



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes „Tetendorfer Straße“ der Stadt Soltau

Gemäß § 6a Absatz 1 BauGB ist der wirksamen 58. Änderung des Flächennutzungsplanes eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden 58. Änderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

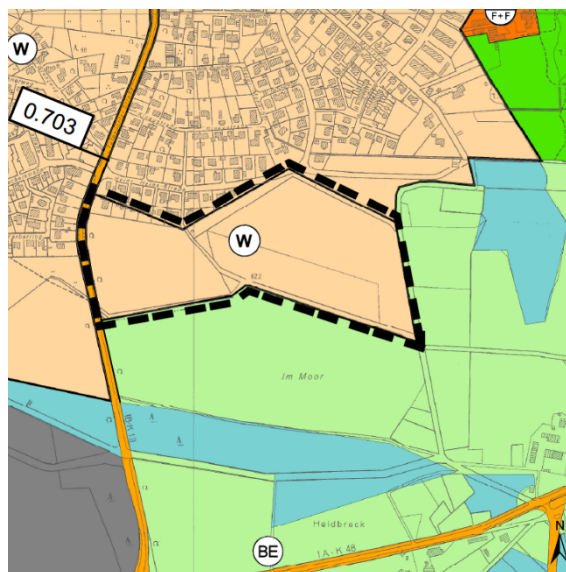
Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am südlichen Ortsrand des zentralen Siedlungsgefüges der Stadt Soltau.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Wohnbauflächen, die den Siedlungsrand der Stadt Soltau bilden.
- Im Osten durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes.
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und ein bewaldetes Areal. In ca. 500 m Entfernung Richtung Süden verläuft zudem die Kreisstraße 48.
- Im Westen durch die Tetendorfer Straße (Gemeindestraße) und einer weiteren angrenzenden Wohnbaufläche. Südlich davon beginnt mit der Straße „Am Kahlberg“ das Gewerbegebiet „Almhöhe Soltau“.

Die Größe des Planänderungsgebietes beträgt rund 9,7 ha. Die Fläche war als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen und wurde durch die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes in Wohnbaufläche geändert.



ohne Maßstab



Verfahrensablauf

In der Sitzung am 20.02.2020 fasste der Verwaltungsausschuss der Stadt Soltau den Änderungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 76 Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) der damals noch nicht nummerierten 58. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau. Der Beschluss umfasst eine im Norden des Plangebietes angestrebte Wohnbaufläche und im südlichen Bereich eine Sonderbaufläche „mit Zweckbestimmung Klinikum“. Der Änderungsbeschluss wurde am 29.02.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Im Folgenden wurden die Planungen anhand der Flächennutzungen getrennt und die Planung der nördlich gelegenen Wohnbaufläche wurde als 58. Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt.

Der Bauausschuss billigte in seiner Sitzung am 09.06.2020 den Vorentwurf als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, die in der Zeit vom 13.07.2020 bis einschließlich zum 21.08.2020 durchgeführt wurde (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Stellungnahme bis zum 21.08.2020 aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).

In seiner Sitzung am 18.03.2021 billigte der Verwaltungsausschuss den Entwurf der 58. Änderung und beschloss die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB), die in der Zeit vom 29.03.2021 bis einschließlich 09.05.2021 durchgeführt wurde. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2021 zur Stellungnahme bis zum 16.05.2021 aufgefordert (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Der Rat der Stadt Soltau hat die vorgebrachten Stellungnahmen in seiner Sitzung am 22.07.2021 geprüft und darüber entschieden. In gleicher Sitzung hat der Rat die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. §§ 1 Abs. 3, 9 Abs. 4 und § 10 BauGB sowie § 58 Abs. 2 NKomVG beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde ebenfalls in der vorliegenden Fassung beschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen wurde mit Schreiben von 21., 22. und 28.11.2022 mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Mit Verfügung vom 09.03.2023, Az. 61.21.021.031, hat der Landkreis Heidekreis die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau „Tetendorfer Straße“ gemäß § 6 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Soltau ist mit der Bekanntmachung im elektronischen Amtsblatt der Stadt Soltau am 31.03.2023 wirksam geworden.

