Gemeinde Lachendorf

OT Gockenholz – Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 44
„Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“

Begründung

(Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf sind in grüner Schrift gehalten)

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) + 4(1) BauGB	§§ 3 (2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	14.02.2019	06.11.2020	
Plan:	14.02.2019	06.11.2019	

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Südwall 32, 29221 Celle
Telefon (05141) 991 69 30
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. L. Lockhart /Dipl.-Geogr. K. Völckers
Dr.-Ing. S. Strohmeier (fachl. Begleitung)

INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 5

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke 5

2 Geltungsbereich 5

2.1 Lage 5

2.2 Bestand 6

3 Planungsvorgaben 6

3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung 6

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm 7

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 7

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung 9

3.2 Örtliche Planungen 10

3.2.1 Flächennutzungsplan 10

3.2.2 Bebauungsplan 10

4 Geplantes Vorhaben 10

5 Städtebauliche Daten 11

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 11

6.1 Maß der baulichen Nutzung 11

6.2 Öffentliche Grünflächen 11

6.2.1 Grünfläche G 1 „Bolzplatz“ 11

6.2.2 Grünfläche G 2 „Spielplatz“ 12

6.2.3 Grünfläche G 3 „Parkanlage“ 12

6.2.4 Grünfläche G 4 „Gehölzstreifen“ 12

6.3 Fläche für den Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“ 12

6.4 Schalltechnische Vorgaben 12

7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 13

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13

7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 13

8 Ver- und Entsorgung 14

8.1 Löschwasserversorgung 14

8.2 Oberflächenentwässerung 14

8.3 Abfallentsorgung 14

9 Bodenordnende Maßnahmen 14

10 Hinweise 14
10.1 Kampfmittel 14
11 Auswirkungen des Bebauungsplanes 15
11.1 Auswirkungen auf die Umgebung 15
11.2 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange 15
11.3 Auswirkungen auf Umweltbelange 15

TEIL 2: UMWELTBERICHT 16

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 16
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 16
2.1 Fachgesetze 16
2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff 16
2.1.2 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a 16
2.2 Fachplanungen 16
2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 16
2.2.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991) 17
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 17
3.1 Schutzgebiete 17
3.2 Schutzgüter 17
3.2.1 Schutzgut Mensch 18
3.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotoptypen, Artenschutz 19
3.2.3 Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser 22
3.2.4 Schutzgut Klima/Luft 22
3.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 23
3.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 24
3.2.7 Wechselwirkungen 24
3.2.8 Eingriffsbilanzierung 24
4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung 26
5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 28
5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen 28
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 28
5.2.1 Naturschutzfachlichen Ausgleich 28
5.2.2 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen 29
6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes 30

7 Zusätzliche Angaben 31

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 31

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 31

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 31

9 Quellenverzeichnis 33

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Gockenholz

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ hat das Ziel, im Lachendorfer Ortsteil Gockenholz die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses sowie eines Bolz- und Spielplatzes zu ermöglichen.
Derzeit sind die Flächen des Plangebietes dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist momentan nicht möglich. Um die Fläche in Bauland umwandeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

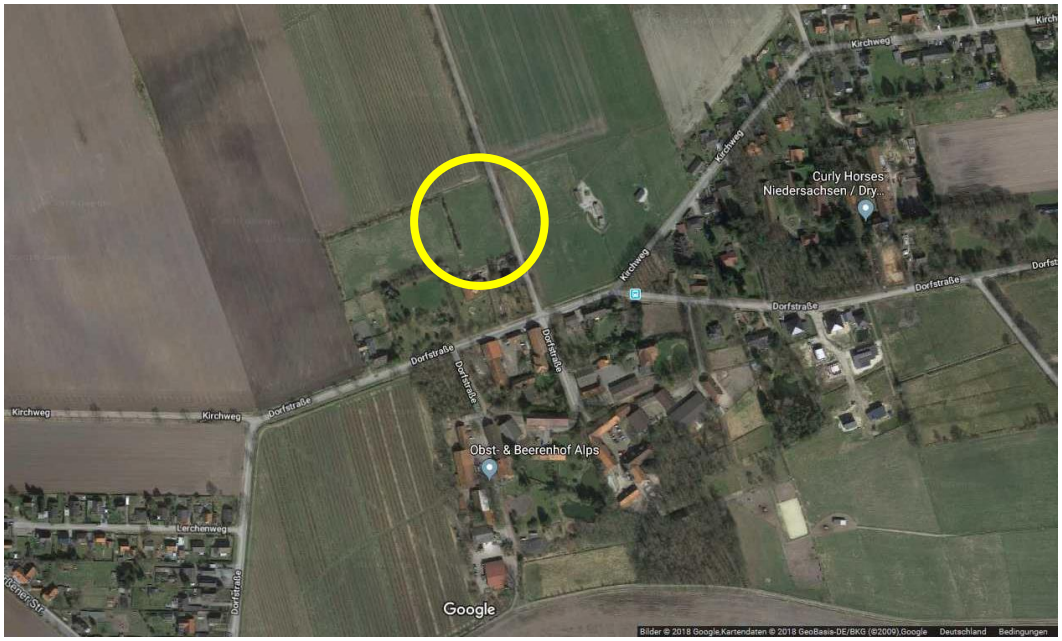
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Lachendorf gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wird für den Planbereich die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lachendorf durchgeführt.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage



Lage des Geltungsbereiches (Luftbild: © GoogleMaps, abgerufen am 16.10.2018)

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Gockenholz, westlich der Gemeindestraße „Wehenberg“ („Höferscher Kirchweg“). Es schließt unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Gockenholz an. Trotz der Ortsrandlage hat das Plangebiet im Ortsteil Gockenholz eine zentrale Lage. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbebauung geprägt.

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücks 11/7 der Flur 2 in der Gemarkung Gockenholz. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Es ist Teil einer Weidefläche, die sich nach Westen hin fortsetzt. Im Westen des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Strauchhecke. Im Süden grenzen bebaute Wohngrundstücke unmittelbar an. Östlich verläuft die Gemeindestraße „Wehenberg“ („Höferscher Kirchweg“). An der Ostseite der Straße besteht eine Baumreihe.

Südlich angrenzende Bebauung und Gemeindestraße, Blick nach Süden (18.04.2018)

Südlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Norden 22.06.2017)

3 Planungsvorgaben

3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (Fassung von 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt der Ortsteil Gockenholz zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.
Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können (s. Pkt. 1.1 07 LROP).

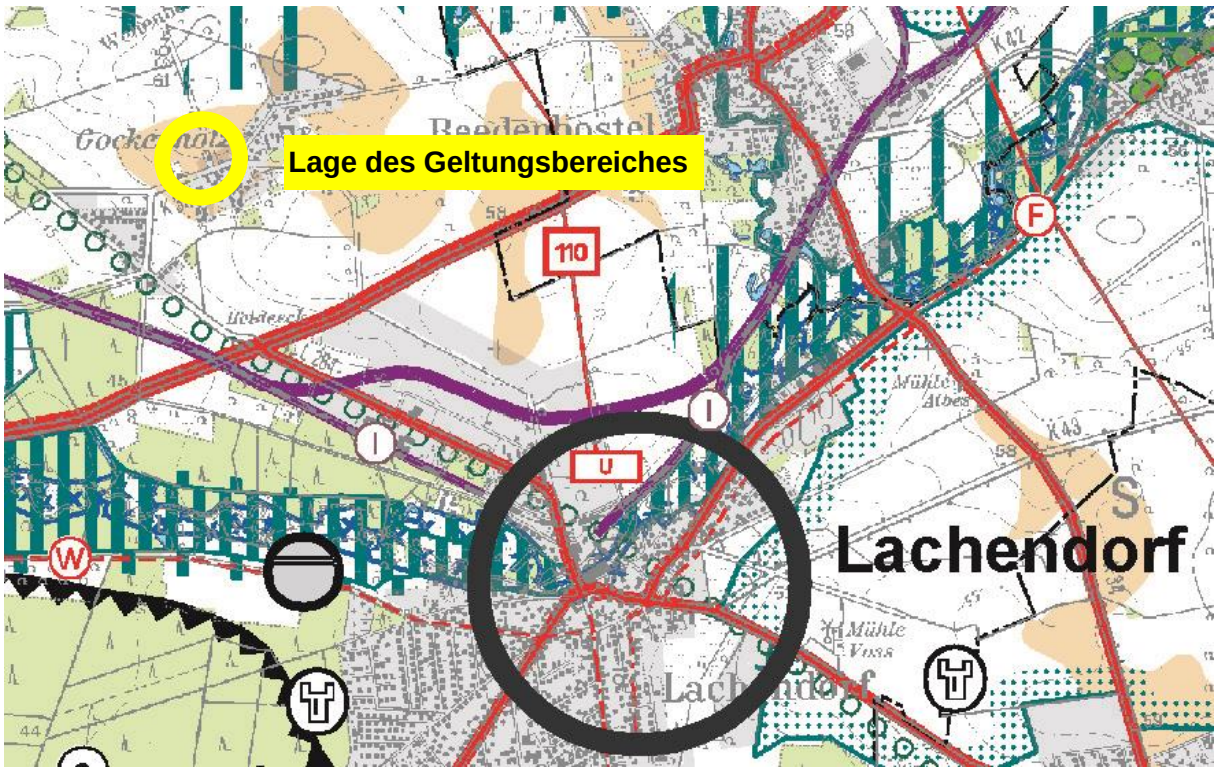
Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (s. Pkt. 3.1.1 02 LROP).

Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. (s. Pkt. 2.1 09 LROP).

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle

Lachendorf ist im System der zentralen Orte als Grundzentrum ausgewiesen. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern, zu entwickeln bzw. bereitzustellen (s. Pkt. B 1.6 03 RROP).
Ein wesentliches Ziel des RROP ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern (s. Pkt. D 1.5 01 RROP).



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt. Die Gebiete sind auf Grund ihrer guten Eignung für die Landwirtschaft als Produktionsgrundlage zu sichern (s. Pkt. D 2.2. 08 RROP).

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich von Gockenholz an.

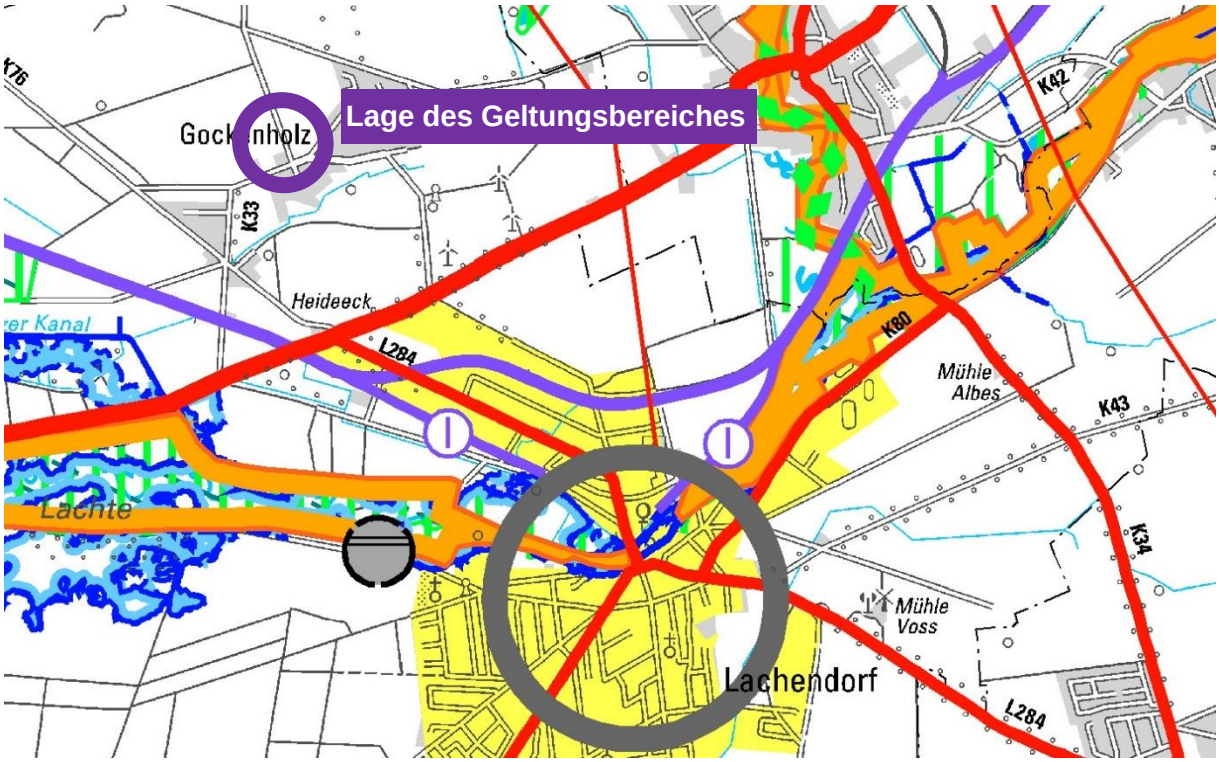
Das Plangebiet liegt am Rande eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so abzustimmen, dass sie in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (s. Pkt. B 9 02 RROP). Natur und Landschaft sollen so geschützt, gepflegt und entwickelt werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind (s. Pkt. 2.1 RROP).

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) haben die Aussagen des RROP 2005 zur Siedlungsentwicklung in Grundzentren überwiegend Bestand.

Änderungen erfolgten in der Weise, dass zum einen das Plangebiet nun nicht mehr als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt ist. Zum anderen ist das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft überwiegend entfallen und befindet sich nicht mehr in der Nähe des Plangebietes.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im Entwurf des RROP 2016 nicht festgelegt.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016, Landkreis Celle

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ wird am nördlichen Ortsrand von Gockenholz ein Teil einer derzeit als Pferdeweide genutzten Fläche überplant. Es soll lediglich ein Baugrundstück für ein Dorfgemeinschaftshaus sowie einen Bolz- und Spielplatz zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich nicht um eine umfangreiche Baulandausweisung. Im Innenbereich von Gockenholz sind kaum freie Grundstücke vorhanden, zudem handelt es sich bei den Grundstücken um verhältnismäßig kleine Flächen. Da außerdem Aspekte hinsichtlich Lärmemissionen der geplanten Nutzung berücksichtigt werden müssen, soll der Siedlungsbereich in der Randlage geringfügig erweitert werden.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass er unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Gockenholz anschließt. Hierdurch werden keine großen zusammenhängenden Freiräume beansprucht. Der Geltungsbereich kann über eine bereits bestehende Straße erschlossen werden, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wird. Die Siedlungs- und Infrastruktur wird bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich weder um einen naturbetonten noch um einen von Lärm unbeeinträchtigten Bereich.

Das Vorsorgegebiet für Landwirtschaft wird insofern beeinträchtigt, als ein Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche eine Umnutzung erfährt. Es handelt sich jedoch lediglich um einen kleineren Teilbereich. Zudem wird die Fläche nicht als Acker, sondern als Weidefläche genutzt. Die angrenzenden Ackerflächen können ohne Beeinträchtigung für die Landwirtschaft weiterhin ackerbaulich genutzt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb, sondern lediglich angrenzend an das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Erhebliche Auswirkungen auf das Vorsorgegebiet sind nicht zu erwarten (s. Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“).

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Örtliche Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes führt die Samtgemeinde Lachendorf die 48. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches von Flächen für die Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

3.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

4 Geplantes Vorhaben

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses mit Terrasse und Parkplätzen geplant. Zudem sollen ein Spielplatz sowie ein Bolzplatz mit Übungsgelände für die Jugendfeuerwehr geschaffen werden. Im Südosten ist eine Parkanlage mit einem lockeren Gehölzbestand ohne geschlossenen Bewuchs mit einzelnen Sträuchern und Laubbäumen vorgesehen. In die Parkanlage soll ein Grillplatz integriert werden. Angrenzend zur südlichen Bebauung soll ein Gehölzstreifen entstehen.
Entsprechend einer schalltechnischen Untersuchung werden die geräuschintensiven Nutzungen im Norden des Plangebietes angeordnet, so dass sie sich möglichst weit von der südlich angrenzenden Wohnnutzung befinden und keine erhebliche Beeinträchtigung erzeugen.
Die Erschließung erfolgt über die östlich angrenzende Gemeindestraße „Wehenberg“ („Höferscher Kirchweg“).

5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	**Fläche [m²]**
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Weidefläche	6.748
Summe:	**6.748**
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland: Fläche f. Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“, davon	2.437
◦ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobaulands)	1.097
◦ nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.340
• Öffentliche Grünflächen, davon	4.311
◦ G 1 „Bolzplatz	926
◦ G 2 „Spielplatz“	819
◦ G 3 „Parkanlage“	1.711
◦ G 4 „Gehölzstreifen“	855
Summe:	**6.748**

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Für die Fläche für Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“ wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit fügt sich das am Ortsrand liegende Plangebiet in das ländlich-dörflich geprägte Umfeld ein und gewährleistet einen für Gockenholz typischen, relativ hohen Freiflächenanteil, der durch die angrenzenden Grünflächen mit den dem Dorfgemeinschaftshaus zugeordneten Nutzungen noch erhöht wird. Gleichzeitig kann die geplante Nutzung umgesetzt werden. Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Baugebiet zu 45 % versiegelt werden. Aufgrund der geplanten Grünflächen ist der Versiegelungsgrad des gesamten Plangebietes jedoch deutlich geringer.

Als Höhenmaß ist eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt. Damit fügt sich die Höhenentwicklung der neu entstehenden Gebäude in die Umgebung ein.

6.2 Öffentliche Grünflächen

6.2.1 Grünfläche G 1 „Bolzplatz“

In Gockenholz besteht bisher nur im Osten des Ortsteiles ein einfacher Bolzplatz. Um ein zentraler gelegenes Angebot zu schaffen, soll innerhalb der Grünfläche G 1 ein Bolzplatz angelegt werden.

Gleichzeitig wird in Verbindung mit dem angrenzenden Spielplatz ein umfangreiches Angebot für Kinder und Jugendliche geschaffen. Zudem kann die Grünfläche als Übungsgelände für die Jugendfeuerwehr genutzt werden und es ist ein Betriebsbereich für eine Tragkraftspritze zulässig. Um die Schallimmissionen auf die südlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung zu minimieren, wird die Grünfläche G1 „Bolzplatz“ im nordwestlichen Teil des Plangebietes angeordnet.

6.2.2 Grünfläche G 2 „Spielplatz“

In Gockenholz besteht Bedarf an einem Spielplatz. Dieser ist in dem Ortsteil bisher nicht vorhanden. Der Spielplatz soll auf der Grünfläche G 2 angelegt werden. In Verbindung mit dem angrenzenden Bolzplatz wird ein umfangreiches Angebot für Kinder und Jugendliche geschaffen.

6.2.3 Grünfläche G 3 „Parkanlage“

Gemäß dem Konzept ist im Südosten des Plangebietes eine Freifläche mit einem lockeren Gehölzbestand ohne geschlossenen Bewuchs mit einzelnen Sträuchern und Laubbäumen vorgesehen sowie die Anlage eines Grillplatzes. Um die Umsetzung der Parkanlage mit Grillplatz zu ermöglichen und zu sichern, wird die Grünfläche G 3 festgesetzt.

6.2.4 Grünfläche G 4 „Gehölzstreifen“

Am südlichen Rand des Plangebietes ist ein Gehölzstreifen vorgesehen. Dieser soll zur Eingrünung und als Abstandsgrün zur südlich angrenzenden Wohnbebauung dienen. Geplant ist die Anlage einer Heckenstruktur mit einzelnen Überhältern (s. auch Kap. 7 „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“).

6.3 Fläche für den Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“

Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere die Anlage eines Dorfgemeinschaftshauses als Treffpunkt für gemeinschaftliche Aktivitäten und eine Begegnungsstätte für Vereine und Bürger in Gockenholz ermöglicht werden. Ein entsprechendes Gebäude ist derzeit im Ortsteil nicht vorhanden.
Um die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshausen in Gockenholz zu ermöglichen, wird im Nordosten des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus“ festgesetzt. Die Fläche ist ausreichend dimensioniert, um das Gebäude mit Terrasse sowie erforderlichen Parkplätzen und Zuwegung aufzunehmen.
Um die Schallimmissionen auf die südlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung zu minimieren, wird die Fläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes angeordnet.

6.4 Schalltechnische Vorgaben

Für das Plangebiet wurde von der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG eine schalltechnische Untersuchung erstellt (s. Anlage), um die zu erwartenden Geräuschemissionen an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu ermitteln und zu beurteilen.
Ausgehend von dem ursprünglichen Lageplan (Planungsbüro Boy M. Matzen, 22.11.2016) haben die

Untersuchungen ergeben, dass Geräuschimmissionen einer privaten Veranstaltung im Dorfgemeinschaftshaus bei gleichzeitiger Nutzung des Bolzplatzes zum Fußballspielen sowie des Grillplatzes und einer Übung der Feuerwehrjugend im Tageszeitraum im Beurteilungspegel bei 40 dB(A) bis 53 dB(A) liegen. Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird um mindestens 7 dB(A) unterschritten.
Damit die regulären Immissionsrichtwerte auch bei privaten Veranstaltungen für den Nachtzeitraum eingehalten werden, wurden die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen textlich festgesetzt. Der Terrassenbereich des Dorfgemeinschaftshauses ist nur nördlich des Dorfgemeinschaftshaues zulässig oder es hat eine Einhausung des Terrassenbereichs zu erfolgen.

Im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) sind die Fenster geschlossen zu halten, entsprechend sind Be- und Entlüftungsanlagen einzurichten und ausreichend zu dimensionieren.

Insgesamt wird mit der Planung den schalltechnischen Vorgaben entsprochen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umgebung ausgeschlossen werden können.

7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Planung gehen 6 Obstbäume verloren, die sich im Norden des Plangebietes befinden. Als Ersatz sind 6 mittelstämmige Obstbäume innerhalb des Plangebietes anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzung sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden.

7.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die geplanten Pflanzmaßnahmen im Süden der Grünfläche G 4 umzusetzen und zu sichern, wird dort eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf der Grünfläche G 4 soll eine standortheimische Heckenstruktur mit Bäumen und Sträuchern entwickelt werden. Die Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Breite mind. 60 – 80 cm) sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Bepflanzung ist bei Abgang zu ersetzen.
Zudem ist als Überhälter in die Fläche je 10 lfm mind. 1 hochstämmiger standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu integrieren und bei Abgang zu ersetzen.
Die Pflege hat spätestens alle 6 Jahre über einen Rückschnitt der Sträucher bei Erhalt der hochstämmigen Bäume zu erfolgen. Damit wird zum einen eine ausreichende Entwicklung gesichert, zum anderen werden nötige Pflegemaßnahmen ermöglicht.

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

8.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW und der Fachempfehlung Löschwasserversorgung (AGBF) über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m durch die Gemeinde zu sichern. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss sich in einer Entfernung von 75 m Laufweg zum jeweiligen Objekt befinden.

8.2 Oberflächenentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen sollte möglichst vor Ort versickert werden, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse durch ein Gutachten nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet gedrosselt auf den natürlichen Gebietsabfluss (Regenrückhalteanlage) in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten.

Sollte durch die Regenwasserversickerung eine Benutzung von öffentlichen Gewässern erforderlich werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 i. V. m. § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

8.3 Abfallentsorgung

Für die Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist eine Wendemöglichkeit auf dem Parkplatz des Dorfgemeinschaftshauses zu schaffen. Falls keine Wendemöglichkeit gegeben ist, ist der Müll zur Abholung an die Dorfstraße zu transportieren.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 Hinweise

10.1 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung

durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

11.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gockenholz. Lediglich südlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Hinsichtlich Schallemissionen aus dem Plangebiet sollen emissionsträchtigere Nutzungen im Norden des Plangebietes angeordnet werden. Dadurch und unter Beachtung der schalltechnischen Vorgaben, die textlich festgesetzt sind, werden erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung verhindert (s. auch Anlage „Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Gockenholz“).

Mit erheblich höheren Verkehrsbelastungen ist aufgrund der nur temporären Nutzung des Plangebietes nicht zu rechnen.

Durch die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

11.2 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Mit der Planung wird ein Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland bzw. Grünfläche hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation in Gockenholz und die ländlich geprägte Siedlungsstruktur im Ort. Es handelt sich nur um eine kleine Fläche, die für die Planung in Anspruch genommen wird. In der unmittelbaren Umgebung sind weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Bewirtschaftung vorhanden.

11.3 Auswirkungen auf Umweltbelange

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen. Alle durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ entstehenden Eingriffe werden vollständig ausgeglichen.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans sind in Teil 1 Kap. 1 beschrieben.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

2.1 Fachgesetze

2.1.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 BNatSchG ff. beachtet.

2.1.2 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, indem der Geltungsbereich auf die für die bauliche Umsetzung erforderlichen Flächen beschränkt wird.

2.2 Fachplanungen

2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle

In der zeichnerischen Darstellung des **Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005** für den Landkreis Celle ist das Plangebiet als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials dargestellt.
Es handelt sich lediglich um einen kleineren Teilbereich am Rand des Vorsorgegebietes. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Das Plangebiet liegt in der Nähe eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft an, welches sich in nördliche Richtung fortsetzt.
Westlich des Plangebietes liegen in Entfernungen von 950 m, 1,3 km und 1,8 km 3 kleinere Vorranggebiete für Natur und Landschaft.
Die Vorsorge- und Vorranggebiete sind von den Planungen nicht betroffen.

Im **Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016** für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) sind lediglich noch die 3 kleineren Vorranggebiete für Natur und Landschaft enthalten. Die Vorsorgegebiete für Landwirtschaft sowie für Natur und Landschaft sind nicht mehr dargestellt. Die Vorranggebiete sind von den Planungen nicht betroffen, somit ergeben sich keine Auswirkungen.

2.2.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991)

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle (LRP, 1991) sind aufgrund seines Alters als überholt zu betrachten, dennoch können sie einen grundlegenden Hinweis auf die Wertigkeit der Flächen innerhalb des Plangebietes liefern.

Für die Landschaftseinheit „Ahnsbecker Geest“, in der das Plangebiet liegt, trifft das Maßnahmenkonzept die Aussage, dass weitgehend ausgeräumte Landschaftsteile durch Hecken, Feldgehölze, Baumreihen, Wegraine und -säume wieder angereichert werden sollen.
Durch die Schaffung eines Gehölzstreifens innerhalb des Plangebietes wird der Empfehlung grundlegend gefolgt.

Weitere Aussagen zum Plangebiet trifft der Landschaftsrahmenplan nicht.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgebiete

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,3 km in südwestlicher Richtung (NSG-LÜ 287 „Lachte“) bzw. ca. 1,3 km westlich (NSG LÜ 214 „Schweinebruch“) sowie in südlicher Richtung in über 1,4 km (FFH-Gebiet Nr. 86 „Lutter, Lachte, Aschau (mit Nebenbächen)“) Entfernung. Sie werden von der Planung nicht berührt. Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Alle anderen Schutzgebiete sind aufgrund ihrer Entfernung und der Art der Änderung nicht betroffen.

3.2 Schutzgüter

Untersuchungsgegenstand der folgenden Umweltprüfung sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgelisteten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und 3 (Eingriffsregelung nach BNatSchG) BauGB.

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben. Die Bewertung des Ist-Zustandes innerhalb des Plangebietes erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse der Kartierungen.
Die Bewertung des Naturhaushalts erfolgt über den Wert des Biotoptyps auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu

den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes.[1] Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter (mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch) ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biotoptyps abgebildet wird, wird dieser zusätzlich ermittelt und wird im Rahmen der Vermeidung bzw. Kompensation berücksichtigt.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Gockenholz und wird von der Gemeindestraße „Wehenberg“ („Höferscher Kirchweg“) erschlossen. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, nach Osten, Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Fläche an.

Derzeit wird das Plangebiet als Pferdeweide genutzt. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wohnbebauung geprägt.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege existieren im Plangebiet nicht. Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich vorwiegend in der nördlich und westlich gelegenen Agrarlandschaft sowie in den nördlich und westlich gelegenen Waldgebieten.

Bewertung

Durch die Planung wird ein kleiner Teil einer landwirtschaftlich genutzten Fläche am Ortsrand von Gockenholz als Fläche für Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“ bzw. Grünfläche ausgewiesen. Das Plangebiet wird durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden eingegrünt.

Hinsichtlich Schallemissionen aus dem Plangebiet sollen emissionsstärkere Nutzungen im Norden des Plangebietes angeordnet werden. In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, 03.04.2017, s. Teil 1 der Begründung, Kap. 6.4 „Schalltechnische Vorgaben“ und Anlage).
Emissionsträchtige Nutzungen werden danach im Norden des Geltungsbereiches angeordnet. Damit die regulären Immissionsrichtwerte auch bei privaten Veranstaltungen für den Nachtzeitraum eingehalten werden, wurden die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen textlich festgesetzt. Der Terrassenbereich des Dorfgemeinschaftshauses ist nur nördlich des Dorfgemeinschaftshaues zulässig oder es hat eine Einhausung des Terrassenbereichs zu erfolgen.
Im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) sind die Fenster geschlossen zu halten, entsprechend sind Be- und Entlüftungsanlagen einzurichten und ausreichend zu dimensionieren.

Insgesamt wird mit der Planung den schalltechnischen Vorgaben entsprochen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umgebung ausgeschlossen werden können.

Von der Planung sind keine wertvollen, für die Naherholung nutzbaren Bereiche betroffen. Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen für den Aspekt Wohnen, Wohnumfeld und Naherholung durch die Planung.

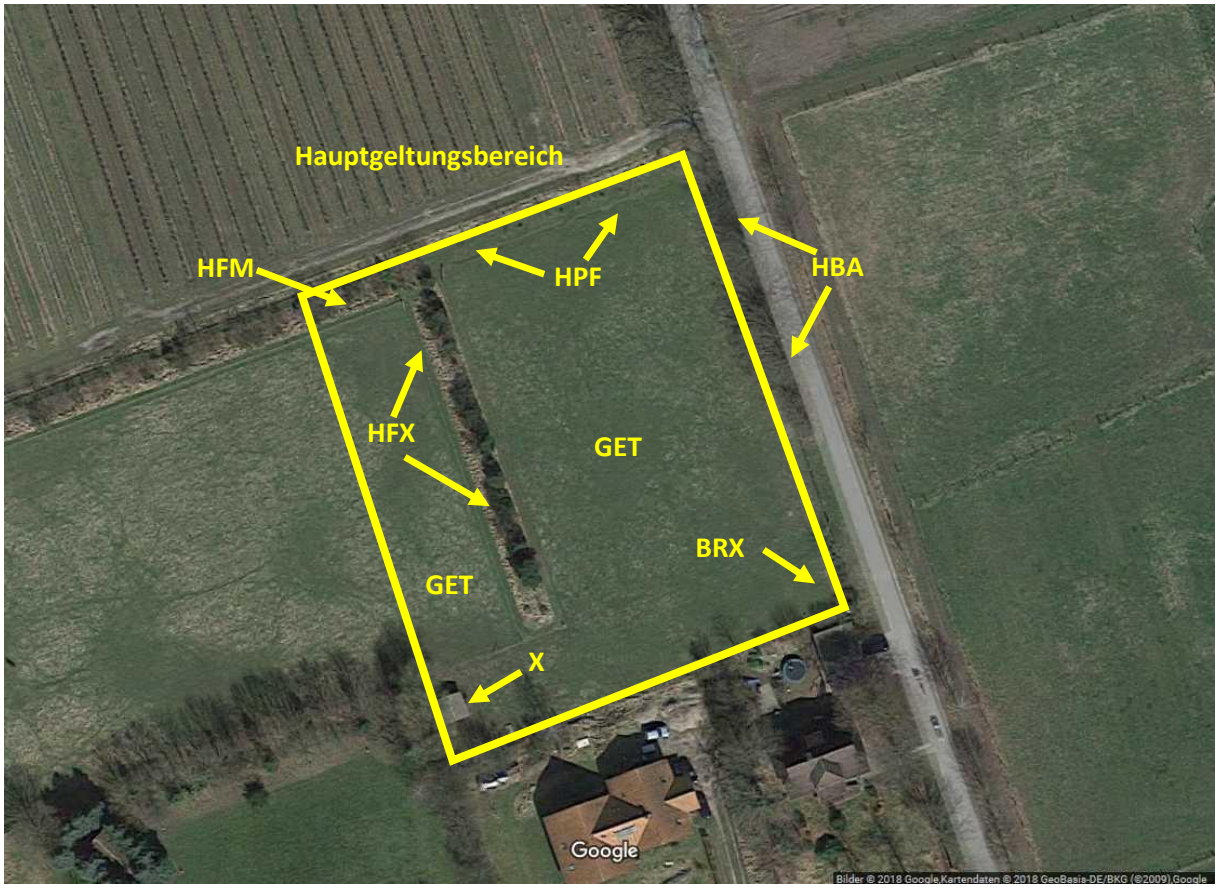
[1] sechsstufige Bewertungsskala für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Nds. Städtetag: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)): Wertfaktor 5 = sehr hohe Bedeutung, Wertfaktor 4 = hohe Bedeutung, Wertfaktor 3 = mittlere Bedeutung, Wertfaktor 2 = geringe Bedeutung, Wertfaktor 2 = sehr geringe Bedeutung, Wertfaktor 0 = weitgehend ohne Bedeutung

3.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere/Biotoptypen, Artenschutz

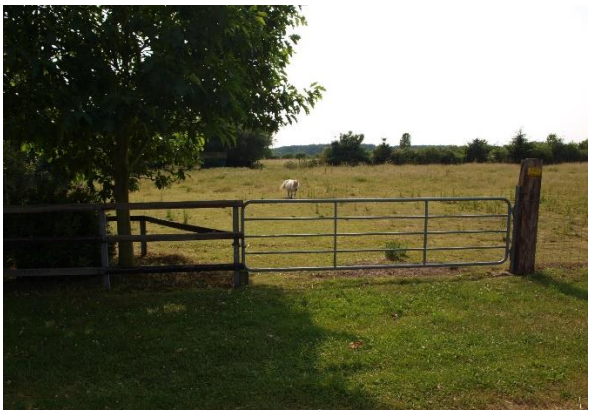
Pflanzen/Tiere/Biotoptypen

Basisszenario

Das Plangebiet wurde am 22. Juni 2017 sowie am 18. April und 7. Mai 2018 durch die infraplan GmbH begangen und der Bestand aufgenommen. Zudem erfolgten Brutzeitfeststellungen kulturfolgender Arten.



Darstellung der Biotoptypen (unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 15.10.2018)



Südöstlicher Teil des Plangebietes mit Weidenutzung, Blick nach Westen (22.06.2017)

Nördlicher Bereich des Plangebietes mit Hecke, Blick nach Nordwesten (18.04.2018)

Südlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Norden 22.06.2017)

Südöstlicher Teil des Plangebietes mit angrenzender Bebauung, Blick nach Süden (18.04.2018)

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Standweide für Pferde dar (GET). Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft eine mit überwiegend standortfremden Gehölzen (u. a. Tanne, Kiefer, Fichte) dominierte Feldhecke (HFX). Diese geht im Nordwesten in eine Strauch-Baumhecke (HFM) aus überwiegend heimischen Gehölzen über. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes befindet sich zudem eine lichte Gehölzreihe (HPF). Diese besteht aus 6 in Reihe und im Wechsel mit Rhododendren gepflanzten, jungen Obstbäumen. Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich ein standortfremdes Gebüsch (BRX), u. a. mit Buchsbaum, Eibe, Zierweide und Flieder sowie einer jüngeren Rot-Eiche. In der südöstlichen Ecke des Plangebietes besteht ein kleinerer Weideschuppen (X). Östlich grenzt straßenbegleitend zur Gemeindestraße „Wehenberg“ („Höferscher Kirchweg“) eine Baumreihe (HBA), überwiegend aus Stiel-Eichen bestehend, an das Plangebiet an.

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Wertvolle Lebensraumstrukturen für Tiere sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden. Der Bereich ist lediglich als Teilhabitat für verbreitete Halboffen- und Offenlandvögel einzustufen. Neben Star, Rabenkrähe, Elster und Grünspecht wurden noch im Überflug Mäusebussard und Turmfalke festgestellt. Zudem ist das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse zu beurteilen. Der Weideschuppen im Südwesten ist dicht verschlossen, es ergaben sich keine Hinweise auf Fledermausvorkommen.

Weitergehende Habitatfunktionen können aufgrund der Nutzung als Weidefläche ausgeschlossen werden. Schutzgebiete bzw. für die Fauna wertvolle Bereiche (insbesondere Brut- und Gastvögel), befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes oder dessen unmittelbarer Nähe.
Das Plangebiet hat aufgrund des Fehlens naturnaher Still- und Fließgewässer als Lebensgrundlage für seltene oder bestandsbedrohte Kriechtiere und Lurche keine Bedeutung.

Bewertung

Die Planung ermöglicht eine Überbauung bzw. Versiegelung von Grünland und Heckenstrukturen. Hiervon sind je nach Nutzungsintensität gering- bis mittelwertige Biotoptypen betroffen.
Innerhalb des Plangebietes (allen Eingriffsflächen) befinden sich keine Altbäume oder zusammenhängende wertvolle Biotopbestände mit hoher Bewertung. Besonders schützenswerte und gefährdete Pflanzenarten bzw. großflächige bestandsbedrohte Pflanzengesellschaften wurden innerhalb des Plangebietes und dem direkten Umfeld nicht kartiert.

Die östlich außerhalb des Plangebietes angrenzende Baumreihe entlang der Gemeindestraße „Wehenberg“ („Höferscher Kirchweg“) wird von den Planungen nicht betroffen. Im Südosten des Plangebietes sind Grünflächen vorgesehen. Im Nordosten ist im Bereich der Baumreihe ein eingegrünter Parkplatz vorgesehen. Die Stellplatzflächen halten ausreichend Abstand von der Baumreihe.

Für das Schutzgut Pflanzen entsteht durch den Verlust begrünter Freiflächen insgesamt ein erheblicher Eingriff, der auszugleichen ist.

Positive Auswirkungen hat hingegen die geplante Schaffung einer Parkanlage sowie eines Gehölzstreifens im südlichen Teil des Plangebietes.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die bereits bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung könnte in gleicher Intensität fortgesetzt werden.
Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine für diesen Naturraum typische Waldsukzession (Buchen-, Eichenmischwald) ergeben, die zu einer Aufwertung des Gebietes führen würde.

Artenschutzrechtliche Einschätzung

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten und Bewegungsraum für Fledermäuse sowie einige verbreitete Insekten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der bisherigen landwirtschaftlich betonten Nutzungen sowie der Siedlungsrandlage nur sehr verbreitete Wirbeltier- und Insektenarten zu erwarten sind (ohne Vertreter der Roten Liste Niedersachsens).

In keiner der Teilflächen im Plangebiet wurden Formationen an autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden.

Alle Fledermausarten Deutschlands sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt und gehören zu den streng zu schützenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie nach § 10 Abs. 2 Nr. 11 b BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Die Artengruppe ist durch die Umnutzung nicht betroffen, da nach erfolgter Kontrolle keine Quartierräume verloren gehen. Eine allgemeine Raumnutzung bleibt uneingeschränkt möglich.

Insgesamt sind keine artenschutzrechtlichen Belange durch die Umsetzung der Planung betroffen.

Bei der Umsetzung einzelner Bauprojekte bzw. der Rodung von Gehölzen sind dennoch artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich.

Unter Beachtung dieser zeitlichen Vorgabe ist die Planung mit dem Artenschutz vereinbar.

3.2.3 Schutzgüter Fläche/Boden und Wasser

Basisszenario

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb eines Lehmverbreitungsgebietes. Im Verlauf der Bodenbildungsprozesse entwickelte sich daraus im Plangebiet Braunerden. Der Bereich weist deshalb ein geringes Ertragspotenzial auf.
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraumes für Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, wobei es sich hier um Wölbäcker handelt (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, LBEG 2018). Hinweise auf das Vorkommen von kulturgeschichtlich bedeutenden Böden (Wölbäcker) wurden bei der Begehung jedoch nicht festgestellt.
Durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Weidefläche ist der Boden als vorbelastet einzustufen.

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine geringe Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Durch die Lage der Grundwasseroberfläche von über 45 m zu NN ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als hoch einzustufen.
Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit größtenteils 151 – 200 mm/a im geringen Bereich (LBEG 2018).
Insgesamt ist die Grundwassersituation innerhalb des Plangebietes durch die landwirtschaftliche Nutzung als vorbelastet einzustufen.
Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Schutzgüter Fläche/Boden und Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches haben somit überwiegend eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bewertung

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung ermöglicht. Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Boden und Wasser, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt. Der Eingriff wird über den Wertfaktor berücksichtigt und ausgeglichen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung blieben bestehen.
Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession entwickeln, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden und Wasser aufweist.

3.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario

Das Plangebiet ist Teil der offenen Kulturlandschaft im Norden des OT Gockenholz und als Kalt- und Frischluftentstehungsfläche einzuordnen. Ein ständiger Kalt- und Frischluftaustausch ist gegeben.

Lufthygienische Vorbelastungen entstehen untergeordnet durch die Tierhaltung auf der Fläche des Plangebietes und der landwirtschaftlichen Nutzung (z. B. Düngung) seiner Umgebung.
Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes deshalb von mittlerer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bewertung

Durch die mit der Planung verbundene Versiegelung kommt es nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft, da aufgrund der Lage des Plangebietes mit fast allseitigem Anschluss an den offenen Landschaftsraum ein ständiger Luftaustausch gegeben ist. Zudem werden größere Bereiche des Plangebietes als Grünflächen angelegt. Diese tragen als Kalt-/Frischluftproduzenten zu einem ausgewogenen Mikroklima bei.

Insgesamt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Belastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung blieben bestehen.
Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession entwickeln, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft aufweist.

3.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Das Plangebiet wird überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die südlich vorhandene Wohnbebauung geprägt. Zu den naturnahen Elementen in der Umgebung zählen ältere Gehölze auf landwirtschaftlichen Höfen, Straßenbäume und Landschaftsgehölze.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Gockenholz ergeben sich insbesondere aus Richtung Norden weiterreichende Sichtbeziehungen. Die einfach ausgeprägte Weidefläche wird teilweise durch Gehölzstreifen gegliedert, was zu positiven Effekten führt. Dabei ergeben sich Sichtbeziehungen auf den südlich gelegenen Ortsrand mit Einfamilienhausbebauung.

Für die naturgebundene Erholung eignet sich das eingezäunte Plangebiet nicht. Diese ist weiter nördlich und westlich im offenen Landschaftsraum sowie in den nördlich und westlich gelegenen Waldgebieten möglich.

Das Plangebiet hat somit insgesamt eine mittlere Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild.

Bewertung

Die Planung sieht eine Bebauung mit einem Dorfgemeinschaftshaus sowie der Anlage von Bolz- und Spielplatz innerhalb des Geltungsbereiches vor. Um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und die Bebauung optisch in die Umgebung einzufügen, wird eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 1 Vollgeschoss festgesetzt.

Zudem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzt. Damit wird das Gebiet durchgegrünt.

Da das Plangebiet keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung hat und eine Vorprägung durch die bereits bestehende Wohnnutzung gegeben ist, entstehen insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch die Planung.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Das Landschafts- und Ortsbild würde voraussichtlich in seiner derzeitigen Ausprägung mit seiner Bedeutung erhalten bleiben. Bei Nutzungsaufgabe würde es zu einer Wiederbewaldung und damit zu einem veränderten Landschafts- und Ortsbild kommen.

3.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor. Es ist jedoch grundsätzlich mit dem Auftreten von archäologischen Funden und Befunden zu rechnen.

3.2.7 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Mit der vorliegenden Planung ist dies im Wesentlichen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Fläche/Boden und Wasser gegeben, da die mögliche zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust einer Strauchhecke sowie zu Auswirkungen für die Bodenfunktionen führt.

Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

3.2.8 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand der Fläche den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ gegenüber und bewertet die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter.
Die Quantifizierung des Eingriffs erfolgt auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes. Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biotoptyps abgebildet wird, wird dies zusätzlich gekennzeichnet.

Der Bestandsflächenwert des Plangebietes ermittelt sich wie folgt:

Biotoptypen - Bestand							**bes. Schutzbedarf einzelner Schutzgüter**				
Bezeichnung	**Nr.**	**Biotopkürzel (V. DRACHENFELS 2011)**	**Biotoptypen Ist-Zustand**	**Biotopgröße (m²)**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**	**Pflanzen/Tiere**	**Boden**	**Wasser**	**Klima/Luft**	**Landsch.-/ Ortsbild**
Sonstiges standortfremdes Gebüsch	2.8.5	BRX	Gebüsch mit Ziergehölzen	20	3	60	-	-	-	-	-
Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden	9.5.1	GET	Weidefläche	6.032	3	18.096	-	-	-	-	-
Strauch-Baumhecke	2.10.2	HFM	Angepflanzte Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen	150	3	450	-	-	-	-	-
Feldhecke mit standortfremden Gehölzen	2.10.4	HFX	-	442	2	884	-	-	-	-	-
Nicht standortgerechte Gehölzpflanzung	2.16.2	HPF	Junge Gehölzreihe mit Obst- und Ziergehölzen	88	2	176	-	-	-	-	-
Versiegelte Fläche/ unbegrüntes Gebäude	13.4	X	Weideschuppen	16	0	0	-	-	-	-	-
Gesamtsumme				**6.748**		**19.666**					

Der Bestandsflächenwert beträgt 19.666 Werteinheiten. Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich nicht.

Der Planungswert des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 44 berechnet sich wie folgt:

Biotoptypen - Planung						
Bezeichnung	**Nr.**	**Biotopkürzel (V. DRACHEN-**	**Biotoptypen Planung**	**Biotop-größe (m²)**	**Wert-faktor**	**Flä-chen-wert**
Fläche für Gemeinbedarf „Dorfgemeinschaftshaus“	13.4	X	versiegelbare Grundstücksfläche (45 %)	1.097	0	0
	13.3	TF	unversiegelte Restfläche (55 %)	1.340	1	1.340
Grünflächen						
G 1 „Bolzplatz“	12.11.1	PSP	Sportplatz	926	1	926
G 2 „Spielplatz“	12.11.8	PSZ	Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage	819	1	819
G 3 „Parkanlage“	12.8.3	PAN	Neue Parkanlage	1.711	2	3.422
G 4 „Gehölzstreifen“	12.12.2	PZA	Sonstige Grünanlage ohne Altbäume	855	2	1.710
Gesamtsumme				**6.748**		**8.217**

Der Flächenwert für die Planung beträgt 8.217 Werteinheiten.

Nach Abzug des Bestandsflächenwertes ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 11.449 Werteinheiten:

Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)	8.2177
./. Flächenwert der Eingriffsfläche (Bestand)	- 19.666
zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)	**- 11.449**

Da die Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft sind, muss der restliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens, unter anderem infolge

- **des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende konkrete Aussagen zu Bauarbeiten erfolgen im Rahmen der Ausführungsplanung.

- **der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- **der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Vermeidungsmaßnahmen minimiert und über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Es ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Diese sind jedoch nur temporär. Unzumutbare Immissionen sind daher nicht zu erwarten. Über den Verkehr hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung. Mit Umsetzung der Planung und Einhaltung der Vorgaben werden diese jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert (s. Anlage „Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Gockenholz“).

- **der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Erhebliche Auswirkungen aufgrund besonderer oder übermäßiger Mengen von Abfall sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Das Plangebiet kann an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich Abfallerzeugung, -beseitung und -verwertung sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

- **der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Erhebliche Auswirkungen hinsichtlich allgemeiner Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind aufgrund der Planung (Fläche für den Gemeinbedarf, Grünflächen) nicht zu erwarten. Grundlegende Punkte zur Risikominimierung sind durch die Bebauungsplanung berücksichtigt (z.B. Sicherstellung der Erschließung des Plangebietes und damit Vorbereitung möglicher Fluchtwege). Konkrete Risiken aufgrund von Unfällen oder Katastrophen sind im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. in Bezug auf Anlagensicherheit).

- **der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Kumulative Auswirkungen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

- **der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten klimatischen Auswirkungen verbunden. Weitergehende Auswirkungen der Planung auf das Klima sind nicht zu erwarten. Die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels ist im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen (z. B. mögliche Folgen bei Sturmereignissen).

- **der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Erhebliche Auswirkungen von Techniken und Stoffen sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Weitergehende Auswirkungen hinsichtlich der eigesetzten Techniken und Stoffe sind bei Bedarf im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu ermitteln und ggf. die Einhaltung von Vorgaben nachzuweisen.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG während der Bau- und der Betriebsphase zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Es wird lediglich die für die Planung unbedingt erforderliche Fläche beansprucht.

Die Versiegelung ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

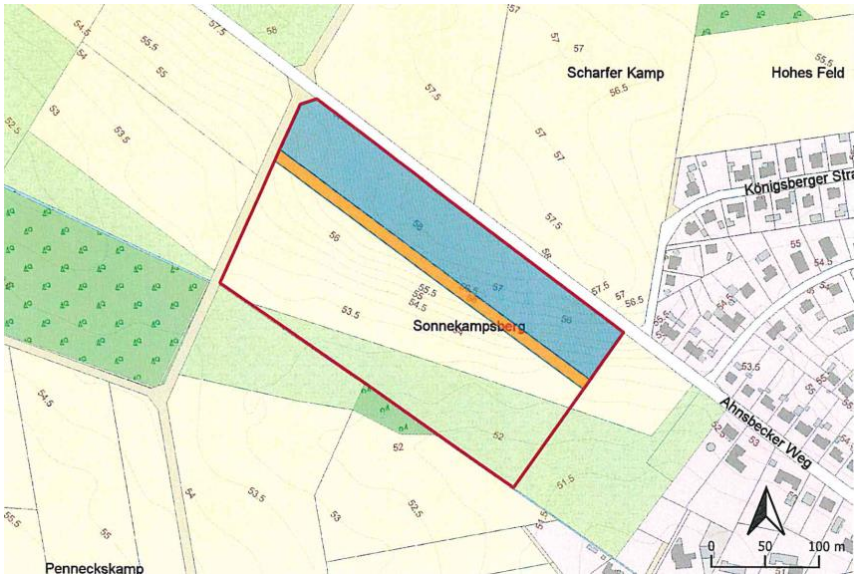
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Naturraumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

5.2.1 Naturschutzfachlichen Ausgleich

Nach der Eingriffsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von 11.449 Werteinheiten. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Hauptgeltungsbereiches durch die nachfolgenden Maßnahmen:

Die Kompensation erfolgt anteilig auf dem Flurstück 29/3 der Flur 10 in der Gemarkung Hohne im Rahmen einer Ökokonto-Maßnahme außerhalb des Plangebietes. Bei der Maßnahmenfläche handelt es sich um Sandacker (AS). Im Rahmen der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme wird die Fläche zu Sandtrockenrasen (RSZ) entwickelt. Es erfolgt eine Einsaat von zertifiziertem Regiosaatgut oder durch Ausbringen von Mähgut geeigneter Spenderflächen. In den ersten Jahren wird ein ausreichender Nährstoffentzug durch mehrfache Mahd und/oder intensive Beweidung gewährleistet. Die Abschüssigkeit des Geländes und die vorhandene Windexposition bieten natürliche Vorteile zur Etablierung eines Sandtrockenrasens. Die Bewirtschaftung/Pflege folgt den Bewirtschaftungsauflagen für extensives Grünland des Landkreises Celle und untersagt Zuwiderhandlungen. Die Auflagen werden mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle abgestimmt. Zeitweilig intensive Beweidung mit Schafen oder auch Rindern und Pferden ist möglich, alternativ bietet sich nach erfolgreichem Nährstoffentzug auch ein jährlich einmaliges Mähen mit Abtransport des Mähgutes an. Umbruch, Düngung oder Einebnung des Bodenreliefs sind nicht zulässig.



Detailansicht der Kompensationsfläche (Quelle: Kompensationsflächenkataster der FEAM GmbH)

5.2.2 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgend erfolgten die Bewertung und Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme. Die Quantifizierung der Maßnahme erfolgt auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (2013). Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen der Maßnahmenfläche.

Der Bestandsflächenwert der Maßnahmenfläche beträgt 3.816 Werteinheiten:

Biotoptypen – Bestand						
Bezeichnung	**Nr.**	**Biotopkürzel (V. DRACHENFELS)**	**Biotoptypen Ist-Zustand**	**Biotopgröße (m²)**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**
Sandacker	11.1.1	AS	Ackerfläche	3.816	1	3.816
Gesamtsumme				**3.816**		**3.816**

Der Flächenwert für die Planung der Ausgleichsfläche beträgt 11.449 Werteinheiten:

Biotoptypen – Planung						
Bezeichnung	**Nr.**	**Biotopkürzel (V. DRACHEN-**	**Biotoptypen Planung**	**Biotop-größe (m²)**	**Wert-faktor**	**Flä-chen-wert**
Sonstiger Sandtrockenrasen	9.5.4	RSZ (§)	Extensiv-Grünland	3.816	4	15.264
Gesamtsumme				**3.816**		**15.264**

Bilanz:

Flächenwert der Ausgleichsfläche (Planung)	15.264
./. Flächenwert der Ausgleichsfläche (Bestand)	-3.816
Flächenwert der Ausgleichsmaßnahme	**11.448**
zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)	-11.448
Bilanz	**0**

Durch die Ausgleichsfläche steht ein Flächenwert (Ausgleich) von 11.448 Werteinheiten zur Verfügung. Der mit der Planung verbundene Ausgleichsbedarf von 11.448 Werteinheiten kann somit durch die Umsetzung der dargestellten Maßnahmen auf einer Fläche von 3.816 m² vollständig kompensiert werden.

Die Maßnahme wird vertraglich zwischen der Gemeinde Lachendorf und einem Kompensationsflächenpool-Betreiber gesichert und damit rechtlich verbindlich. Sie ist geeignet, die bei Realisierung der Planung auftretenden erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt auszugleichen.

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Ziel der Planung ist es, die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses zu ermöglichen sowie einen Spiel- und Bolzplatz zu schaffen.

Planungsalternativen ergeben sich nicht, da eine Umsetzung innerhalb der Ortslage insbesondere aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht sinnvoll ist. Zugleich soll eine fußläufige Erreichbarkeit der Einrichtungen möglich sein.
Innerhalb des Gebietes wurden mehrere Alternativen geprüft. Die ausgewählte Planungsalternative stellt dabei die ökologisch, immissionsschutzrechtlich, gestalterisch und wirtschaftlich optimalste Lösung dar.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung " (Niedersächsicher Städtetag, 2013) durchgeführt.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) ergibt sich aus § 4c BauGB. Danach überwachen die Gemeinden (bzw. die Baugenehmigungsbehörde, in diesem Fall der Landkreis Celle) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a (3) Satz 2 BauGB und von vertraglichen Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstigen geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB. Die Gemeinden nutzen dabei die angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 (3) BauGB:

- Überbauungsgrad

  Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung und der Gebäudehöhen ist die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Celle zuständig.

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

  Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen hat stattzufinden. Für die Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen ist die Gemeinde Lachendorf zuständig.

- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen

  Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen hat stattzufinden. Für die Überwachung der Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen ist die Gemeinde Lachendorf zuständig.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ hat das Ziel, im Lachendorfer Ortsteil Gockenholz die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses sowie eines Bolz- und Spielplatzes zu ermöglichen.

Derzeit sind die Flächen des Plangebietes dem Außenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung ist momentan nicht möglich. Um die Fläche in Bauland umwandeln zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Um die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses zu ermöglichen, wird ein Teil einer Weidefläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird auf max. 1 Vollgeschoss begrenzt. Im westlichen und südlichen Bereich werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zur Aufnahme eines Spiel- und eines Bolzplatzes sowie zur Anlage eines Gehölzstreifens und einer Parkanlage. An der Südgrenze wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die der Sicherung der Bepflanzung der Grünfläche dient.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie sonstige Kultur- und Sachgüter.
Die in der schalltechnischen Untersuchung geforderten Maßnahmen wurden in die Planung aufgenommen.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Fläche/Boden und Wasser, da zukünftige Überbauungen bzw. Versiegelungen ermöglicht werden. Nach der Eingriffsbilanzierung entsteht ein Kompensationsbedarf von 3.816 Wertpunkten.

Die Kompensation des Eingriffs kann nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen, da die Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus im Vordergrund steht.
Daher erfolgt der Ausgleich außerhalb des Plangebietes in einem Ökopool in der Gemarkung Hohne.

Mit der Festsetzung der Kompensationsmaßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen.

9 Quellenverzeichnis

LANDKREIS CELLE (Hrsg.): Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle (1991)

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

LANDKREIS CELLE (Hrsg.): Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017)

NIEDERSÄCHSISCHE LANDESREGIERUNG (Hrsg.): Landesraumordnungsprogramm, 2008 (Fassung 2017)

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den ___.___._____

……
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat den Bebauungsplanes Nr. 44 „Dorfgemeinschaftshaus Gockenholz“ in seiner Sitzung am ___.___._____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, den ___.___._____

(Warncke)……

Gemeindedirektor

ANLAGE

Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses in Gockenholz

(TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Hamburg, 03.04.2017)