ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 6A BAUGB

ZUR
66. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

„Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“

STADT SOLTAU
LANDKREIS HEIDEKREIS

Geltungsbereich

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).

Das Plangebiet grenzt nördlich an eine Hofstelle und wird landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebiet an einen Graben, welcher der Entwässerung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen dient. In westliche Richtung wird das Plangebiet durch eine Baumreihe von den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen abgegrenzt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Waldfläche. In einer Entfernung von ca. 250 m verläuft nördlich des Plangebietes 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“.

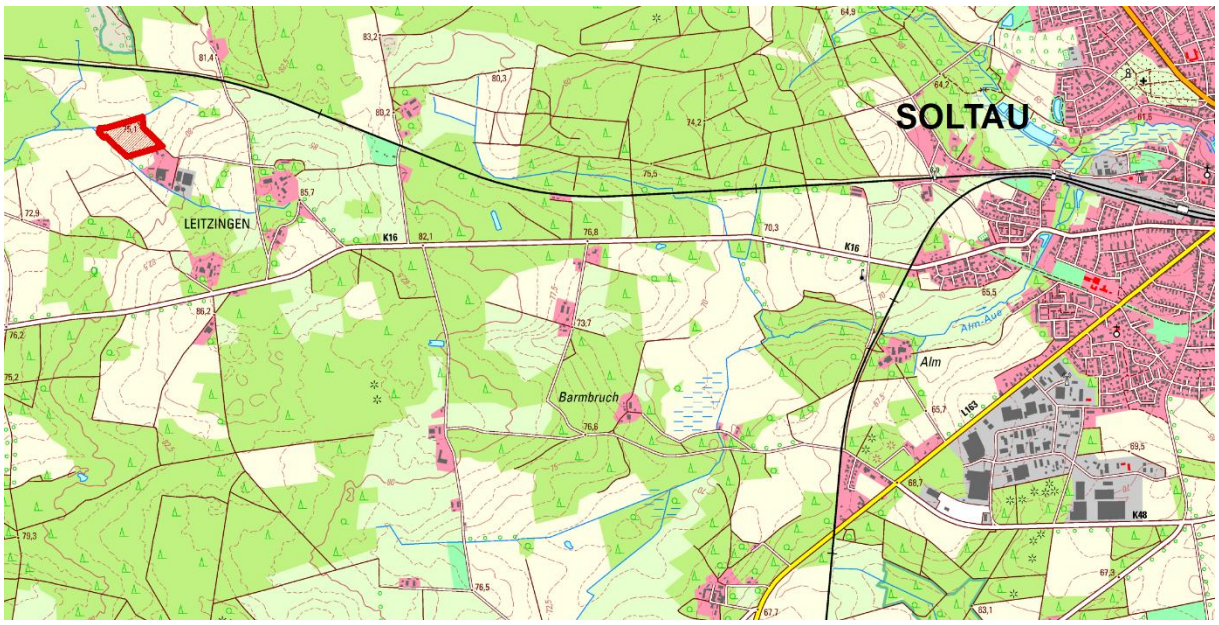

Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2022

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Durch die 66. Änderung des Flächennutzungsplans sollen am Söhrenhof in Leitzingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Erholungsgebiet mit Ferienhäusern, Mobilheimen und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden. Der landwirtschaftliche Familienbetrieb verbindet bereits seit Jahrzehnten Tierhaltung mit Ferienhausvermietung und möchte angesichts der langfristig notwendigen Aufgabe der Sauenhaltung ein touristisches Standbein ausbauen. Auf einer rund 37.000 m² großen Fläche sollen naturnaher Tourismus, Landwirtschaft und Freizeitangebote miteinander verbunden, bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden. Die Stadt Soltau unterstützt das Vorhaben aufgrund des touristischen Potenzials und der Lage in der Lüneburger Heide. 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.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planänderungsgebiet wird im Wesentlichen ackerbaulich genutzt. Westlich grenzt innerhalb des Geltungsbereichs eine wiesenartige Ackerbrache, sowie ein Ferienhausgebiet mit Hausgarten an. Diese beinhalten zwei Tiny-Häuser mit umliegend Scher- und Trittrasen und jungen Ziergehölzen. Im Westen, Norden und Osten ist die Ackerfläche von einem geschotterten Weg umgeben. Zwischen dem Weg und der Ackerfläche befindet sich in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur. Im Westen wird der Weg von einer sonstigen Baumgruppe mit Ruderalflur gesäumt. An der westlichen Planänderungsgebietsgrenze verläuft ein nährstoffreicher Graben mit Ruderalfluren im Böschungsbereich. Das nördliche Planänderungsgebiet beinhaltet vorwiegend ein Intensivgrünland, welches in einem Teilbereich durch