



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Landkreis Lüneburg · Postfach 20 80 · 21310 Lüneburg

Per Mail an marcus.stock@patt-plan.de
Gemeinde Soderstorf
Lüneburger Straße 50
21385 Amelinghausen

Regional- und Bauleitplanung

Melani Grubert

Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Gebäude 3, Zimmer 208 a

Telefon 04131 261379

Fax 04131 262379

melani.grubert@landkreis-lueneburg.de

Sprechzeiten Mo. - Fr. 08:30 - 12:00 Uhr
Termine nach Vereinbarung

Aktenzeichen 62 - 24201821

Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 03.06.2024

Bebauungsplan Nr. 3 "Erweiterung Gut Thansen"

Aktenzeichen: 62- 24201821 / 27

(Bei Antwort angeben)

Anregungen zur Beteiligung nach

- § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitig)
- § 4 Abs. 2 BauGB (formell)
- § 4a Abs. 3 BauGB (erneut)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren und nehme zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:

Regionalplanung

Kapitel 5.1

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2022 werden die westlich an das Plangebiet angrenzende Luhe und ihre Uferbereiche nicht allein als Vorranggebiet (VR) Natura 2000 ausgewiesen, sondern auch als VR Biotopverbund. Das VR Biotopverbund ist in der Begründung zu ergänzen. VR Natura 2000, VR Biotopverbund, und die im LROP als Sonstige Bahnstrecke ausgewiesene Bahnverbindung Lüneburg-Soltau grenzen unmittelbar an das Plangebiet. Es reicht nicht aus, zu schreiben, dass die Darstellungen des LROP der Planung nicht entgegenstehen. Es ist darzulegen, warum die Darstellungen des LROP der Planung nicht entgegenstehen. Ich weise in diesem Zusammenhang beispielhaft auf eine potentielle Beeinträchtigung des Bahnverkehrs durch eine von den geplanten Photovoltaik-Modulen im Sondergebiet 3 etwaig ausgehende Blendwirkung hin.

Kapitel 5.2

In der Begründung nicht erwähnt ist das im RROP festgelegte Vorbehaltsgebiet (VB) Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials, welches den nördlichen Teilbereich des Plangebiets überlagert. Dieses ist zu ergänzen.

Im Falle einer Realisierung der beschriebenen Vorhaben würden die im Plangebiet festgelegten Vorbehaltsgebiete ihre Funktionen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllen. In der Begründung ist daher nicht



nur darzulegen, welche städtebaulichen Gründe für die Inanspruchnahme der Vorhabenstandorte sprechen, sondern auch, inwieweit diese den raumordnerischen Belangen überwiegen und was unternommen wird, um deren Beeinträchtigung zu begrenzen. Es reicht hier nicht aus, ganz allgemein auf eine naturschutzfachliche Aufwertung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche an anderer Stelle zu verweisen.

Gemäß 3.2.1 08 RROP sind Wald und sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Da die Bebauung in diesen Bereichen stets eine erhebliche Einschränkung der Waldfunktionen nach sich zieht, darf sie nur erfolgen, wenn die übrigen Ziele der Raumordnung und städtebauliche Gründe dies zwingend erfordern. Dieses Ziel der Raumordnung ist in der Begründung abzuarbeiten, da die im Sondergebiet 1 geplante Erweiterung der Ferienwohnungen/-appartements um zwei weitere Häuser dieser Festlegung widerspricht.

In der Begründung wird erwähnt, dass sich das RROP des Landkreis Lüneburg derzeit in Neuaufstellung befindet (RROP 2025) und in diesem Zusammenhang auf den veränderten Flächenzuschnitt des VB Wald im RROP 2025 verwiesen. Ich weise darauf hin, dass die Abwägung der Stellungnahmen zum 1. RROP-Entwurf kurz vor dem Abschluss steht und der 2. RROP-Entwurf derzeit in Arbeit ist. Neben dem VB Wald sieht das RROP 2025 noch weitere Festlegungen für das Plangebiet und deren angrenzende Bereiche vor. Auch diese sind in der Planung zu berücksichtigen.

Bauordnung

Der Planbereich im Bereich SO 1 umfasst nicht vollständig den bebauten Bereich. Zwischen den Häusern 10 und 12 befindet sich vermutlich ein Nebengebäude, welches nicht im räumlichen Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und somit im sogenannten Außenbereich liegt. Es stellt sich die Frage, warum dieses Gebäude nicht in den Geltungsbereich einbezogen wurde.

Es fehlt z.T. die Vermaßung der Baugrenzen. Jede überbaubare Grundstücksfläche ist in Breite und Länge zu vermaßen, sowie um zusätzliche Maße zu ergänzen, damit eine genaue Verortung möglich ist. Der Abstand der Baugrenzen zu den jeweiligen vorhandenen Gebäuden ist jeweils auf allen Seiten zu vermaßen.

