Beachvolleyballfeld, welches als Biotoptyp sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage (PSZ) kartiert ist.

Im Nordwesten sowie im Nordosten des Planänderungsgebiets befinden sich jeweils mehrere sonstige Einzelbäume (HBE). Dabei handelt es sich um Fichten (Fi), Eichen (Ei) und Birken (Bi).

In der Umgebung des Planänderungsgebiets befinden sich im Wesentlichen weitere Ackerflächen (A), Grünlandflächen (G), sowie Waldgebiete (W). Südlich der Fläche befindet sich ein ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft (ODL).

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich die Ausstattung der Biotoptypen innerhalb des Planänderungsgebiets nicht verändern.

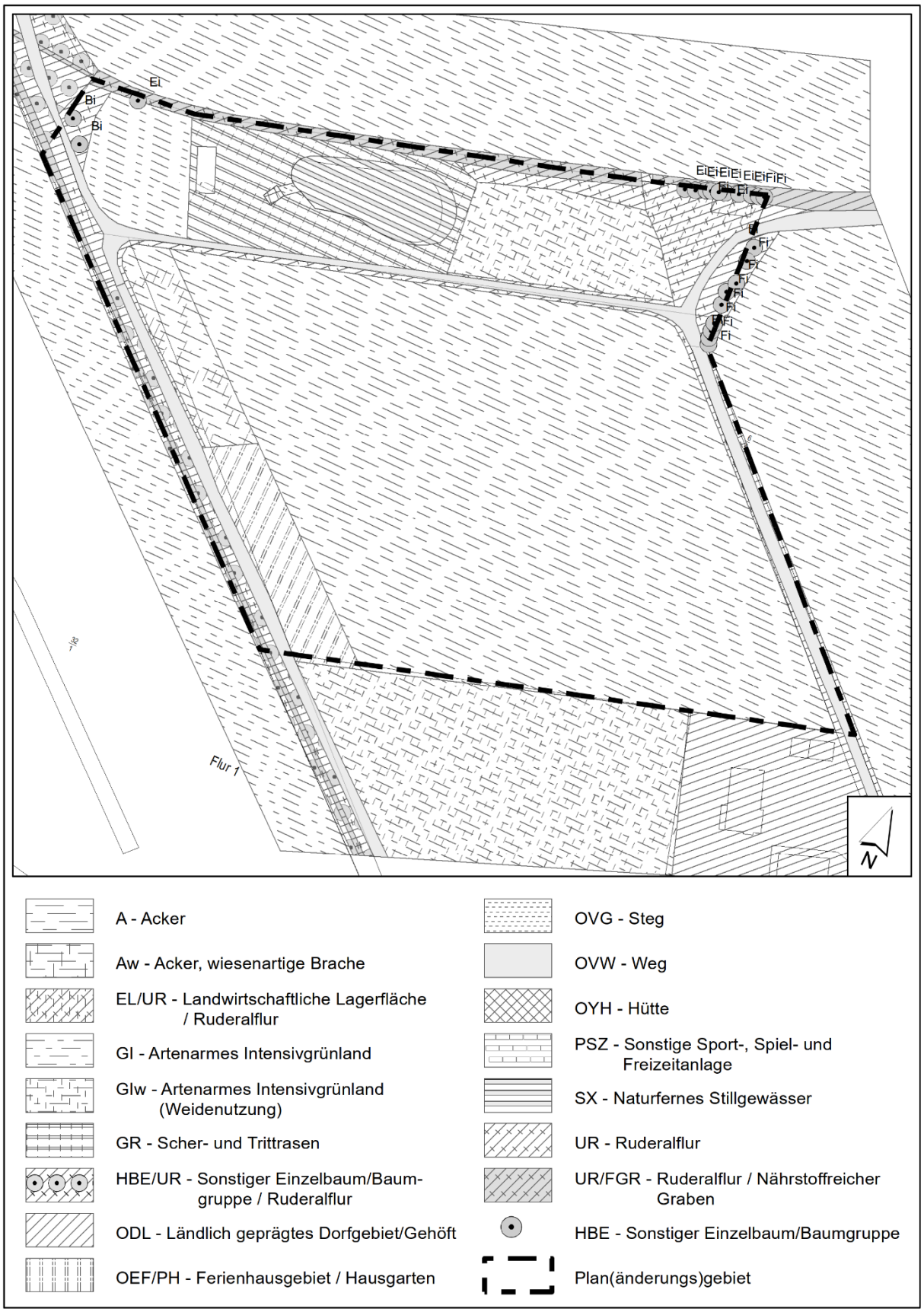


Abb.6: Biotoptypen und Nutzungen (ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2024, 1. Auflage 2024) in sechs Wertstufen.