Pferde beweidet wird. Inmitten der Fläche befindet sich ein naturfernes Stillgewässer, welcher als Feuerlöschteich dient. An diesem Gewässer grenzt eine Hütte mit Steg an. Des Weiteren ist dort ein Beachvolleyballfeld vorhanden. Entlang der nördlichen Planänderungsgebietsgrenze verläuft ein weiterer Entwässerungsgraben, welcher im Seitenraum Ruderalfluren aufweist. Im nordöstlichen Bereich ist eine landwirtschaftliche Lagerfläche mit einem Unterstand vorhanden. Zur Eingrünung sind dort im Norden Stieleichen vorhanden, im Osten sind es Fichten und eine Stieleiche. Mit einer möglichen Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung ergeben sich auf das Schutzgut Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen.

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.

Bewertung von Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich nicht, da der vorhandene Betrieb an diesem Standort ansässig ist. Durch eine direkte Anbindung an die Hofstelle stellen zudem weitere umliegende Flächen keine geeignetere Alternative dar, als die beschriebenen Planungen umzusetzen. Aus städtebaulicher Sicht ist es erforderlich, dass Formen des sanften Tourismus Anwendung finden und eine ökologische Verträglichkeit gegeben ist. Die Stadt Soltau sieht das vorhandene touristische Potenzial des Söhrenhofs inmitten der Lüneburger Heide, mit eigenem See, vielen Tieren und der Nähe zu den 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.

Verfahrensablauf und Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	Verwaltungsausschuss 09.02.2023
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	08.05.2023 bis 09.06.2023
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) im Rahmen eines Erörterungstermins	E-Mail/Schr. v. 05.05.2023 08.05.2023 bis 09.06.2023

Auslegungsbeschluss	12.06.2025
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	23.06.2025 bis 01.08.2025
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	E-Mail/Schr. v. 20.06.2025 23.06.2025 bis 01.08.2025
Feststellungsbeschluss	28.04.2026
Rechtskraft	23.10.2026

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau hat in seiner Sitzung am 09.02.2023 die Einleitung des Verfahrens zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden vom 08.05.2023 bis einschließlich 09.06.2023 durchgeführt. Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 23.06.2025 bis einschließlich 01.08.2025 statt. Der Feststellungsbeschluss wurde am 28.04.2026 vom Rat der Stadt Soltau gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.2023 und 05.05.2023, wo eine Korrektur vorgenommen wurde, dennoch datiert auf den 28.04.2023, mit Fristsetzung bis zum 09.06.2023.

