

BUND RV Elbe-Heide ■ Katzenstr. 2 ■ 21335 Lüneburg

Planungsbüro Patt

Schillerstr. 15

21335 Lüneburg

per Mail an [info@patt-plan.de](mailto:info@patt-plan.de)

**BUND Regionalverband  
Elbe-Heide**

Fon 04131 / 402877

[info@bund-elbe-heide.de](mailto:info@bund-elbe-heide.de)  
[www.bund-elbe-heide.de](http://www.bund-elbe-heide.de)

Elisabeth Bischoff  
BUND Landkreis Harburg  
Im Winkel 2  
21244 Buchholz  
Fon 04181 / 98490  
[elisabeth.bischoff@bund.net](mailto:elisabeth.bischoff@bund.net)

Buchholz, den 25.6.2023

## **Gemeinde Vierhöfen, Bebauungsplan „Lohfeld-Süd“ mit ÖBV**

### **Hier: Frühz. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Aufforderung zur Stellungnahme zum geplanten Bebauungsplan *Lohfeld Süd* in Vierhöfen und für die Zusendung der Unterlagen.

Der BUND Regionalverband Elbe-Heide nimmt zum o. g. 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.

Die Gemeinde Vierhöfen plant die Ausweisung von Bauland im Südosten des Ortes in zweiter Reihe zur Straße *Alte Dorfstraße* (Kreisstraße K 37). Die Planung soll den Bedarf an Wohnraum decken und zur Sicherung der vorhandenen Infrastruktur erfolgen.

Es soll Wohnbauland für unterschiedliche Zielgruppen bereitgestellt und so Wohnmöglichkeiten auch für Menschen mit mittlerem und geringem Einkommen geschaffen werden, um somit einer „sozialgerechten Bodennutzung“ nachzukommen.

Geschäftsstelle:  
BUND RV Elbe-Heide, Katzenstr. 2,  
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.

Der Bebauungsplan soll im sogenannten Vollverfahren inklusive Umweltprüfung/Umweltbericht durchgeführt werden, da auch bisher unversiegelte Fläche versiegelt wird.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan *Ortslage* an. Teilflächen des Bebauungsplanes *Ortslage* sollen durch den Bebauungsplan *Lohfeld-Süd* überplant und damit aufgehoben werden. Im Osten grenzen unbebaute landwirtschaftliche Flächen an, die jetzt als Pferdeweide genutzt werden. Im Westen findet sich Bestandsbebauung: Wohngebäude mit Gärten, Nebengebäude wie Carports, Garagen und Schuppen. Auf dem Grundstücksteil im Norden stehen eine alte Fachwerk-/Backsteinscheune und eine Maschinenhalle.

Die Erschließung soll über die Gemeindestraße *Lohfeld* erfolgen; die Straßenfläche samt Oberflächenentwässerungsanlagen soll „vorausschauend und nach heutigen Maßstäben“ ausgebaut werden.

Die Grundstücksteile südöstlich der Maschinenhalle werden zum Abstellen von landwirtschaftlichen Gerätschaften und Maschinen und Material genutzt; dahinter ist zudem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der BUND begrüßt ausdrücklich die **Schaffung von Wohnraum** in vier jeweils Mehrparteienhäusern im westlichen Teil des Gebiets, durch den zusätzlicher, bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden soll. Dieser Bereich ist Teil des Dorfbereichs und es gelten die örtlichen Bauvorschriften.

Fragwürdig erscheint uns die zusätzliche **Ausweisung von Baugebiet im Außenbereich** aus mehreren Gründen:

Der BUND fordert aus grundsätzlichen Erwägungen eine **Netto-Null-Versiegelung**. Entsprechend § 1a BauGB muss nach dem Motto *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* verfahren werden: Vorhandene Strukturen (Brachen, Bausubstanz etc.) in den Gemeinden müssen nachhaltig genutzt werden, statt immer neue Flächen auf der *grünen Wiese* auszuweisen. Das Flächensparziel ist ein aktiver Beitrag zum Klimaschutz.

Das **LROP und der Niedersächsische Weg** fordern ausdrücklich, die Flächenversiegelung zu begrenzen: „Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.“ (LROP 3.1.1 (05)) Durch den täglichen Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen gehen täglich wertvolle Natur- und Landwirtschaftsflächen verloren. Um diesen Trend zu stoppen

und eine Flächenneuversiegelung von maximal 3 ha täglich bis 2030 und eine Netto-Null-Versiegelung bis 2050 zu erreichen, ist es notwendig, dass ab sofort auch die Ausweisung kleinerer Flächen wo immer möglich unterbunden wird.

