Zusammenfassende Erklärung zur 70. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stadt Soltau

nach Feststellungsbeschluss

SWECO

Sweco GmbH	Handelsregisternummer HRB139246
Projekt	70. Änd. FNP Soltau
Projektnummer	71004530
Auftraggeber	Stadt Soltau
Autor	i.A. Pia Thois
Datum	29.04.2026
Dokumentname	260429_70AE_FNP_Zusammenfassende Erklärung.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen 4
2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange 4
2.1 Auswirkungen 5
2.2 Artenschutzrechtliche Sachverhalte 6
2.3 Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung 7

3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung 7
4 Teil C: Gründe für die Durchführung des Planverfahrens 9

1 Vorbemerkungen

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs ist der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, die darlegt, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Planverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung und Prüfung in Betracht kommender Planungsalternativen gewählt wurde (vgl. § 6a BauGB).

Die vorliegende zusammenfassende Erklärung ist in drei wesentliche Teilabschnitte aufgeteilt.

In Teil A wird auf die Berücksichtigung der Umweltbelange in dem Planverfahren eingegangen.

In Teil B sind die wesentlichen Anregungen und Bedenken der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit aus den durchgeführten Beteiligungsverfahren zusammengefasst. In diesem Teil sind die relevanten Ergebnisse aus der Abwägung wiedergegeben, welche wesentliche Auswirkungen auf den Planentwurf hatten.

In Teil C werden die Ergebnisse der Prüfung von Alternativen dargelegt. Abschließend wird in der Zusammenfassung erläutert, aus welchen Gründen die Entscheidung für die Änderung dieses Plans in ihrer vorliegenden Ausführung getroffen wurde.

2 Teil A: Berücksichtigung der Umweltbelange

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens:

Mit der 70. Änderung des Flächennutzungsplans passt die Stadt Soltau den wirksamen FNP im Bereich der Ortschaften Hötzingen, Marbostel OT Meßhausen und Tetendorf an das Ortschaftenentwicklungskonzept an. Ziel ist es, gewachsene dörfliche Bestandsstrukturen planungsrechtlich zu sichern und eine enge räumliche Weiterentwicklung des Wohnens im Zusammenhang mit (bestehender und potenzieller) land- und forstwirtschaftlicher Nutzung vorzubereiten.

Räumlicher Geltungsbereich:

Die FNP-Änderung umfasst sechs Änderungsbereiche mit insgesamt ca. 32 ha im Stadtgebiet Soltau. Ausgangslage sind Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft bzw. Wald. Künftig werden die Bereiche als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Teilbereiche: Hötzingen (Bereich 1, ca. 5 ha), Meßhausen (Bereich 2, ca. 10 ha) sowie Tetendorf (Bereiche 3–6, ca. 17 ha) u. a. beidseits der Böhme und im Umfeld der K48 „Alte Zollstraße“.

Umweltprüfung:

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht gemäß den Anforderungen des BauGB schutzgutspezifisch beschrieben und bewertet. Dabei wird u. a. der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Ansatz, vorhandene Siedlungsstrukturen zu sichern und Zersiedelung zu vermeiden, als leitend benannt. Für Teilflächen im Umfeld von Natura-2000-Gebieten (insbesondere im Bereich Tetendorf) wird die Betroffenheit gesondert geprüft (u. a. FFH-bezogene Betrachtung als separate Unterlage).

Im Umweltbericht werden die im Rahmen der FNP-Änderung zu berücksichtigenden wesentlichen Umweltaspekte dargestellt. Die vertiefte Konkretisierung (u. a. Eingriff/Ausgleich, Vermeidungsmaßnahmen, Monitoring) erfolgt im Rahmen nachgelagerter verbindlicher Bauleitplanung bzw. Vorhaben.

Zusammenfassend lässt sich Folgendes ableiten:

2.1 Auswirkungen

Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt:

Die Teilbereiche sind überwiegend anthropogen überprägt und orientieren sich an vorhandenen Siedlungsstrukturen. Relevant sind v. a. Gehölzstrukturen als Habitat-/Trittsteinfunktionen sowie mögliche Störwirkungen (Licht/Lärm), insbesondere in Tetendorf im Umfeld des FFH-Gebiets „Böhme“. Insgesamt wird bei Anwendung von Vermeidungsmaßnahmen und nachgelagerter Konkretisierung kein zwingender Konflikt als vorweggenommen beschrieben.