Einstufungen der Biotoptypen: Wertstufe V (kurz: V) = sehr hohe bis hervorragende Bedeutung, IV = hohe Bedeutung, III = mittlere Bedeutung, II = geringe Bedeutung; I = geringe bis sehr geringe Bedeutung; 0= sehr geringe oder keine Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände

| **Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereichs** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Biotoptyp | | Gesamtgröße/Anzahl | Wertstufe Ist-Zustand | Wertstufe Soll-Zustand |
| Acker | A | ca. 21.420 m² | I | I |
| Scher- und Trittrasen | GR | ca. 2.320 m² | I | I |
| Artenarmes Intensivgrünland (beweidet) | Giw | ca. 2.090 m² | II | I |
| Weg | OVW | ca. 2.000 m² | I | I |
| Ruderalflur | UR | ca. 1.720 m² | III | I |
| Ferienhausgebiet mit Hausgarten | OEF/PH | ca. 1.430 m² | II | I |
| Artenarmes Intensivgrünland | GI | ca. 1.360 m² | II | I |
| Wiesenartige Ackerbrache | Aw | ca. 1.220 m² | I | I |
| Naturfernes Stillgewässer | SX | ca. 1.110 m² | II | I |
| Landwirtschaftliche Lagerfläche mit Ruderalflur | EL/UR | ca. 880 m² | 0 | I |
| Ruderalflur mit nährstoffreichem Graben | UR/FGR | ca. 740 m² | III | I |
| Sonstige Einzelbaumgruppe mit Ruderalflur | HBE/UR | ca. 490 m² | III/E | I/E |
| Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage | PSZ | ca. 100 m² | I | I |
| Hütte | OYH | ca. 20 m² | I | I |
| Steg | OVG | ca. 20 m² | 0 | 0 |
| Sonstiger Einzelbaum (Eiche) | HBE(Ei) | 10 Stk. | E | E |
| Sonstiger Einzelbaum (Fichte) | HBE(Fi) | 7 Stk. | E | E |
| Sonstiger Einzelbaum (Birke) | HBE(Bi) | 2 Stk. | E | E |

Durch die Planung sind im Wesentlichen eine Ackerfläche und eine wiesenartige Ackerbrache betroffen. Vermutlich können vor allem im Norden der Fläche viele Biotoptypen unverändert bleiben und werden keine Wertminderung erfahren. Detaillierte Aussagen sind jedoch in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu tätigen.

Allgemein sind zum größten Teil Biotoptypen mit den Wertstufen I und II betroffen, wodurch sich keine erhebliche Beeinträchtigungen ergeben. Mit einer möglichen Beseitigung von

Biotoptypen mittlerer Bedeutung, bei welchen es sich in diesem Fall um Ruderalfluren handelt, ergeben sich aufgrund seiner Wertigkeit erhebliche Beeinträchtigungen, welche kompensationspflichtig sind. Dies gilt ebenso für die mögliche Entfernung von Gehölzen. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

*Tiere*

Im Bereich des Planänderungsgebietes erfolgten im Jahr 2022 artenschutzbezogene Untersuchungen (IfÖNN 2022). Über eine konkrete Bestanderhebung wurden Brutvogelfauna und Amphibien erfasst. Weitere betroffene Tierarten (Fledermäuse, Reptilien, Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer) wurden über das Worst-Case-Prinzip erfasst.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Durch die artenschutzbezogenen Untersuchungen wurden für verschiedene Arten bestehende Risiken, eingeschränkte Risiken und sehr eingeschränkte Risiken für mögliche Betroffenheiten nach §44 Abs. 1 BnatSchG (Verletzung/Tötung, Störung, Verlust) festgemacht und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation formuliert.

Die Details zum Bestand des Schutzgutes Tiere sowie zur Bewertung und Auswirkung der Planung sind von der konkreteren Planung abhängig und werden in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher erläutert. Erhebliche Beeinträchtigungen mit der Ausweisung eines Sondergebietes Erholung sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

### 7.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Planänderungsgebiet befindet sich etwa drei Kilometer westlich der Stadt Soltau in einer ländlichen, wenig bebauten Gegend und laut LRP des Landkreises Heidekreis in einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung. Etwa 200m nördlich des Planänderungsgebietes befindet sich eine Landschaftsbildeinheit von sehr hoher Bedeutung, sowie weitere Landschaftsbildeinheiten mit mittlerer Bedeutung im Bereich von wenigen 100 Metern um das Planänderungsgebiet herum.

