

BUND RV Elbe-Heide ■ Beim Kalkberg 7 ■ 21335 Lüneburg



Gemeinde Soderstorf
Lüneburger Str. 50
● 21385 Amelinghausen

**Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland e.V.**

BUND Regionalverband Elbe-Heide

Fon 04131 / 683936

info@bund-elbe-heide.de
www.bund-elbe-heide.de

Per Mail an

dennis.niehoff@samtgemeinde-amelinghausen.de

Dagmar Zurwonne
BUND RV Elbe Heide
Schulstraße 33
21445 Wulfsen
Fon 04173-5699
dagmar.zurwonne@bund-elbe-heide.de

Wulfsen, 4.5.2025

Stellungnahme Gemeinde Soderstorf

Bebauungsplan Nr. 3 Gut Thansen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.a. Verfahren und die Bereitstellung der Unterlagen.

Der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum oben genannten Verfahren wie folgt Stellung.

Die Stellungnahme wird aufgrund von § 10 Buchstabe f Satz 2 der Satzung für den Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Niedersachsen e.V. (Teil A) auch im Namen des BUND Landesverband Niedersachsen e.V. abgegeben.

Das Seminar- und Eventzentrum Gut Thansen in Soderstorf möchte mit diesem Bebauungsplan den Hotel-, Event- und Tagungsbetrieb weiterentwickeln und langfristig sichern. Mit drei Sondergebieten sollen der Hotel- und Eventbetrieb nördlich der bestehenden Anlage auf einer bisherigen Grünfläche

Geschäftsstelle:

BUND RV Elbe-Heide, Beim Kalkberg
7, 21335 Lüneburg
Bürozeiten:
Mo/Mi 10-12 Uhr, Fr 13-15 Uhr

Spendenkonto:

Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE09 2405 0110 0006 0022 99
BIC: NOLADE21LBG

Der BUND ist ein anerkannter Naturschutzverband nach § 63 Bundesnaturschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftssteuer befreit. Wir informieren Sie gerne.

(SO1) erweitert, innerhalb des Hofensembles bauliche Erweiterungsmöglichkeiten (SO2) entwickelt und südlich der Anlage Ferienhäuser (SO3) installiert werden.

Der BUND lehnt die vorliegende Planung ab.

Zu den Gründen:

1. Flächenfraß und Neuversiegelung

Der Flächennutzungsplan des Plangebiets stellt die Erweiterungsflächen in Sondergebiet 1 und die Flächen in Sondergebiet 3 als Flächen für *Landwirtschaft* (SO3) bzw. Flächennutzung *Wald* (SO1) dar, den Hof- und Siedlungsbereich (SO2 und einen Teil von SO1) als *gemischte Baufläche*.

Das RROP stellt die Flächen als *Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft* und für einen Teilbereich als *Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft* dar.

Eine Änderung der Nutzung lehnt der BUND ab.

Der BUND fordert grundsätzlich eine *Netto-Null-Versiegelung*. Keine neuen Flächen sollen durch Bebauung, Asphaltierung oder andere Arten der Versiegelung ihren natürlichen Zustand verlieren. Neuversiegelung führt zum Verlust von wertvollen Ökosystemen, Bodenfunktionen und einer Verschärfung des Klimawandels. Statt neuer Versiegelungen auf Grünland muss die Innenentwicklung, die Sanierung und Bebauung bereits vorhandener Flächen forciert werden. Versiegelte Flächen speichern weniger CO₂ und tragen zur Erwärmung bei; die Versiegelung ist ein wesentlicher Faktor für den Klimawandel und führt zum Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und zum Rückgang der Artenvielfalt. Die vorhandenen Flächen müssen für Natur und Klimaschutz erhalten werden.

Die vorliegende Planung lehnen wir deshalb ab.

