

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 BauGB zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches liegt am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau, südöstlich angrenzend an die Winsener Straße und ist derzeit weitestgehend bewaldet. Eine geringe Fläche entlang der Straßenverkehrsfläche wird als Parkplatz genutzt. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Änderungsgebiet an die Reitanlage des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V. und im südwestlichen Bereich an die vorhandene mehrgeschossige Bebauung des Kantweges. Im Südosten befindet sich das MediClin Klinikum Soltau (Reha-Klinik).



## Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen am nordöstlichen Rand von Soltau die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet in Form der Darstellung einer Wohnbaufläche geschaffen werden.

Die Bevölkerungsentwicklung in Soltau ist seit Jahren stabil. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung steigen die Beschäftigungszahlen am Arbeitsort Soltau jährlich an, wodurch folglich auch die Nachfrage nach Wohnraum steigt. Hinzu kommt der demographische Wandel, durch den sich die Altersstruktur und die Haushaltsgröße verändern und die damit verbundene Nachfrage nach kleineren und barrierefreien Wohnungen in Mittelzentren steigt. Entsprechend besteht in Soltau grundsätzlich weiterhin ein signifikanter Neubaubedarf, sowohl als Ersatz für abgehende Wohnungen als auch zur Deckung der geänderten Nachfrage. Dieser derzeitigen Nachfragesituation möchte das Mittelzentrum Soltau nachkommen und zum einen die Schwerpunktaufgabe „Sicherung, Entwicklung von Wohnstätten“ ausführen und zum anderen durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Zahl der Pendler reduzieren und den Verkehr auf den Hauptverkehrsstrecken somit entlasten. Daher ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Bereich der Kernstadt erforderlich.

Das Planänderungsgebiet liegt im Zusammenhang der bebauten Ortslage und ist durch die angrenzenden Nutzungen bereits vorbelastet und bietet sich als Wohnbaufläche an. Mit den Anbindungen an Kreis- und Bundesstraßen und der fußläufigen Erreichbarkeit der Anschlussstelle „Bahnhof Nord“ ist das Gebiet verkehrsgünstig gelegen. Darüber hinaus verfügt der Standort über die Nähe zu größeren Arbeitgebern wie der Reha-Klinik, dem Gesundheitszentrum, den umliegenden Schulen einschließlich Sportstätten sowie den Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben im Innenstadtbereich der Stadt Soltau. Hinzu kommt, dass in Soltau derzeit keine vergleichbaren alternativen Flächen für eine Entwicklung in der vorgesehenen Größenordnung zur Verfügung stehen.

Für die Erweiterung der Wohnbebauung ist es notwendig, einen Teil des vorhandenen Baubestandes aus den oben genannten Gründen zu beseitigen und an anderer Stelle zu ersetzen. Ein entsprechender Ausgleich für die Beseitigung des Baubestandes ist im Bebauungsplanverfahren zu leisten. Trotz des relativ starken Eingriffs in Natur und Landschaft sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von dringend erforderlicher Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Stadt Soltau gewichtet die für eine Wohnbauentwicklung sprechenden Belange höher als das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Baubestandes. Um jedoch den durchgrünten Charakter des Bereichs mit seiner Erholungsfunktion für die Bevölkerung zu wahren und einen fließenden Übergang zu dem südlich weiter verlaufenden Baubestand zu schaffen und um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren, beschränkt sich die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes nur auf ei-

nen Teilbereich der derzeit im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Kur und Erholung dargestellten Fläche.

Durch die Aufstellung der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung in Form einer Wohnbaufläche geschaffen werden. Mit der parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Zwischen Winsener Straße und Buchholzer Bahn“ sollen die künftigen bauliche Anlagen planungsrechtlich abgesichert werden.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Besonders wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht in Anspruch genommen. Das Planänderungsgebiet ist vorwiegend bewaldet und unterliegt einer forstwirtschaftlichen Nutzung. Südlich grenzt der Siedlungsrand der Stadt Soltau an, welcher mit dem geplanten Vorhaben erweitert werden soll. Um Wohnraum für alle Generationen und Bevölkerungsklassen in der Stadt Soltau zur Verfügung zu stellen, soll der vorhandene Wald entfernt und zukünftig Wohnbauflächen dargestellt werden. Durch den eintretenden demographischen Wandel sowie der Entwicklung Soltaus zum Industriestandort besteht ein großer Bedarf an Wohnraum.