Boden/Fläche:

Mit der Umstellung von Landwirtschaft/Wald auf MD ist perspektivisch eine (zusätzliche) Flächeninanspruchnahme/Versiegelung möglich. Zugleich geht es im Wesentlichen um die Sicherung vorhandener Siedlungsstrukturen. Das konkrete Maß der Überbauung wird auf FNP-Ebene nicht festgelegt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden zu erwarten. Ebenfalls wird eine flächensparende Entwicklung begünstigt und eine Ausdehnung auf neue Erschließungsflächen eher vermieden. Insgesamt wird der zusätzliche Flächenverbrauch begrenzt.

Wasser (Grund-/Oberflächengewässer):

Temporäre baubedingte Grundwasserabsenkungen (z. B. Leitungen/Versickerung) sind möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen sind insgesamt nicht absehbar. Entsprechende Vorgaben/Schutzmaßnahmen sind in nachgelagerten Verfahren zu konkretisieren.

Klima/Luft:

Durch potenziell spätere Versiegelung können lokale Erwärmungseffekte auftreten. Da die Grünstrukturen weitgehend erhalten bleiben sollen, sind nur geringe lufthygienische Belastungen und überwiegend erhaltene Ausgleichsfunktionen zu erwarten.

Landschaftsbild:

Aufgrund bereits vorhandener Wohnnutzungen sind nur geringfügige Veränderungen zu erwarten. Die Abgrenzungen wurden so gewählt, dass

wesentliche Leitstrukturen (u. a. Waldbereiche) erhalten bleiben und sich die Entwicklung in das bestehende Landschaftsbild einfügt.

Kultur- und Sachgüter:

In Teilfläche 2 und 5 können Kultur-/Sachgüter berührt sein. Eine direkte Betroffenheit wird nicht erwartet. Belange des Denkmalschutzes sind in nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.

Mensch/Gesundheit:

In nachgelagerten Verfahren sind vorübergehende bauzeitliche Störungen (v. a. Lärm/Erschütterungen) möglich, insgesamt jedoch nicht erheblich. Erholungsflächen bleiben im Allgemeinen erhalten.

2.2 Artenschutzrechtliche Sachverhalte

Durch die Planung können streng geschützte Arten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie und heimische Vogelarten betroffen sein, die artenschutzrechtliche Belange bezogen auf die in § 44 Abs. 1 BNatSchG – unter Berücksichtigung des § 44 Abs. 5 BNatSchG – dargelegten Zugriffsverbote betreffen. Deshalb wird im Rahmen des Bauleitverfahrens geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung verhindern können.

Für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse (sowie weitere potenziell betroffene Gruppen wie sonstige Säugetiere, Amphibien und Reptilien) werden als zentrale Maßnahmen benannt:

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (praktisch: 01.10.–28.02. als Regelfenster),
- Begrenzung der Bauzeiten auf den Tageszeitraum zur Minderung von Störungen (insb. Fledermäuse),
- Kontrolle von Habitatbäumen vor Gehölzentnahmen (Quartiere/Fortpflanzungs- und Ruhestätten),
- Reduzierung von Lichtemissionen (z. B. bodengerichtete Leuchten, geringe Blauanteile), besonders in sensiblen Randlagen (FFH-Umfeld „Böhme“),
- ggf. Schutzzäune für Amphibien/Reptilien und fachgutachterliche Begleitung/Monitoring der Maßnahmen.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie der vorgesehenen nachgelagerten Erhebungen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in der weiteren Konkretisierung voraussichtlich vermieden werden. Die rechtssichere abschließende Beurteilung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des konkreten Vorhabens.

2.3 Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung

Die Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bezieht sich auf den tatsächlichen Bestand und die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren ist im Detail zu prüfen, ob dieser Ausgleich mit entsprechenden Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann. Andernfalls sind externe Ausgleichsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der tatsächlich vorliegenden Planungen, zu erarbeiten.

3 Teil B: Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Entwurf der 70. FNP-Änderung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 03.11.2025 bis einschließlich 05.12.2025 veröffentlicht und öffentlich ausgelegt. Bereits im Vorfeld wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 21.02.2025 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsichten informiert und um Stellungnahme bis einschließlich 24.03.2025 gebeten. Auf Antrag wurde eine Fristverlängerung bis zum 01.04.2025 bzw. 11.04.2025 gewährt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage erfolgte entsprechend. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB behandelt.

Im Rahmen der Veröffentlichung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von den Behörden und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange die nachfolgenden wesentlichen Anregungen und Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen:

LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst (Schreiben v. 07.11.2025)

Der Einwender weist auf das Erfordernis der Kampfmittel-/ Verdachtsflächenprüfung im Zuge späterer Erdarbeiten hin. Die Stadt nimmt die Hinweise zur Kenntnis und berücksichtigt sie als Hinweis-/ Sicherungserfordernis für die nachgelagerte Ebene (Bebauungsplanung/Einzelvorhaben), da die FNP-Änderung als vorbereitender Bauleitplan keine bodeneingreifenden Maßnahmen festlegt, aber die spätere Realisierung entsprechend zu flankieren ist.