Es ist klar zu definieren, worauf sich die Grundfläche bezieht. Gem. § 19 BauNVO bezieht sich die Grundfläche auf ein Baugrundstück. Hier soll sich die die Grundfläche offensichtlich auf das jeweilige gesamte Sondergebiet beziehen. Hierzu ist eine Klarstellung erforderlich, auf was sich die Grundfläche bezieht.

Terrassen dürfen bis zu 5 m über die definierte Baugrenzen hinausragen. Es ist nicht definiert, auf welcher Breite die Terrasse die Baugrenze überschreiten darf. Ist ein Überschreiten von Terrassen auf unbegrenzter Breite gewollt?

Hinweis: Eine Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen ist in manchen Bereichen nicht möglich, da die Terrassen dann in eine Grünfläche (Parkanlage) bzw. in Schutzgebiete hineinragen würde.

Brandschutz

Löschwasserversorgung:

Nach dem „Niedersächsisches Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehr“ (Niedersächsisches Brandschutzgesetz – NBrandSchG) vom 18.07.2012 ist die Samtgemeinde verpflichtet, für eine Grundversorgung mit Löschwasser zu sorgen (§ 2 Abs. 1 NBrandSchG). Der Löschwasserbedarf ist nach der Tabelle im Absatz 4 der Technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) festzulegen.

Aus brandschutztechnischer Sicht muss für die Grundversorgung des Gebietes eine Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden sein, die in einer Entfernung von höchstens 300 m zur Verfügung stehen muss. Die Abstände der Löschwasserentnahmestellen untereinander dürfen höchstens 140 m betragen.

Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Trinkwasserversorgung sichergestellt werden, ist frühzeitig eine umfassende Planung unter Einbeziehung der zentralen Trinkwasserversorgung, möglicher Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche erforderlich.

Bei der weiteren Ausführungsplanung der Löschwasserversorgung ist die örtliche Feuerwehr (Gemeindebrandmeister) einzubinden.

Bewegungsflächen auf öffentlichen Flächen:

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind im Bereich der Verkehrsflächen Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäuden entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

Bewegungsflächen auf privaten Grundstücken:

Zur Sicherstellung von wirksamen Lösch- und Rettungsmaßnahmen durch die Feuerwehr sind auf dem Grundstück Zufahrten und Bewegungsflächen entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich. Diese dürfen nicht weiter als 50 m von den einzelnen Gebäudeeingängen und den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr anzuleitenden Stellen entfernt liegen (fußläufig). Die Bewegungsflächen müssen mindestens 7x12 m groß sein und dürfen auch nicht vorübergehend eingeschränkt werden (z.B. durch parkende Fahrzeuge).

Baudenkmalerschutz

Die als Gruppenbaudenkmal nach § 3 NDSchG ausgewiesene Hofanlage muss in ihrer Geschlossenheit und Alleinstellung in der Landschaft weiterhin erkennbar sein. Sie entfaltet Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG und darf durch hinzutretende Nachbarbebauung in ihrer Aussagekraft und ihrem Erscheinungsbild nicht unzulässig beeinträchtigt werden.

Den nördlichen Abschluss der Hofanlage bildet lt. Planung ein ca. 12 m breiter Grünstreifen („Parkanlage“). Für eine klare räumliche und optische Trennung der Neubebauung im Norden zur denkmalgeschützten Hofanlage ist dieser Grünstreifen mit entsprechendem Grünbewuchs zwingend erforderlich. An der nördlichen Grenze des ausgewiesenen Denkmalensembles (rote Markierungslinie) ist somit ein Pflanzstreifen mit einer entsprechenden Dichte und einer Mindesthöhe von 8 Metern als optische Barriere zwischen Hofanlage und Neubebauung/Stellplatzanlage vorzusehen und in den B-Plan aufzunehmen.

Die ehemaligen Landarbeiterhäuser Nr. 6, 8, 10 entfalten Umgebungsschutz gem. § 8 NDSchG. Sie gehören als kleine Siedlung zur Hofanlage Thansen.

Es wird empfohlen, auch hier eine optische Trennung zu den ausgewiesenen Gebäuden mittels definiertem Grünstreifen zu erzeugen, damit Neu und Alt nicht zusammen in den Blick genommen werden können. Ist dies keine Option, so gelten Beschränkungen hinsichtlich der Baumasse, Kubatur, Dachform, Material- und Farbwahl für Fassaden und Dächer für die geplanten Gebäude. Die bescheidene Bauweise der ehemaligen Landarbeiterhäuser ist so fortzuführen, dass sich die Gebäude entweder anpassen oder modern ausgestaltet werden, jedoch nicht den vorhandenen baulichen Maßstab, der durch die vorhandene Bebauung gesetzt ist, sprengen.

Die Einhaltung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes kann zu weiteren Einschränkungen oder Anforderungen, die in der Planung nicht konkret genannt sind, führen.