Vierhöfen hat zwar seit 2002 kein Baugebiete neu ausgewiesen – vielleicht auch, weil der Bedarf nicht vorhanden war -, aber zu Beginn des Jahres 2023 in einer Sammeländerung die Verkleinerung der Baugrundstücksgößen beschlossen, um dadurch zusätzliche **Bebauungsmöglichkeiten durch Nachverdichtung** zu schaffen, was der BUND sehr begrüßt.

Ein größerer **Bedarf an Baugrundstücken** ist in Vierhöfen nicht erkennbar: Seit einiger Zeit werden innerorts mehrere großflächige Baugrundstücke angeboten. Bei der nun geplanten Ausweisung von Baugrundstücken im östlichen Teil der Planung handelt es sich nicht um Bauvorhaben, durch die ein Wohnraumnotstand behoben werden könnte, sondern um eine großzügige Ein- oder eventuell Zweifamilienhausbebauung, die nur für wenige Menschen exklusiven Wohnraum schaffen würde. Hier erscheint der **zusätzliche Flächenverbrauch** unangemessen und nicht zielführend. Um die umweltrelevante Zielsetzung „flächensparendes Bauen“ zu erreichen, sollte die Mindest-Grundstücksfläche in der Festsetzungskarte von 800 m<sup>2</sup> auf 600 m<sup>2</sup> reduziert werden.

Im städtebaulichen Entwurf ist nicht erkennbar, wie das Insel-Grundstück Nr. 4 erschlossen werden kann.

Die „Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. bei Mehrparteienhäusern bis zu einer GRZ von 0,6“ unter Pkt. 5.1 ist zu hoch angesetzt, um die Versiegelung zu reduzieren, ist ein Höchstmaß von max. 0,5 angemessen.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand. Der östliche Teil besteht aus ehemals landwirtschaftlich genutzter Brachfläche. Auf der **Brachfläche** hat sich Flora und Fauna entwickelt, die zu kartieren wäre. Danach kann über Maßnahmen zum Erhalt von Arten entschieden werden.

Auf dem westlichen Teil des Planungsgebiet befindet sich eine alte **Fachwerk-/Backsteinscheune**, die nach Aussagen des Amtes für Denkmalschutzes nicht unter Schutz steht. Gleichwohl soll sie „vor Beginn der Bebauung abgetragen werden soll, um die teils historischen Baumaterialien bzw. ganze Teile der Scheune zu retten.“ Dieses Verfahren würden wir im Sinne des Ressourcenschutzes sehr begrüßen. Daher sind wir verwundert, dass an anderer Stelle wird von einem *Abriss* gesprochen wird.

Die Baumreihe aus **alten Eichen** an der Straße *Lohfeld* und die drei im westlichen Bereich des Geltungsbereichs vorhandenen alten Eichen an der *Alte Dorfstraße* sollen erhalten bleiben, das begrüßt der BUND aus Naturschutz-, Artenschutz- und Klimaschutzaspekten ausdrücklich. Es befindet sich auf dem Plangebiet jedoch mindestens eine weitere große, ortsbildprägende Eiche südlich der Maschinenhalle, deren Erhalt bei der Planung zu berücksichtigen ist. Eichen spielen beim Klimawandel eine zentrale Rolle: Sie kommen in vermehrt auftretenden Trockenperioden besser zurecht als andere Bäume, bieten in ihren Kronen mehreren hundert Schmetterlingsarten, Käfern, Pilzen, Vögeln und Fledermäusen einen Lebensraum. Sie beeinflussen das Mikroklima positiv, binden Luftschadstoffe und mindern eine Überhitzung versiegelter Gebiete.

Der BUND fordert ein **hydrogeologisches Gutachten** zu Auswirkungen des potenziellen weiteren Kiesabbaus auf das Gelände, zur Versickerung des Grundwassers und Auswirkungen der Flächenversiegelung im höher gelegenen östlichen Teil auf die tiefergelegene Fläche, da das Gelände von Ost nach West von 29 auf unter 25 Meter abfällt.

Südöstlich des Plangebiets ist in einer Entfernung von 100 m das *Vorranggebiet Rohstoffgewinnung VR 45.3*. Für den BUND ist nicht geklärt, ob die für Sandabbau vorgesehenen Flächen eine Wohnbebauung in direkter Nähe zulassen. Nach Rücksprache ist das **LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie)** bisher **nicht einbezogen** in dieses Verfahren, was aber im weiteren Verlauf zwingend notwendig ist, da sich das Plangebiet im **Betroffenheitspuffer**, also einem Radius von unter 300 m zu einem Vorranggebiet Rohstoffgewinnung befindet. **Der BUND fordert, das LBEG über das Verfahren zu unterrichten.**

Nicht geklärt ist zudem, wie im Falle eines erneuten Sandabbaus im Vorranggebiet mit **Belästigungen** der Anwohner durch Lärm, Schmutz, LKW-Verkehr, der Zuwegung etc. umgegangen werden soll. Die Möglichkeit des weiteren Abbaus besteht durchaus, denn die Firma Manzke plant, weitere Abbauanträge zu stellen. (1)

