

# BEGRÜNDUNG

ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 8

„SPECHTSHORNER STRASSE“



**ENTWURF**

FÜR DIE BETEILIGUNG GEM. § 3 (2) UND § 4 (2) BAUGB

GEMEINDE HOHNE  
LANDKREIS CELLE

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. VORBEMERKUNG.....	4
2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES.....	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2005 und Entwurf 2016 für den Landkreis Celle.....	5
3.1.3 Ziele der Raumordnung.....	6
3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan.....	7
4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG.....	8
4.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	8
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	8
4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
4.2.3 Grundstückszufahrten.....	9
4.2.4 Grünflächen.....	9
4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
4.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	10
4.3 Örtliche Bauvorschriften.....	10
4.3.1 Pkw-Einstellplätze.....	11
4.3.2 Dächer.....	11
4.3.3 Fassaden.....	11
4.3.4 Einfriedungen.....	11
4.3.5 Ordnungswidrigkeiten.....	12
4.4 Hinweise.....	12
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	12
4.4.2 Bodenfunde und Altlasten.....	12
5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	12
6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB.....	13
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	13
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	13
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung.....	14
6.3.1 Schutzgut Boden.....	14
6.3.2 Schutzgut Wasser.....	15
6.3.3 Schutzgut Fläche.....	16
6.3.4 Schutzgut Klima/Luft.....	16
6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt.....	17
6.3.6 Schutzgut Landschaft.....	21
6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit.....	22
6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23

---

6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen) .....	23
6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante) .....	23
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	23
6.4.1 Ausgleichsberechnung.....	26
6.4.2 Ausgleichsmaßnahmen .....	27
6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes .....	29
6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung .....	29
6.7 Maßnahmen des Monitorings.....	29
6.8 Ergebnis der Umweltprüfung.....	29
<b>7. ARTENSCHUTZ</b> .....	30
8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	30
9. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG.....	31
10. QUELLENVERZEICHNIS .....	32
11. GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN.....	33
12. ANLAGEN .....	33

Stand: 14.03.2024

## 1. VORBEMERKUNG

In der vorliegenden Begründung wird der Bebauungsplan Nr. 8 „Spechtshorner Straße“ zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

## 2. LAGE UND NUTZUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Spechtshorn, westlich der Spechtshorner Straße. (s. Abb. 1). Es erstreckt sich über das Flurstück 9/43 der Flur 10 der Gemarkung Spechtshorn. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,15 ha.

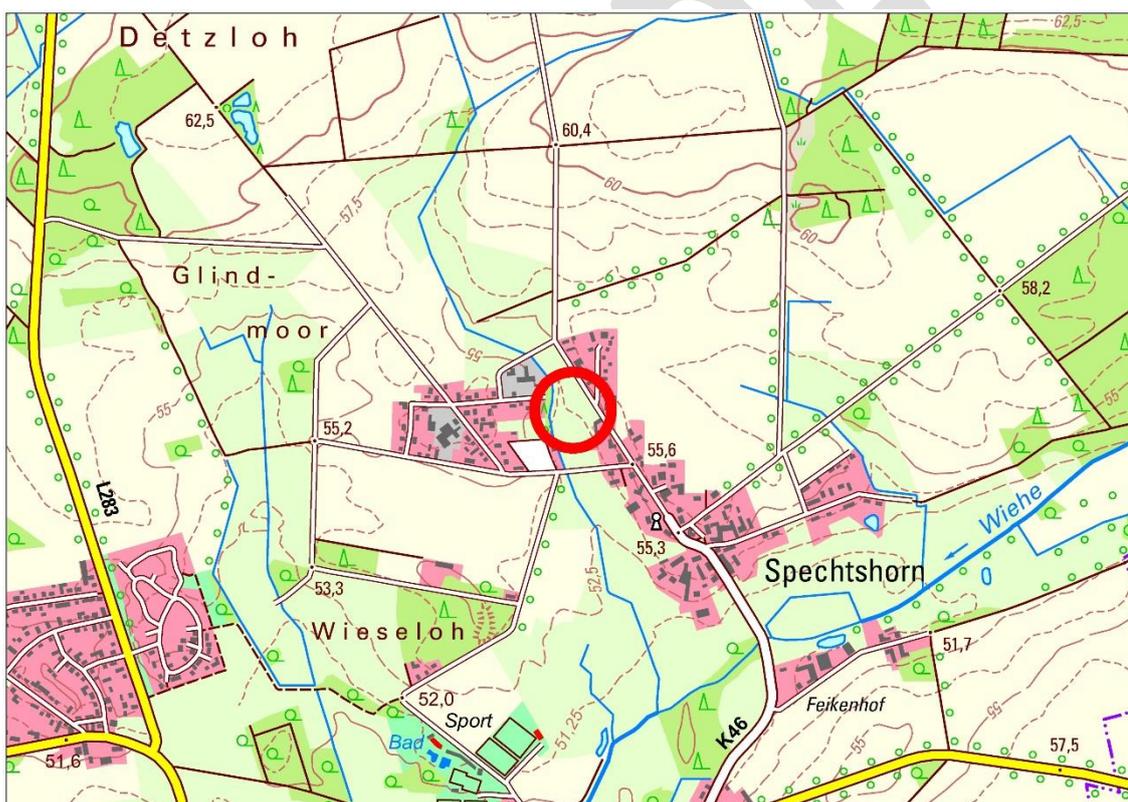


Abb. 1: Lage des Plangebietes. LGLN; Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; © 2023 (ohne Maßstab)

### 2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet beinhaltet ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Nördlich grenzen jenseits eines Grabens weitere landwirtschaftliche Flächen an. Ansonsten ist das Plangebiet von dörflich geprägten gemischten Nutzungen umgeben.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

##### 3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.



Abb. 3: Ausschnitt aus der Verordnung von 2022

Die Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm wurde in Teilen 2022 geändert. Im zeichnerischen Teil der Verordnung sind für das Plangebiet weiterhin keine besonderen Funktionen oder Änderungen festgelegt.

##### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2005 und Entwurf 2016 für den Landkreis Celle

Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt. Insbesondere gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild oder die Lebensweise der Einwohner prägende Strukturen sind zu erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterzuentwickeln. Einer

Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung deshalb grundsätzlich zu erhalten und in seiner ökologischen und sozialen Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Siedlungsnaher Freiraum darf für andere Funktionen grundsätzlich nur in Anspruch genommen werden, wenn unabwiesbarer Nutzungsbedarf nicht innerhalb der Siedlungsbereiche oder durch Ausbau vorhandener Infrastruktur befriedigt werden kann. Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren. In den übrigen Orten ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich. Umfangreiche Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus sind ausgeschlossen.

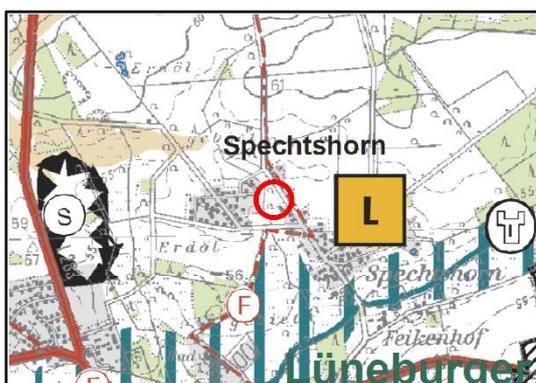


Abb. 4: Ausschnitt aus dem RROP 2005

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

Der Ortsteil Spechtshorn befindet sich außerhalb der zentralen Orte und ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ dargestellt.

Auf der angrenzenden Spechtshorner Straße verläuft ein Regional bedeutsamer Wanderweg „Fahrradfahren“.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2016

Im zeichnerischen Teil des RROP-Entwurfes 2016 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt.

### 3.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine ca. 1,15 ha große Fläche für Wohngrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung geschaffen. Im Plangebiet sollen ca. 5 Grundstücke entstehen. In der Rechtsprechung wird ein Zuwachs von max. 5 % der Einwohner in 10 Jahren als verträgliche Eigenentwicklung angesehen. Für den Ortsteil Spechtshorn mit seinen ca. 300 Einwohnern würde dies eine mögliche Bereitstellung von ca. 15 Grundstücken in 10 Jahren bedeuten. Die geplante Eigenentwicklung bewegt sich dahingehend in einem verträglichen Rahmen. Im Ortsteil Spechtshorn wurde bislang noch kein Bebauungsplan für die Wohnbauentwicklung aufgestellt, sodass keine Überschreitung der Eigenentwicklung auf Grundlage früherer Planungen erfolgt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ nicht entgegen. Die geplanten Grundstücke werden ortsüblich entwickelt. Konflikte mit den vorhandenen Hofstellen sind nicht zu erwarten. Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung müssen die landwirtschaftlichen Betriebe bereits Rücksicht hinsichtlich ihrer Absonderung von Emissionen nehmen.

Das Plangebiet befindet sich im sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Eine Zersiedelung findet dahingehend nicht statt. Die vorliegende Planung ist einer fingerartigen Entwicklung in den Außenbereich vorzuziehen.

Der Regional bedeutsame Wanderweg „Fahrradfahren“ wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht beeinträchtigt. Es findet nur eine geringfügige Verkehrszunahme statt. Unverträgliche Immissionen im Plangebiet sind aufgrund der wenig befahrenen Straße nicht zu erwarten. Landwirtschaftlicher Verkehr sowie die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind ortsüblich und im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung bzw. ist mit diesen vereinbar.

### 3.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

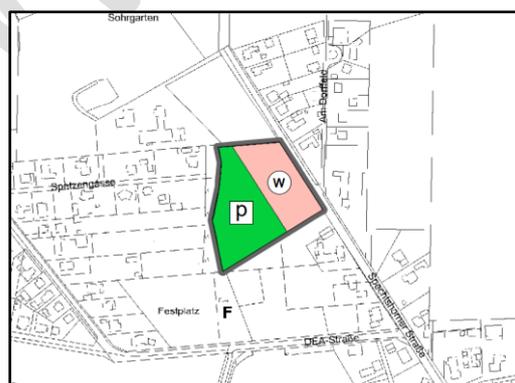


Abb. 7: Flächennutzungsplanänderung

---

## **4. ZIELE, AUSWIRKUNGEN UND INHALTE DER PLANUNG**

### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt umliegend an bereits vorhandene dörflich geprägte gemischte Nutzungen an. Die landwirtschaftlichen Flächen in diesem Bereich stehen in keinem gesamträumlichen Zusammenhang mit den übrigen landwirtschaftlichen Flächen in der Gemeinde und haben keine raumordnerische Ausweisung erhalten.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Die wenigen vorhandenen Baulücken im Ort befinden sich fast ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarer Größenordnung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, um den Bedarf an Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung zu decken.

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist keine Inanspruchnahme der Flächen im Sinne des § 34 BauGB möglich, sodass für die Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird. Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauland anzubieten und dabei entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu erfüllen und mit den bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB in Einklang zu bringen. Hier wird etwa den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie den Belangen der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ein besonderes Gewicht gegenüber den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

### **4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und maximal 1 Vollgeschoss in offener Bauweise festgesetzt. Für bauliche Anlagen werden zusätzlich Höhenbegrenzungen in Form einer maximalen Traufhöhe (TH) von 4,50 m und Firsthöhe (FH) von 9,00 m festgelegt, da allein über die Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen nicht ausreichend gesteuert werden kann. Bezugspunkt ist jeweils die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss ist erforderlich, da sich diese Nutzungen in die Eigenart der Umgebung aufgrund der geplanten Wohnnutzung und der zu erwartenden Störungen nicht einfügen würden und erhöhte Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbelärm) verursachen können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzungen bestehen würde.

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der durch eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt wird. Eine zu massive Bebauung könnte daher die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 je Einzelhaus und 1 Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt. Dies ist erforderlich, um das durch eine aufgelockerte Bebauung geprägte umgebende Ortsbild zu berücksichtigen bzw. fortzusetzen.

#### **4.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt. Die Umgebung ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt, sodass auf die Festsetzung von Baulinien und eng gefasster Baufenster im Sinne der Baufreiheit verzichtet wird.

Der Schutzstreifen des vorhandenen Schmutzwasserkanals wird aus den überbaubaren Grundstücksflächen herausgetrennt, um eine Überbauung der Leitung mit Hauptgebäuden zu vermeiden.