Bodendenkmalerschutz

Es finden sich Hinweise auf vorliegende und angrenzende Bodendenkmale oder archäologisch wertvolle Flächen im Bereich. Mit Bodendenkmalen ist daher zu rechnen. Ein Hinweis auf die Anzeigepflicht nach § 14 NDSchG ist mit in den B-Plan aufzunehmen.

Eine Stellungnahme zur Benennungsherstellung mit dem NLD ist angefordert, aber noch nicht eingegangen und wird im nachfolgenden Verfahren eingebracht.

Natur- und Landschaftsschutz

Gegen die Planungen bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Die Planung muss teilweise überarbeitet und angepasst werden.

Das an die Planung angrenzende FFH-Schutzgebiet 212 „Gewässersystem der Luhe und der unteren Neetze“ wird in den Planunterlagen nicht dargestellt. Aufgrund des geringen Abstandes insbesondere im Süden ist auch die FFH-Grenze einzuzeichnen. Die textliche Darstellung der Grenze des LSG als „Westlich der angrenzenden Bahnlinie“ ist nicht korrekt. Gemäß georeferenzierter Darstellung beginnt das LSG bereits

östlich der angrenzenden Bahnlinie. Im Bereich der Flächen SO 2 und insbesondere SO 1 ist das LSG unmittelbar an die geplante Grenze des B-Planes angrenzend. Die textlichen Formulierungen sind entsprechend zu überarbeiten.

Der Planbereich im Bereich SO 1 umfasst nicht vollständig den bebauten Bereich. Zwischen den Häusern 10 und 12 befindet sich ein vermutliches Nebengebäude, das im LSG und unmittelbar angrenzend an das FFH-Schutzgebiet 212 errichtet wurde. Dieses Gebäude ist vom B-Plan ausgenommen worden. Da die Zufahrt im Luftbild bis zu diesem Gebäude führt, ist anzunehmen, dass es in funktionellem Zusammenhang mit dem restlichen bebauten Gebiet steht. Das das Gebäude nach Ausweisung des LSG errichtet wurde, ist zudem nachzuweisen, dass eine Genehmigung für dieses Gebäude vorliegt, da das LSG grundsätzlich eine Bebauung untersagt.

Eine Aussage über eine potenzielle Nachgenehmigung kann hier nicht getroffen werden. Da es sich aber um funktionell versiegelte Fläche handelt, ist diese auch in die Bilanzierung einzubringen.

Es sind auch die Aussagen zur Betroffenheit des LSG und zur Angrenzung ans FFH-Gebiet anzupassen.

Die Aussagen zur Heidelbeerplantage sind widersprüchlich. Auf S. 7 der Begründung wird diese als bewirtschaftet beschrieben, im Umweltbericht als ehemalige Heidelbeerplantage.

In der Planzeichnung sind die geplanten Stellplatzanlagen vollständig durch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von der zuführenden Straße „Rehrhofer Weg“ getrennt. Die Planzeichnung sieht keine Zufahrt für die Stellplatzanlagen vor. Die Zeichnung ist entsprechend zu korrigieren und die Durchfahrten sind darzustellen. Die Durchfahrt darf nicht als Fläche für die Bepflanzung dargestellt sein, da sich diese Nutzungen ausschließen. Sofern die Zufahrt auf anderem Wege erfolgen soll, ist dies darzustellen.

Die Biotoptypenkartierung deckt sich für die Fläche im Norden nicht mit der Planfläche. Die Planfläche ragt noch über die Pufferfläche hinaus. Die Biotopkartierung muss mindestens den Planbereich vollständig erfassen. Dies gilt auch für die Flächen des Teilbereiches SO 2, für den bisher keine Biotoptypenkartierung vorliegt. Da auch hier weitere Bebauung bzw. das Zulassen von Veränderungen geplant ist, ist diese Flächen auch vollständig zu erfassen. Aus den Unterlagen ist daher nicht nachzuvollziehen, wie die Einschätzungen zu den Biotoptypen getroffen wurden, die der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zu Grunde gelegt wurden.

Aufgrund der nicht vorliegenden Biotoptypenkartierung für alle überplante Flächen, bzw. der Unklarheit worauf diese Einstufungen basiert, erfolgte keine rechnerische oder inhaltliche Prüfung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Diese wird im weiteren Verfahren durchgeführt, wenn für das vollständige Plangebiet eine Biotoptypenkartierung vorliegt.