Aus der Öffentlichkeit wurde die Kritik einer fehlenden verkehrlichen Anbindung Leitzingens, insbesondere des fehlenden öffentlichen Nahverkehrs und einer fehlenden Radwegeverbindung hervorgebracht. Angeregt wurde ein zukunftsfähiges Verkehrskonzept für den ländlichen Raum. Außerdem wurde eine nachhaltige, klimaverträgliche Planung mit möglichst geringem CO_2-Fußabdruck und dem Schutz von Natur und Landschaft gefordert. Zudem wurden Zweifel an der angegebenen Gästezahl des bestehenden Ferienwohnangebots geäußert. Änderungen der Planung ergeben sich nicht. Die allgemeine Verkehrssituation und mögliche Maßnahmen zur Radwege- oder ÖPNV-Anbindung wurden nicht zum Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung gemacht. Des Weiteren wurden die Umweltbelange im Rahmen des Umweltberichtes behandelt. Weitere Ausführungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 05.05.2023 per E-Mail mit Fristsetzung bis zum 09.06.2023.

Der Landkreis Heidekreis forderte eine standortbezogene Begründung der Tourismusentwicklung sowie ergänzende Angaben zu Nutzungen, Arbeitsplätzen, Natur- und Artenschutz, Waldabständen und Ausgleichsmaßnahmen. Die Stadt begründet die Standortwahl mit dem touristischen Potenzial des Söhrenhofs und der Lage in der Lüneburger Heide. Eine Alternativenprüfung ist vorgesehen; konkrete Nutzungen sowie Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan geregelt. Die Untere Naturschutzbehörde regte eine umfassendere Prüfung von Natur- und Artenschutz, Eingriffen, Eingrünung, Waldabständen und Ausgleichsmaßnahmen an. Der Umweltbericht wird ergänzt; Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Eingrünungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgelegt. Waldflächen sind nicht betroffen. Die Immissionsschutzbehörde forderte eine Prüfung der Geruchs- und Lärmbelastung durch Biogasanlage, Tierhaltung und Landwirtschaft. Die fehlerhafte Entfernungsangabe zur Biogasanlage wird korrigiert und ein

Immissionsgutachten erstellt. Die Untere Wasserbehörde äußerte Bedenken zur dezentralen Abwasserentsorgung. Die Stadt hält an einer Kleinkläranlage oder abflusslosen Sammelgrube fest; die konkrete Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren geklärt. Die Untere Bodenschutzbehörde forderte den Schutz der Bodenfunktionen, eine Begrenzung der Versiegelung sowie Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Stadt berücksichtigt diese Belange im Umweltbericht und prüft unter anderem Entsiegelung, Renaturierung und Wiedervernässung. Eine Baugrunderkundung und die Anwendung einschlägiger DIN-Normen werden empfohlen. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen unterstützte die betriebliche Entwicklung und regte einen Ausgleich möglichst im Plangebiet an. Die Stadt sieht dort Eingrünungsmaßnahmen vor und weist den verbleibenden Kompensationsbedarf extern nach. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erhob keine grundsätzlichen Einwände, wies jedoch auf mögliche militärische Lärm- und Abgasimmissionen hin. Die Hinweise werden in den Planunterlagen berücksichtigt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst stellte keinen konkreten Abwurfkampfmittelverdacht fest, schloss andere Kampfmittel jedoch nicht aus. Verhaltens- und Meldehinweise werden in die Unterlagen aufgenommen. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) empfahl wegen der begrenzten Baugrunddaten eine standortbezogene Baugrunderkundung. Weitergehende Untersuchungen bleiben der konkreten Bauplanung vorbehalten. Die EWE NETZ GmbH sowie weitere Behörden und Versorgungsträger äußerten keine grundsätzlichen Bedenken. Ihre Stellungnahmen wurden zur Kenntnis genommen.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit ortsüblicher Bekanntmachung am 21.06.2025 mit Fristsetzung bis zum 01.08.2025.

