



## Hinweisbekanntmachung

### Bebauungsplan Nr. 3 „Gut Thansen“

Billigung des Entwurfs  
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Rat der Gemeinde Soderstorf hat in seiner Sitzung am 04.12.2024 die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen und den Entwurf des o.g. Bebauungsplan gebilligt. Zudem wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beschlüsse werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht.

#### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Der Betreiber des südlich der Ortslage Soderstorf gelegenen Seminar- und Eventzentrums Gut Thansen plant eine maßvolle Erweiterung des etablierten Hotel-, Tagungs- und Eventbetriebes. Die Hofanlage samt der südlich anschließenden ehemaligen Arbeiterwohnhäuser liegen planungsrechtlich im Außenbereich, was die Zulässigkeit von Bauvorhaben stark eingeschränkt. Dem Betrieb sollen daher im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht werden. Dazu ist sowohl die die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Soderstorf als auch die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Samtgemeinde Amelinghausen erforderlich. Derzeit wird Gut Thansen im wirksamen Flächennutzungsplan (1999) als gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich (Teilfläche 1) umfasst eine Gesamtgröße von ca. 8,6 ha. Konkret ist die Festsetzung von drei Sondergebieten geplant. Das Sondergebiet 1 "Ferienhausgebiet Gut Thansen" (ca. 1 ha) umfasst zum einen die Bestandsgebäude südlich der Hofanlage, die gegenwärtig schon als Ferienwohnungen/-apartments genutzt werden, sowie das Betriebsleiterhaus. Zum anderen ist geplant, einen Teil der Waldfläche südlich des "Forsthauses" zu erschließen, sodass der Neubau von zwei Ferienhäusern möglich wird. Das Sondergebiet 2 "Hotel, Gastronomie & Tagungsstätte" (ca. 2,2 ha) umfasst das Hofensemble. Hier findet gegenwärtig der Hotel, Gastronomie- und Tagungsbetrieb statt. Auf dieser Fläche sind keine umfassenden Änderungen geplant. Es soll jedoch prinzipiell die Möglichkeit eröffnet werden, Erweiterungs- und Anbauten zu realisieren. Teile der Hofanlage resp. Baugruppe steht unter Denkmalschutz. Insofern müssen bauliche Eingriffe und Bauvorhaben mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Das Sondergebiet 3 "Hotel, Eventstätte & Photovoltaik" (ca. 2,5 ha) betrifft die Fläche nördlich der Hofanlage, die gegenwärtig durch die Stellplatzanlage und eine Wiese geprägt wird.