#### **4.2.3 Grundstückszufahrten**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Grundstückszufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Zuwegungen auf eine Breite von insgesamt 5 m je Grundstück zu beschränken, um eine weitestgehend geschlossene Raumkante zu schaffen und Beeinträchtigungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

#### **4.2.4 Grünflächen**

Die hinteren Grundstücksbereiche werden als Private Grünfläche festgesetzt, da hier aufgrund der Bodenverhältnisse keine großflächige Bebauung möglich ist. Sie sollen gärtnerisch genutzt werden, dementsprechend sind hierfür übliche bauliche Anlagen (z.B. Gartenhaus, Pool, Spielgeräte) mit einer Versiegelung von insgesamt max. 1.000 m<sup>2</sup> bzw. max. 200 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig. Am westlichen Rand der Privaten Grünfläche ist ein 10 m breiter Streifen von Bebauung freizuhalten, um Beeinträchtigungen des angrenzenden Feldgehölzes zu vermeiden. Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke im Sinne des § 9 Abs. 2 NBauO als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind.

#### 4.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der vorhandene Schmutzwasserkanal wird mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert. Die entsprechend zu belastenden Flächen sind zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

#### 4.2.6 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 2 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-reihige Strauchhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

\* 2 j. v. S. 60/100 = 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100 cm

Pflanzverband: Pflanzabstand 1,00 m auf Lücke. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Bauherrn und ist in der folgenden Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Baumaßnahmen auf dem Grundstück vollständig anzulegen. Die Anpflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

#### 4.3 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 80 und 84 NBauO werden im Plangebiet Örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

#### **4.3.1 Pkw-Einstellplätze**

Pro Wohneinheit sind 2 Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert wird. In vergleichbaren Wohngebieten zeigt sich, dass zwei Pkw je Wohneinheit durchaus die Regel sind. Die im öffentlichen Raum angebotenen Stellplätze sollen ein Angebot für Besucher sein. Die für die Bewohner erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken geschaffen werden.

#### **4.3.2 Dächer**

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. In Spechtshorn sind fast ausschließlich geneigte Dächer vorhanden. Zur Fortführung eines einheitlichen Ortsbildes sind daher als Hauptdächer nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad zulässig. Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten (Wintergärten, Dachaufbauten (Gauben), die insgesamt nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (Garagen, Carports). Als Dacheindeckung sind nur nicht hochglänzende Dachsteine aus Ziegel oder Beton zulässig. Es sind nur rot bis rotbraune und anthrazitfarbige Dachsteine zulässig.

#### **4.3.3 Fassaden**

Materialien und Farben sind für die Ortsbildqualität von außerordentlicher Wichtigkeit. Sie bestimmen den Gesamteindruck einer Straße oder eines Quartiers entscheidend mit. Gleiches Deckungsmaterial mit gleichen Strukturen und Farben überdeckt hierbei oft unterschiedlichste Gebäudeformen und -größen und bildet eine Konstante im Ortsbild. Dahingehend sind die geschlossenen Außenwände der Gebäude in Klinker, Putz oder Holz auszubilden. Auf eine Farbvorgabe wird im Sinne der Baufreiheit und aufgrund der Lage am Ortsrand an einer wenig befahrenen Straße verzichtet.

#### **4.3.4 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht höher als 1,20 m sein, um den Straßenraum optisch nicht zu verkleinern und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden. Die Regelung dient zugleich der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, da die Zufahrten von den Verkehrsteilnehmern besser einsehbar sind. Bezugspunkt ist wie bei den Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen die endgültige Fahrbahnoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Erschließung erfolgt, jeweils gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks.

### **4.3.5 Ordnungswidrigkeiten**

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## **4.4 Hinweise**

### **4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

### **4.4.2 Bodenfunde und Altlasten**

In dem Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde (z.B. Kulturdenkmale) oder schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenverunreinigungen) unverzüglich der Unteren Denkmal- bzw. Bodenschutzbehörde anzuzeigen sind.

## **5. IMMISSIONSSCHUTZ**

Die östlich angrenzende Spechtshorner Straße ist geschwindigkeitsreduziert auf 30 km/h und erfüllt als Ortsstraße im Wesentlichen Erschließungsfunktionen mit geringem Verkehrsaufkommen. Dahingehend sind erfahrungsgemäß keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies gilt gleichermaßen hinsichtlich eventueller Immissionen, hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe im Ort. In der näheren Umgebung sind keine Tierhaltungsbetriebe vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Norden von Spechtshorn in einem Bereich, der bereits durch vorhandene Wohnnutzungen geprägt ist. Entsprechende landwirtschaftliche Betriebe befinden sich mehrere hundert Meter entfernt am südlichen Rand von Spechtshorn. Diese müssen bereits auf die unmittelbar umliegenden Wohnnutzungen Rücksicht nehmen. Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z. B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren. Der Immissionsschutz ist dahingehend auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.

## 6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### 6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Gemeinde ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt umliegend an bereits vorhandene dörflich geprägte gemischte Nutzungen an.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

### 6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP, 2015).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)**

Über die in § 1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist das 5. Kapitel des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von §7°Abs.°2°Nr.°13 und 14°BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in §°44°BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne sowie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§°38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### **Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP, 1991)**

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle (LRP, 1991) sind aufgrund seines Alters als überholt zu betrachten. Auf eine Auswertung des Landschaftsrahmenplans wird daher verzichtet.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

### **6.3.1 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Südheide und dort in der Untereinheit Ahsnbecker Lehmgeest. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) sind im Plangebiet die Bodentypen Podsol, Gley und Erdniedermoor vorhanden. Der Podsol ist in der Agrarwirtschaft ursprünglich ein ertragsarmer Boden. Die Bodeneigenschaften sind sauer, sandig, oft steinig, nährstoffarm und haben oftmals ein vermindertes Wasserrückhaltevermögen. Der Podsol besitzt demnach physikalische und chemische Eigenschaften, die einem optimalen Pflanzenstandort oftmals entgegenstehen. Weiterhin neigt der Boden zur Auswaschung, sodass die Gefahr besteht, dass

Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Grundwasser gelangen können. Der Bodentyp Gley ist ein Grundwasserboden, welcher ständig mit Wasser gesättigt ist. Dieser entsteht durch den bodenbildenden Prozess der Vergleyung, bei der es durch Grundwasser im Bodenkörper zu chemischen Reaktionen kommt. Dem Erdniedermoor ist zwangsläufig ein Niedermoor vorausgegangen und um den Boden landwirtschaftlich rentabel nutzen zu können, wurde er entwässert. Durch die Humifizierung und Mineralisierung sowie Setzung und Sackung des Torfes wurden die Bodeneigenschaften stark verändert und der Torf vererdete. Durch diesen Mineralisierungsprozess werden Nährstoffe aus dem Torf freigesetzt. Das ackerbauliche Ertragspotential im Plangebiet ist als sehr gering bis gering bewertet. Bei den Bodentypen handelt es sich zudem um keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften oder schutzwürdige Böden in Niedersachsen.

Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist bereits von dörflich geprägter gemischter Nutzung umgeben. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches durch die umliegende dörfliche Nutzung bereits vorgeprägt ist. Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes können zukünftig weitere unbebaute Flächen mit baulichen Anlagen bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen. Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, von derzeit unbebauten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion), seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden sind erforderlich.

### **6.3.2 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) im Plangebiet 50- 350 mm/a und ist damit als sehr gering bis hoch eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering eingestuft. Gemäß Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) (NIBIS Kartenserver, 2024) ist innerhalb des Plangebietes kein oberes Grundwasserstockwerk vorhanden.

Nördlich des Plangebietes verläuft ein Graben. Ansonsten sind innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich auch in keinem Wasserschutzgebiet.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird momentan ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf diesen Flächen ungehindert möglich ist. Durch eine Versiegelung des Bodens kommt es zu einer Einschränkung der

Versickerungseignung des Bodens und der Abtransport des anfallenden Oberflächenwassers ist nur eingeschränkt möglich. Das anfallende Niederschlagswasser soll jedoch auch zukünftig nach Möglichkeit im Geltungsbereich oder innerhalb der näheren Umgebung zur Versickerung gebracht werden. Sollte eine vollständige Versickerung nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten und gedrosselt dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Aufgrund der geringen Planungsgebietsgröße sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser jedoch nicht zu erwarten.

### **6.3.3 Schutzgut Fläche**

Der durchschnittliche Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Hohne beträgt 3,72 % (Stand: 22.02.2022), gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene“ (1:500.000). Damit liegt dieser unter dem landesweiten Durchschnitt, aktuell sind in Niedersachsen 6,51 % (Stand: 2022) der Landesfläche versiegelt (LBEG, 2022).

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben wird im Plangebiet eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Allerdings findet dies nur im notwendigen Umfang statt. Das geplante Vorhaben umfasst zudem einen Bereich, welcher durch die umliegende Bebauung bereits vorgeprägt ist. Aufgrund der Gebietsgröße und baulichen Vorbelastung ist der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Fläche als vertretbar anzusehen.

### **6.3.4 Schutzgut Klima/Luft**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Spechtshorn, westlich der Spechtshorner Straße und grenzt umliegend an bereits vorhandene dörflich geprägte gemischte Nutzungen an. Das Plangebiet beinhaltet derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen, welche sich in nördlicher Richtung weiter fortsetzen. Westlich des Plangebietes sowie im Bereich der Bebauungen und Straßen/ Wege sind Gehölzstrukturen vorhanden. Die landwirtschaftlichen Flächen und Gehölze dienen allesamt der Frisch- und Kaltluftentstehung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft liegen aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes unterhalb der Erheblichkeitsschwelle. Mit der umliegenden freien Landschaft sind bereits großräumige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete vorhanden, die zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Ein Großteil des Plangebietes umfasst zudem eine private Grünfläche, welche auch zukünftig für einen guten Luftaustausch sorgen wird und sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft auswirkt. Während der Bautätigkeiten könnten sich durch Baumaschinen temporär höhere Immissionsbelastungen ergeben.

## 6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

### 6.3.5.1 Pflanzen

Zur Beurteilung der Biotopausstattung und artenschutzrechtlichen Sachverhalte wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt (Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser, 27.10.2023; Anlage 1). Mitte Juni 2023 erfolgte im Rahmen dessen eine Begehung des Plangebietes und seines Umfeldes, um anhand der Biotoptypenausstattung die Eignung des Raumes als Lebensraum geschützter Arten zu ermitteln und um möglicherweise vorhandene gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen nachzusuchen. Das Plangebiet wird vollständig von Grünlandbiotopen eingenommen. Bei dem überwiegenden Teil handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland (GIF). Parallel zur Spechthorner Straße verläuft ein Streifen von etwa 30 m Breite mit einem sonstigen mesophilen Grünland (GMS x). Westlich des Plangebietes befindet sich ein naturnahes Feldgehölz mit altem Baumbestand (HN 4). Im Norden schließt sich hinter einem nur temporär Wasser führenden Graben mit begleitenden halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (FGZ u/UHM) eine weitere Grünlandfläche an. Im Süden befindet sich ein Hausgrundstück mit einem Garten mit Großbäumen (PHG). Im Osten verläuft die Spechthorner Straße (OVS a). Dahinter befindet sich Einzelhausbebauung mit Ziergärten (OEL/PHZ).

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012; korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung, W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung, W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung, W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung, E = Baum- und Strauchbestand (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensationsbedarf
Innerhalb des Plangebietes			
- <i>Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)</i>	2	1	-
- <i>Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)</i>	4	1	ca. 2.320 m <sup>2</sup>
Außerhalb des Plangebietes			
- <i>Sonstiger vegetationsarmer Graben/ Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (FGZ/UHM)</i>	2/3		
- <i>Naturnahes Feldgehölz (HN)</i>	4		
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Neuzeitlicher Ziergarten (OEL/PHZ)</i>	1		
- <i>Hausgarten mit Großbäumen (PHG)</i>	2		
- <i>Straße (OVS)</i>	1		

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird überwiegend ein sonstiges feuchtes Intensivgrünland überplant, welches eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweist. Entlang der Straße verläuft jedoch in einem schmalen Streifen ein sonstiges mesophiles Grünland.