Durch die Festlegung, dass Terrassen auch bis zu 5 m außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird eine deutlich größere Überbauung ermöglicht, als in den Bilanzierungen vorgesehen. Zudem ermöglicht diese Festsetzung, dass jeglicher Abstand zum LSG oder zu den angrenzenden Waldgebieten nicht mehr eingehalten werden muss. Bei einer Terrassenanlage außerhalb der Baugrenzen können diese insbesondere im SO 1, unmittelbar an das FFH-Schutzgebiet 212 „Gewässersystem der Luhe und der unteren Neetze“ gebaut werden, wodurch eine Beeinträchtigung nicht mehr auszuschließen ist. Da hiermit auch eine Änderung gegenüber dem Bestandes ermöglicht wird, kann die Aussage, dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes ausgeschlossen sind, da keine Änderungen zum Bestand geplant sind, nicht gehalten werden. Der Einfluss auf das FFH-Gebiet ist insbesondere für die geplanten Gebiete der zusätzlichen Bebauung (sowohl für die Terrassen als auch für die Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50%) detailliert darzustellen. Weiterhin ermöglicht diese Festsetzung, den Abstand zum Wald noch weiter zu verringern, als dies die Baugrenzen im Bereich SO 1, die fast doppelt so groß wie die bereits vorhandene Bebauung ist, bereits ermöglichen.

Zusammen mit der Festsetzung, dass die festgesetzte Grundfläche zudem um bis zu 50% überschritten werden darf, wird eine erhebliche Bebauung über die geplante Versiegelung hinaus ermöglicht.

Wald

Das Beratungsforstamt Sellhorn ist als TÖB zu beteiligen.

Das angekündigte Waldgutachten gemäß den Ausführungsbestimmungen des NWaldLG liegt noch nicht vor. Dieser ist im weiteren Verfahren einzureichen.

Waldfachlich bestehen für die Planung des Gebietes SO 1 erhebliche Bedenken. Aus waldfachlicher Sicht wird empfohlen, einen Abstand zur Bebauung von einer Baumlänge (30 m) einzuhalten. Die denkmalgeschützten Häuser 6 bis 10 haben in ihrer jetzigen Ausprägung hier Bestandsschutz. Durch den B-Plan wird jedoch die Baugrenze bei den Häusern 6, 8 und 10 so gelegt, dass eine Erweiterung zum angrenzenden Wald mit einer Unterschreitung dieses Abstandes ermöglicht wird.

Bei den geplanten Neubauten östlich des Rehrhofer Weges besteht nur ein Abstand von wenigen Metern bis zum angrenzenden Waldrand. Hier wird der Abstand von einer Baumlänge nicht eingehalten. Aus Gründen der Gefahrenabwehr, der Waldbrandabwehr, der Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung und aus waldökologischen Gründen sollte auf diese Erweiterung verzichtet werden. Der empfohlene Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zum Waldrand wird hier nicht eingehalten.

Bei der geplanten Bebaubarkeit der Teilfläche SO 2 mittels Tiny-Häusern oder Baumhäusern wird empfohlen den Abstand von einer Baumlänge (30 m) zu dem unmittelbar angrenzenden, 100-jährigen Eichen-Buchen-Mischwald mit Linde und Kastanie einzuhalten. Insbesondere großkronige Laubbäume sind im belaubten Zustand besonders windwurfgefährdet.

Bei der Teilfläche SO 3 besteht im Norden ebenfalls nur ein Abstand von ca. 5 m zum nördlich angrenzenden Wald. Hier wird empfohlen, die Baugrenze entsprechend zu verlegen, um einen Abstand von einer Baumlänge (30 m) zur Bebauung zu ermöglichen.

Gemäß der Hinweise für die Planung von Freiflächen-PV in Niedersachsen vom Niedersächsischen Landkreistag (Stand 19.10.2022) wird ein Abstand von 50 m zu Waldrändern empfohlen. Grundsätzlich ist die Nutzung der Fläche genauer zu beschreiben und darzustellen, da in der aktuellen Beschreibungen die geplanten Nutzungen sowie die Differenzierung von zu bebauenden und von anderweitig genutzten Flächen unklar sind.

Immissionsschutz

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Bodenschutz

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Schädliche Bodenveränderungen sind derzeit nicht bekannt.

Straßenverkehr

Verkehrsrechtliche Anmerkungen/Bedenken bestehen nicht.

Klimaschutz

Der Landkreis Lüneburg hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2030 klimaneutral zu sein. Mit dieser übergeordneten Zielsetzung betont der Landkreis, dass er auf allen Ebenen seiner möglichen Einflussnahme auf die Treibhausgasneutralität hinwirken wird.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 3 „Gut Thansen“ sollte zur Verminderung der Umwelt- und Klimaauswirkungen klimaschutzrelevante Festsetzungen getroffen werden.

Nach § 9 Abs.1 Zif 23b BauGB kann in Bebauungsplänen festgelegt werden, dass bei der Errichtung von neuen Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbaren Energien, insbesondere Solarenergie, getroffen werden müssen. Als vorteilhaft wird aus Sicht des Klimaschutzes gesehen, dass laut B-Plan die Überstellung der Stellplatzanlagen mit Photovoltaik-Modulen zulässig sind. Damit eine klima- und umweltschonende Entwicklung noch weiter vorangetrieben wird, kann die Nutzung erneuerbare Energien und der schonende Umgang mit Energievorräten im B-Plan u.a. noch wie folgt festgesetzt werden:

Nutzung von Solarenergie:

Laut §32a Abs. 1. NBauO sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen. Daher sollte festgesetzt werden, dass Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind (Solarmindestfläche). Nutzbar ist jener Teil der Dachfläche, welcher aus

technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung der Solarenergie in Frage kommt. Die Bauverantwortlichen sind dazu angehalten, ausreichend Platz für die effektive Nutzung der Solarenergie auf dem Dach zur Verfügung zu stellen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so könnte die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Um für die Gewinnung von solarer Energie für den Wärme- oder Stromverbrauch die Verschattung durch andere Gebäude zu vermeiden kann diese im B-Plan festgehalten werden (bei der Umsetzung sollte die Verschattung von Nachbar- und Nebengebäuden vermieden werden).