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Durch die Aufstellung der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau neuer Wohneinheiten, einer

Kindertagesstätte sowie weiteren kulturellen und sozialen Nutzungen am südlichen Rand von Soltau geschaffen.

Durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Tetendorf Nr. 2 „Wohnquartier Tetendorfer Straße“ soll das Wohngebiet planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Ausweisung wird mittel- bis langfristig ein bedarfsgerechtes Angebot an Siedlungsflächen für die Wohnversorgung vorgehalten und die Siedlungsstruktur erweitert.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu den Umweltbelangen erfolgte eine Bestandsaufnahme in Form von Begehungen sowie der Auswertung von vorhandenen relevanten Planungen, Planwerken und Gutachten.

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden gemäß § 2 (4) BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB wurden im Rahmen des Umweltberichts die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit:
Beeinträchtigungen der Wohnqualität für nördlich angrenzende Siedlungsbereiche sowie die Erholungsfunktion der siedlungsnahen Feldfluren. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.
- Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope, biologische Vielfalt:
Verlust von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch Überbauung/Versiegelungen auf Intensiv-Ackerflächen sandiger Standorte und kleinflächig auf Gehölz- und Saumvegetationsbereichen. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.
- Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter:
Verlust/Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen für Böden des Typs Podsol-Braunerde und Podsol-Gley. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.
- Schutzgut Wasser, Klima und Luft:
Veränderung der kleinklimatischen Situation durch die Überbauung agrarisch geprägten Vegetationsflächen und die Erhöhung des Versiegelungsgrades. Erhebliche Beeinträchtigungen sind für das Schutzgut Wasser sind durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermeidbar.
- Schutzgut Landschaftsbild:
Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verschiebung des Soltauer

Stadtrands nach Süden und Überprägung des bäuerlich geprägten Dorfes Tetendorf. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut ist als erheblich einzustufen, kann aber durch Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

Durch die 58. Flächennutzungsplanänderung wird eine Bebauung auf bislang ungeplanten und / oder im Außenbereich befindlichen Flächen ermöglicht. Die **Beeinträchtigungen** von Tieren, Pflanzen, des Bodens, des Wasserhaushaltes, des Landschafts- und Ortsbildes können auf diesen Flächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung kann nur die allgemein vorgesehene Art der baulichen Nutzung definiert werden.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgte eine **artenschutzrechtliche Prüfung** hinsichtlich des Eintritts von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Umsetzung der Planung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen ist der Eintritt von Verbotstatbeständen bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Die nachfolgenden **Gutachten** wurden im Rahmen der Aufstellung der 58. Änderung erstellt. Im Ergebnis zeigen sie auf, dass die gutachterlich untersuchten Belange dem Planverfahren nicht entgegenstehen.

GTA – Gesellschaft für Technische Akustik mbH: **Schalltechnisches Gutachten** zur geplanten Ausweisung eines Wohngebietes in Soltau. Hannover, 06. August 2020: Hinsichtlich des anfallenden Gewerbelärms kommt das schalltechnische Gutachten zu dem Ergebnis, dass es durch den anfallenden Lärm auf den Flächen der angrenzenden Gewebegebiete zu einer Unterschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 / 4 / für Allgemeine Wohngebiete sowie der gleichlauten Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Planänderungsgebiet tagsüber und nachts kommt.

Hinsichtlich des anfallenden Lärms auf der Tetendorfer Straße kommen die Schallberechnungen zu dem Ergebnis, dass es bis zu einem Abstand von rd. 90 m (mit Klinikum bis zu rd. 100 m) zu einer Überschreitung der Orientierungswerte DIN 18005 / 4 / für Allgemeine Wohngebiete im Planänderungsgebiet tagsüber und nachts kommt und die Überschreitungen zwischen 15 bis 17 dB(A) betragen können. Aufgrund dieser ermittelten Überschreitungen sind bauplanerische Maßnahmen zum Immissionsschutz notwendig und sollen im Zuge der verbindlichen Planungen umgesetzt werden.