Bei dem mesophilen Grünland handelt es sich um ein nach § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Die Fläche ist knapp 2.320 m<sup>2</sup> groß. Bei dem Intensivgrünland handelt es sich dagegen nicht um ein nach § 30 BNatSchG oder § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Es kommen zwar fünf kennzeichnende Pflanzenarten vor (*Achillea millefolium*, *Agrostis capillaris*, *Crepis capillaris*, *Plantago lanceolata* und *Rumex acetosa*), jedoch nur in geringer Anzahl.

Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das mesophile Grünland ist nicht dem Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) zuzurechnen, da die nach DRACHENFELS (2021) erforderlichen drei mähwiesentypischen Arten mit regelmäßigem Vorkommen fehlen.

Um die Flächen im Plangebiet baulich nutzen zu können, ist eine Beseitigung des im Plangebiet befindlichen geschützten Biotopes unumgänglich. Im Rahmen des Verfahrens wurde daher eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 S. 1 i.V.m. Abs. 3 BNatSchG beantragt. Nähere Erläuterungen zu dem gesetzlich geschützten Biotop erfolgen im nachfolgenden Abschnitt.

Mit einer Beseitigung des mesophilen Grünlands ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Dahingehend sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

### **Ausnahme von den Verboten – Beseitigung eines mesophiles Grünlands**

Innerhalb des Plangebietes ist parallel zur Spechtshorner Straße ein mesophiles Grünland vorhanden. Das mesophiles Grünland umfasst eine Größe von ca. 2.320 m<sup>2</sup>. Das mesophile Grünland ist nicht dem Lebensraumtyp 6510 (Magere Flachland-Mähwiesen) zuzurechnen, da die nach DRACHENFELS (2021) erforderlichen drei mähwiesentypischen Arten mit regelmäßigem Vorkommen fehlen.

Mesophiles Grünland ist nach nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG gesetzlich geschützt. Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Biotopes führen können.

Von den Verboten der Zerstörung oder Beeinträchtigung des geschützten Biotops kann gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt umliegend an bereits vorhandene dörflich geprägte gemischte Nutzungen an. Die wenigen vorhandenen Baulücken im Ort befinden sich fast ausschließlich in privater Hand, sodass keine Zugriffsmöglichkeit auf die un bebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarer Größenordnung besteht. Durch die Schaffung von Bauland kann einer Abwanderung entgegengewirkt und der Ortsteil erhalten und fortentwickelt werden.

Die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes ist aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig, da die Inanspruchnahme der Fläche insbesondere der Förderung der wohnbaulichen Entwicklung der Ortslage Spechtshorn dient.

Ein entsprechender funktionale Ausgleich für das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG gesetzlich Geschützte Biotop kann auf dem Teilbereich des Flurstückes xx/x der Flur x der Gemarkung Spechtshorn erbracht werden (s. Anlage 2). Die Sicherung und Verpflichtung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Hohne und Grundstückseigentümer geregelt. Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bedarf es eines Ausgleiches im Flächenverhältnis 1:1 (Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser, 27.10.2023; Anlage 1). Größe???

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zu Beginn der folgenden Bewirtschaftungsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Ziel ist es, auf der genannten Fläche durch Bewirtschaftungsauflagen die Grünlandfläche vollständig in ein mesophiles Grünland umzuwandeln, bei der sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und den Grünlandbestand dominieren.

#### Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 2 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
2. Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden.  
oder  
ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit 2 Großvieheinheiten pro Hektar (grasfressende Tiere) nachbeweidet werden (Mähweide)  
oder  
ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit 2 Großvieheinheiten pro Hektar (grasfressende Tiere) bewirtschaftet werden.
3. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
4. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
5. Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
6. Die Weidetiere sind bis zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterweide).
7. Das Grünland darf nicht ungenutzt liegen bleiben. Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.
8. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
9. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
10. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
11. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Gegebenenfalls vorhandene Drainagerohre zur Entwässerung des Grünlandes sind zu entfernen und unzulässig.
12. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.

13. Eine Entzugsdüngung ist mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N, 20 kg P / 40 kg K pro Jahr und ha, falls notwendig, bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
14. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
15. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
16. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
17. Eine Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung ist durch Errichtung eines festen Zaunes oder mobilen Elektrozaunes vorzunehmen.
18. Portionsweide sowie das Errichten von Viehunterständen sind nicht gestattet.
19. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
20. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

Nach der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen durch die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotopes als vollständig ausgeglichen.

Die Gemeinde Hohne hält aufgrund der dargelegten Gründe eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 S. 1 i.V.m. Abs. 3 BNatSchG für gerechtfertigt. Der Antrag über eine Ausnahme nach § 30 Abs. 4 S. 1 i.V.m. Abs. 3 BNatSchG für die Beseitigung der gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet wird zeitgleich beim **Amt für Umwelt und ländlichen Raum** des Landkreises Celle eingereicht.

### 6.3.5.2 Tiere

Zur Beurteilung der Biotopausstattung und artenschutzrechtlichen Sachverhalte wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag erstellt (Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser, 27.10.2023; Anlage 1). Die Kartierung der Brutvögel erfolgte nach den Methodenstandards zur Revierkartierung von SÜDBECK et al. (2005), angepasst an die örtlichen Gegebenheiten beziehungsweise Notwendigkeiten, sodass vier Morgen- und eine Abend-/Nachtbegehung vorgenommen worden sind (Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser, 27.10.2023). Diese fanden bei geeigneter Witterung statt am 16.4., 28.4., 14.5., 17.6. und 28.6. (Nacht; mit Klangattrappen potenziell erwartbarer Vogelarten).

Im Plangebiet selbst bestehen keine Brutvogelvorkommen. Direkt am Rand brütet eine Dorngrasmücke. Da die Grünlandparzelle relativ klein ist, ist sie für wiesentypische Brutvögel nicht geeignet.