Bei der Planung von Gebäuden muss überprüft werden, ob eine konsequente Nord-Süd-Ausrichtung der Dachflächen im Plangebiet möglich ist oder alternativ unverbaute Dachflächen auf Ost-West-Dächern für die Solarstromerzeugung/Solarthermienutzung frei bleiben.

Kompaktheit von Baukörpern:

Durch eine hohe Kompaktheit der Baukörper können Energieverluste über die Gebäudeaußenflächen minimiert werden. Eine kompakte Bauform trägt bauphysikalisch dazu bei, das zu beheizende Gebäudevolumen bzw. die Energiebezugsfläche im Verhältnis zur Außenfläche gering zu halten. Die Folge ist ein geringerer Wärmeverlust über die wärmeabgebende Außenfläche. Daher sollten kompakte Baukörper im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Dach- und Fassadenbegrünung:

Unter bioklimatischen Gesichtspunkten hat die Begrünung von Fassaden einen hohen Stellenwert. Deshalb sollte die Fassadenbegrünung bei der Festsetzung von Außenwänden zulässig sein bzw. befürwortet werden. Darüber hinaus sollten durch den Bebauungsplan die Begrünung von Dach- und Stellplatzflächen unterstützt werden. Beispielsweise kann dies durch folgende Festsetzung erfolgen:
 „Dachflächen mit einer Neigung von unter 5 Grad und eine Mindestgröße von 10m² sind auf mindestens 50% der Dachfläche mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.“

Begrünungen sind in der Regel für alle Dachformen und Dachneigungen bis 20° zumutbar.

Begrünungsmaßnahmen von Dachflächen über 20° sind aufgrund des hohen technischen Aufwandes aus wirtschaftlicher Sicht nicht sinnvoll und angemessen.

Nachwachsende Rohstoffe:

Der Einsatz nachwachsender Rohstoffe sollte aus Sicht des Klimaschutzes gefördert werden. Daher sollten im B-Plan Alternativen oder mögliche Abweichung von vorhandenen gestalterischen Vorgaben bei der Fassadengestaltung festgelegt werden. Es ist anzustreben, dass bei der Gestaltung klima- und ressourcensparende Baustoffe für die Fassadenausführung ermöglicht werden. Eine alternative Formulierung wäre es hier, eine Ausnahme von vorhandenen Gestaltungsvorgaben zu definieren, wenn besonders klima- und ressourcensparende Bauausführungen angestrebt werden.

Da Bäume eine wichtige Rolle für den Klimaschutz und die Klimaanpassung spielen ist jegliche Rodung zu vermeiden. Falls doch gerodet werden muss sind Neupflanzungen vorzunehmen. Dem Vorentwurf ist zu entnehmen, dass dies geplant ist.

Im Bebauungsplan wird nicht auf die Wärmeversorgung der Bestands- und Neubauten eingegangen. Für eine zukünftige Wärmeversorgung sollte eine klimaneutrale Wärmeversorgung (z.B. Solarthermie, Wärmepumpen, Hybridheizungen) im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Betrieb Straßenbau und -unterhaltung

Der B-Plan Nr. 3 „Erweiterung Gut Thansen“ der Gemeinde Soderstorf grenzt nicht direkt an eine Kreisstraße.

Über die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete 1 „Ferienhausgebiete“, 2 „Hotel, Gastronomie und Tagungsstätte“ sowie 3 „Hotel Eventstätte und Photovoltaik“ werden auf den vorliegenden 131 Seiten der B-Planunterlagen keine Aussagen gemacht.

Unter der Annahme, dass die gesamte verkehrliche Erschließung der 3 Sondergebiete über die Ortslage Soderstorf erfolgt (Bahnhofstraße) werden keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf der benachbarten Kreisstraße 9 erwartet.

Wird eine verkehrliche Erschließung zur K 9 an anderer Stelle, wie etwa im Bereich der freien Strecke südöstlich der Ortslage angestrebt, ist das mit dem SBU als Träger der Straßenbaulast und Verkehrssicherungspflicht abzustimmen.