Wir gehen davon aus, dass die wie schon in der Stellungnahme zum Bauleitverfahren

*Sammeländerung alter Bebauungspläne*

2. Änd. Bebauungsplan „Vierhöfen - Ortslage“

1. Änd. Bebauungsplan „An der alten Dorfstraße“

3. Änd. Bebauungsplan Nr. 2 „Am Kamp“

1. Änd. Bebauungsplan „Wegedreieck“

2. Änd. Bebauungsplan „Neues Feld“

vom 27.4.2023 aufgezeigten **Maßnahmen zum Natur- und Umweltschutz** Beachtung finden:

- Aus Klimaschutzgründen sollten **PV-Anlagen** (mindestens 40% der Dachflächen) auf allen Dächern verpflichtend gemacht werden, zumal es ab dem 1.1.2025 eine Solardachpflicht für Wohngebäude geben wird. (2) Außerdem sollte auf die optimale **Ausrichtung der Gebäude** für PV- und Solarthermieanlagen geachtet und diese berücksichtigt werden.
- Eine Begrünung von Dachflächen ist zu empfehlen, da dadurch bei Starkregenereignissen der Wasserabfluss deutlich verzögert wird.
- Unabdingbar ist ein Ausschließen von **fossilen Brennstoffen** und der Einsatz alternativer Wärmequellen, wie z.B. von Wärmepumpen, sodass neue Wohngebäude klimaneutral sein werden. Die Installation von **Kleinfeueranlagen** sollte wegen der Feinstaubentwicklung und der knappen Ressource Holz nicht erlaubt sein.
- Gebäude sind für 40 Prozent der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen verantwortlich. Beton ist der im Bauwesen am meisten verwendete Baustoff und zugleich aufgrund seiner Zusammensetzung, nämlich aus Zement, ein wahrer Klimakiller(3). Daher sollten bei der Änderung der B-Pläne für zukünftiges Bauen Vorgaben für die Verwendung von **klimafreundlicheren Baumaterialien** (z.B. Holz) gemacht oder zumindest darüber aufgeklärt werden. Gut ein Drittel aller Treibhausgasemissionen eines Gebäudes entstehen vor der tatsächlichen Nutzung – bei der Herstellung und Errichtung. Die Hebel zur Reduktion dieser verbauten CO<sub>2</sub>-Emissionen liegen unter anderem in der Bauweise, den Bauteilen mit großer Masse und der Nutzungsdauer der Baustoffe.<sup>2</sup>
- Die Gebäudeaußenflächen sollten in hellen Tönen gehalten werden (**Albedo-Effekt**).
- Es sollten Festsetzungen zur **Begrenzung der Versiegelung** von nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Wege, Stellplätze, Nebenanlagen etc. getroffen werden.

- Außerdem sollten möglichst viele Teilflächen eines Grundstückes wasserdurchlässig belassen oder hergestellt sowie begrünt und bepflanzt werden, um dem **Wasserhaushalt** gerecht zu werden.
- Die Gestaltung von Vorgärten in Form von **Schottergärten** muss (siehe § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)) unterbunden werden; außerdem sollten bei der Wahl der Begrünung **klimaangepasste, heimische Gehölze** und Pflanzen bevorzugt werden.
- Soweit die Bodenverhältnisse es ermöglichen und keine Verunreinigung des Niederschlagswassers zu vermuten ist, soll das auf Dachflächen und allen sonstigen befestigten Grundstücksflächen anfallende **Niederschlagswasser** bei allen Bauvorhaben vorzugsweise auf dem jeweiligen Grundstück über die belebte Oberbodenzone versickert werden (Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolenversickerung) oder der Brauchwassernutzung zugeführt werden. Die Errichtung von **Zisternen** z. B. für die Brauchwassernutzung sollte möglich sein.

Wir bitten den Belangen von Natur- und Umweltschutz in der Abwägung das ihnen gebührende Gewicht beizumessen.

Selbstverständlich stehen wir für Gespräche gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Elisabeth Bischoff

BUND Regionalverband Elbe-Heide

---

1 <https://www.winsener-anzeiger.de/lokales/573152-manzke-stellt-neuen-antrag-fuer-bodenabbau-in-vierhoefen-konflikt-garantiert/>

2 <https://www.klimaschutz-niedersachsen.de/themen/klimaschutz/klimaschutz-in-niedersachsen.php#Massnahmen-im-Bereich-Gebaeude-und-Quartiere>

3 <https://www.forschungszulage.de/gebaeude-verantwortlich-fuer-40-prozent-der-co2-emissionen-die-forschungszulage-koennte-das-klima-retten/>