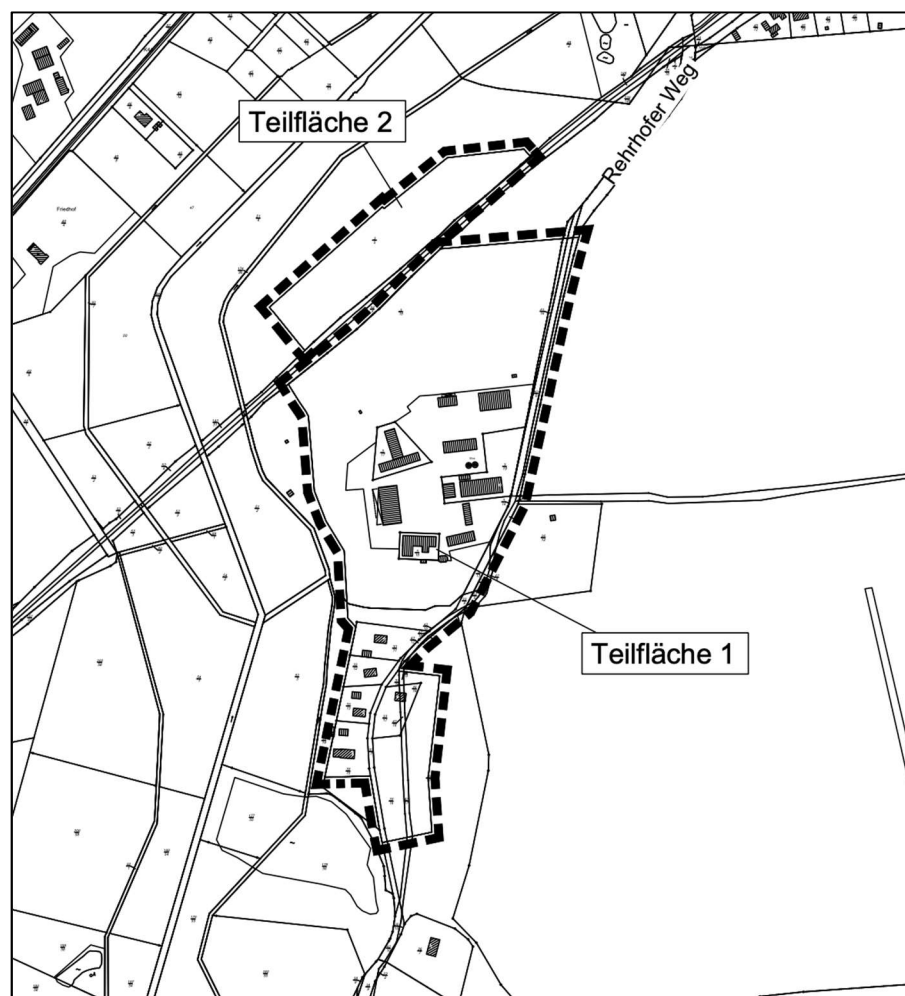
Auf dieser Fläche sollen Neubauten entstehen, die dem Hotel- und Eventbetrieb dienen. Die bestehende Stellplatzanlage muss in diesem Zuge erweitert werden und soll mit Photovoltaik-Modulen überdacht werden. Der generierte Strom soll hauptsächlich der Deckung des Strombedarfs von Gut Thansen dienen.

Der mit der Planung begründete Eingriff in Wald und Natur- und Landschaft soll innerhalb der angrenzenden Teilfläche 2 kompensiert werden. Diese Fläche stellt derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar (Heidelbeerplantage) und weist eine Flächengröße von ca. 1,4 ha auf.

Der darüber hinaus anfallende Ausgleichsbedarf soll südöstlich des Gut Thansen auf einer nahe gelegenen Landwirtschaftsfläche erbracht werden.

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der o.g. Bauleitplanung ist im nachstehenden Übersichtsplan durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.



Kartengrundlage: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (ohne Maßstab)



## **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen liegen in der Zeit vom

**26.03.2025 bis einschließlich 04.05.2025**

**bei der Gemeinde Soderstorf,**  
Lüneburger Straße 50, 21385 Amelinghausen

während der Öffnungszeiten der allgemeinen Verwaltung (Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 14.00 bis 18.00 Uhr) nach vorheriger Terminabsprache unter 04132/9209-33 oder [dennis.niehoff@samtgemeinde-amelinghausen.de](mailto:dennis.niehoff@samtgemeinde-amelinghausen.de) öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung können Stellungnahmen vorgetragen werden. Diese sollen möglichst elektronisch übermittelt werden ([dennis.niehoff@samtgemeinde-amelinghausen.de](mailto:dennis.niehoff@samtgemeinde-amelinghausen.de)). Sie können bei Bedarf auch schriftlich eingereicht (Post oder persönlich abgegeben) oder mündlich zu Protokoll gegeben werden. Es wird Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Es wird mit Bezug auf § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass auch Kinder und Jugendliche Teil der Öffentlichkeit sind.

## **Planunterlagen im Internet**

Die Planunterlagen sind im Internet auf der Homepage der Samtgemeinde Amelinghausen unter <https://www.samtgemeinde-amelinghausen.de/bauen/bauleitplanung> einsehbar.