Radverkehr

Keine Betroffenheit.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Melani Grubert



Landesamt für Bergbau,
Energie und Geologie

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover

per e-mail

Bearbeitet von Katrin May

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
02.05.2024

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
TOEB.2024.05.00015

Durchwahl
0511-643-3351

Hannover
31.05.2024

E-Mail
toeb-beteiligung@lbeg.niedersachsen.de

Samtgemeinde Amelinghausen: 54. Änderung des Flächennutzungsplans bezogen auf die Gemeinde Soderstorf, Gemeinde Soderstorf: B-Plan Nr. 3 „Gut Thansen“ mit ÖBV, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. §4b BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und

Dienstgebäude
GEOZENTRUM HANNOVER
Stilleweg 2
30655 Hannover
Verkehrsanbindung
Stadtbahnlinie 7 bis Pappelwiese

Telefon
0511 643-0
Telefax
0511 643-2304
E-Mail
Poststelle@lbeg.niedersachsen.de
Internet
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Bankverbindung
Nord/LB
IBAN: DE 84 2505 0000 0106 0223 95
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX

Steuernummer
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord:
25/202/29467
USt. – ID- Nummer:
DE 811289769

Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Katrin May

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Planungsbüro Patt
Herr Marcus Stock
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

Bearbeitet von Claudia Laschke

Ihr Zeichen,	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	0511 30245 502/-503	Hannover	31.5.2024
	02.05.2024	TB-2024-00459	E-Mail	kbd-postfach@lgl.niedersachsen.de		

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Soderstorf, B-Plan Nr. 3 "Gut Thansen"
Gemeinde Soderstorf + 54. F-Planänderung Samtgemeinde Amelinghausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln - Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD ca. 26 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können:

https://lgl-niedersachsen.de/startseite/allgemeine_informationen/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-207479.html

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag
Claudia Laschke**Anlagen**

1 Kartenunterlage(n)

TB-2024-00459

Stellungnahme zum öffentlichen Belang: Kampfmittelbeseitigung**Betreff: Soderstorf, B-Plan Nr. 3 "Gut Thansen" Gemeinde Soderstorf + 54.
F-Planänderung
Samtgemeinde Amelinghausen**