Von der weiter nördlich und südlich des Änderungsgebietes verlaufenden Heinrich-Heine-Straße und K 48 ergeben sich aufgrund der ausreichenden Entfernung keine nennenswerten Überschreitungen der Orientierungswerte für das Plangebiet.

Zacharias Verkehrsplanungen: **Verkehrsuntersuchung** - Flächennutzungsänderungen im Bereich der „Tetendorfer Straße“ in der Stadt Soltau. Hannover, 02. November 2020: Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden insgesamt fünf Knotenpunkte im Bereich der 58. Änderung des Flächennutzungsplanes auf ihre zukünftige Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität hin untersucht.

Am Knoten Tetendorfer Straße / K 48 wird im heutigen Ausbauzustand mit der o.g. Prognoseverkehrsmenge eine gute Verkehrsqualität der Stufe B erreicht.

An den Knotenpunkten Tetendorfer Straße / Am Kahlberg und Tetendorfer Straße / Schuhmacherstraße / Heinrich-Heine-Straße ergibt sich jeweils eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A.

Am Knotenpunkt Tetendorfer Straße / Walsroder Straße ergibt sich eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D, die sich durch den Linkseinbiegestrom von der Tetendorfer Straße in die Walsroder Straße Südwest ergibt. Doch auch im Rahmen der aktuellen Verkehrssituation wäre die Planung und Umsetzung einer Wohnbaufläche an der Tetendorfer Straße verkehrstechnisch möglich.

Stellungnahme **Kampfmittelräumdienst**

Ein Antrag auf Luftbildauswertung beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zur Gefahrenforschung hat keine Kampfmittelbelastungen im Plangebiet festgestellt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden weitergehende Untersuchungen (wie beispielsweise auf potentiell störende Geruchsimmissionen der naheliegenden landwirtschaftlichen Betriebe) veranlasst und durchgeführt.

Zu den Ergebnissen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Diese Ergebnisse sowie die der vorliegenden gutachterlichen Untersuchungen wurden in der Begründung und insbesondere im Umweltbericht zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Wesentliche Belange der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen bezogen auf:

Notwendigkeit der Ausweisung von Wohnbauflächen

Für die langfristige städtebauliche Entwicklung wird es als zwingend erforderlich angesehen, Wohnbaufläche zu entwickeln. Die Stadt Soltau will so auf die nachweisbar erhöhte Nachfrage an Wohnraum im Stadtgebiet Soltaus reagieren können und den Zielen der Raumordnung entsprechen.

Berücksichtigung Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Artenschutz

Die Bewertung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der Untersuchungsergebnisse. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht mit unlöslichen artenschutzrechtlichen Hindernissen für das Vorhaben zu rechnen.

Schutzbedarf Biotop

Die bisherigen Kartierungen geben keine Hinweise auf besonderen Schutzbedarf. Weitere Erfassungen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung angepasst.

Aussagen Verkehrsgutachten pandemiebedingt zu niedrig

Die erhobenen Zählraten sind ausreichend genau, das aktuelle Verkehrsaufkommen zu ermitteln und das künftige Verkehrsgeschehen für das Plangebiet zu prognostizieren.

Berücksichtigung Planungsalternative Wohnbaufläche westlich der Tetendorfer Straße Verkleinerung der Abgrenzung der Wohnbaufläche bis an den Wirtschaftsweg

Die Wohnbaufläche westlich der geplanten Wohnbaufläche an der Tetendorfer Straße wird von der Stadt Soltau mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt.

Eine nur teilweise Überplanung des Gebietes der 58. Änderung wird von der Stadt Soltau nicht angestrebt, da so der Bedarf an städtischem Wohnraum nicht langfristig gedeckt und gesichert werden kann.