Mit der erforderlichen Beseitigung von Wald und der Errichtung baulicher Anlagen ergeben sich auf die Schutzgüter Boden und Pflanzen erhebliche Beeinträchtigungen. Für die erforderliche Beseitigung ist eine Waldumwandlung erforderlich. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung wird ein Waldgutachten erstellt, welches die forstfachlichen Belange behandelt und den Kompensationsbedarf ermittelt. Die Ermittlung des Ausgleichsverhältnisses erfolgt nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. d. ML vom 05.11.2016). Weitere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen entstehen mit der möglichen Beseitigung von Einzelbäumen/Baumgruppen und Ruderaffuren.

Die Beseitigung der vorhandenen Gehölzstrukturen wird zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft führen. Dennoch wird das geplante Vorhaben aus der freien Landschaft nicht wahrnehmbar sein, da umliegend Wald vorhanden bleiben wird. Zum östlich gelegenen Klinikum verbleibt ein ca. 85 m breiter Wald, sodass eine Eingrünung weiterhin gegeben ist.

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.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf die Geruchs- und Schallbelastung sind in der Umgebung des Planänderungsgebietes mit der Reitanlage, dem Sportplatz sowie der Kreisstraße und der Bahn konfliktfähige Nutzungen zur geplanten Wohnbebauung vorhanden. Diese Nutzungen stehen der Wohnbauentwicklung jedoch nicht grundsätzlich entgegen, sodass Auswirkungen im Rahmen der 55. Änderung des F-Planes nicht zu erwarten sind.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 23.08.2018. Die Begründung wird im weiteren Verfahren unter dem Themenpunkt Umweltbericht um eine Alternativenprüfung ergänzt. Die Anregung bzgl. der räumlichen Einordnung der Aue wird berichtigt. Die Anregungen bzgl. der Waldumwandlung und des erforderlichen Ausgleichs betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung. Die Anregungen zu den Ersatzaufforstungen für die Ausweisung anderer Gebiete betreffen nicht die 55. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 18.07.2018 mit Fristsetzung bis zum 23.08.2018.

Die Anregungen des Landkreises Heidekreis bzgl. der Ergänzungen der Präambel, der Verfahrensvermerke, der Alternativenprüfung, des Landschaftsrahmenplanes sowie der Benennung von angewandten Fachgesetzen und der Auseinandersetzung mit der Denkmalpflege werden berücksichtigt.