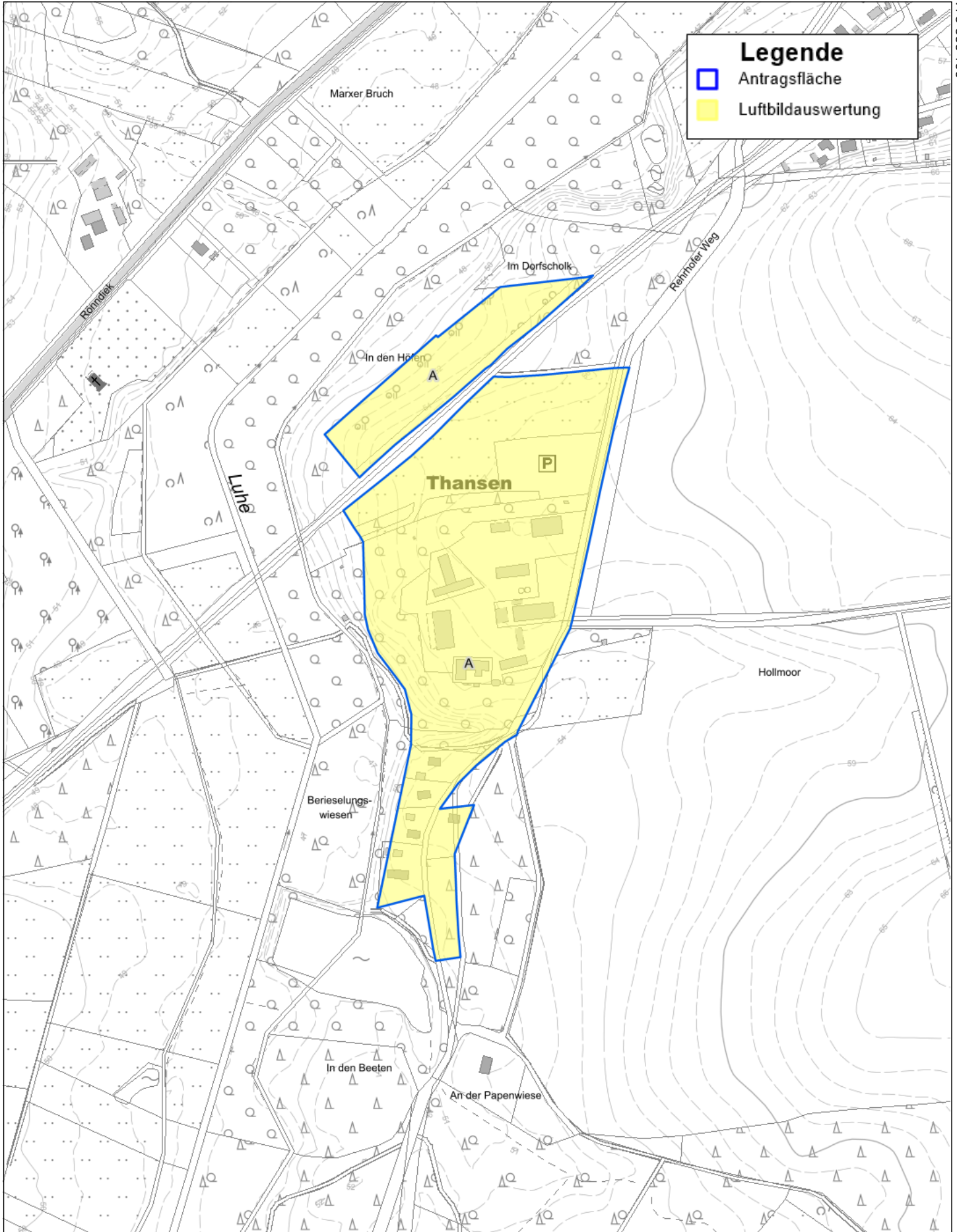
Antragsteller: Planungsbüro Patt

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage) :

Empfehlung: Luftbildauswertung**Fläche A**

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.
Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.
Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.
Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.
Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.



Forstamt Sellhorn

Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Sellhorn · Sellhorn 1 · 29646 Bispingen

Landkreis Lüneburg
Naturschutz und Wald
z.Hd. Frau Ossig
Horst-Nickel-Straße 4

21337 Lüneburg

Burkhard v. List
Träger öffentlicher Belange
und Beratungsforstamt

Zeichen
2211

fon + 49 (0) 4131 244643
mobil+ 49 (0) 171-9738617

Burkhard.vonList@nfa-sellhorn.niedersachsen.de

16.05.2024

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 „Gut Thansen“ der Gemeinde
Soderstorf
Beteiligung von Behörden/Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Frau Ossig,

nach den eingesehenen Dokumenten, Karten und Luftbildern und der Besichtigung vor Ort am
16.05.2024 werden aus waldfachlicher Sicht folgende Anmerkungen und Anregungen vorgetragen:

Zu Teilfläche 1:

- Die Darstellung in der Planzeichnung als „Parkanlage“ ist korrekt. Es handelt sich hierbei um über 100-jährige Eichen mit Scherrasen, die von einer Steinmauer umgeben sind, einen parkartigen Charakter aufweisen und nicht als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG zu werten sind.
- Die Darstellung als „Laubwald“ ist korrekt. Es handelt sich hierbei um einen über 100-jährigen Eichen-Buchen-Mischwald mit Linde und Kastanie, der als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG zu bewerten ist.

Sondergebiet SO1:

- Westlich des Sondergebiets (SO 1) befindet sich ein ca. 40 bis 60-jähriger Erlen-Bruchwald mit einzelnen Fichten und Pappeln und 60 bis 80-jähriger Fichte, Kiefer und Lärche mit stark überhängenden Randeichen. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG.

In diesem Bereich soll die Baugrenze der vorhandenen Ferienhäuser in Richtung des Waldes bis auf wenige Meter erweitert werden.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr, der Waldbrandabwehr, der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung und aus waldökologischen Grün-



den, bitte ich auf die Erweiterung zu verzichten, da aus waldfachlicher Sicht ein Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zum Waldrand notwendig ist. Bereits vorhandene, baurechtliche genehmigte Gebäude, genießen Bestandsschutz.

- Östlich des Sondergebiets (SO 1) wächst südlich des „Forsthauses“ ein ca. 10 bis 20-jähriger Buchenvoranbau mit Douglasie mit einzelnen ca. 60 bis 80-jährigen Kiefern und Fichten im Überhalt. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. In diesem Bereich soll die Baugrenze des vorhandenen „Forsthauses“ in Richtung Süden bis auf wenige Meter an den Wald erweitert werden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr, der Waldbrandabwehr, der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung und aus waldökologischen Gründen, bitte ich auf die Erweiterung zu verzichten, da aus waldfachlicher Sicht ein Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zum Waldrand notwendig ist. Bereits vorhandene, baurechtliche genehmigte Gebäude, genießen Bestandsschutz.

Der geplante Neubau der beiden Ferienhäuser südlich des „Forsthauses“ soll durch eine Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG rechtlich ermöglicht werden.

Aus waldfachlicher Sicht ist an diesem Standort eine Bebauung nicht möglich, da der notwendige Mindestabstand von 30 m zwischen der neu geplanten Bebauung und dem Waldrand nicht eingehalten werden kann.

Sondergebiet SO 2:

In dem mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Bereich der Parkanlage ist die Errichtung von zwei Baumhäusern oder drei Tiny Häusern geplant.

Dieser Teilbereich grenzt unmittelbar an einen über 100-jährigen Eichen-Buchen-Mischwald mit Linde und Kastanie, der eine Waldeigenschaft nach § 2 NWaldLG aufweist.

Aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige Randbäume, sind im belaubten Zustand besonders windwurfgefährdet), der Waldbrandabwehr, aus waldökologischen Gründen und der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung bitte ich den Mindestabstand von einer Baumlänge (30 m) zwischen dem Wald und der geplanten Bebauung einzuhalten (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).