Im Umfeld wurden insgesamt 31 Brutvogelarten in 97 Revieren nachgewiesen. Es handelt sich dabei um eine recht artenreiche Brutvogelfauna einer strukturreichen Ortsrandlage in einer kleinteilig-strukturierten Kulturlandschaft. Weitere festgestellte Vogelarten treten als Nahrungsgäste auf, ohne dass im Umfeld Brutreviere festgestellt wurden: Baumpieper (*Anthus trivialis*, Überflug), Fitis (*Phylloscopus trochilus*, Nahrungssuche),

---

Erlenzeisig (*Carduelis spinus*, Nahrungssuche), Bachstelze (*Motacilla alba*, Nahrungssuche) und Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*, Nahrungssuche). Es kommen fünf in Niedersachsen nach KRÜGER & SANDKÜHLER (2022) mittelhäufige Arten (Girlitz, Grünspecht, Stieglitz, Grünspecht und Waldohreule) vor.

Die benachbart zum Plangebiet vorhandenen Gehölzränder stellen mit hoher Wahrscheinlichkeit Leitstrukturen und Nahrungshabitate für Fledermäuse dar. In dem alten Baumbestand westlich des Plangebietes wie auch in benachbarten Siedlungsflächen könnten sich auch Fledermausquartiere befinden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorkommensgebietes des europäisch geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) (BREUER 2016). Auswurfhaufen des Europäischen Maulwurfes (*Talpa europaea*) wurden auf dem Grünland nicht beobachtet. Darüber hinaus deutet die Habitatausstattung nicht auf das Vorkommen weiterer besonders oder sogar streng geschützter Arten hin (vergleiche THEUNERT 2008a, 2008b). Auch ist ein Vorkommen sonstiger bedeutsamer Tierarten nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Für das Schutzgut Tiere ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die Artenvielfalt im Plangebiet ist, durch die Habitatausstattung und den einwirkenden Störeinflüssen, als eingeschränkt zu betrachten. Die Eignung des Grünlandes für Offenlandarten wird durch die angrenzenden Gehölze und Bebauungen weiter eingeschränkt. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist zwar wenigstens eine regionale Bedeutung als Brutvogellebensraum auf, das Plangebiet selbst ist hingegen, aufgrund seiner geringen Größe mit umliegender Gehölze/ Bebauung, als Lebensraum für Brutvögel von geringer Bedeutung. Demnach ist von einem Vorkommen von gefährdeten Arten nicht auszugehen. Während der Bautätigkeiten kann es kurzfristig zu einer Erhöhung der Störeinflüsse (vermehrte Immissionen, Lärm und Staub) kommen. Um einem mit dem geplanten Vorhaben möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt ausschließen zu können, sind bei der Durchführung der Planung Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (siehe Kap. 6. Artenschutz).

#### **6.3.6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Spechtshorn, westlich der Spechtshorner Straße und grenzt umliegend an bereits vorhandene dörflich geprägte gemischte Nutzungen an. Das Plangebiet beinhaltet derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen, welche sich in nördlicher Richtung weiter fortsetzen. Westlich des Plangebietes sowie im Bereich der Bebauungen und Straßen/ Wege sind Gehölzstrukturen vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, welches durch die umliegende dörfliche gemischte Nutzung bereits baulich vorgeprägt ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiter landwirtschaftlich als Grünland und eine Wohnbebauung wäre nicht zulässig.

---

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Spechtshorn und ist bereits durch die umliegenden Bebauungen einschlägig vorgeprägt. Während der Bauzeit könnten sich aufgrund von Baufahrzeugen kurzzeitig höhere Lärmimmissionen ergeben. Zudem werden während der Bauphase der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar sein.

Mit dem geplanten Vorhaben wird sich die wohnbauliche Nutzung vor Ort erweitern. Die Erweiterung der Wohnbebauung in der freien Landschaft führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Durch die nördlich vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft daher nicht erforderlich.

### **6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit**

#### *Wohnumfeld*

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet ausschließlich landwirtschaftliche Flächen. Nördlich grenzen jenseits eines Grabens weitere landwirtschaftliche Flächen an. Ansonsten ist das Plangebiet von dörflich geprägten gemischten Nutzungen umgeben.

#### *Immissionen*

Die östlich angrenzende Spechtshorner Straße ist geschwindigkeitsreduziert auf 30 km/h und erfüllt als Ortsstraße im Wesentlichen Erschließungsfunktionen mit geringem Verkehrsaufkommen. Dahingehend sind erfahrungsgemäß keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Dies gilt gleichermaßen hinsichtlich eventueller Immissionen, hervorgerufen durch landwirtschaftliche Betriebe im Ort. In der näheren Umgebung sind keine Tierhaltungsbetriebe vorhanden. Landwirtschaftlicher Verkehr sowie die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen sind ortsüblich und im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme zu tolerieren.

#### *Erholung*

Nach dem RROP-Entwurf (2016) beinhalten das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen keine besonderen Erholungsfunktionen. Die angrenzende Straße und umgebenden landwirtschaftlichen Wege könnten zur Feierabenderholung in Anspruch genommen werden.

### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Mit dem geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch. Unzumutbare Immissionen sind nicht zu erwarten. Gebiete mit besonderen Erholungsfunktionen werden nicht überplant. Die umgebenen Wege sowie Straßen stehen auch weiterhin uneingeschränkt der Erholung zur Verfügung. Eine wesentliche Steigerung der verkehrlichen Situation wird nicht erwartet.

### 6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen Sachgüter vorhanden (Karten: „Kulturdenkmale in Niedersachsen (1:50.000)“ des NIBIS-Kartenservers).

#### Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

### 6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden und Wasser</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	<b>Landschaft</b>
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
<b>Landschaft</b>	<b>Klima/ Mensch</b>
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes, Immissionsbelastungen	<b>Mensch</b>
	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

### 6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

### 6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich im Norden des Ortsteil Spechtshorn befindet,
- der bereits weitestgehend von Bebauungen umgeben ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere vorwiegend eine geringe Bedeutung besitzt,
- der durch vorhandene/ umliegende Gehölze in Teilen bereits eingegrünt wird,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Straßen/Wege nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Strauchhecke) zur Kompensation und Eingrünung des Plangebietes

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung / Versiegelung von Böden (Allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. → <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen von Boden → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind keine Auswirkungen zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Nach Möglichkeit Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet. – keine Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Plangebietsgröße → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung / Versiegelung von unbebauten Flächen (Allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich temporär geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen/ -fahrzeuge) ergeben. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u>

	Umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Baubedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Biotoptypen hoher Bedeutung. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen im Norden des Ortsteils Spechtshorn. → <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden neue Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. → <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen hoher Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand).