Auch die Anregungen des Landkreises Heidekreis und der Niedersächsischen Landesforsten bzgl. der Ergänzung des Umweltberichtes werden berücksichtigt. Die Anregungen des Landkreises Heidekreis, der Niedersächsischen Landesforsten und der Gemeinde Bispingen einen erforderlichen Abstand zwischen Wald und Baugrenze von 60 m gem. der Empfehlung des RROPs einzuhalten und die Zugänglichkeit des Waldes zur Bewirtschaftung zu gewährleisten, betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung, können jedoch entsprechend der Baumängen in der Region eingehalten werden. Auch der Hinweis der Niedersächsischen Landesforsten bzgl. der Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG sowie die Anregungen des Landkreises Heidekreis zu Wasser, Boden und Abfall betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung. Der Hinweis bzgl. der Öffentlichen Belange und Waldfunktion wird zur Kenntnis genommen jedoch nicht berücksichtigt, da die Auswirkungen der Klimaschutzfunktion des Waldes unter der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Die Hinweise der Stadtwerke Soltau GmbH & Co. KG zur Wärme-, Breitband-, Löschwasser- und Stromversorgung sowie zu den Bestandsleitungen und die Anregungen der EWE NETZ GmbH bzgl. der Bestandswahrung der vorhandenen Leitungen im Planänderungsgebiet sowie dessen Anpassungen und einem weiterem Ausbau sowie die Anregung des Ladesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst bzgl. einer Gefahrenforschung betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung. Auch die Anregungen der Deutschen Bahn AG DB, Immobilien Region Nord bzgl. der Schallimmissionssituation zwischen dem Änderungsgebiet und dem Eisenbahnbetrieb betreffen die verbindliche Bauleitplanung und werden in diesem Zuge durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Fristsetzung bis zum 05.12.2018. Eine Überprüfung alternativer Flächen in derselben Größenordnung wurde im Rahmen einer Alternativenprüfung durchgeführt. Darüber hinaus werden Nachverdichtungspotenziale im innerstädtischen Bereich, wenn diese zur Verfügung stehen, genutzt. Der Anregung, einen Pufferbereich zwischen dem Änderungsgebiet und der Reha-Klinik als Wald darzustellen wird nicht gefolgt, da die Funktion des Waldes gem. NWaldLG auch durch die Darstellung anderer Nutzungen erhalten bleibt und in diesem Sinne behandelt wird. Darüber hinaus wurden Anregungen aus der Öffentlichkeit bzgl. der Waldumwandlung und dem erforderlichen Ausgleich, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung behandelt wurden, erneut vorgetragen. Die Hinweise bzgl. der Beeinträchtigung der Waldfunktion werden nicht berücksichtigt, da die Auswirkungen der Klimaschutzfunktion des Waldes unter der Erheblichkeitsschwelle liegen. Abstandsflächen zwischen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung, Anpflanz- und Erhaltungsmaßnahmen, Wegeführungen und -verbindungen, Maßnahmen gegen Geruchseinwirkungen sowie erforderliche Schallschutzmaßnahmen betreffen die verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung. Darüber hinaus lassen sich keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild ableiten, den Anwohnern kann kein Bestandsschutz der Umgebung zugesprochen werden. Weitere Anregungen betreffen vergangene Tage, Selbstwahrnehmungen und persönliche Ansichten und Einschätzungen, welche nicht Bestandteil der Planung sind.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 26.10.2018 mit Fristsetzung bis zum 05.12.2018.

Die Anregung des Landkreises Heidekreis bzgl. der Regionalplanung wird nicht berücksichtigt, da in der Begründung umfangreich auf die zeichnerischen und textlichen Festlegungen des LROP 2017 eingegangen wird und deutlich wird, dass die Bauleitplanung mit den Grundsätzen der Landesraumordnung vereinbar ist. Weitere Anregungen zum Verkehr, zum Immissionsschutz, zur Denkmalpflege, zum Niederschlagswasser, zu den Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zu den Belangen des Waldes / Waldabstandes betreffen die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung. Der Anregung, für den als Kiefernforst (WZK) eingeschätzten Bestand die Wertstufe „3“ anstatt der angenommenen Wertstufe „2“ zu berücksichtigen, wird nicht gefolgt, da eine, nach dem aktuellsten Stand der Technik, durchgeführte Biotoptypenkartierung entsprechend des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Dranchenfels, 2016) ordnungsgemäß und fachgerecht durchgeführt wurde.

Die Anregungen der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region Nord im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden erneut vorgetragen. Das im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführte Schallgutachten gibt Aufschluss darüber, dass zwischen dem Eisenbahnbetrieb und dem Änderungsgebiet keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Die Anregungen des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst bzgl. einer Gefahrenforschung wurden erneut vorgetragen. Diese betrifft die Durchführung des Bebauungsplanes und hat zum Ergebnis, dass kein Handlungsbedarf erforderlich ist.