Sondergebiet SO 3:

Nördlich des Sondergebiets SO 3 wächst ein ungleichaltriger ca. 80-jähriger Mischwald aus Buche, Lärche und Eiche mit ca. 30-jähriger Douglasie und Ahorn. Es handelt sich hierbei um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. Beiderseits des Weges, der als Zubehörfäche des Waldes ebenfalls eine Waldeigenschaft nach § 2 NWaldLG aufweist, wachsen großkronige Eichen.

Südlich angrenzend an den Wald sind im Sondergebiet (SO 3) zwei Flächen für Stellplätze und eine Fläche für Hotel, Eventstätte und Photovoltaik geplant.

Für die Planung von Freiflächen-PV-Anlagen in Niedersachsen hat der Niedersächsische Landkreistag Hinweise und Empfehlungen für die Raumordnung herausgegeben (Stand: 19.10.2022). Darin heißt es, dass sich die unmittelbar an Waldgebiete angrenzenden Bereiche nicht für Freiflächen-PV-Anlagen eignen. Es wird ein Abstand von min. 50 m zu Waldrändern empfohlen. Als Gründe sind hierfür die Verschattung, die verschiedenen Funktionen des

Waldrandes, der Brandschutz und der Schutz der PV-Anlagen durch umstürzende Bäume genannt.

Falls ein Unterschreiten des empfohlenen Mindestabstandes von 50 m in diesem Einzelfall geltend gemacht werden sollte, ist

- aus Gründen der Gefahrenabwehr (großkronige (Laub-)Bäume sind insbesondere während der Vegetationszeit besonders bruch- und windwurfgefährdet),
- der Waldbrandvorsorge
- und der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung

ein Mindestabstand von einer Baumlänge (rd. 30 m) zwischen dem Waldrand und der geplanten Freiflächen-PV-Anlage einzuhalten. Den Mindestabstand von einer Baumlänge (rd. 30 m) bitte ich aus den o.g. Gründen auch für die anderen Planungen im Sondergebiet SO 3 zu berücksichtigen.

Ich bitte Sie, die Planzeichnung auf Grund der o.g. Hinweise anzupassen.

Zu Teilfläche 2:

Die Teilfläche 2 befindet sich nördlich der Bahntrasse Lüneburg-Soltau.

Nördlich der Bahngleise wurde eine Doppelreihe ca. 60 bis 80-jähriger Nadelbäume entnommen.

Auf der Fläche befindet sich eine aufgegebene Blaubeerplantage, auf der sich bereits Naturverjüngung aus Eiche, Lärche und Traubenkirsche eingefunden hat, die in wenigen Jahren eine Waldeigenschaft nach § 2 NWaldLG aufweisen wird.

Auf Grund der bestehenden Planung soll diese Fläche als Extensivgrünland und zur südöstlich angrenzenden Waldfläche ein ca. 10 m tiefen Waldrand entwickelt werden.

Dieser geplante „Waldrand“ besitzt keine Waldeigenschaft nach § 2 NWaldLG, da der nur eine schmale Ausformung aufweist und durch den Bahnkörper von dem südöstlich angrenzenden Wald getrennt ist.

Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem LWK-Forstamt Nordheide-Heidmark.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Burkhard v. List

Dieses Schreiben wird direkt aus dem PC versandt und enthält keine eigenhändige Unterschrift



BUNDESWEHR

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Planungsbüro Patt
Stadt-, Dorf und Regionalplanung
Schillerstraße 15
21335 Lüneburg

Nur per E-Mail: marcus.stock@patt-plan.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum,
45-60-00 / II-1075-24-BBP	Herr Cremer	0228 5504-5286	baiudbwtoeb@bundeswehr.org	08.05.2024

Betreff: Anforderung einer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB

hier: **54. Änderung des Flächennutzungsplans sowie B-Plan Nr. 3 „Gut Thansen“** der
Gemeinde Soderstorf

Bezug: Ihr Schreiben vom 02.05.2024 - Ihr Zeichen: Email vom 02.05.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungs-
belange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens
der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet befindet sich im Interessengebiet des
Standortübungsplatzes/Truppenübungsplatzes Munster Nord. Durch die
militärische Nutzung des Truppenübungsplatzes ist mit Lärm - und
Abgasimmissionen zu rechnen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung
führen können. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die
vom militärischen Übungsbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, nicht
anerkannt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Cremer



BUNDESAMT FÜR
INFRASTRUKTUR,
UMWELTSCHUTZ UND
DIENSTLEISTUNGEN DER
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200
53123 Bonn
Postfach 29 63
53019 Bonn

Tel. + 49 (0) 228 5504-0
Fax + 49 (0) 228 550489-5763
WWW.BUNDESWEHR.DE

Allgemeine Information:

Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick). Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

INFRASTRUKTUR