Die Öffentlichkeit 1 äußerte Bedenken zur Finanzierung, Infrastruktur, Erschließung, Natur- und Artenschutz, möglichen Geruchs- und Emissionsbelastungen, fehlender Kanalisation und Netzabdeckung sowie zur Wirtschaftlichkeit und zum Bedarf des Vorhabens. Zudem wurde eine Überlastung touristischer Angebote und die Entstehung eines Splittergebiets befürchtet.
Die Einschätzungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Stadt hält aus städtebaulichen Gründen am Standort fest, erwartet keine Konflikte mit der Tierwelt und sieht keine Kosten für die Stadt. Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit soll im Bebauungsplan- und Genehmigungsverfahren nachgewiesen werden; weitere Hinweise werden der späteren Umsetzung zugeordnet.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 20.06.2025 per E-Mail mit Fristsetzung bis zum 01.08.2025.

Der Landkreis Heidekreis forderte, den seit 2021 geltenden Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz in die Begründung und Abwägung aufzunehmen. Außerdem kritisierte er die möglicherweise ungenehmigten Tiny-Häuser sowie eine noch nicht ausreichende Begründung des Standorts, des Außenbereichsschutzes, des Immissionsschutzes und des Ausgleichsbedarfs. Die Hochwasserschutzbelange werden ergänzt, Änderungsbedarf ergibt sich jedoch nicht. Der Standort ist aufgrund des touristischen Potenzials des Söhrenhofs, der Lage in der Lüneburger Heide, dem vorhandenen See, der Tierhaltung, bestehenden Ferienwohnangeboten, einer Fahrradroute sowie nahegelegenen Erholungs- und Ausflugszielen geeignet. Die Hinweise zu den Tiny-Häusern wurden zur Kenntnis genommen; weitere Nachweise sollen im weiteren Bauleitplan- beziehungsweise Bebauungsplanverfahren konkretisiert werden. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis beziehungsweise die zuständigen Naturschutzstellen forderten eine vollständige Prüfung der Natur-, Arten- und Landschaftsschutzbelange sowie den Erhalt

vorhandener Gehölze und eine zusätzliche östliche Eingrünung. Es wird auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die westliche Eingrünung und vorhandene Gehölze sollen erhalten, weitere Hecken- und Eingrünungsmaßnahmen sowie die konkrete Kompensation im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen regte an, den erforderlichen Ausgleich möglichst vollständig innerhalb des Plangebiets umzusetzen, um den Verlust weiterer landwirtschaftlicher Flächen zu vermeiden. Es wird auf die noch im Bebauungsplan festzulegende Eingriffs- und Ausgleichsregelung verwiesen. Die Untere Denkmalschutzbehörde beziehungsweise Kreisarchäologie wies auf die gesetzliche Pflicht hin, mögliche Bodenfunde unverzüglich zu melden. Der Hinweis ist bei der Durchführung der Planung zu beachten und wurde in die weiteren Planunterlagen übernommen. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) empfahl eine standortbezogene geotechnische Baugrunderkundung nach den einschlägigen DIN-Normen. Außerdem sollten Rohstoffsicherungsgebiete sowie Schutzbereiche von Leitungen berücksichtigt werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; weitergehende Untersuchungen und die konkrete Berücksichtigung dieser Belange bleiben der Bauleit- beziehungsweise Ausführungsplanung vorbehalten. Die Abfallwirtschaft Heidekreis gab Hinweise zu den Anforderungen an die Abfallentsorgung und die spätere Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Da keine grundsätzlichen Bedenken bestanden, wurden die Hinweise der verbindlichen Bauleitplanung und der Ausführungsphase zugeordnet. Die Freiwillige Feuerwehr Soltau sowie die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr äußerten keine grundsätzlichen Bedenken. Die Feuerwehr bestätigte insbesondere eine ausreichende Löschwasserversorgung und geeignete Wege für Einsatzfahrzeuge; die Straßenbauverwaltung bat lediglich um die spätere Übersendung einer digitalen Ausfertigung der Planunterlagen.

Inkrafttreten

Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ wurde vom Rat der Stadt Soltau am 28.04.2026 beschlossen. Die 66. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tourismusentwicklung Leitzingen Nr. 14“ ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Soltau am 23.10.2026 wirksam geworden.