Die Anregung der Stadt Soltau, Fachgruppe 32 – Sicherheit und Ordnung bzgl. der Verlegung der Ortsdurchfahrt erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Der Hinweis der Abfallwirtschaft Heidekreis bzgl. der Gestaltung der Verkehrsflächen betrifft die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung bzw. ihre Durchführung.

Die Anregung der Niedersächsischen Landesforsten bzgl. der Überprüfung sämtlicher Flächen, die keinen Wald darstellen, wird nicht berücksichtigt, da bereits gem. § 2a Nr. d BauGB die Prüfung von Standortalternativen vorgenommen wurde und aus Umweltsicht sowie unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte keine geeignetere Fläche ermittelt werden konnte.

### **Angaben über die Abwägung der Alternativen**

Im Vorfeld sind in Soltau Alternativen für die Schaffung von Wohnbauland geprüft worden, um dem dringenden Bedarf, welcher derzeit nicht gedeckt werden kann, nachzukommen. Als Ergebnis ist festzustellen, dass lediglich eine Fläche am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Soltau für eine großflächige Entwicklung in Betracht kommt. Die Fläche ist zentrumsnah gelegen, grenzt an die bereits vorhandene mehrgeschossige Wohnbebauung an und verfügt über eine gute örtliche und überörtliche Verkehrsanbindung sowie über die Nähe zu größeren Arbeitgebern, Schulen und Versorgungs- und Dienstleistungsbetrieben im Innenstadtbereich der Stadt Soltau.

Eine Wohnbauentwicklung im südlichen Stadtgebiet ist weniger geeignet, da dieser Bereich für den Erhalt und die Weiterentwicklung des Gewerbes vorgesehen ist. Darüber hinaus ist dieser Bereich bereits durch die Haupteerschließungsstraßen sowie der von Westen nach Osten verlaufenden Bahntrasse der Strecke Langwedel-Uelzen verkehrstechnisch stark frequentiert. Entwicklungsmöglichkeiten in Richtung Norden sind aufgrund des direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden Naturparks „Lüneburger Heide“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Oberes Böhmetal“ nicht möglich. Wolterdingen, insbesondere die Wohnsiedlung in der Drögenheide und die Ortschaft Harber im Südosten des zweiten Siedlungsringes sind für eine Wohnbauentwicklung von Einfamilienhausgebieten vorgesehen. An das nordwestliche Stadtgebiet der Stadt Soltau grenzt das Wasserschutzgebiet Schüttenbusch (Schutzzone I, II, IIIA). Eine an die vorhandene Bebauung, im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Fläche wurde bereits in den letzten Jahren bebaut. Die Einfamilienhäuser fügen sich in die kleinteilige Struktur ein. An das westliche Stadtgebiet grenzen Flächen für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Niederungsgrün. Eine Wohnbauentwicklung bietet sich in diesen Bereichen somit ebenfalls nicht an. Eine am südwestlichen Ortsrand als Wohnbaufläche dargestellte freie Fläche ist bereits fast vollständig bebaut. Die kleinteilige Einfamilienhausstruktur wurde in diesem Bereich fortgeführt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahntrasse sowie zu dem im Flächennutzungsplan als Flächen für Nutzungseinschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen erhebliche Umweltauswirkungen durch Gerüche dargestellten Bereich bietet sich eine Wohnbebauung am südwestlichen Ortsrand derzeit ebenfalls nicht an. Kleinere, im innerstädtischen Bereich gelegene Potenzialflächen werden, wenn diese zur Verfügung stehen und für eine Wohnbauentwicklung geeignet sind, nachverdichtet. Darüber hinaus ist aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum die Schaffung von neuem Wohnraum nicht ausschließlich über Innenentwicklungsmaßnahmen möglich.

Aus den genannten Gründen bieten sich zu dem Standort im Planänderungsgebiet keine geeigneteren Alternativen in ähnlicher Größenordnung an, um der Nachfrage nach Wohnbauland nachzukommen. Daher muss eine weitestgehend bewaldete Fläche am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt Soltau in Anspruch genommen werden.