Es muss versucht werden, innerhalb der im Flächennutzungsplan bestehenden gemischten Bauflächen notwendige Erweiterungen vorzunehmen, möglicherweise durch kompaktere Bauweisen oder Aufstockungen. Ein *Umsetzen* von Wald ist keine Lösung, lediglich Entsiegelungen an anderer Stelle könnten Kompensationen leisten.

Auch das LROP gibt vor, dass Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden soll.

2. Sondergebiet 1

Im Sondergebiet 1 südlich des mit einer Steinmauer umfriedeten Hofensembles befinden sich westlich entlang des Weges vier denkmalgeschützte ehemalige Landarbeiterhäuser mit zahlreichen Nebengebäuden, die zu Ferienhäusern umgebaut wurden. Auf der östlichen Wegseite liegt das ebenfalls zu einem Ferienhaus umgestaltete Forsthaus in einem Waldgebiet. Südlich des Forsthauses sollen weitere Ferienhäuser entstehen, für die Teile des Waldes abgeholzt werden müssten; wegen der Nähe zum Waldrand

würde neben dem Baufenster ein ca. 30 m breiter Streifen abgeholzt und zu einer Parkfläche umgewandelt werden müssen. Das lehnen wir aus ökologischen und insbesondere waldökologischen Gründen ab. Bäume spielen eine wichtige Rolle für Klimaschutz und Klimaanpassung; Rodungen müssen vermieden werden. Zudem handelt es sich hier um Bauen im Außenbereich, was nach § 35 BauGB grundsätzlich nur in Ausnahmefällen erlaubt werden sollte; das RROP regelt, dass Waldränder von der Bebauung freizuhalten sind. Der Abstand zwischen Baugrenze und Waldrand liegt unter 30 m, auch das spricht gegen eine Bebauung.

Die Landarbeiterhäuser grenzen westlich an das FFH-Gebiet *Gewässersystem der Luhe und Neetze*. Das Gebiet ist gleichzeitig Landschaftsschutzgebiet – im Landschaftsrahmenplan zudem als Naturschutzgebiet-würdig dargestellt - und im nördlichen Bereich befindet sich ein geschütztes Biotop (Biotop Nr. 3233), ein Erlen- und Eschen-Quellwald/naturnaher Geestbach mit Kiessubstrat. Die Baugrenze liegt am geschützten Erlen-Bruchwald unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet, ein Nebengebäude (hinter dem Nebengebäude zu Haus Nr. 12) liegt schon innerhalb des FFH-Gebiets – wie immer das möglich wurde.

Die Festlegung in Punkt 1.5 im Bebauungsplan: „Terrassen dürfen bis zu 5 m über die definierten Baugrenzen hinausragen“ lehnen wir entschieden ab, da dann Terrassen in geschützte Gebiete ragen könnten und auch keine Begrenzung der Breite möglicher Terrassen angegeben ist.

Aus unserer Sicht ist es aus ökologischer Sicht nicht vertretbar, für zwei Ferienhäuser eine Waldfläche von weit über 6.000 m² zu beseitigen.

3. Sondergebiet 2

Bei dem Sondergebiet 2 sollen Tiny- und Baumhäuser innerhalb des Hofensembles installiert werden. Hier gilt es, die Grenzen zu den bestehenden großen, alten Bäumen einzuhalten – mindestens eine Baumlänge – und die Optik des denkmalgeschützten Ensembles nicht zu zerstören.

Es muss darauf geachtet werden, klimaneutral und kompakt zu bauen.

4. Sondergebiet 3

Das Sondergebiet 3 besteht aus einem Parkplatz, einer Wohnmobilstellplatzanlage und einer extensiv bewirtschafteten Wiese. Im Norden grenzt ein Mischwald an, im Westen die Bahnlinie Soltau – Lüneburg und ein Landschaftsschutzgebiet, das in dem FFH-Gebiet *Gewässersystem der Luhe und Neetze* aufgeht, im Osten Ackerflächen. Hier sollen Flächen für Hotel, Eventstätten und PV genutzt werden. Der nördlich gelegene Wald hat einen maximalen Abstand von 20 m zum Baufenster, das ist aus ökologischer und gefahrenabwendender Sicht nicht ausreichend. Bei dem Wald handelt es sich um einen Mischwald aus Eichen, Buchen, Lärchen etc. Die Waldfläche besteht im Randbereich aus einem kleinen landwirtschaftlichen Weg mit beidseitig überwiegend großen, alten Eichen.