Bewertung, Auswirkung der Planung

Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baumaschinen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein. Eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft ergibt sich durch die Bebauung von zuvor unbebauten Flächen. Bereits vorhandene Gehölzstrukturen nördlich des Geltungsbereichs verhindern jedoch eine Beeinträchtigung durch Fernwirkung auf Landschaftsbildeinheiten von sehr hoher Bedeutung. Zudem handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine Fläche, die bereits durch Bebauungen für den Fremdenverkehr vorgeprägt ist und an ein ländlich geprägtes Dorfgebiet angrenzt. Festlegungen zur Eingrünung können im nachfolgenden Bebauungsplan weiterhin Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild abmildern. Daher können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erheblichen Beeinträchtigungen minimiert und kompensiert werden.

### 7.3.6 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

*Wohnumfeld*

Das Planänderungsgebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle mit Feriennutzungen an. Bei der Planung handelt es sich um eine kleinteilige Erweiterung bereits bestehender touristischer Nutzungen. Das anliegende Gehöft wird durch die Vermieter der Ferienhäuser bewohnt. Weitere Höfe befinden sich erst ab 500m Entfernung zum Geltungsbereich und sind großzügig eingegrünt und somit nicht in Sichtbeziehung.

Negative Auswirkungen auf vorhandene Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

*Erholung*

Eine Einstufung der Erholungsfunktion des Plangebiets sowie der Umgebung kann nicht auf Grundlage eines RROP vorgenommen werden, da momentan kein gültiges RROP des Landkreises Heidekreis vorliegt (s. Kap. 3.3). Eine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion kann jedoch ausgeschlossen werden, da zum einen bereits eine Nutzung für den Tourismus vorliegt und zum anderen durch die Zielsetzung der Bauleitplanung die Möglichkeit gefördert wird, die Umgebung zur Erholung in der freien Landschaft zu nutzen.

*Immissionen*

Mögliche Schallimmissionen, die durch die vorgesehene Nutzung einschließlich der Verkehrsbewegungen entstehen, sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen. Auch durch die südlich gelegene Biogasanlage können sich Geruchs- und Schallimmissionen auf die Sonderbaufläche auswirken. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese möglichen Auswirkungen ebenfalls gutachterlich zu betrachten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. Festsetzungen zu treffen. Weitere Immissionen, die durch eine Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind ortsüblich und entsprechend hinzunehmen.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Das Planänderungsgebiet und dessen Umgebung hat eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Attraktivität für Erholungssuchende beibehalten und fortentwickelt werden.

### 7.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind innerhalb des Planänderungsgebietes nicht vorhanden.

<u>Bewertung, Auswirkungen der Planung</u>

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

## 7.4 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

| **Beeinträchtigungen des Schutzgutes** | ⇒ **Wirkung auf das Schutzgut** |
|---|---|
| **Boden und Wasser** | **Tiere und Pflanzen** |
| Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Sonderbaufläche | Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen |
| | **Landschaft** |
| | Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches |
| | **Klima/Luft** |
| | Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung |
| **Landschaft** | **Mensch** |
| Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen | Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens |

## 7.5 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne Verwirklichung des Vorhabens würde das Planänderungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich sowie als Beherbergung für Touristen genutzt werden.

## 7.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der durch angrenzende Wohnbebauungen und landwirtschaftliche Nutzungen geprägt ist,
- der überwiegend Biotoptypen von sehr geringer bis geringer Bedeutung beinhaltet,
- der bereits für die Beherbergung von Touristen genutzt wird und
- die bestehende Infrastruktur nutzt.