## **Es liegen folgende umweltbezogene Stellungnahmen vor:**

- (1) Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gut Thansen“  
Der Umweltbericht enthält Informationen über die Betroffenheit und die Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Darlegung der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter sowie deren Ausgleich.
- (2) Biotoptypenkartierung Gut Thansen (LEWATANA, 10/2022)
- (3) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (LEWATANA, 02/2024)
- (4) Fortfachliches Gutachten (Wald und Naturschutz Dienstleistungen (WND), 08/2024)



- (5) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB: Landkreis Lüneburg, Forstamt Sellhorn, Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, LGLN- Kampfmittelbeseitigungsdienst

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

<b>Umweltbelang / Thema</b>	<b>Quelle gemäß Auflistung (s.o.)</b>
<b>Mensch (Gesundheit / Erholung)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zur Bedeutung als überörtliche Einrichtung der Weiterbildung</li> <li>▪ Aussagen zum Erhalt der Naherholungsfunktion</li> <li>▪ Hinweise zur Sicherung von Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr</li> <li>▪ Hinweise zum Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen</li> <li>▪ Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung</li> <li>▪ Auswirkungen durch Emissionen</li> <li>▪ Auswirkungen durch militärische Nutzung des Truppenübungsplatzes Munster Nord</li> <li>▪ Hinweise zu möglichen Beeinträchtigungen des geplanten Bahnverkehrs (zwischen Teilfläche 1 und 2)</li> </ul>	(1), (4), (5)
<b>Tiere und Pflanzen</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zur Vereinbarkeit mit angrenzenden Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet/Natura 2000) und sonstigen gesetzlich geschützten Bereichen</li> <li>▪ Aussagen zum Erhalt des Biotopverbunds</li> <li>▪ Aussagen zur Bedeutung der forstwirtschaftlichen Nutzung</li> <li>▪ Aussagen zur und Bewertung der Inanspruchnahme von Wald (Nutz-, Schutz-, Erholungsfunktion)</li> <li>▪ Auswirkungen auf Waldrandfunktionen</li> <li>▪ Aussagen zu vorhandenen Biotoptypen und Bewertung der Umwandlung</li> <li>▪ Aussagen zu bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen</li> <li>▪ Untersuchung der Auswirkungen Avifauna (insb. Brutvögel), Säugetiere (insb. Fledermäuse), Reptilien, Amphibien, Xylobionten und sonstiger planungsrelevanter Artengruppen</li> <li>▪ Auswirkungen der geplanten Versiegelungen</li> <li>▪ Aussagen und Hinweise zur Umsetzung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen</li> </ul>	(1), (2), (3), (4), (5)
<b>Boden / Fläche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zum Entzug von Landwirtschaftsflächen</li> <li>▪ Aussagen zu Bodentyp, Bodenfunktion und Bodenfruchtbarkeit</li> <li>▪ Auswirkungen der geplanten Versiegelung und geplante Kompensation</li> </ul>	(1), (5)
<b>Wasser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zur Oberflächenentwässerung</li> <li>▪ Auswirkungen auf Wasserhaushalt</li> </ul>	(1)
<b>Klima und Luft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien</li> <li>▪ Hinweise zum Klimaschutz</li> </ul>	(1), (5)



Umweltbelang / Thema	Quelle gemäß Auflistung (s.o.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zur klimatischen Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion</li> </ul>	
Kultur- und Sachgüter	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zur Vereinbarkeit mit dem Denkmalschutz</li> <li>▪ Hinweise zur Bodendenkmalpflege</li> </ul>	(1), (5)
Landschaftsbild	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aussagen zur Landschaftsbildeinheit</li> <li>▪ Aussagen zu Vorprägung und Auswirkungen auf das Landschaftsbild/ den angrenzenden Landschaftsraum</li> </ul>	(1), (3)

### **Hinweis**

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a (5) BauGB bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan können unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit nicht von Bedeutung ist.

### **Datenschutz**

Die Verarbeitung von personenbezogenen Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 Buchst. e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und § 3 Niedersächsisches Datenschutzgesetz (NDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen zur Erhebung von personenbezogenen Daten finden Sie unter <https://www.samtgemeinde-aminghausen.de/datenschutz> .

Soderstorf, den 17.03.2025

gez. Waltereit  
- Bürgermeister -