Den in der Planung angegebenen Argumenten, erst hinter dem Weg beginne der eigentliche Wald, kann nicht gefolgt werden, nach dem NWaldLG § 2 handelt es sich hier eindeutig um Wald, der einen gesicherten Abstand fordert.

Der bestehende Wohnmobilplatz verfügt nicht über Sanitäreinrichtungen oder Ver-/Entsorgung, was bei einer Neuinstallation zwingend nötig wäre, um Verunreinigungen des Gebietes – auch durch Chemikalien – zu verhindern.

Die Installation von PV begrüßen wir, sehen jedoch die Gefahr der Verschattung, wenn sie zu nah am Waldrand installiert sind.

Wünschenswert wäre die Installation von Ladestationen für E-Bikes und PKWs.

5. Teilfläche 2 als Ausgleichsfläche

Die Teilfläche 2 liegt nordwestlich der Eisenbahnlinie Lüneburg – Soltau im Landschaftsschutzgebiet und soll ausschließlich dem Ausgleich des Eingriffs in den Flächen des Teilgebiets 1 dienen. In der Begründung zum Bebauungsplan vom März 2025 ist von einer Blaubeerplantage die Rede, die vom Eigentümer des Gutes Thansen bewirtschaftet wird (S. 4), nach anderen Aussagen ist die Plantage jedoch schon seit längerer Zeit aufgegeben. Nach der vorliegenden Planung soll die Heidelbeerplantage „aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden und die ökologische Wertigkeit der Fläche durch gezielte Maßnahmen erhöht und so der Biotopverbund am Gewässersystem der Luhe gestärkt werden“ (S.6).

Dort befindet sich nach Aussagen der Experten der Niedersächsischen Landesforsten eine „aufgegebene Blaubeerplantage, auf der sich eine Naturverjüngung aus Eichen, Lärchen und Traubenkirsche eingefunden hat, die in wenigen Jahren eine Waldeigenschaft nach § 2 NWaldLG aufweisen wird“ (siehe Stellungnahme derselben).

Es stellt sich die Frage, ob eine Kompensation auf einer aufgegebenen landwirtschaftlichen Fläche, die sich selbst zu einem Mischwald entwickelt und in einigen Jahren nach dem NWaldLG einen Mischwald darstellen wird, sinnvoll ist oder ob man dafür geeignetere Flächen heranzieht.

6. Sonstiges

Die Stadt Lüneburg hat das Ziel, bis 2030 klimaneutral zu sein. Deshalb und aus ökologischen Gründen generell muss auch bei der Erstellung von Bebauungsplänen darauf gedrängt werden, ressourcenschonende und klimaschutzrelevante Forderungen aufzustellen.

Es fehlen im Bebauungsplan Aussagen und Festsetzungen zur klimaneutralen Wärmeversorgung in den Bestands- und Neubauten (z.B. Solarthermie, Wärmepumpen).

Wünschenswert wären außerdem Angaben zum ökologischen Bauen. So sollten klima- und ressourcensparende, recycelbare Baumaterialien verwendet und aus bioklimatischen Gründen Dach- und Fassadenbegrünungen angestrebt werden.

Wünschenswert wäre auch eine hohe Kompaktheit der Baukörper, um durch die Minimierung der Außenflächen das Heizen effektiver zu machen und die Größe der versiegelten Flächen zu minimieren.

Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Dagmar Zurwonne

BUND Elbe-Heide