| **Schutzgut / Wirkfaktor** | **Beeinträchtigungen** |
|---|---|
| *Schutzgut Boden* | |
| Überbauung / Versiegelung von Boden<br>(Sonderbaufläche für Erholung) | <u>Baubedingt:</u><br>Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren.<br>➔ *Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen* |
| | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden<br>➔ *Erhebliche Beeinträchtigung* |
| *Schutzgut Wasser* | |
| Überbauung von Flächen<br>(Sonderbaufläche für Erholung) | <u>Baubedingt:</u><br>Keine Auswirkungen zu erwarten<br>➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung* |
| | <u>Anlagenbedingt:</u> |

| | |
|---|---|
| | Versickerung im Planänderungsgebiet grundsätzlich möglich<br>➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung* |
| *Schutzgut Klima/Luft* | |
| Überbauung von unbebauten Flächen/ Wald<br>(Sonderbaufläche für Erholung) | <u>Baubedingt:</u><br>Während der Bauphase könnten sich geringfügig höhere Immissionsbelastungen ergeben<br>➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung* |
| | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Aufgrund der angrenzenden großräumigen Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten<br>➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung* |
| *Schutzgut biologische Vielfalt* | |
| Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen<br>(Sonderbaufläche für Erholung) | <u>Baubedingt:</u><br>Während der Bauphase kann es zu Beeinträchtigungen von Tierarten nach §44 Abs. 1 BNatSchG kommen<br>➔ *Erhebliche Beeinträchtigung* |
| | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Möglicherweise Beeinträchtigung von Ruderalfluren und Entnahme von Gehölzen<br>➔ *Erhebliche Beeinträchtigung* |
| *Schutzgut Landschaft* | |
| Überbauung von Freiflächen<br>(Sonderbaufläche für Erholung) | <u>Baubedingt:</u><br>Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar.<br>➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung* |
| | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Bebauung auf bisher unbebauten Flächen<br>➔ *Erhebliche Beeinträchtigung* |
| *Schutzgut Mensch* | |
| (Sonderbaufläche für Erholung) | <u>Baubedingt:</u><br>Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar.<br>➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung* |
| | <u>Anlagenbedingt:</u><br>Es werden weitere Gebäude errichtet.<br>➔ *Keine erhebliche Beeinträchtigung* |

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen:

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen und Tiere (durch den ggf. Verlust von Ruderalfluren und der Entnahme von Gehölzen und Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten) und
- des Schutzgutes Landschaft (Bebauung auf bisher unbebauten Flächen)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird der Ausgleichsbedarf für die in den Planänderungsgebieten zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen konkret ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen festgelegt. Der entsprechende Kompensationsbedarf ist erfüllbar und Flächen stehen zur Verfügung. Die Kompensation erfolgt auf Ebene des B-Planes. Weiterhin werden ggf. erforderliche Eingrünungsmaßnahmen werden auf Ebene des B-Planes festgelegt.

## 7.7 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches der F-Planänderung

Im Rahmen eines Ortschaftsentwicklungskonzeptes, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde, hat sich die Verwaltung fachlich mit dem geplanten Vorhaben der Tourismusentwicklung in Leitzingen auseinandergesetzt und dieses bewertet. Die fachliche Auseinandersetzung führte zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben seitens der Verwaltung zugestimmt wird und dieses bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Formen des sanften Tourismus Anwendung finden und eine ökologische Verträglichkeit gegeben ist. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher derzeit im Parallelverfahren aufgestellt wird, erforderlich.

Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem Teich, vielen Tieren und der Nähe zu Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen. Mit der Planung werden bereits vorhandene Ressourcen erhalten und genutzt. Der bereits durch Ferienwohnen geprägte Standort kann durch ein ergänzendes Angebot weiter ausgebaut werden. In Abgrenzung zu den vorhandenen Campingplätzen im Stadtgebiet sollen hier auf der Fläche weniger Einheiten in einem umweltschonenderen Rahmen entstehen. Dem im LROP formulierten Grundsatz der Sicherung und Weiterentwicklung der Erholung und des Tourismus in Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben nachgekommen.

Die vorgesehene Entwicklung auf dem Söhrenhof zum Standort für die Naherholung wird langfristig weitere Urlauber in die Region ziehen und somit auch die Stadt Soltau mit ihren Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben sowie touristischen Angeboten stärken, wodurch die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises Heidekreis gesichert und weiterentwickelt wird.

Alternative Standorte wurden im Rahmen des Ortschaftsentwicklungskonzeptes für eine solche Tourismusentwicklung nicht betrachtet.