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

### 6.4.1 Ausgleichsberechnung

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2006).

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von insgesamt 11.535 m<sup>2</sup>

#### Schutzgut Boden

<p>Plangebiet gesamt: ca. 11.535 m<sup>2</sup></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allgemeines Wohngebiet (WA): ca. 5.000 m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- davon Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: ca. 110 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>- Private Grünfläche: ca. 6.535 m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>- davon Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: ca. 30 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
<p><u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u></p> <p>Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA von 45 % ausgegangen.</p> <p>ca. 5.000 m<sup>2</sup> x 0,45 = ca. 2.250 m<sup>2</sup></p>
<p><u>Betroffenes Schutzgut: Boden</u></p> <p><u>allgemeines Wohngebiet</u>  Ausgleichsfaktor: 1:0,5  Ausgleichsbedarf: ca. 2.250 m<sup>2</sup> x 0,5 =&gt; <b>ca. 1.125 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden insgesamt: 1.125 m<sup>2</sup></b></p>
<p><u>Intern:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpflanzung einer Strauchhecke: ca. 140 m<sup>2</sup></li> </ul>

Externer Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden: 1.125 m<sup>2</sup> - 140 m<sup>2</sup> (Anpflanzung intern) = 985 m<sup>2</sup>

#### Schutzgut Pflanzen

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die mögliche Beseitigung des sonstigen mesophilen Grünlands (ca. 2.320 m<sup>2</sup>).

Bei dem mesophilen Grünland handelt es sich um ein nach § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bedarf es eines Ausgleiches im Flächenverhältnis 1:1 (Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser, 27.10.2023; Anlage 1). Insgesamt ergibt sich daraus ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen von ca. **2.320 m<sup>2</sup>**.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaft erfolgt zum einen innerhalb des Plangebietes, in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier Anpflanzung einer Strauchhecke und zum anderen auf externen Flächen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

#### **6.4.2 Ausgleichsmaßnahmen**

##### *Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes*

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form einer Eingrünungsmaßnahme zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 2 m breite Strauchhecke (ca. 140 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme wird auf Kap. 4.2.6 der Begründung verwiesen.

##### *Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes*

###### *- Flst. xxx der Flur x Gemarkung Spechtshorn (Anlage 2)*

Der Ausgleich für die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen sowie der funktionale Ausgleich für das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 24 NNatSchG gesetzlich Geschützte Biotop erfolgt auf dem Teilbereich des Flurstückes der Flur der Gemarkung Spechtshorn, mit der Entwicklung eines mesophiles Grünlands (GM) auf einer Flächengröße von ca. 3.305 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichsfläche ist in Anlage 2 dargestellt. Die Sicherung und Verpflichtung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger, der Gemeinde Hohne und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt zu Beginn der folgenden Bewirtschaftungsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Ziel ist es, auf der genannten Fläche durch Bewirtschaftungsauflagen die Grünlandfläche vollständig in ein mesophiles Grünland umzuwandeln, bei der sich ein erkennbarer Artenreichtum einstellt und den Grünlandbestand dominieren.

##### Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 2 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
2. Die Grünlandfläche darf erst ab dem 15. Juni eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden.  
oder  
ab dem 15. Juni gemäht und anschließend mit 2 Großvieheinheiten pro Hektar (grasfressende Tiere) nachbeweidet werden (Mähweide)  
oder  
ab dem 01. Juni eines jeden Jahres als Standweide mit 2 Großvieheinheiten pro Hektar (grasfressende Tiere) bewirtschaftet werden.
3. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.

4. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
5. Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet.
6. Die Weidetiere sind bis zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfläche zu nehmen (keine Winterweide).
7. Das Grünland darf nicht ungenutzt liegen bleiben. Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.
8. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 01.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
9. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
10. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
11. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03. eines jeden Jahres. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Gegebenenfalls vorhandene Drainagerohre zur Entwässerung des Grünlandes sind zu entfernen und unzulässig.
12. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
13. Eine Entzugsdüngung ist mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N, 20 kg P / 40 kg K pro Jahr und ha, falls notwendig, bis zum 20.03. und nach dem 15.06. gestattet.
14. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
15. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.
16. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipla-Bekämpfung durchgeführt werden.
17. Eine Abgrenzung zur angrenzenden Nutzung ist durch Errichtung eines festen Zaunes oder mobilen Elektrozaunes vorzunehmen.
18. Portionsweide sowie das Errichten von Viehunterständen sind nicht gestattet.
19. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
20. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde geändert werden.

Nach der Durchführung der oben beschriebenen Ausgleichsmaßnahme gelten die entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen als vollständig kompensiert.

## 6.5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im sogenannten Außenbereich im Innenbereich. Eine Zersiedelung findet dahingehend nicht statt. Die vorliegende Planung ist einer fingerartigen Entwicklung in den Außenbereich vorzuziehen. Die wenigen vorhandenen Baulücken im Ort befinden sich fast ausschließlich in privater Hand, sodass für die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit auf die unbebauten Grundstücke für eine Wohnbauentwicklung in vergleichbarer Größenordnung besteht. Daher müssen landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, um den Bedarf an Wohnbauland im Rahmen der Eigenentwicklung zu decken.

## 6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

### Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte **im Rahmen des artenschutzrechtlichen Beitrags (Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser, 27.10.2023; Anlage 1)** auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

## 6.7 Maßnahmen des Monitorings

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Hohne zu hinterlegen.
- Die Entwicklungen der externen Ausgleichsmaßnahme auf dem **Flurstück xx der Flur x in der Gemarkung Spechtshorn** ist zu protokollieren. Der Ist-Zustand ist zu Beginn der Vegetationsperiode aufzunehmen und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Hohne zu hinterlegen. Des Weiteren sind der Bestand und die Entwicklung des mesophilen Grünlandes nach 5 und 10 Jahren noch einmal zu kontrollieren und als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Gnarrenburg zu hinterlegen.

## 6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## 7. ARTENSCHUTZ

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Sachverhalte wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung mit mehreren Begehungen durchgeführt (Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser, 27.10.2023; [Anlage 1](#)).

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können.

Da im Plangebiet keine Vögel brüten, sind geschützte Brutstätten vom Planvorhaben nicht betroffen. Auch benachbarte Lebensstätten werden nicht zerstört, so dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für Vogellebensstätten nicht einschlägig sind. Erwachsene Vögel, die das Plangebiet etwa zur Nahrungssuche aufsuchen, können sich durch Flucht entziehen, so dass keine Tierindividuen geschädigt oder getötet werden, so dass in dieser Beziehung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände einschlägig sind. Der Verlust von Nahrungshabitaten unterliegt nicht dem Lebensstättenchutz des § 44 BNatSchG (LOUIS 2012) und ist im vorliegenden Fall auch nicht so bedeutsam, als dass sich daraus eine erhebliche Störung ableiten ließe. Störungsverbotstatbestände treten nicht ein, da keine sehr stöempfindlichen oder Siedlungsflächen meidenden Arten betroffen sind.

Lebensstätten von Fledermäusen sind vom Planvorhaben nicht betroffen. Von der zukünftigen Siedlungsnutzung geht keine Fallenwirkung oder Kollisionsgefahr auf Fledermäuse aus, die ein signifikantes Tötungsrisiko mit sich brächte. Eventuell bestehende Leitbahnen bleiben erhalten. Relevante Störungen auf Fledermäuse gehen vom Planvorhaben nicht aus, **sofern für Außenbeleuchtungen ausschließlich Leuchtkörper mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzuordnen, dass diese nicht in das Umland strahlen. Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 2.000 Kelvin oder weniger (ZSCHORN & FRITZE 2022). Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können.**

Das Vorkommen sonstiger europäisch geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist angesichts der Habitatausstattung und Vorbelastung des Raumes auszuschließen.

## 8. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet wird bislang landwirtschaftlich genutzt und grenzt umliegend an bereits vorhandene dörflich geprägte gemischte Nutzungen an. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist keine Inanspruchnahme der Flächen im Sinne des § 34 BauGB möglich, sodass für die Umsetzung der geplanten Wohnbauentwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich wird.

Das Plangebiet wird vollständig von Grünlandbiotopen eingenommen. Bei dem überwiegenden Teil handelt es sich um artenarmes Intensivgrünland. Parallel zur Spechthorner Straße verläuft ein Streifen von etwa 30 m Breite mit einem sonstigen mesophilen Grünland. Bei dem mesophilen Grünland handelt es sich um ein nach § 24 NNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Das mesophile Grünland ist nicht dem Lebensraumtyp 6510

(Magere Flachland-Mähwiesen) zuzurechnen, da die nach DRACHENFELS (2021) erforderlichen drei mähwiesentypischen Arten mit regelmäßigem Vorkommen fehlen. Mit der Beseitigung des mesophilen Grünlands sind erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen zu erwarten. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich auf das Schutzgut Boden mit der Versiegelung und Bebauung von un bebauten Flächen im Plangebiet. Durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können vollständig durch die vorgesehene Eingrünungsmaßnahme und externe Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Landschaft als vollständig kompensiert.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

## **9. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet kann aufgrund seiner Lage ohne Probleme erschlossen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Spechtshorner Straße. Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger sind im o.g. Straßenraum bereits vorhanden. Für die Anschlüsse wird eine Verlängerung von entsprechenden Leitungstrassen in das Plangebiet erforderlich. Dies erfolgt üblicherweise in Abstimmung mit den Leitungsträgern im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung. Das Oberflächenwasser soll möglichst zur Versickerung gebracht werden. Sollte eine Versickerung nur unvollständig möglich sein, sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung vorzusehen. Im Plangebiet sind ausreichend Flächen hierfür vorhanden.

Hohne, den

Bürgermeister

## 10. QUELLENVERZEICHNIS

BREUER, W. (2016): Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren in der Bauleitplanung“. –Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 36 (4): 173-204; Hannover.

DRACHENFELS, O.v. (2021): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: März 2021.

EISENBEIS, G. (2013): Lichtverschmutzung und die Folgen für nachtaktive Insekten. –BfN-Skripten 336: 53-56; Bonn-Bad Godesberg.

KRÜGER, T., SANDKÜHLER, K. (2022): Rote Liste der Brutvögel Niedersachsens und Bremens, 9. Fassung (Oktober 2021). –Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 41: 111-174; Hannover.

LBEG (2022): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover ([https://www.lbeg.niedersachsen.de/boden\\_grundwasser/bodenschutz/flaecheninanspruchnahme\\_und\\_bodenversiegelung/flaecheninanspruchnahme-und-bodenversiegelung-in-niedersachsen-797.html](https://www.lbeg.niedersachsen.de/boden_grundwasser/bodenschutz/flaecheninanspruchnahme_und_bodenversiegelung/flaecheninanspruchnahme-und-bodenversiegelung-in-niedersachsen-797.html))

LANDKREIS CELLE (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle.

LANDKREIS CELLE (2016): Entwurf Regionales Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Celle.

LANDSCHAFTSARCHITEKTURBÜRO PROF. DR. KAISER (2023): Artenschutzrechtlicher Beitrag zum geplanten Baugebiet in Spechtshorn (Samtgemeinde Lachendorf, Landkreis Celle), Stand: 27.10.2023.

LOUIS, H. W. (2012): 20 Jahre FFH-Richtlinie. Teil 2 –Artenschutzrechtliche Regelungen. – Natur und Recht 34 (7): 467-475; Berlin –Heidelberg.

ML (2017): Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.

ML (2022): Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2022.

NIBIS (2024): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K., SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. –792S.; Radolfzell.

THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze (Stand 1. November 2008). –Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28 (3):69-141, Hannover.

THEUNERT, R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Schutz, Gefährdung, Lebensräume, Bestand, Verbreitung. Teil B: Wirbellose Tiere (Stand 1. November 2008). –Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 28 (4): 153-210; Hannover.

---

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2024): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

ZSCHORN, M., FRITZE, M. (2022): Lichtverschmutzung und Fledermausschutz. –Naturschutz und Landschaftsplanung 54 (12): 16-23; Stuttgart.

## 11. GESETZE, RICHTLINIEN UND VERORDNUNGEN

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

**NNatSchG** - Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02. 2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

**BImSchG** – Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

## 12. ANLAGEN

**Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Beitrag**

**Anlage 2: Externe Ausgleichsmaßnahme**