Schädigung historisch gewachsener Landschaft Ortschaft Tetendorf

Eine Zerstörung eines historisch gewachsenen Landschaftsbildes wird im Entwurf nicht festgestellt und ist laut dem Gutachten auch nicht zu erwarten.

Klimatischer Ausgleichsraum geht verloren

Eine besondere Bedeutung des Planänderungsgebiets für den Klimaschutz liegt nicht vor. Die kleinräumigen negativen Auswirkungen auf die klimatische Situation durch entsprechende Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

Erhöhte Kosten durch unterschiedliche Grundwasserverhältnisse

Alternative Flächen für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sind im Stadtgebiet Soltau derzeit nicht kurzfristig vorhanden. Eine Entwicklung am vorgesehenen Standort stellt eine der wenigen Flächen dar, die eine Wohnbauentwicklung ermöglicht. Die durch die Grundwasserverhältnisse entstehenden (Mehr-)Kosten werden getragen.

Erhaltung von vorhandenen Gehölzstrukturen und Wegenetze

Prägende und für den Klimawandel bedeutsame Gehölzstrukturen und die prägenden Feldwege bzw. Wegeverbindungen im Plangebiet sollen erhalten und in das neue Nutzungskonzept integriert werden.

Vorschläge zum Maß der baulichen Nutzung

Angaben zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Wesentliche Belange der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen bezogen auf:

Aufhebung der westlich des Plangebietes liegenden Wohnbaufläche

Die Stadt Soltau wird die westlich des Plangebietes gelegene Wohnbaufläche mittelfristig aufheben und einer anderen Nutzung zuführen.

Fehlende Angaben zum Artenschutz

Der Umweltbericht enthält in der aktualisierten Fassung eine Einschätzung, ob nach dem derzeitigen Kenntnisstand unlösbare Konflikte mit dem Artenschutz zu erwarten sind. Dies ist nicht der Fall.

Immissionsschutz

Die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden im folgenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Wasser - geringe Grundwasserflurabstände

Hinweise zur Unzulässigkeit von Ersatzbaustoffen wurden im Umweltbericht ergänzt.

mineralischer Abfall (auch Boden)

Die Stellungnahme wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

Erschließung – Dimensionierung der Fahrwege für die Abfallentsorgung

Die Dimensionierung der Fahrwege für die Entsorgung der Siedlungsabfälle wird im Einvernehmen mit der Abfallwirtschaft Heidekreis (AHK) durchgeführt

Erschließung – Wasserhaltung

Die Stellungnahme wird bei der Erschließungsplanung beachtet.

Denkmalpflege – archäologische relevantes Gebiet

Die Anzeigepflicht von Bodenfunden wurde in den Verfahrensunterlagen inhaltlich ergänzt.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Soltau geprüft. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, berücksichtigt bzw. waren bereits Ziel der Planung. Die Ergebnisse stehen den geplanten Darstellungen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Zu den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereiches für die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft.

Eine Wohnbauentwicklung am südlichen Ortsrand bietet sich an, da die Wohnbaulandentwicklung im direkten Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauungen und Infrastrukturen erfolgt und somit das Siedlungsgebiet weitergeführt wird. Durch die naturräumlichen Begebenheiten, wie z.B. die benachbarte Lage großer Waldflächen, kann sich das Stadtgebiet Soltaus nur eingeschränkt weiterentwickeln. Eine Entwicklung am dortigen Standort stellt eine der wenigen Flächen dar, die aufgrund ihrer naturräumlichen sowie bodenspezifischen Eigenschaften diese Entwicklung ermöglicht.

Der Rat der Stadt Soltau ist überzeugt, dass die planerische Abwägung, die der 58. Änderung zugrunde liegt, einen gerechten Ausgleich aller betroffenen öffentlichen und privaten Belange schafft.

Soltau, den 23.03.2023

Stadt Soltau
Der Bürgermeister

gez.
Olaf Klang