Ergänzend zu diesem Angebot sollen auch die im Stadtgebiet vorhandenen Campingplätze gesichert werden. Bereits im Juni 2020 hat der Rat der Stadt Soltau das Campingplatzkonzept zur Weiterentwicklung der Campingplätze im Soltauer Stadtgebiet beschlossen. Die Entwicklung der Campingplätze erfolgt anhand dieses Konzeptes und der dahinterstehenden Strategie. Für den Campingplatz Naturcamping Lüneburger Heide sollen nach dieser Strategie

andere Nutzungen entwickelt werden, da eine Analyse keine Entwicklungsmöglichkeiten für die touristische Wirkung dieses Campingplatzes ergeben hat. Daher wurde im Oktober 2020 durch den Verwaltungsausschuss der Beschluss gefasst, dass für den fraglichen Bereich der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (als Neufassung des bereits am 25.04.2019 gefassten Aufstellungsbeschlusses). Ebenfalls im Oktober 2020 wurde durch Ratsbeschluss eine Veränderungssperre erlassen, die im September 2022 und Februar 2024 jeweils bestätigt wurde. Die Stadt Soltau hält nach wie vor an dieser Planung fest.

Darüber hinaus sollen weitere touristische Standorte ausgebaut werden, z.B. durch die Erweiterung des Campingplatzes „Auf dem Simpel“ in Wolterdingen (B-Plan-Änderung bereits erfolgt), die Erweiterung des Ferienparadieses Mühlenbach in Harber (Verfahren zur B-Plan-Änderung läuft), aber auch durch den Ausbau des bestehenden Ferienhausangebotes auf dem Sörenhof in Leitzingen.

## 7.8 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

**Angewandte Verfahren**

Die Biotoptypenkartierung sowie die artenschutzrechtliche Betrachtung des Planänderungsgebietes erfolgten auf der Grundlage von Ortsbesichtigungen.

## 7.9 Maßnahmen des Monitorings

Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

## 7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen am im Ortsteil Leitzingen, am nördlichen Rand der Bestandsbebauung des landwirtschaftlichen Betriebes „Söhrenhof“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Erholungsgebiet in Form der Darstellung einer Sonderbaufläche geschaffen werden.

Das Planänderungsgebiet grenzt direkt an die Hofstelle „Söhrenhof“, ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen umgeben und schließt direkt an die Riensheide, eines der größten Naturschutzgebiete in der Lüneburger Heide an und ist durch seine landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung in Kombination mit Ferienhausvermietung geprägt.

Auf dem landwirtschaftlichen Betrieb Söhrenhof wird bereits in der dritten Generation Sauenhaltung betrieben. Ergänzt wird diese Nutzung bereits seit 45 Jahren durch eine Ferienhausvermietung. Darüber hinaus wurde das klassische Übernachtungsangebot auf dem Söhrenhof Anfang des Jahres 2020 geringfügig um die Bereitstellung sogenannter „Tiny Houses“ / Mobilheime erweitert. Langfristig gesehen wird der Familienbetrieb die Sauenhaltung aufgeben müssen, da die vorhandenen Gebäude zu alt sind und die gesetzlichen Vorgaben an die baulichen Anlagen strenger werden. Um die Lebensgrundlage des Söhrenhofs jedoch, auch im Hinblick auf die bereits erfolgreiche Ferienhausvermietung zu erhalten, möchte die jüngste Generation der Familie bereits frühzeitig ein zweites Standbein im Naherholungssektor verfestigen. Vorhandene Arbeitsplätze sollen auf diesem Wege erhalten und weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Ziel der Eigentümer des Söhrenhofs ist es, auf einer nördlich an die Hofstelle angrenzenden ca. 37.000 m² ackerbaulich genutzten Fläche die Ferienhausvermietung bzw. Vermietung von Mobilheimen in Kombination mit Freizeitnutzungen langfristig weiterzuentwickeln. Im Fokus

soll dabei insbesondere die Einbettung der Entwicklung in die landwirtschaftlich geprägte Struktur der Ortschaft mit der Erhaltung von Freiflächen stehen.

Im Rahmen des Ortschaftsentwicklungskonzeptes, welches im Oktober 2021 vom Rat der Stadt Soltau beschlossen wurde, hat sich die Verwaltung fachlich mit dem geplanten Vorhaben auseinandergesetzt und dieses bewertet. Die fachliche Auseinandersetzung führte zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben seitens der Verwaltung zugestimmt wird und dieses bei erfolgreicher Abstimmung mit der Stadt als kurzfristig umsetzbar zu betrachten ist. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Formen des sanften Tourismus Anwendung finden und eine ökologische Verträglichkeit gegeben ist. Um das Vorhaben umsetzen zu können, ist die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes, welcher derzeit im Parallelverfahren aufgestellt wird, erforderlich.

Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem Teich, vielen Tieren und der Nähe zur Naherholungsgebieten sowie vielfältigen Ausflugszielen und möchte dieses Potenzial auch zugunsten der touristischen Entwicklung der Stadt Soltau weiter ausbauen. Mit der Planung werden bereits vorhandene Ressourcen erhalten und genutzt. Dem im LROP formulierten Grundsatz der Sicherung und Weiterentwicklung der Erholung und des Tourismus in Natur und Landschaft wird durch das geplante Vorhaben nachgekommen.

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht in Anspruch genommen. Das Planänderungsgebiet ist vorwiegend landwirtschaftlich geprägt, sowie durch bereits vorhandene touristische Nutzung.

Mit der Errichtung baulicher Anlagen und der möglichen Beseitigung von kleinflächigen Ruderalfluren ergeben sich auf die Schutzgüter Boden und biologische Vielfalt erhebliche Beeinträchtigungen.

Die Bebauung von bisher unbebauten Flächen wird zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft führen.

Die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes gelten als vertretbar und sind im Folgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren entsprechend auszugleichen.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden, die im Planänderungsgebiet zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen und der Ausgleichsbedarf konkreter ermittelt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen des Änderungsgebietes festgelegt.

## 8. ARTENSCHUTZ

Das Tötungsrisiko für Fledermäuse und freibrütende Vögel wird als sehr gering eingeschätzt, da keine Eingriffe in den Gehölzbestand erfolgen und auch durch die spätere Überbauung der Offenlandflächen kein Risiko abzuleiten ist. Für Bodenbrüter ist das Risiko während der Brut- und Aufzuchtzeit erhöht. Amphibien sind bei Eingriffen in Gewässer stark gefährdet, da diese als Laichgewässer und Überwinterungsort dienen. Auch während ihrer Wanderungen in angrenzenden Landlebensräumen besteht ein hohes Risiko. Schutzmaßnahmen im Rahmen der biologischen Baubegleitung können das Risiko vermeiden oder minimieren. Für Reptilien ist während ihrer Aktivitätsperiode (April–September) ein geringes Risiko anzunehmen, da sie flüchten können. Eine Ausnahme bildet die Ringelnatter, die bei Eingriffen in Gewässer und Uferstrukturen im Winter besonders gefährdet ist. Eine angepasste Bauzeitenregelung kann das Risiko minimieren. Die nächtliche Beleuchtung kann für nachtaktive, flugfähige Schmetterlinge und Käfer ein erhöhtes Risiko darstellen (Lichtfang, Hitzetod, Einschluss in Lampengehäusen). Dieses Risiko lässt sich durch geeignete Lichttechnik und eingeschränkte Betriebszeiten verringern. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist zusammenfassend festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote

des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Ausführliche Informationen sind im Fachbeitrag Artenschutz einzusehen (IfÖNN, Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Leitzingen“, Stadt Soltau, 2022).

## 9. QUELLENVERZEICHNIS


LAND NIEDERSACHSEN (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

LAND NIEDERSACHSEN (2022): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen, Verordnung vom 07.09.2022 zur Änderung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2022.

DRACHENFELS, O. v. (2024): Rote Liste der Biotoptypen in Niedersachsen – mit Einstufungen der Regenerationsfähigkeit, Biotopwerte, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit und Gefährdung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 43 (2) (2/24): 69-140.

IfÖNN (2022): Fachbeitrag Artenschutz, Bebauungsplan „Leitzingen“, Stadt Soltau 2022

NIBIS (2024): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (http://nibis.lbeg.de/cardomap 3/?lang=de).
STADT SOLTAU (2017): Wirksamer Flächennutzungsplan im Maßstab 1:7.500

STADT SOLTAU (2021): Ortschaftsentwicklung in Soltau. Konzept zur strategischen Ortschaftsentwicklung, Stand: September 2021.

ZACHARIAS VERKEHRSPLANUNGEN (2025): Verkehrsuntersuchung geplante touristische Nutzungen im Ortsteil Leitzingen in der Stadt Soltau, Hannover, Stand: 04.03.2025).


### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen


**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11. 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes am 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

**NNatSchG** – Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.12.2023 (Nds. GVBl. S. 289).

**PlanzV** - Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.


Soltau, den 10.06.2026 L.S. gez. K.Brockmann