EWE NETZ GmbH (Schreiben v. 13.11.2025)

Der Einwender macht Belange der Leitungsinfrastruktur und der Abstimmung bei möglichen Umsetzungen geltend. Die Stadt berücksichtigt dies insofern, als Leitungsbestände, Schutzstreifen und Abstimmungserfordernisse in den nachfolgenden Planungs-/Ausführungsstufen (B-Plan/Erschließungsplanung) zu

beachten sind. Die Darstellungsänderung im FNP bleibt hiervon unberührt, weil keine parzellenscharfen Festlegungen erfolgen.

Landkreis Heidekreis (Schreiben v. 27.11.2025)

Der Einwender bündelt fachliche Hinweise u. a. zu Umweltbelangen (inkl. Naturschutz/Artenschutz), ggf. weiteren Schutzgütern sowie zur sachgerechten Verlagerung von Detailprüfungen auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stadt hat die Hinweise geprüft und die Unterlagen (insbesondere Begründung/Umweltbericht) dort, wo es für die vorbereitende Planung erforderlich ist, ergänzt bzw. präzisiert. Zugleich wird festgehalten, dass konkrete Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und abschließende artenschutzrechtliche Konfliktbewältigung im Rahmen der nachgelagerten Verfahren vorzunehmen sind.

Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG (Schreiben v. 27.11.2025)

Der Einwender weist auf Belange der örtlichen Ver- und Entsorgung (z. B. Wasser/Abwasser/Energie) und die erforderliche Abstimmung bei konkreter Umsetzung hin. Die Stadt berücksichtigt dies als Rahmenbedingung. Die FNP-Änderung schafft die vorbereitende Grundlage. Die technische Konkretisierung und die Sicherstellung der Erschließung erfolgen im Zuge nachgelagerter Planungen/Umsetzungen.

LBEG (Schreiben v. 01.12.2025)

Der Einwender bringt Belange zu Geologie/Baugrund/rohstoff- bzw. untergrundbezogenen Hinweisen ein. Die Stadt nimmt dies zur Kenntnis und berücksichtigt die Hinweise im Sinne von Planungshinweisen. Konkrete baugrundliche Untersuchungen und ggf. Schutz-/Sicherungsmaßnahmen sind auf der Ebene der verbindlichen Planung bzw. des konkreten Vorhabens zu veranlassen.

NLStBV – Geschäftsbereich Verden (Schreiben v. 03.12.2025)

Der Einwender macht straßenverkehrliche Belange geltend (z. B. Anforderungen an Anbindungen, Sichtfelder, ggf. Schutzabstände/Anbauverbote entlang klassifizierter Straßen). Die Stadt berücksichtigt dies als verbindlichen Rahmen für nachgelagerte Verfahren. Die Darstellungsänderung (MD) bleibt möglich, die konkrete verkehrliche Erschließung ist in Bebauungsplanung/Erschließungsplanung so auszugestalten, dass die Anforderungen der Straßenbauverwaltung eingehalten werden.

Abfallwirtschaft Heidekreis (Schreiben v. 05.12.2025)

Der Einwender weist auf Anforderungen der Abfallentsorgung (z. B. Befahrbarkeit, Wendeanlagen, Anfahrbarkeit) hin. Die Stadt berücksichtigt dies als Planungsprämisse für die nachgelagerte Erschließungsplanung; auf FNP-Ebene werden keine straßen-/parzellenscharfen Lösungen festgelegt.

Die Stellungnahmen führten überwiegend zu Hinweisen und Klarstellungen in Begründung und Umweltbericht. Parzellenscharfe Festlegungen (z. B. Waldabstände, konkrete Erschließungsdetails, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, artenschutzrechtliche Detailkonfliktlösung) bleiben der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Anregungen oder Bedenken geäußert, die die Planungsinhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen.

4 Teil C: Gründe für die Durchführung des Planverfahrens

Die Stadt Soltau hat sich für die Aufstellung der 70. Änderung des Flächennutzungsplanes entschlossen, um die Grundlage die dörfliche Bestandsstrukturen planungsrechtlich zu sichern und eine enge räumliche Weiterentwicklung des Wohnens im Zusammenhang mit (bestehender und potenzieller) land- und forstwirtschaftlicher Nutzung vorzubereiten.

Die Gründe des Planverfahrens lassen sich aus den in der zusammenfassenden Erklärung erläuterten Sachverhalten ableiten.

Die Wahl des Plans erfolgte im Wesentlichen aus den erläuterten städtebaulichen Gründen. Die verschiedenen Belange der übergeordneten Planungsebenen, der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der kommunalen bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden.