Gemeinde Hohne

OT Hohne – Landkreis Celle

Bebauungsplan Nr. 7
„DEA-Gewerbepark“

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:	19.11.2019	11.06.2021	
Plan:	19.11.2019	11.06.2021	

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

Bearbeitung:
Dr.-Ing. S. Strohmeier
E. Bühring/ Dipl.-Ing. L. Lockhart/ Dipl.-Geogr. K. Völckers

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 7

3.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung 7

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm 7

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 9

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung 11

3.2 Gemeindliche Planungen 14

3.2.1 Flächennutzungsplan 14

3.2.2 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept 15

3.2.3 Entwicklungsplanung OT Hohne 15

3.2.4 Dorferneuerung Hohne 16

3.2.5 Bebauungsplan 16

4 Städtebauliches Konzept 16

5 Städtebauliche Daten 17

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes 18

6.1 Art der baulichen Nutzung 18

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ 18

6.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete 18

6.1.3 Gewerbegebiete 19

6.2 Maß der baulichen Nutzung 19

6.2.1 Geschossflächenzahl 19

6.2.2 Grundflächenzahl 19

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse 19

6.2.4 Gebäudehöhe 20

6.3 Bauweise, Baugrenzen 20

6.4 Verkehrsflächen 20

6.4.1 Straßenverkehrsfläche 20

6.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt 20

6.5 Brandschutzstreifen / Öffentliche Grünfläche 20

6.6 Öffentliche Grünfläche „Grünfläche am Wendehammer“ 21
6.7 Öffentliche Grünfläche „Grünstreifen mit Lärmschutzwall“ / Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 21
6.8 Schalltechnische Vorgaben 21
6.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 22
6.10 Sonstige Festsetzungen 22
6.10.1 Sichtdreiecke 22
6.10.2 Abwasserpumpwerk 22
7 Ver- und Entsorgung 22
7.1 Löschwasserversorgung 22
7.2 Oberflächenentwässerung 23
8 Bodenordnende Maßnahmen 23
9 Hinweise 23
9.1 Leitungen, Schutzstreifen 23
9.2 Kampfmittel 23
9.3 Militärischer Flugplatz 24
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes 25
10.1 Auswirkungen auf die Umgebung 25
10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange 25
10.3 Auswirkungen auf Wald 26
10.4 Auswirkungen auf Umweltbelange 26

TEIL 2: UMWELTBERICHT 27
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans 27
2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen 27
2.1 Fachgesetze 27
2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB) § 1a 27
2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff 27
2.2 Fachplanungen 27
2.2.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 27
2.2.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LRP 1991) 28
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 28
3.1 Schutzgebiete 28
3.2 Schutzgüter 28
3.2.1 Schutzgut Mensch 29
3.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz 30

3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden 44
3.2.4 Schutzgut Wasser 45
3.2.5 Schutzgut Klima/Luft 46
3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 47
3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 48
3.2.8 Wechselwirkungen 48
3.2.9 Eingriffsbilanzierung 48
4 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung 50
5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 52
5.1 Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verminderungsmaßnahmen 52
5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 52
6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes 54
7 Zusätzliche Angaben 55
7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 55
7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 55
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung 56
9 Quellenverzeichnis 58

ANLAGEN

Anlage 1: Planunterlage mit Baumbestand

Anlage 2: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ im Ortsteil Hohne

Fotos:
infraplan GmbH

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ hat das Ziel, in Hohne die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage und von Gewerbebetrieben 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 Hohne gesichert werden. Dabei werden folgende Belange besonders berücksichtigt:

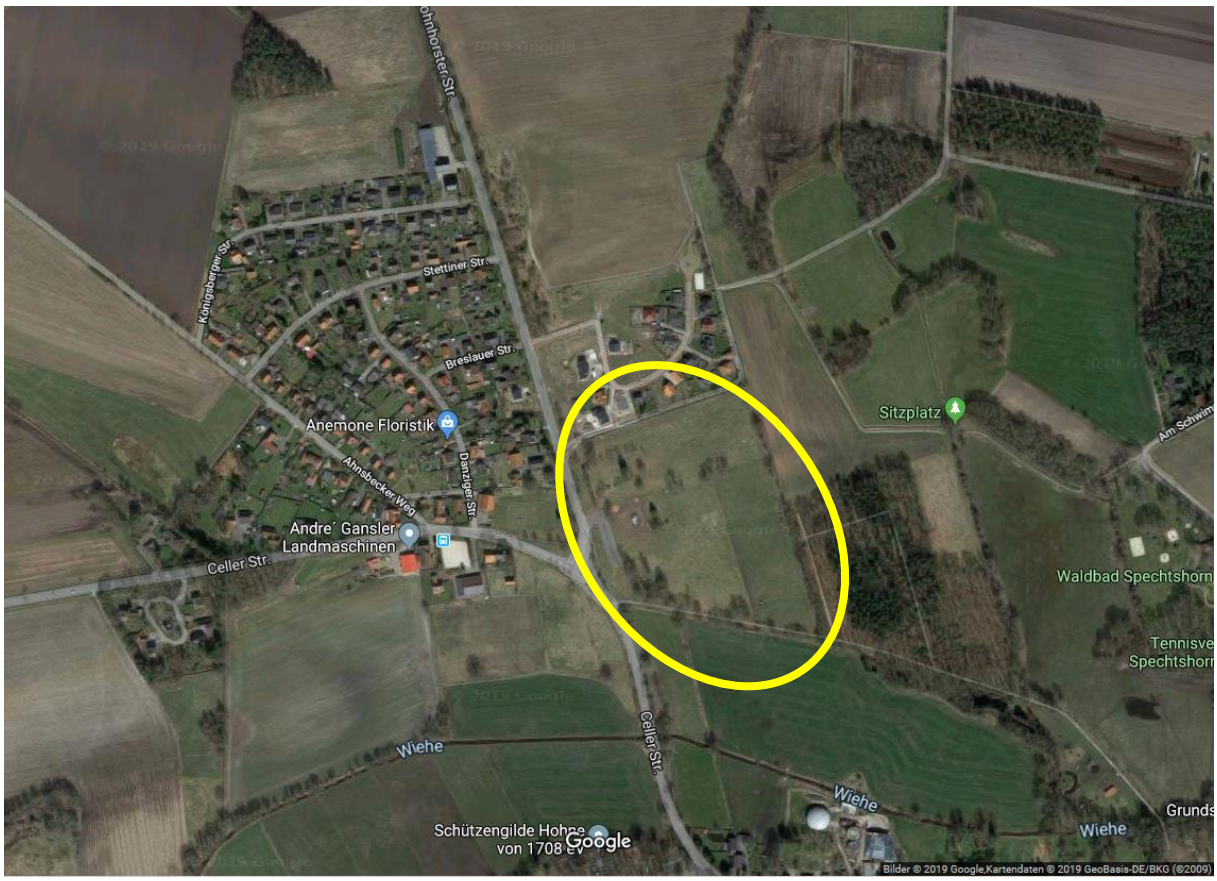
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Bevölkerungsentwicklung,
- die Belange der Wirtschaft sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Parallel zur Bebauungsplan-Aufstellung wird für den Planbereich die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lachendorf durchgeführt.

2 Geltungsbereich

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Norden von Hohne. Es grenzt südwestlich an einen Siedlungsbereich von Hohne an, der sich etwas abgesetzt nördlich des Ortskerns befindet. Es liegt östlich der Landesstraße L 284 „Celler Straße“ bzw. der Landesstraße L 283 „Hohnhorster Straße“. Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen, Wald und Wohnbebauung geprägt.



Lage des Geltungsbereiches (Luftbild: © GoogleMaps, abgerufen am 20.08.2019)

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 11/3, 16/1 sowie anteilig 106/2 Flur 2 in der Gemarkung Hohne. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,7 ha. Es handelt sich um ein ehemaliges und inzwischen vollständig zurückgebautes Betriebsgelände der erdölproduzierenden Wirtschaft. Der Bereich stellt sich überwiegend als Grünfläche mit einzelnen Gehölzen dar. Im Westen befindet sich eine Zufahrt sowie eine befestigte Fläche (ehemaliger Betriebsparkplatz). Zudem gehört ein Abschnitt der Landesstraße L 283 „Hohnhorster Straße“ zum Plangebiet.
Im Norden grenzen bebaute Wohngrundstücke unmittelbar an. Westlich verlaufen die Landesstraßen L 283 und L 284. Nordöstlich und südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Südosten grenzt ein Waldstück an.

Nördlicher Teil des Plangebietes mit angrenzender Wohnbebauung, Blick nach Nordosten (29.03.2019)

Zentraler Teil des Plangebietes, Blick nach Osten (29.03.2019)

Südlicher Teil des Plangebietes, Blick nach Südosten (29.03.2019)

Westlicher Teil des Plangebietes mit Parkplatz und Landesstraßen, Blick Norden (17.05.2019)

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.

Gemäß Landesraumordnungsprogramm sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der

Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden (Pkt. 1.1 02 LROP).

Nach den Darstellungen des LROP zählt Hohne 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.
Als weitere Grundsätze sollen sie mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein. Eine Entwicklung soll darüber hinaus gefördert werden, um u. a. insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft soll verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten. Die soziale und kulturelle Infrastruktur ist zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitzustellen (Pkt. 1.1 07 LROP).

Weiterhin soll die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Außerdem soll die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Weiterhin sollen Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (Pkt. 2.1 04-06 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. (Pkt. 2.1 09 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (Pkt. 3.1.1 02 LROP).
Ebenfalls sind Schutzerfordernisse von Gebieten mit landesweit bedeutsamen Biotopen zu berücksichtigen. Dies betrifft den südlich des Plangebietes verlaufenden Bach „Wiehe“, der entsprechend der Vorgabe des LROP 2008 im RROP 2005 des Landkreises Celle räumlich festgelegt und als Vorranggebiet „Natur und Landschaft“ festgelegt wurde (Pkt. 3.1.2 08 LROP).

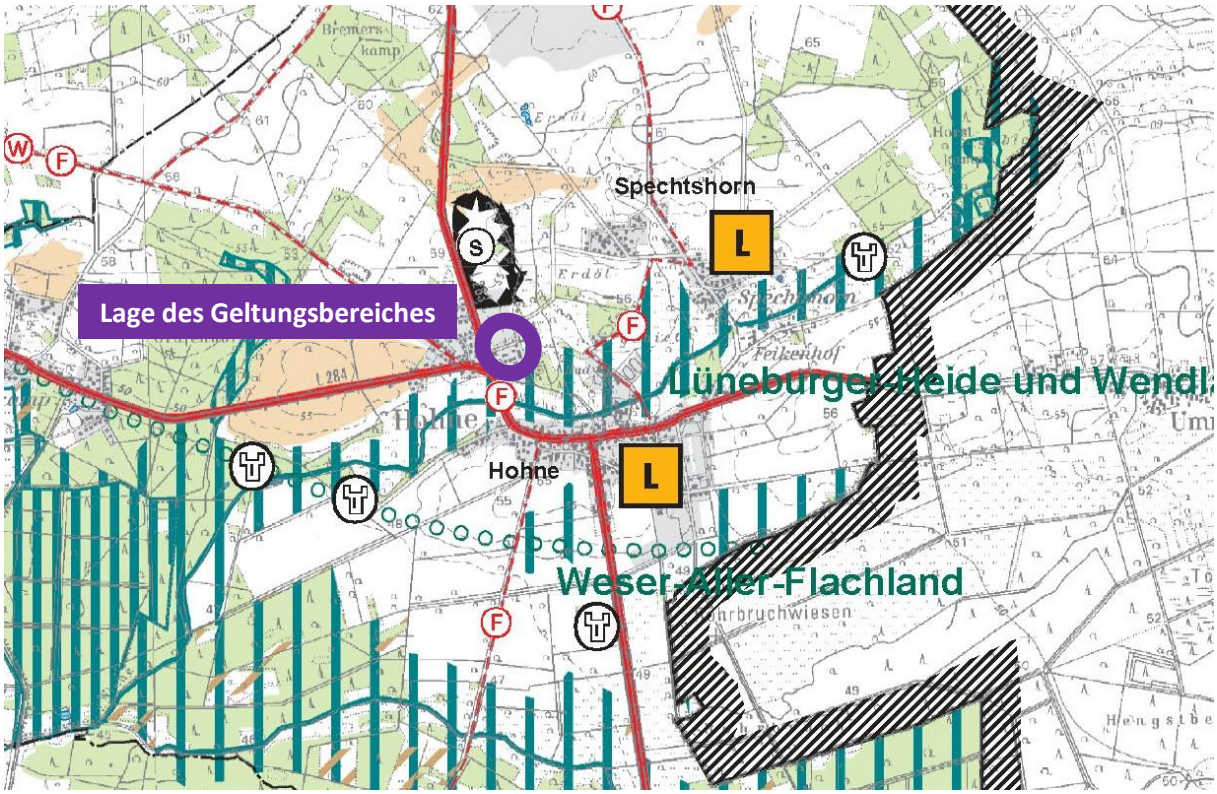
Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (Pkt. 3.2.1 03 LROP). Als Orientierungswert zur Wahrung der Wald(rand)funktionen wird im LROP ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen als geeignet genannt, der bei Planungen zugrunde gelegt werden kann (S. 59 der weiterhin gültigen Begründung des LROP 2008). Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischem Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle von 2005 wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung als vorausschauende und zusammenfassende Planung für den Planungsraum „Landkreis Celle“ dargestellt und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen geordnet und gesichert.

Die Gemeinde Hohne ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle dem ländlichen Raum zugeordnet (Pkt. 1.3 RROP). Ländliche Räume sind so zu entwickeln, dass ihre Entwicklungspotenziale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt, Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt sowie naturräumlichen Potenziale und ökologischen Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Der Ortsteil Hohne ist nicht als zentraler Ort eingestuft, sondern als Ortsteil mit Infrastruktur.
Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn die folgenden Kriterien erfüllt werden:

- Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV-Liniennetz,
- Kindergarten bzw. Kindertagesstätte,
- Grundschule,
- Lebensmittelgeschäfte (Pkt. D 1.5. 01 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist der Ort Hohne als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ festgelegt. Die Festlegung dient der Sicherung von regional bedeutsamen Häufungen von landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieben in Ortslagen (Pkt. D 1.5.7 RROP).

Weiterhin ist das Plangebiet als in rechtswirksamen Flächennutzungsplänen ausgewiesene Baufläche dargestellt.

Bebauungen und störende Nutzungen sollen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten (Pkt. C/D 3.3. 02 RROP). Dies dient der Erhaltung des Landschaftsbildes und des Schutzes der Natur, der Erhaltung des Erlebniswertes von Waldrändern für die ruhige Erholung in der Natur, der Einhaltung von Sicherheitsabständen bei der Holzernte und bei Sturmwurf, der Verkehrssicherungspflicht, der Waldbrandvorsorge sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch überhängende Kronenteile (Schatten, Laubwurf).

Direkt östlich grenzt ein Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft an das Plangebiet an. In Vorsorgegebieten für Forstwirtschaft sind die Voraussetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit forstwirtschaftlicher Betriebe zu erhalten und zu verbessern (Pkt. C/D 3.3. 08 RROP).

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung, hier für Sand. Damit soll die langfristige Deckung des Bedarfs an Sand gesichert werden (Pkt. D 3.4 05 RROP).

Die westlich angrenzenden Landesstraßen L 283 und L 284 sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt (Pkt. C 3.6.0 06 RROP).
Südwestlich des Plangebietes verläuft direkt angrenzend ein regional bedeutsamer Wanderweg als Fahrradweg (Pkt. D 3.6.6 05 RROP).

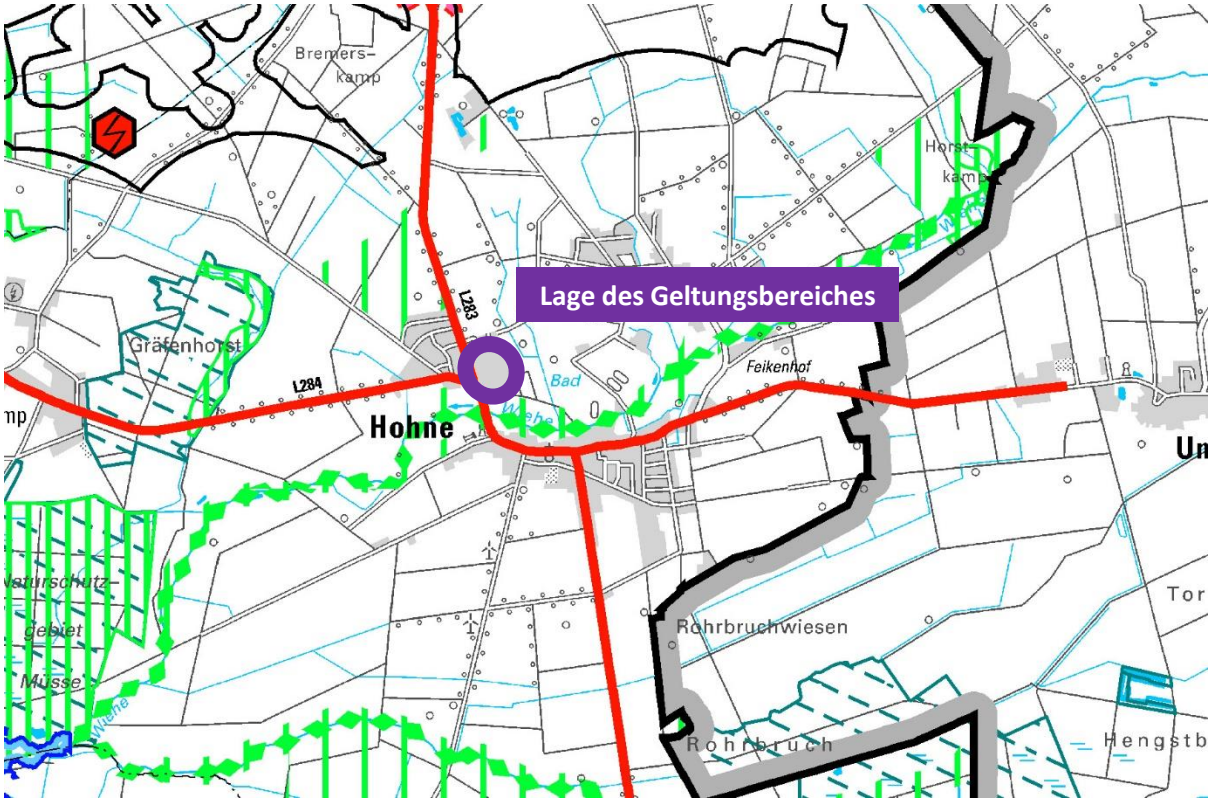
Westlich liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, das in seinen Abgrenzungen durch einen für den Naturschutz wertvollen Bereich konkretisiert wird (Pkt. D 2.1. 01 RROP).
Südlich und östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, das auf den Bach „Wiehe“ bezogen ist. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in diesem Gebiet sind so abzustimmen, dass es in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird (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 (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 allgemeinen Siedlungsentwicklung überwiegend Bestand.

Änderungen erfolgen in der Weise, dass die Kriterien für die Eigenentwicklung über den Eigenbedarf nicht mehr vollständig, sondern überwiegend erfüllt werden müssen. Zudem wird in der Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm dargestellt, dass u.a. im Ortsteil Hohne maßvoll über den Eigenbedarf hinaus Bauland bereitgestellt werden kann, wenn die Baulandausweisung nachweislich nicht die Funktionen der zugeordneten und benachbarten Zentralen Orte beeinträchtigt.

Zudem ist der Ort Hohne nicht mehr als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ festgelegt. Weiterhin ist das Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft sowie der regional bedeutsame Wanderweg (Fahrradweg) entfallen.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016, Landkreis Celle

Das Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ ist nur noch als „linienhaft“ im Verlauf des südlich gelegenen Baches „Wiehe“ dargestellt.

Neu hinzugekommen ist ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ nordwestlich in ca. 450 m Entfernung vom Plangebiet.

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ wird am nordöstlichen Ortsrand von Hohne ein ehemaliges Betriebsgelände der Erdölindustrie überplant. Mit der Planung wird Betrieben ein geeignetes Umfeld geboten und deren Ansiedlung bzw. Erweiterung in Hohne ermöglicht. Auf diese Weise wird die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum nachhaltig gestärkt.

Mit der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Betrieben werden Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung gesichert bzw. geschaffen. Dies wirkt insbesondere einer Abwanderung von Erwerbstätigen entgegen und stabilisiert die bestehende Bevölkerungsstruktur. Mit der geplanten Errichtung einer Seniorenwohnanlage wird zudem auf den demographischen Wandel reagiert und dieser damit berücksichtigt.

Derzeit stehen in der Gemeinde Hohne keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung, um den Bedarf decken zu können. Der Bedarf ergibt sich überwiegend durch von in Hohne selbst bzw. in direkter Umgebung bestehenden Betrieben und ortsansässigen Handwerkern, die sich Erweitern wollen

bzw. ein Betriebsgelände benötigen. Zudem besteht in Hohne keine Seniorenwohn-/-pflegeeinrichtung. Insgesamt dient die Planung der örtlichen Bedarfsdeckung, bei der die Eigenentwicklung im Vordergrund steht.
Im Innenbereich ist keine entsprechende Entwicklung möglich, da Flächen hierfür nicht zur Verfügung stehen. Zudem würden dort Spannungen zwischen Wohnen und Gewerbe (z.B. hinsichtlich Emissionen) erzeugt werden.

Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht, da eine bisherige Industriebrache, die am Ortsrand von Hohne liegt, genutzt wird.

In Hohne besteht zum einen der Bedarf für eine Seniorenwohnanlage. Eine entsprechende Einrichtung ist bisher nicht vorhanden. Die geplante Größe dient insbesondere dazu, den Bedarf in der Gemeinde Hohne zu decken.

Zum anderen gibt es eine Nachfrage von örtlichen Gewerbetreibenden, die sich erweitern bzw. einen neuen Betrieb eröffnen wollen. Die Gewerbegebiete im OT Lachendorf sind ca. 10 km entfernt. Eine An-/Umsiedlung von in der Gemeinde Hohne ansässigen Betrieben in Lachendorf ist aufgrund der Entfernung nicht sinnvoll, da es sich überwiegend um Betriebe mit lokalem Bezug handelt. Zudem können Arbeitsplätze in Wohnortnähe bereitgestellt werden, was zu einer Verringerung von Pendlerfahrten führt und Arbeitskräfte am Ort bindet. Dies wirkt wiederum dem demographischen Wandel entgegen.
Es ist vorgesehen, etwa 8 Gewerbegrundstücke und ein Grundstück zur Sondernutzung zur Verfügung zu stellen, die ca. 2.000 bis 5.740 m² groß sind. Es liegen zzt. 3 Anfragen vor (2 lokale Betriebe und einer aus einem Nachbarort).
Seitens der Interessenten besteht bereits eine Nachfrage nach rund 5.800 m² Grundstücksfläche.
Eine Mobilisierung von Baulücken im Ortskern von Hohne ist nicht möglich, da es nur sehr wenige gibt. Darüber hinaus ist die Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer sehr gering, da in den meisten Fällen auf den in der Zukunft möglicherweise verfügbaren Grundstücken noch die Grundstückseigentümer wohnen und diese nicht bereit sind, die Grundstücke oder Teile davon abzugeben.
Der demographische Wandel ist in Hohne derzeit noch nicht so ausgeprägt, dass Flächen verfügbar werden. Hinzu kommt, dass die Ortslage sich von einem Dorfgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt und insofern Gewerbebetriebe nur schwer zu integrieren wären. Dies würde zu Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen führen.

Im bestehenden Gewerbegebiet sind keine Flächen mehr verfügbar. Eine Erweiterung ist nicht möglich. Die entsprechenden Flächen stehen nicht zur Verfügung. Zudem wäre die Schaffung der erforderlichen Infrastruktur nur mit erheblichem Aufwand zu realisieren.
Mit der Wahl des ehemaligen Erdöl-Geländes wird insbesondere den Vorgaben der Raumordnung nachgekommen, den Flächenverbrauch durch Reaktivierung einer ehemaligen Industriebrache zu vermindern. Der Bereich liegt im Hauptort der Gemeinde Hohne und ist grundsätzlich bereits erschlossen. Zudem grenzt das Plangebiet direkt an eine Landesstraße, somit ist eine direkte und optimale Verkehrsanbindung möglich. Außerdem sind die entsprechenden Flächen verfügbar. Daher ist der geplante Standort gut geeignet.

Insgesamt wird mit der Planung der innergemeindliche Bedarf an Gewerbefläche bedient. Zudem wird durch den Bebauungsplan die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet Daher dient die Planung überwiegend der örtlichen Bedarfsdeckung, die Eigenentwicklung steht daher im Vordergrund. Eine erhebliche Ansiedlung von größeren oder deutlich über die Gemeindegrenze agierenden Betrieben, was zu Lasten des Grundzentrums Lachendorf gehen würde, ist nicht zu erwarten.
Gemäß Pkt. 1.5. 01 des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 bzw. des Entwurfes des Regiona-

len Raumordnungsprogramms 2016 ist unter Anwendung verschiedener Kriterien eine maßvolle Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus möglich. Der Ortsteil Hohne wird montags bis samstags von mindestens 4 Buspaaren bedient, lediglich am Sonntag fahren nur 2 Buspaare. Somit ist eine gute Einbindung vorhanden. Weiterhin besteht mit einer entsprechenden Praxis eine ärztliche Grundversorgung im Ort. Zudem ist in Hohne eine Grundschule vorhanden. Somit sind die geforderten Kriterien überwiegend erfüllt. Dies wird auch durch die Ausführungen in der Begründung zum Regionalen Raumordnungsprogramm gestützt, in der Hohne als ein Ortsteil genannt wird, in dem maßvoll über den Eigenbedarf hinaus Bauland bereitgestellt werden kann. Die Planung dient überwiegend der örtlichen Bedarfsdeckung, die Eigenentwicklung steht daher im Vordergrund. Somit kommt es allenfalls zu einer maßvollen Überschreitung des Eigenbedarfes, die zu keinen erheblichen Auswirkungen auf benachbarte Zentrale Orte (Grundzentrum Lachendorf) führt.
Durch die Bereitstellung der geplanten Baugebiete werden die bestehenden Raumansprüche bedarfsorientiert und funktionsgerecht befriedigt.
Mit der Planung wird der Flächenverbrauch minimiert, da es sich um einen ehemaligen gewerblich genutzten Standort handelt, der grundsätzlich bereits erschlossen ist.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass er unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich von Hohne anschließt. Hierdurch werden keine großen zusammenhängenden Freiräume beansprucht. Das Plangebiet kann über eine bereits bestehende Straße erschlossen werden, so dass ein weiterer Ausbau von Verkehrswegen nicht erforderlich wird. Dadurch können die Raumansprüche Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Hohne ist durch ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 230 m vom Plangebiet entfernt („Hohne - Wilhelmshöhe“).
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.
Die vorsorgende Trennung zwischen nicht zu vereinbarenden Nutzungen erfolgt, indem zwischen bestehenden Wohnnutzungen und (uneingeschränktem) Gewerbe ein Grünstreifen mit Lärmschutzwall sowie ein Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ und eingeschränkte (nicht störende) Gewerbegebiete vorgesehen werden.

Die landwirtschaftliche Entwicklung in Hohne wird nicht beeinträchtigt. Zum einen werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, zum anderen befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe direkt angrenzend an das Plangebiet.

Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft. Eine Waldbewirtschaftung der südöstlich angrenzenden Waldfläche ist weiterhin problemlos möglich. Nordöstlich ist eine Waldfläche vorgesehen, die ebenfalls nicht beeinträchtigt wird.
Der im LROP genannte Orientierungswert von 100 m Abstand von Bebauung zum Waldrand kann bei der dargestellten Flächengröße der Gewerbegebiete nicht eingehalten werden.
Dies begründet sich insbesondere darin, dass der Waldrand erhalten wird (von der Planung nicht betroffen). Weiterhin müsste, um eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Entwicklung bei Einhaltung eines 100 m Abstandes umsetzen zu können, erheblich Wald in Anspruch genommen werden. Dies widerspricht jedoch dem Ziel, möglichst viel Wald zu erhalten. Zudem würde dies einen erheblich höheren Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten.
Mit der Festsetzung eines Abstandes von 25 m zwischen Bebauung und Wald wird sichergestellt, dass ein größerer Teil der Waldfläche erhalten bleibt und das Landschaftsbild nicht erheblich verändert

wird. Zudem wird hierdurch auch ein ausreichender Abstand zur Gefahrenabwehr, unter ökologischen Gesichtspunkten und im Hinblick auf die Waldbewirtschaftung eingehalten. Damit wird den Vorgaben des RROP nachgekommen.

Das Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung wird aufgrund der Entfernung von der Planung nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer Zunahme von Verkehr auf den angrenzenden Straßen. Da es sich dabei jedoch um entsprechend leistungsfähige Landesstraßen handelt, können diese den zusätzlichen Verkehr problemlos aufnehmen. Daher kommt es zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung.
Der regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradfahren) verläuft außerhalb des Plangebietes und ist daher nicht betroffen.

Das dargestellte Vorranggebiet für Natur und Landschaft wird aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt. Zudem bezieht sich das Vorranggebiet insbesondere auf den Bach „Wiehe“, der im Rahmen der landesweiten Kartierung als wertvoller Bereich („sommerwarmer Niederungsbach“) erfasst wurde. Darin einbezogen sind die direkt angrenzenden Grünbereiche, die in Zusammenhang mit dem Bachlauf das landschaftliche Erleben ermöglichen. Diese Bereiche werden durch die Planung nicht betroffen. Die nördlich gelegene, wegbegleitende Grünzeile bleibt bestehen, optische Auswirkungen des Plangebietes werden damit vermieden. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorranggebiet.

Der Geltungsbereich 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“).
Mit der Darstellung als linienhaftes Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ im Entwurf des RROP 2016 vergrößert sich zudem die Entfernung zum Plangebiet.
Das im Entwurf des RROP 2016 neu dargestellte Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ wird aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht beeinträchtigt.

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

3.2 Gemeindliche 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 49. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Änderung wird die Darstellung der Fläche des Geltungsbereiches von Industriegebiet in Gewerbegebiet, sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

3.2.2 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept

Für die Samtgemeinde Lachendorf wurde 2013 ein „Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept“ erarbeitet (infraplan GmbH).

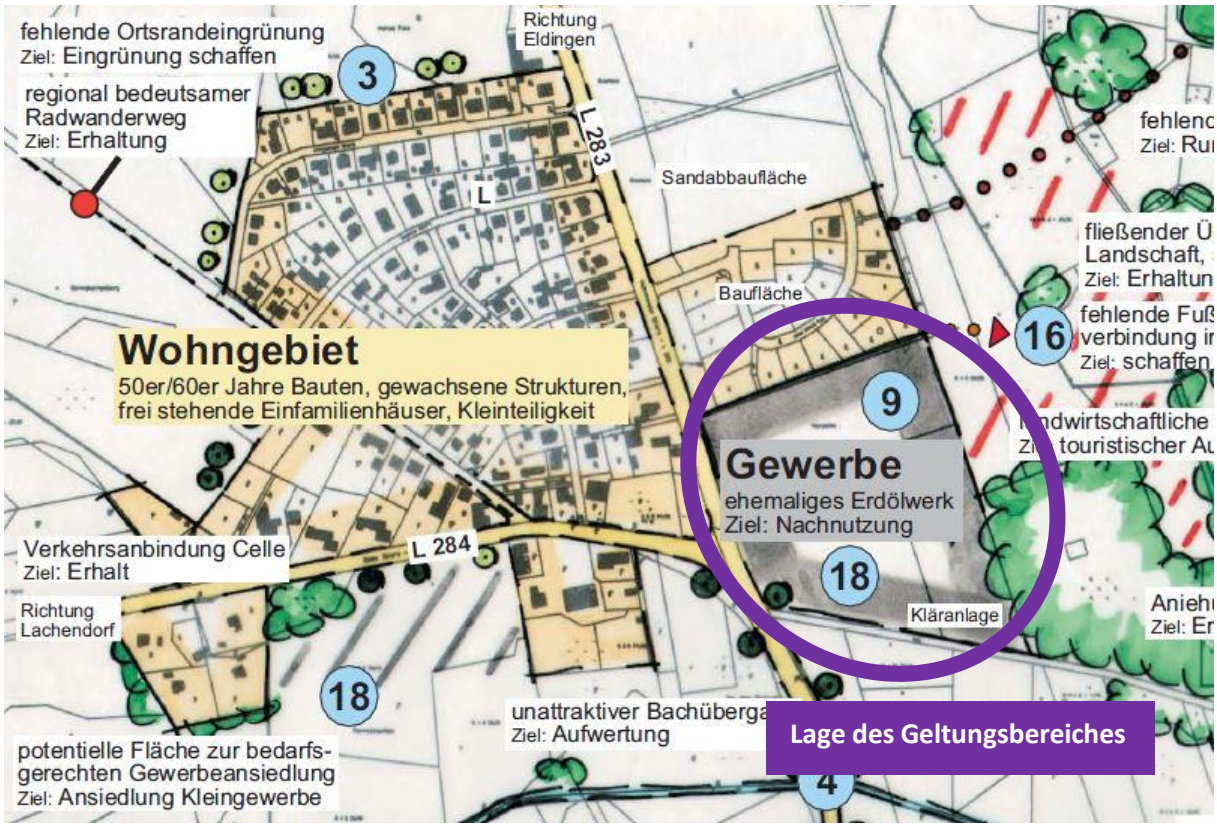
Für die Gemeinde Hohne wird festgehalten, dass dort bisher kein Alten- und Pflegeheim oder betreutes Wohnen vorhanden ist. Auch barrierefreier Wohnraum ist selten. Daher wird als Maßnahme zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse die Einrichtung von alternativen Wohnformen für Senioren festgelegt.
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird die Umsetzung dieser Maßnahme unterstützt.

3.2.3 Entwicklungsplanung OT Hohne

Für den OT Hohne wurde 2009 eine „Entwicklungsplanung OT Hohne“ erarbeitet (infraplan GmbH).

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Gewerbefläche mit dem Ziel der Nachnutzung dargestellt.

Mit den geplanten Festsetzungen wird diesem Ziel nachgekommen.



Auszug aus dem Analyse- und Maßnahmenplan der „Entwicklungsplanung OT Hohne“

3.2.4 Dorferneuerung Hohne

Die Gemeinden Hohne und Ahnsbeck wurden als „Dorfregion Schmarloh“ in das niedersächsische Förderprogramm der Dorferneuerung aufgenommen. Es wurde ein Dorfentwicklungsplan erstellt (Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft mbH & Co. KG, 2020). Die Planung des Gewerbegebietes und der Seniorenwohnanlage sind hierin enthalten (s. Kap. 3.8.1 „Wirtschaftsförderung“). Der Bebauungsplan widerspricht den Zielen des Dorfentwicklungsplanes nicht.

3.2.5 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

4 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht überwiegend die Entwicklung gewerblicher Flächen vor. Im Nordosten ist eine Seniorenwohnanlage geplant. Zudem ist im Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebiet eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. Auf dieser kann auch ein Lärmschutzwall errichtet werden.

Im Konzept sind die Gewerbegrundstücke mit Größen von ca. 2.000 bis 5.740 m² vorgesehen. Je nach konkreter Nachfrage können die Grundstücke jedoch auch größer oder kleiner geschnitten werden.

Städtebauliches Konzept (infraplan GmbH, 01.09.2020, unmaßstäblich)

Im Nordosten ist eine Seniorenwohnanlage geplant. Diese soll dem Bedarf der älteren Bevölkerung nachkommen und z.B. betreutes Wohnen und Pflegedienste angeboten werden. Auf diese Weise können ältere Menschen an ihrem Wohnort mit bekannter Umgebung bleiben. Zudem können sie ihre sozialen Kontakte erhalten und Familien am Ort zusammengehalten werden.

Zur Gebietseingrünung und als Abstandsfläche zur nördlichen Wohnbebauung dient eine öffentliche Grünfläche. Diese kann auch zur Naherholung für das Seniorenwohnen genutzt werden. Eine weitere Grünfläche ist im Übergang zur angrenzenden Waldfläche im Osten vorgesehen, um dem Gefahrenschutz gerecht zu werden. Der Bereich südlich des Wendehammers ist ebenfalls als Grünfläche vorgesehen, um die bestehenden Eichen erhalten zu können. Insgesamt werden die größeren Laubbäume (außer Birken) erhalten.

Die äußere Erschließung erfolgt über die westlich angrenzende Landesstraße L 283 „Hohnhorster Straße“. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße mit Wendeplatz.

5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	**Fläche [m²]**	
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Brachfläche	51.917	
• Landesstraße	1.651	
• Parkplatz	1.228	
Summe:	**54.796**	
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
• Nettobauland: Gewerbegebiet (GE), davon	12.631	
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)		10.105
• nicht überbaubare Grundstücksfläche		2.5266
• Nettobauland: eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), davon	18.797	
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands)		15.038
• nicht überbaubare Grundstücksfläche		3.759
• Nettobauland: sonstiges Sondergebiet (SO) Seniorenwohnanlage“, davon	4.962	
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + 50 % Überschreitung (max. GRZ 0,8) = 80 % des Nettobaulands)		3.970
• nicht überbaubare Grundstücksfläche		992
• Straßenverkehrsfläche	5.899	
• Öffentliche Grünflächen, davon	12.508	
• „Grünstreifen mit Lärmschutzwall“		7.504
• „Brandschutzstreifen“		4.111
• „Grünfläche zum Baumerhalt“		893
Summe:	**54.796**	

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den vorgesehenen Nutzungen und der Umgebung gegliedert. Es werden ein sonstiges Sondergebiet (SO), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) sowie Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Die geplanten Nutzungen werden damit untereinander und gegenüber den angrenzenden Nutzungen in Einklang gebracht und eine geordnete Entwicklung unterstützt.

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“

In Hohne besteht aufgrund des demographischen Entwicklung Bedarf für eine Seniorenwohnanlage mit Pflegediensten. Hiermit soll den Einwohnern/Einwohnerinnen von Hohne ermöglicht werden, auch im höheren Alter am Ort zu bleiben.

Um die Errichtung einer entsprechenden Anlage zu ermöglichen, wird im Nordosten des Plangebietes ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Die Größe des sonstigen Sondergebietes entspricht der Planung, eine Einrichtung für den Eigenbedarf des Ortes zu schaffen.
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist eine Seniorenwohnanlage/-wohngemeinschaft mit Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie mit stationären Pflegeplätzen und Tagespflege zulässig. Zudem sind verschiedene medizinische Dienstleistungen, ein Café, Bistro bzw. Kiosk, Freizeiteinrichtungen oder Wohnungen für Bedienstete und Nebenanlagen zulässig, um das Angebot für die Bewohner abzurunden.

Das sonstige Sondergebiet ist im Nordosten des Plangebietes zwischen den eingeschränkten Gewerbegebieten und der nördlich angrenzenden Grünfläche angeordnet. Damit ergeben sich keine erheblichen Lärmeinwirkungen auf das sonstige Sondergebiet, die der Wohnnutzung entgegenstehen würden. Zudem besitzt die Grünfläche mit den darin vorgesehenen Wegen eine Erholungsfunktion und kann von den Bewohnern der Wohnanlage genutzt werden.

6.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Im Sinne einer Abstufung werden zwischen den nördlich gelegenen Wohnnutzungen und der rein gewerblichen Nutzung eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Diese befinden sich im nordwestlichen und mittleren Geltungsbereich.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur zulässig, wenn sie das Wohnen im Sinne von § 6 (1) BauNVO nicht wesentlich stören. Damit sollen die nördlich angrenzenden, bestehenden Wohnnutzungen sowie das geplante Seniorenwohnen im Nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches geschützt werden.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind ausnahmsweise auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, da das Wohnen dort ohnehin nicht gestört werden darf.
Die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind ausgeschlossen, da diese einen verstärkten Fahrzeugverkehr hervorrufen, der insbesondere zu erheblichen Lärmemissionen führen kann.

6.1.3 Gewerbegebiete

Die (nicht eingeschränkten) Gewerbegebiete werden im südlichen Bereich im Übergang zur Landschaft angeordnet, da hier keine Konflikte zu anderen, schutzbedürftigeren Nutzungen auftreten. Um die Ansiedlung verschiedener Betriebe zu ermöglichen, sind in den Gewerbegebieten die gemäß § 8 (2) BauNVO sowohl allgemein zulässigen, als auch ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.
Lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da es in der Umsetzung immer wieder zu Abgrenzungsproblemen kommt, bei denen Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Geschossflächenzahl

Für die Gewerbegebiete und die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt, für das sonstige Sondergebiet von 1,0. Mit der Begrenzung der GFZ wird das Entstehen von überdimensionierten Baukörpern vermieden und ein Einfügen in die Umgebung gesichert.

6.2.2 Grundflächenzahl

Für die Gewerbegebiet und die eingeschränkten Gewerbegebiete wird die Grundflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Mit dieser Festsetzung wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das jeweilige Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.

Im sonstigen Sondergebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die GRZ bleibt damit unterhalb der gem. § 17 BauNVO maximal zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete und Gewerbegebiete (0,8). Wird eine Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zur maximal zulässigen GRZ von 0,8 berücksichtigt, kann das sonstige Sondergebiet zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Der Überbauungsgrad mit Hauptgebäuden wird damit im Hinblick auf den Übergang von den Gewerbegebieten zur nahegelegenen Wohnbebauung verringert. Gleichzeitig ermöglicht er aber dennoch eine flexible und optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen und ein Einfügen der Bauten in ihre Umgebung zu sichern, wird die Höhe auf 2 Vollgeschosse begrenzt.

6.2.4 Gebäudehöhe

Um einerseits das Entstehen überdimensionierter Baukörper zu verhindern sowie ein Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung sicherzustellen und andererseits genügend Flexibilität für eine gewerbliche Nutzung zu gewährleisten, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten auf 9,0 m begrenzt. Diese kann ausnahmsweise durch für die gewerblichen Nutzungen notwendigen technische Anlagen (z.B. Schornsteine) überschritten werden. Im sonstigen Sondergebiet wird als Höhenbegrenzung eine maximale Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt. Mit der Festsetzung wird eine 2-geschossige Bebauung mit geneigten Dachformen ermöglicht.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für die Baugebiete wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind.
Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Festsetzung ist zweckmäßig, um für die Nutzungen eine entsprechende bauliche und damit nutzungsgemäße Flexibilität zu gewährleisten und auch größere gewerbliche Bauten zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität für die Lage und Dimension der zukünftigen Bebauung zu erzielen.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Straßenverkehrsfläche

Zum einen wird ein Teilabschnitt der Landesstraße L 283 „Hohnhorster Straße“ als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit soll gesichert werden, dass ausreichend Platz für die Anlage eines Geh- und Radweges im Straßenraum vorgehalten wird.
Zum anderen umfasst die Straßenverkehrsfläche die innere Erschließung des Plangebietes. Diese ist als Stichstraße konzipiert. Die Straßenparzelle ist mit 12 m Breite so bemessen, dass ein reibungsloser Verkehr mit Lkw, beidseitigen Gehwegen und einer Begrünung möglich ist. Im Südosten ist die Straßenverkehrsfläche auf 38 m aufgeweitet, um die Anlage einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage zu ermöglichen.

6.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Da das Plangebiet im Einmündungsbereich zweier Landesstraßen liegt, sind Zufahrten dort nicht möglich. Um zusätzliche Gefahrenpunkte zu verhindern und den Verkehr nicht zu behindern, wird am Knotenpunkt der Landesstraßen zum Gewerbegebiet ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt.

6.5 Brandschutzstreifen / Öffentliche Grünfläche

Südöstlich grenzt eine Waldfläche direkt an das Plangebiet an. Zudem befindet sich im Nordwesten direkt neben dem Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche, die aufgeforstet werden soll. Somit ist

davon auszugehen, dass das Plangebiet im Osten zukünftig vollständig an Wald angrenzt.
Daher wird zwischen diesen Flächen und der möglichen Bebauung entsprechend den Empfehlungen des Brandschutzes ein Brandschutzstreifen von 25 m festgesetzt. Dieser wird etwa zur Hälfte (12 m) als Grünfläche ausgewiesen. Direkt am Wald ist eine 7 m breite Passage anzulegen, die nur mit Rasen oder niedrig wachsenden Kulturen bepflanzt werden darf. Daran anschließend ist ein 5 m breiter Wundstreifen mit Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr anzulegen, der zweimal im Jahr mit einem Mulchschnitt freizuhalten ist.
Die andere Hälfte (13 m) kann eingeschränkt gewerblich bzw. als sonstiges Sondergebiet genutzt werden.
Insgesamt ist der Brandschutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zäune sind nur zulässig, wenn sie nicht aus brennbaren Materialien sind.
Die genaue Ausgestaltung des Brandschutzstreifens ist textlich festgesetzt.

6.6 Öffentliche Grünfläche „Grünfläche zum Baumerhalt“

Im Bereich des Wendehammers befinden sich mehrere besonders erhaltenswerte Bäume. Um die Bäume zu erhalten, wird eine Grünfläche festgesetzt.

6.7 Öffentliche Grünfläche „Grünstreifen mit Lärmschutzwall“ / Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Am nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes ist ein Grünstreifen vorgesehen.
Die Grünfläche soll zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, die übrigen Bereiche sollen als Gras- und Staudenflur gehölzfrei bleiben.
Innerhalb der Grünfläche sind begrenzt Wege zulässig, um Verbindungen zum nördlich angrenzenden Wohngebiet sowie zur westlich gelegenen Landesstraße zu schaffen.
Insgesamt entsteht eine naturnah angelegte Parkanlage, die zur Eingrünung und den angrenzenden Nutzern zur Naherholung dienen kann.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (s. Kap. 6.7 „Schalltechnische Vorgaben“ und Anlage) sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Um trotzdem die Errichtung eines Lärmschutzwalles im Norden des Plangebietes zu ermöglichen wird festgesetzt, dass auf der Grünfläche ein Lärmschutzwall angelegt werden kann. Bei Umsetzung des Walles ist die Fläche mit Blütensträuchern und kleinkronigen Bäumen regionaler Herkunft zu bepflanzen.

6.8 Schalltechnische Vorgaben

Für das Plangebiet wurde eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ im Ortsteil Hohne“ erstellt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 21.07.2020, s. Anlage).
Die Untersuchung hat ergeben, dass sich bei Einhaltung von Schallleistungspegeln von tags 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm für Gewerbegebiete, sowie 55 dB(A)/qm tags und 40 dB(A)/qm

nachts für eingeschränkte Gewerbegebiete keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung ergeben. Auch die Seniorenwohnanlage hat keine erheblichen Auswirkungen.
Um die Einhaltung der Schallleistungspegel zu sichern, werden diese entsprechend festgesetzt.

6.9 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind erhaltenswerte Einzelbäume vorhanden (Eichen, Erlen, Buchen), die auch zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Um den Erhalt dieser wertvollen Laubgehölze zu sichern, werden diese zeichnerisch festgesetzt. In begründeten Fällen ist eine Fällung in Hinblick auf die Verkehrssicherheit oder die Vereinbarkeit mit Nutzungen zulässig. Bei Abgang oder Fällung ist der Baum entsprechend zu ersetzen.

6.10 Sonstige Festsetzungen

6.10.1 Sichtdreiecke

Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden in den Einmündungsbereichen der Straße in die Landesstraße L 283 Sichtdreiecke festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche sind die Sicht behindernde Einrichtungen mit einer Höhe über 0,80 m (ausgenommen Einzelbäume) unzulässig.

6.10.2 Abwasserpumpwerk

Innerhalb des Plangebietes kann die Errichtung eines Abwasserpumpwerkes erforderlich werden. Um eine flexible Standortwahl zu ermöglichen, wird festgelegt, dass die der Versorgung des Plangebiets dienenden Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete (GE), der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) und des sonstigen Sondergebietes (SO) ausnahmsweise zulässig sind.

7 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind hier vorhanden, so dass eine Erweiterung in das Plangebiet möglich ist.

7.1 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.

7.2 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, 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 durch geeignete Maßnahmen abzuleiten.

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.

Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche vollständig innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der überwiegende Teil des Gebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hohne und ein kleinerer Teil im Privateigentum. Der Eigentümer hat seine Verkaufsbereitschaft erklärt. Die Planung berücksichtigt die Eigentumsverhältnisse.

9 Hinweise

9.1 Leitungen, Schutzstreifen

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung mit begleitendem Fernmeldekabel der Nowega GmbH. Diese sowie der beidseitige Schutzstreifen von jeweils 5 m Breite werden nachrichtlich übernommen.
Der Bereich darf weder bebaut noch tiefwurzelnd bepflanzt werden (s. Hinweis im Bebauungsplan).
Arbeiten im Schutzstreifenbereich der Anlage ohne die Zustimmung und Einweisung vor Ort durch die Nowega GmbH sind nicht gestattet. Für die in diesem Fall zwingend erforderliche örtliche Einweisung ist der nachstehend genannte Betriebsführer mindestens eine Woche vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen und mit ihm ein Termin zu vereinbaren.
Betriebsführer: Wintershall Dea GmbH, Betrieb Barnstorf, Rechterner Straße 16, 49406 Barnstorf, Tel.: 05442 / 20 22 11.

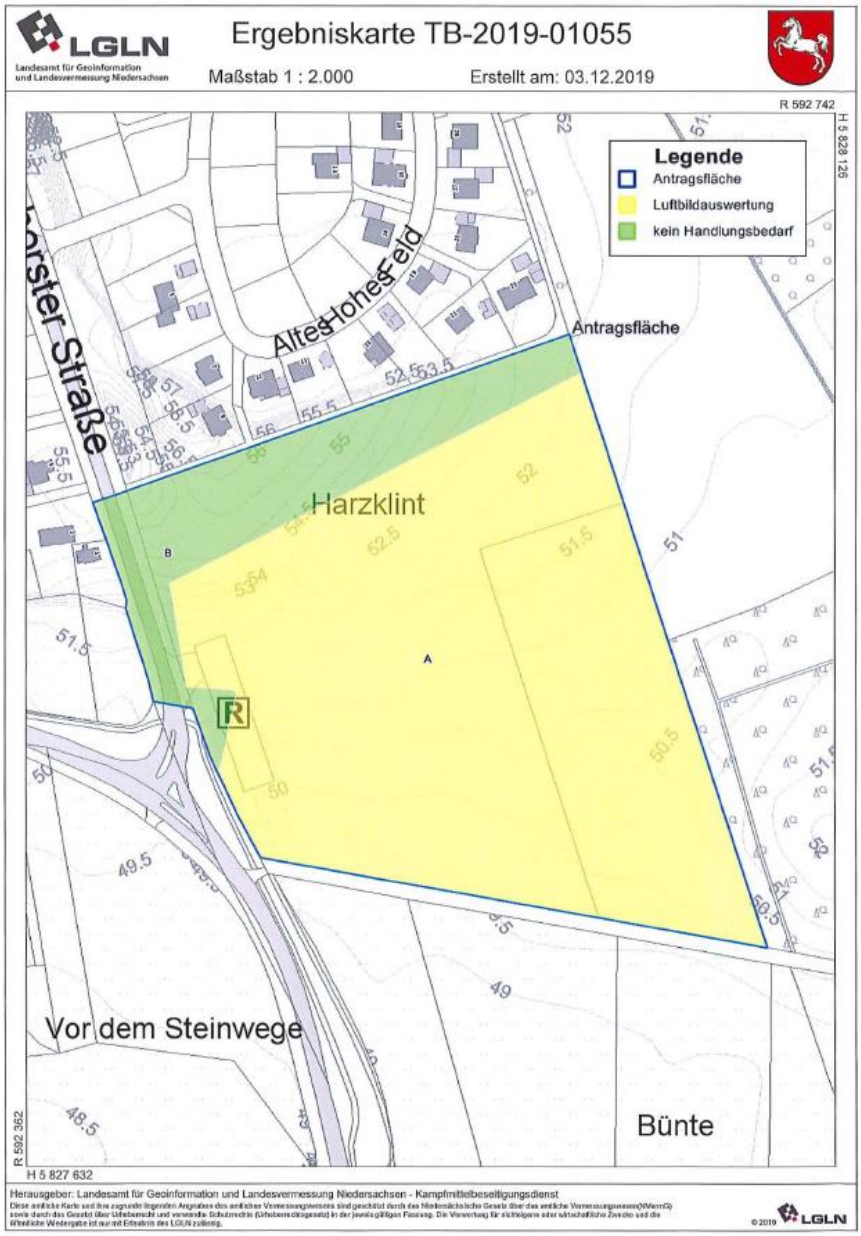
9.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass für den Bereich „A“ (s. nachfolgende Abb.) 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.
Für den Bereich „B“ (s. nachfolgende Abb.) wird mitgeteilt, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder

vollständig ausgewertet wurden. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden.

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.



9.3 Militärischer Flugplatz

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass sich das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luft-

verkehrsgesetz befindet. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Celle ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche nicht anerkannt werden können.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hohne. Nördlich und nordwestlich befindet sich Wohnbebauung. In Hinblick auf Schallemissionen aus dem Plangebiet werden im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche und daran anschließend eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lediglich im Süden des Plangebietes sind Gewerbegebiete mit entsprechenden zulässigen Schallemissionen festgesetzt. Diese befinden sich in mehr als 100 m Entfernung von den angrenzenden Wohngebieten und über 60 m zum Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“. Zudem werden mögliche Schallimmissionen minimiert, da die Gewerbegebiete topographisch niedriger liegen als die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Der nördlich höher liegende Grünstreifen fungiert damit ähnlich eines Walles.
Außerdem wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (s. Anlage). Das Gutachten hat ergeben, dass sich bei Einhaltung von Schallleistungspegeln von tags 60 dB(A)/qm und nachts 45 dB(A)/qm für die dargestellten Gewerbegebiete, sowie 55 dB(A)/qm tags und 40 dB(A)/qm nachts für die dargestellte eingeschränkten Gewerbegebiete keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung ergeben. Die Schalleistungspegel sind entsprechend festgesetzt. Auch die Seniorgenwohnanlage hat keine erheblichen Auswirkungen. Hinsichtlich weiterer Emissionen (z.B. Gerüche, Licht) gilt ebenfalls, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Insgesamt werden durch die Festsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch die neuen Nutzungen vermieden.

Das Plangebiet wird über Landesstraßen am Siedlungsrand direkt erschlossen. Die Zufahrt erfolgt nicht durch Wohngebiete. Somit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf die umliegenden Wohngebiete zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Es kommt zu einer kurzfristigen Stärkung der regionalen Wirtschaft durch befristete Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung sowie zur Errichtung der Gebäude und Anlage der Freiflächen. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben kann anschließend zu einer langfristigen Stärkung der regionalen Wirtschaft führen.

10.3 Auswirkungen auf Wald

Südöstlich grenzt eine Waldfläche an das Plangebiet an. Zudem befindet sich im Nordwesten direkt neben dem Plangebiet eine landwirtschaftliche Fläche, die aufgeforstet werden soll. Somit ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Osten zukünftig vollständig an Wald angrenzt.
Eine Waldbewirtschaftung der südöstlich angrenzenden Waldfläche ist weiterhin problemlos möglich. Die nordöstlich vorgesehene Waldfläche wird durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Es ist ein Brandschutzstreifen mit entsprechender Ausbildung festgesetzt. Baufenster sind zum Wald 25 m entfernt. Hierdurch wird die Gefahrenabwehr berücksichtigt. Eine öffentliche Grünfläche am Wald begünstigt zudem ökologische Gesichtspunkte des Waldrandes.

Insgesamt erfolgen keine negativen Auswirkungen auf den angrenzenden Wald.

10.4 Auswirkungen auf Umweltbelange

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil 2 der Begründung „Umweltbericht“ zu entnehmen. Alle durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ 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 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, in dem zum einen der Geltungsbereich auf die für die bauliche Umsetzung erforderlichen Flächen beschränkt wird. Zum anderen erfolgt eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachnutzung einer Industriebrache.

2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff

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

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 für das Vorsorgegebiet keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich liegt ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Dieses ist auf den Bach „Wiehe“ bezogen, der rund 150 m südlich des Plangebietes verläuft. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorsorgegebiet.
Westlich liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, das aufgrund seiner Entfernung von den Planungen nicht betroffen ist.

Im **Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016** für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) ist das Vorranggebiet für Natur und Landschaft weiterhin dargestellt. Das südliche Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ ist nur noch als „linienhaft“ im Verlauf des südlich gelegenen Baches „Wiehe“ dargestellt. Neu hinzugekommen ist ein Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ nordwestlich in ca. 450 m Entfernung vom Plangebiet.
Die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von den Planungen nicht betroffen, somit ergeben sich darauf keine Auswirkungen durch die Planung.

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.
Zudem sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen durch kleinflächige Calluna-Heiden, naturnah ausgebildete Laubwälder (Eichen-Birkenwälder, Eichen-Hainbuchenwälder) und extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen sowie Acker- und Grünlandbrachen anzureichern.
Außerdem sind auf Niedermoor- und grundwassernahen Böden im Einzugs- und Niederungsbereich von Lutter und Lachte keine weiteren Meliorationsmaßnahmen durchzuführen. In Teilbereichen sind darüber hinaus Wiedervernässungsmaßnahmen notwendig.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Industriebrachfläche direkt am Ortsrand von Hohne. Im Südosten grenzt eine Waldfläche an den Geltungsbereich an. Daher ist der Planbereich nicht als Teil der freien Landschaft einzustufen, in dem die oben genannten Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Der Baumerhalt und die geplante Eingrünung haben positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dem Landschaftsrahmenplan wird somit nicht widersprochen.

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 südwestlicher Richtung in ca. 2,2 km (NSG Müsse), ca. 3,2 km (LSG Müsse) bzw. ca. 3,6 km (NSG Allerdreckwiesen). Sie werden von der Planung nicht berührt. Weitere nach BNatSchG geschützte Gebiete sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden.

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. Dabei werden das Schutzgut Pflanzen und Tiere anhand einer fünfstufigen Skala[1] sowie die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild anhand einer dreistufigen Skala[2] bewertet. Die Beurteilung des Schutzgutes Mensch erfolgt verbal-argumentativ.

Anschließend werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes auf die Schutzgüter projiziert. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes wahrscheinlich ist.

Ein Eingriff liegt dabei nur vor, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist. Eine Erheblichkeit ist stets dann gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch die Planung um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Basisszenario

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Hohne und wird von der Landesstraße L 284 „Celler Straße“ bzw. der Landesstraße L 283 „Hohnhorster Straße“ erschlossen. Im Norden grenzt Wohnbebauung an, im Osten Wald, im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftliche Fläche an.

Derzeit stellt sich das Plangebiet überwiegend als Grünbrache dar. Der südöstliche Teil wird als Mähweide genutzt. Die ursprüngliche Nutzung als Betriebsgelände der Erdölindustrie ist aufgrund Rückbau und Verbrachung praktisch nicht mehr erkennbar. Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald sowie Wohnbebauung geprägt.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege existieren im Plangebiet selbst nicht. Allerdings gehört die südwestlich verlaufende Landesstraße L 284 „Celler Straße“ zu den „Regional bedeutsamen Wanderwegen (Fahrradfahren)“. Bereiche mit Naherholungseignung befinden sich vorwiegend in der umgebenden Agrarlandschaft sowie den Waldgebieten.

Bewertung

Durch die Planung wird eine Brachfläche am Ortsrand von Hohne als Gewerbegebiet sowie als sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ ausgewiesen. Das Plangebiet wird durch einen Grünstreifen im Norden, der auch für Erholungszwecke genutzt werden kann, eingegrünt.

Hinsichtlich Schallemissionen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“, der parallel zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird, im nördlichen Bereich des Gebietes eine Grünfläche und eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. In den

[1] fünfstufige Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere (V. DRACHENFELS: „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, NLWKN 1/2012 (korrigierte Fassung 25.08.2015)): Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung

[2] dreistufige Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild („Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (NLÖ 2/2002): Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung

eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lediglich im Süden des Gebietes werden Gewerbegebiete mit entsprechenden zulässigen Schallemissionen festgesetzt. Diese befinden sich in mehr als 100 m Entfernung von den angrenzenden Wohngebieten. Zudem werden mögliche Schallimmissionen minimiert, da die Gewerbegebiete topographisch niedriger liegen als die nördlich angrenzende Wohnbebauung. Der nördlich höher liegende Grünstreifen fungiert damit ähnlich eines Walles.
Außerdem wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten besagt, dass sich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung ergeben. Auch die Seniorenwohnanlage hat keine erheblichen Auswirkungen.
Hinsichtlich weiterer Emissionen (z.B. Gerüche, Licht) gilt ebenfalls, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten nur Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für die Gewerbegebiete gelten entsprechende rechtliche Emissionsschutzvorgaben, die erhebliche Beeinträchtigungen der Umgebung verhindern. Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch die neuen Nutzungen vermieden.

Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Landesstraßen sind verkehrlich bereits vorbelastet. Zudem führt die Zufahrt nicht durch Wohngebiete. Somit ist nicht mit erheblichen Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf die umliegenden Wohngebiete zu rechnen.

Von der Planung sind keine wertvollen, für die Naherholung nutzbaren Bereiche betroffen. Der „Regional bedeutsame Wanderweg (Fahrradfahren)“ verläuft nur in einem kurzen, durch den Einmündungsbereich von zwei Landesstraßen geprägten Abschnitt angrenzend an das Plangebiet. Somit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Es ergeben sich daher keine erheblichen Auswirkungen für den Aspekt Wohnen, Wohnumfeld und Naherholung durch die Planung.

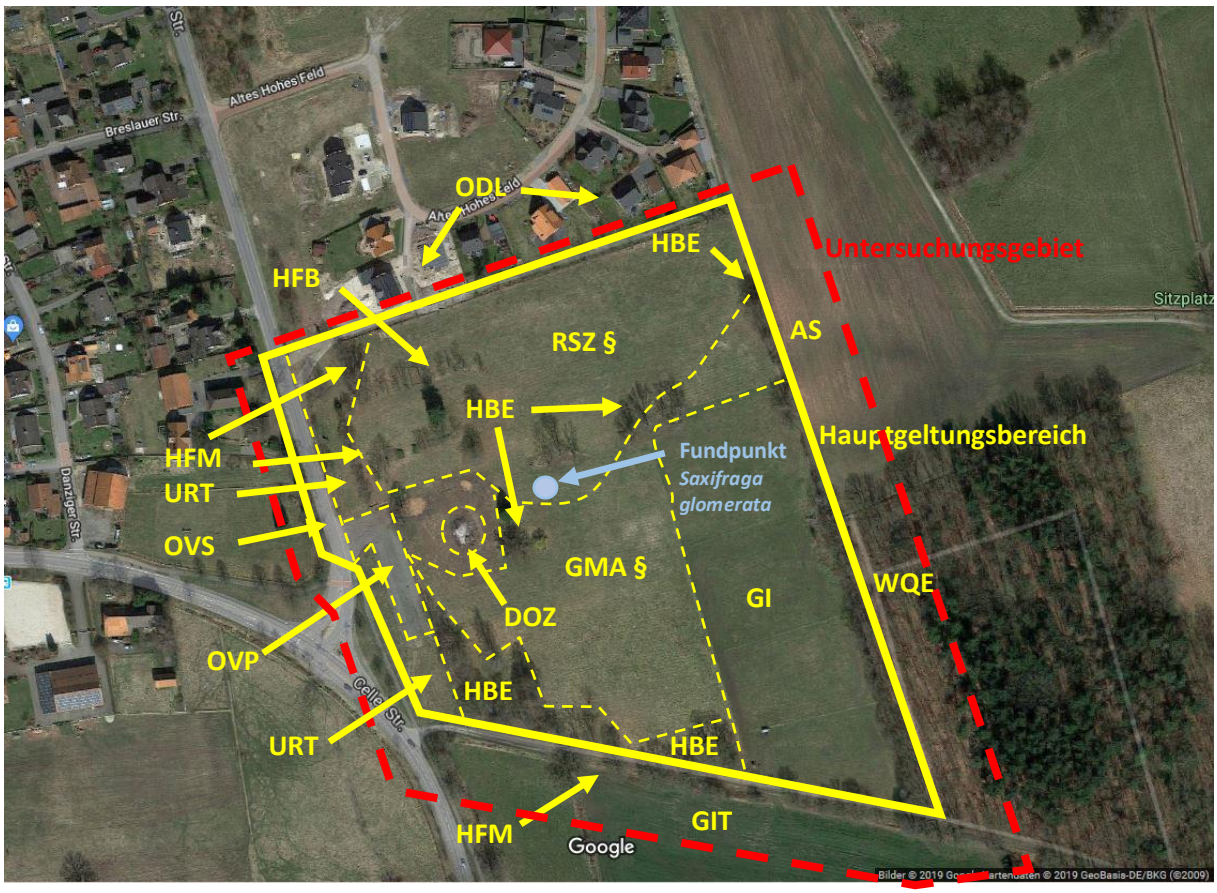
3.2.2 Schutzgut Pflanzen/Tiere, Artenschutz

Pflanzen/Biotoptypen

Basisszenario

Das Plangebiet wurde für eine erste Bestandsaufnahme am 18. Juli 2018 und dann am 29. März, 16. April, 17. Mai, 05. Juni sowie am 04. Juli 2019 durch die infraplan GmbH begangen und der Bestand an Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien, Tagfaltern und Heuschrecken sowie Biotoptypen und Gehölzbestand aufgenommen. Zudem erfolgten Brutzeitfeststellungen kulturfolgender Arten und eine Erfassung von Landsäugern.

Das Untersuchungsgebiet (UG) ist insbesondere im Süden und Osten im Vergleich zur Plangebietsfläche erweitert, da dort Freiräume mit Acker, Wald und Grünland angrenzen. Die vorgefundenen Biotoptypen in den überplanten Flächen bzw. im etwas weiter gefassten UG sind in der nachfolgenden Abbildung dargestellt (zur Lage der Gehölze s. Anhang).



Darstellung der Biotoptypen (unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 20.08.2019)

Nachfolgend einige Aufnahmen zu den Biotoptypen im Plangebiet (05.06.2019):

Südwestlicher Teil des Plangebietes mit gepflasterter Stellplatzfläche, Blick nach Süden

Westlicher Bereich des Plangebietes mit Osterfeuer-platz, Blick nach Südosten

Nordwestlicher Teil des Plangebietes, beherrscht durch eine trockene Ruderalflur auf einer Anhöhe, Blick nach Nordosten

Östlicher Teil des Plangebietes, beherrscht durch extensiv genutztes Grünland in der Niederung, Blick nach Südosten

Nachfolgend einige Aufnahmen von solitären Bäumen im Plangebiet (05.06.2019)

Zentral im Plangebiet eine Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea)

Zentral im Plangebiet eine Koreatanne (Abies koreyana)

Zentral im Plangebiet eine Lärche (Larix x eurolepis)

Zentral im Plangebiet einige Sandbirken (Betula pendula)

Südöstlicher Teil des Plangebietes mit Weidenutzung, Blick nach Westen

Nördlicher Bereich des Plangebietes mit Hecke, Blick nach Nordwesten

Angrenzend zum Plangebiet im Nordosten: Eichenmischwaldrand und Fichtenwald in feuchter Lage

Lockere Baumgruppe mit Eichen, Buchen und Birken am Südrand des Plangebietes

Insgesamt zeigen sich unterschiedlich intensive Nutzungen bzw. Überprägungen innerhalb des Plangebietes (versiegelte Verkehrsflächen im Südwesten und Westen, Asphaltstraße, Parkplatz in Verbundstein, Grünland, Offenboden am Osterfeuerplatz und trockene Ruderalflächen, solitäre Gehölzbestände und Baumgruppen).

Der westliche Teil des Plangebietes ist überwiegend durch ruderalisierte Teilflächen (URT, Wertstufe III) geprägt. Innerhalb der westlich-zentralen Ruderalfläche befindet sich ein Offenbodenbereich (DOZ, Wertstufe I), der Folge einer Nutzung als Osterfeuerplatz ist. Weiterhin verläuft im Westen die Landesstraße L 283 (OVS, Wertstufe I). Außerdem befindet sich im Südwesten eine gepflasterte Stellplatzfläche (OVP, Wertstufe I), die im Süden in eine ruderalisierte Schotterfläche übergeht.

Im nördlichen und zentralen Teil des Plangebietes besteht auf trockenem Sandboden eine verhältnismäßig wertvolle Biotopstruktur, teilweise auf erhöhtem Geländeniveau. Im Norden handelt es sich um sonstigen Sandtrockenrasen, jedoch mit ruderaler Überprägung (RSZ §, Wertstufe IV). Im zentralen Teil des Plangebietes besteht zudem ein mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte (GMA §, Wertstufe IV), welches ebenfalls ruderal überprägt ist. Die Artenzusammensetzung lässt zudem aktuell nicht auf einen stabil ausgeprägten Lebensraumtyp des LRT 6510 (Extensive Mähwiesen der planaren bis submontanen Stufe) schließen, da auch Ausprägungen einer trockenen Ruderalflur stärker eingemischt sind.
Da bei früheren Erfassungen ein Vorkommen des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga glomerata)* innerhalb des Plangebietes dokumentiert wurde, erfolgte im April und Mai 2020 ein spezielle Nachkartierung hinsichtlich dieser Rote-Listen-Art (RL-Nds 3 – gefährdet). Im Rahmen der Kartierung wurden lediglich drei recht schwache Pflanzen auf etwa 1 m² Fläche dieser perennierenden Art nachgewiesen.

Der südöstliche Teil des Plangebietes senkt sich im Niveau deutlich ab und stellt sich auf mäßig frischem Sandboden als intensiv genutzte Mähweide dar (GI, Wertstufe II).

Im Plangebiet verstreute Solitärbäume und randliche Baumgruppen (HBE) zeigen überwiegend standortheimische Baumarten (Stieleiche, Sandbirke, Rotbuche, Winterlinde, Hainbuche, Berg-, Feld- und Spitzahorn). Einige der solitären Baumbestände wurden 2018 und 2019 durch Sturm, Absterben bei Trockenheit und Fällungen am nördlichen Zaun dezimiert. Daneben bestehen auch einzelne standortfremde Gehölze (mehrere solitäre Koniferen, 1 Platane, 3 Robinien am Südwestzaun). An den südlichen und westlichen Zaungrenzen bestehen standortheimische Strauch-Baumhecken (HFM, Wertstufe III) aus überwiegend heimischen Gehölzen.

Angrenzende Biotoptypen (Eichen-Mischwald (WQE), Acker (AS), Hecken (HFM) und Grünland (GIT)), die für die Einbindung des Plangebietes bedeutsam sind, wurden angrenzend an das Plangebiet in einem Abstand von etwa 50 m im Süden und Osten aufgenommen. Diese sind als funktionale Räume hinsichtlich der Biodiversität und für den Artenschutz im Planungsraum bedeutsam.

Bei dem sonstigen Sandtrockenrasen sowie dem mageren mesophilen Grünland kalkarmer Standorte handelt es sich um nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Der Bereich ist zudem als gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 29 BNatSchG festgelegt.

Weitere Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens, besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten und großflächige bestandsbedrohte Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

Kürzel	Biotoptyp nach v. DRACHENFELS (2016)	Wertstufe*	Flächen-größe (m²)
DOZ	Sonstiger Offenbodenbereich	I	700
HBE	Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe	-	-
HFB	Baumhecke	III	492
HFM	Strauch-Baumhecke	III	828
RSZ §	Sonstiger Sandtrockenrasen	IV	17.300
GMA §	Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte	IV	14.500
GI	Intensivgrünland (auf mäßig frischen Mineralböden)	II	15.139
OVP	Parkplatz	I	1.228
OVS	Straße	I	1.651
URT	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	III	2.958
			54.796

*Wertstufen n. v. DRACHENFELS, NLWKN 9/2018):
I= von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen), II= von allgemeiner bis geringer Bedeutung, III= von allgemeiner Bedeutung, IV= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V= von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)

Tab. 1: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Bewertung

Die Planung ermöglicht eine Überbauung bzw. Versiegelung von Sandtrockenrasen, magerem mesophilen Grünland, trockener Ruderalflur und Intensiv-Grünland, Einzelbäumen und Heckenstrukturen. Hiervon sind je nach Nutzungsintensität gering- bis höherwertige Biotoptypen betroffen (Wertstufen I-IV), deren Inanspruchnahme gemäß der gewählten Methodik teilweise ausgleichspflichtig sind. Teilweise handelt es sich bei den Biotoptypen um gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.
Die Verluste der höherwertigen Biotope werden in der Bilanz berücksichtigt. Wertvolle Bäume werden überwiegend zum Erhalt festgesetzt. Die geschützten Biotope werden ersetzt (s.u.).

Gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil und gesetzlich geschützte Biotope

Bei den im Plangebiet vorhandenen sonstigen Sandtrockenrasen sowie dem mageren mesophilen Grünland kalkarmer Standorte handelt es sich um nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Diese sind zudem als gesetzlich geschützer Landschaftsbestandteil gem. § 29 BNatschG eingestuft. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope und des Landschaftsbestandteils führen können, sind verboten. Um die Planung umsetzen zu können, ist vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 29 Abs. (2) und § 30 Abs 4 BNatschG erforderlich. Damit in Verbindung hat ein Ausgleich der überplanten Biotope zu erfolgen.

Tiere

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurden die Tierartengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter sowie Heuschrecken kartiert und hinsichtlich der Raum- und Quartiernutzung beurteilt, um die artenschutzrechtlichen Belange angemessen zu berücksichtigen.

Aufgrund der unterschiedlich starken Überprägung des Untersuchungsgebietes in Ortsrand- und Straßenrandlage sowie Störwirkungen durch Fahrzeuge im Westen und Südwesten prägen vor allem häufige oder weit verbreitete Arten in den Gehölzgruppen und im extensiv genutzten Grünland das Bild.

Hierbei handelt es sich vor allem um heimische, überwiegend kulturfolgende Brutvögel bzw. Fledermäuse, die das Plangebiet als Bruthabitat bzw. allgemein als Jagd- und Funktionsraum nutzen. Geeignete Altgehölze oder feste Gebäudekörper, die als Brutbaum bzw. Quartierraum für Wirbeltiere geeignet sind, fehlen im Plangebiet. Einige Eichen mit kleinen Hohlräumen sind jedoch außerhalb des UG (am Waldrand im Osten) vorhanden.

In Verbindung mit Waldrand, Hecken und Grünbrachen besteht dennoch ein Potenzial an Funktionalräumen für Reptilien, Kleinsäuger, Fuchs, Feldhase, Rehwild, Brutvögel und zahlreiche Insekten.

Brutvögel

Basisszenario

Die Brutvogelkartierungen wurden am 18. Juli 2018 und von Ende März bis Anfang Juli 2019 an insgesamt 6 Tagesterminen im gesamten UG durchgeführt. Erfasst wurde in den frühen Morgen- bzw. Vormittagsstunden. Eine Begehung im Mai fand zur Erfassung von Arten mit abendlichem Aktivitätsschwerpunkt in den späten Nachmittags- und in den Abendstunden auch zur Feststellung nachtaktiver Arten nach Einbruch der Dunkelheit statt.

Die Bestandsaufnahmen erfolgten gemäß den Empfehlungen zur Untersuchung der Siedlungsdichte von OELKE (1968) und BIBBY et al. (1995). Die Nachweise an Brutvögeln erfolgen in den Kategorien Brutnachweis, Brutverdacht und Brutzeitfeststellung. Sowohl Arten der Roten Listen Niedersachsens (RL-N) und/oder Deutschlands (RL-D) als auch ungefährdete Arten wurden quantitativ erfasst. Die Angaben zum Gefährdungsstatus richten sich nach der Einteilung von KRÜGER & NIPKOW (2015) für Niedersachsen bzw. das östliche niedersächsische Tiefland und nach GRÜNEBERG et al. (2015) für Deutschland.

Mit den Kartierungen von Frühjahr bis Sommer 2019 wurden an den Hecken der Zaungrenzen und am Waldrand im Osten (d. h. außerhalb des Vorhabenbereiches) insgesamt 16 Vogelarten mit Brutrevieren nachgewiesen. Mit je einem Brutrevier als Randbrüter in Sukzessionsgebüschen, Hecken und Waldrändern wurden festgestellt: Bachstelze, Eichelhäher, Grünfink, Zaunkönig, sowie der Mäusebussard. Mit 2 bis 3 Revieren wurden Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buchfink, Heckenbraunelle, Rotkehlchen und Zilpzalp sowie Rabenkrähe, Ringeltaube als Brutvögel im nahen Umfeld des UG kartiert. Im östlichen Teil des Plangebietes konnten je 1 Brutpaar von Heidelerche und Feldschwirl (Brüter im Offenland) nachgewiesen werden.

Weitere 17 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste oder kurz als Durchzügler zu Ende März und Mitte April 2019 durch einmalige Sichtungen festgestellt. Dies sind Buntspecht, Kleiber, Erlenzeisig, Bluthänfling, Baumpieper, Star, Pirol, Stieglitz, Weidenmeise, Sing- und Wacholderdrossel, Feldsperling, Goldammer, Graureiher, Stockente, Waldschnepfe, Elster und Turmfalke, die zum Teil aus strukturierten Waldbereichen außerhalb des UG stammen könnten.

Die Grünlandflächen im UG und der Wald im Südosten wurden zudem regelmäßig durch den Rotmilan und Mäusebussard beflogen (vor allem nach der Grünlandmahd am 05. Juni 2019). Für den Rotmilan und Bussard bestand im Jahr 2019 Brutverdacht in östlicher und südlicher Richtung (ca. 600 m vom UG entfernt). Etwa 200 m südlich des UG wurde auf Grünland im April 2019 auch ein Weißstorch gesichtet.

Waldflächen sind durch die Planung nicht betroffen. Auch am Waldrand im Südosten wurden keine Horste von Greifvögeln gefunden. Im Bereich der solitären Bäume oder Baumgruppen des UG befinden sich ebenfalls keine Horst- oder Höhlenbäume. Aktuelle Vorkommen von streng geschützten Höhlenbrütern (Hohltaube, Spechte, Eulen) konnten im Rahmen der Kartierung im Plangebiet sicher

ausgeschlossen werden. Konkrete Brutverdachtsmomente ergaben sich aus dem Verhalten einzelner Raumnutzer der genannten Vögel für das UG nicht.

Bewertung

Grundsätzlich ist das UG als Habitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und der Störungen in Straßennähe im westlichen UG überwiegend weitverbreitete Vogelarten vorkommen, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind.
Im Jahr 2019 wurden im UG genau 33 Arten unter den Aspekten Brutnachweis und Brutverdacht oder als Nahrungsgäste bzw. Brutzeitfeststellungen nachgewiesen. In der nachfolgenden Tabelle werden davon die wertbildenden Rote-Liste-Arten mit je einem Brutrevier aufgeführt.

deutscher Artname	**wissenschaftlicher Artname**	**RL-N**	**RL-T/O**	**RL-D**	**Anzahl der Reviere**
Heidelerche §§	*Lullula arborea*	3	3	V	1
Feldschwirl §	*Locustella naevia*	3	3	V	1

Erläuterungen:
RL-N - Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvogelarten (KRÜGER & NIPKOW, 2015)
RL-T/O - regionalisierte Rote Liste Tiefland-Ost in Niedersachsen (KRÜGER & NIPKOW, 2015)
RL-D - Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands 2009ff, Band 1 (GRÜNEBERG et al.; BfN, 2015)
Gefährdungsgrad: O = Ausgestorben oder verschollen, 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet; G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes; D = Daten unzureichend; + = keine Gefährdung, s = dank Schutzmaßnahmen gleich, geringer oder nicht mehr gefährdet
Anzahl der Reviere aus Brutnachweis/Brutverdacht, d.h. ohne Brutzeitfeststellungen
§ = nach BNatSchG besonders geschützte Art;
§§ = nach BNatSchG streng geschützte Art

Tab. 2: Planungsrelevante Brutvogelarten im Untersuchungsgebiet

Zur Wertbildung tragen Vorkommen von bodenbrütenden Halboffen- und Offenlandarten bei. Die Brutplätze liegen im südlichen und östlichen Bereich des UG. Sie sind von den geplanten Umgestaltungen betroffen.

Mit der Umwandlung der Freifläche geht ein Nahrungshabitat für Greifvögel der Umgebung verloren.

Habitatverluste bzw. zeitweilige Störungen europäischer Brutvogelarten in Randzonen des UG durch Umsetzung der Planung, infolgedessen sich der Erhaltungszustand der lokalen Population im Umfeld von Hohne verschlechtert, können nicht ausgeschlossen werden. Die betroffenen Arten können aber überwiegend durch Lebensraumverlagerungen reagieren, ohne dass die lokalen Populationen und Einzelindividuen beeinträchtigt werden. Lediglich in Bezug auf störungsempfindliche Bodenbrüter des Offenlandes (Heidelerche, Feldschwirl) treten durch die Planung voraussichtlich Brutplatz- und Teilhabitatverluste ein, da die betroffenen Arten hier nicht kleinräumig ausweichen können. Durch die Brutplatz- und Teilhabitatverluste entstehen erhebliche Auswirkungen hinsichtlich dieser Tierarten. Diese werden durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen.

Landsäuger

Basisszenario

Das Plangebiet und sein Umfeld im Osten und Süden haben aufgrund der abwechslungsreichen Gliederung (Halboffenland und Waldflächen) eine mittlere Bedeutung als Äsungsfläche und Wildwechselraum für Rehwild, Fuchs und Feldhasen. Die Tiere wurden jeweils gesichtet und waren an den Fährten auf Offenböden und an Hand von Losungen nachweisbar.

Der Feldhamster kommt auf Sandböden in der Südheide nicht vor.

Bewertung

Für alle im UG vorkommenden Säugetierarten besteht keine Eingriffsrelevanz des Projekts, da weder Quartiere, besondere Wildwechsel noch Funktionalräume dieser Arten beeinträchtigt oder räumlich eingeschränkt werden.

Fledermäuse

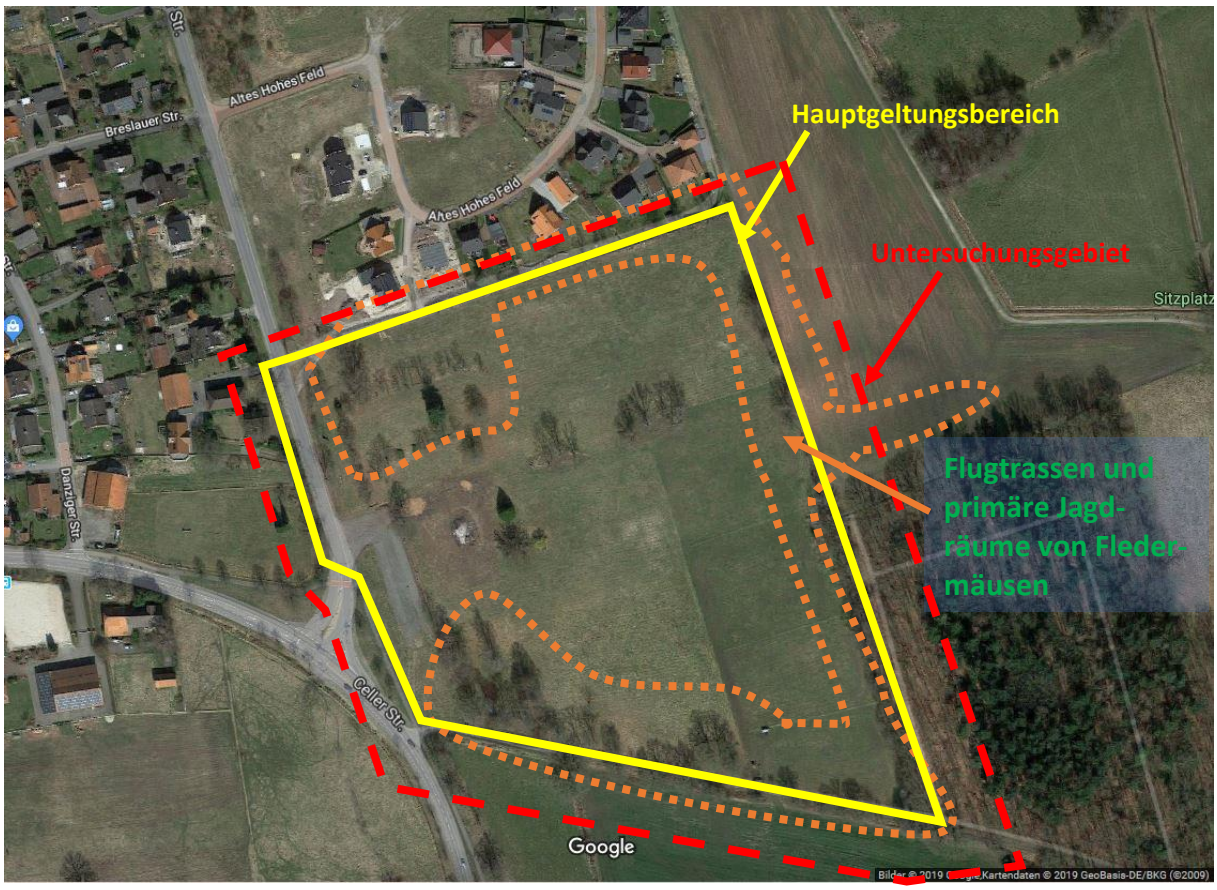
Basisszenario

An drei Nächten im April, Mai und Juni 2019 wurde mit einem Fledermausdetektor vom Typ Pettersson D1000X mobil geortet. Bei diesen Kartierungen beginnend in der frühen Dämmerung bis gegen 1.00 Uhr nachts konnten die den Raum häufiger nutzenden Fledermausarten vor allem im Norden, Osten und Süden des UG entlang der nächsten Waldränder und Hecken nachgewiesen werden.

Die lichten Raumgliederungen im UG sind geeignet für den Migrationsflug und als auch Jagdraum für Kleiner und Großer Abendsegler, Myotis-Arten, Breitflügel- und Zwergfledermaus.

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude, die als Quartierräume im Sommer- und Winterhalbjahr für Fledermäuse dienen könnten. Zur Quartiernahme durch Fledermäuse geeignete Einzelbäume (Altbäume, Hohlbäume) befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes, aber am Südostrand des UG (Alteichen). Ein Zuflug aus Baum- und Gebäudequartieren in Hohne ist für Abendsegler, Zwerg- und Breitflügelfledermäuse u. a. anzunehmen.

Zusammenfassend ist ein Nutzungsmuster an Funktions- oder Konzentrationsräumen an den Hecken im Süden und der Waldrandlage im Osten gegeben. Dort wurden an einigen günstigen Terminen im Frühsommer 2019 „mittlere Frequentierungen“ belegt (bis 30 Kontakte/Std. im heißen Juni 2019). Ab etwa 50 m Entfernung zu Gehölzen nahmen die Ortungen in freien Lagen bereits ab. Die etwas höheren Arten- und Individuenzahlen lagen somit nicht im Kernbereich des Plangebietes (s. u.a. Abb.).



Darstellung der primären Fledermaus-Jagdhabitate (unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 20.08.2019)

Bewertung

Alle Fledermausarten Deutschlands sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt und gehören damit auch nach dem BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“. In der Roten Liste Niedersachsens oder Deutschlands sind derzeit die meisten heimischen Arten mit Gefährdungskategorien versehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind deshalb besonders zu beachten.

Die Bestandsergebnisse zeigen, dass durch die Umsetzung der Planungsziele keine Störungen verursacht werden, die so erheblich auf Fledermäuse wirken, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert. Ebenso entstehen keine Quartier- und Individualverluste durch die Umsetzung der Planung.

Die Beurteilung begründet sich darauf, dass keine Quartiere betroffen sind und die Fläche insgesamt ökologisch an anderer Stelle ausgeglichen wird. Insofern erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

<u>Kriechtiere und Lurche</u>

Basisszenario

Alle acht heimischen Reptilienarten Deutschlands sind nach dem BNatSchG „besonders“ geschützt. Vier Arten sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt und gehören damit nach dem

BNatSchG auch zu den „streng geschützten Arten“. In der Roten Liste Niedersachsens oder Deutschlands sind derzeit die meisten heimischen Arten mit Gefährdungskategorien versehen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind deshalb bei allen Arbeiten im oberen Bodenhorizont zu beachten (Bestandsaufnahme, Konfliktbewertung, Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen).

Eine Begehung zur ersten Voruntersuchung am 18.07.2018 erbrachte je einen Fund einer adulten Zauneidechse *(Lacerta agilis)* und auch einer adulten Waldeidechse *(Zootoca vivipara)* am besonnten Waldrand im Südosten (außerhalb der Einzäunung – nicht mehr im Plangebiet). Die Funde konnten im Jahr 2019 nicht mehr bestätigt werden. Es wurden auch keine juvenilen Tiere gefunden.

Die Blindschleiche *(Anguis fragilis)* und Schlangenarten konnten nicht nachgewiesen werden.

Das Plangebiet hat ansonsten wegen des Fehlens naturnaher Still- und Fließgewässer keine Lebensgrundlage für seltene oder bestandsbedrohte Amphibienarten. Lediglich ein Grasfrosch *(Rana temporaria)* wurde Mitte Mai im südlichen Grünland festgestellt.

Bewertung

Das Plangebiet hat aufgrund des Fehlens naturnaher Still- und Fließgewässer und fehlender Rückzugsräume (Steinlesehaufen) als Lebensgrundlage für seltene oder bestandsbedrohte Kriechtiere und Lurche keine hohe Bedeutung.

Insekten

Basisszenario

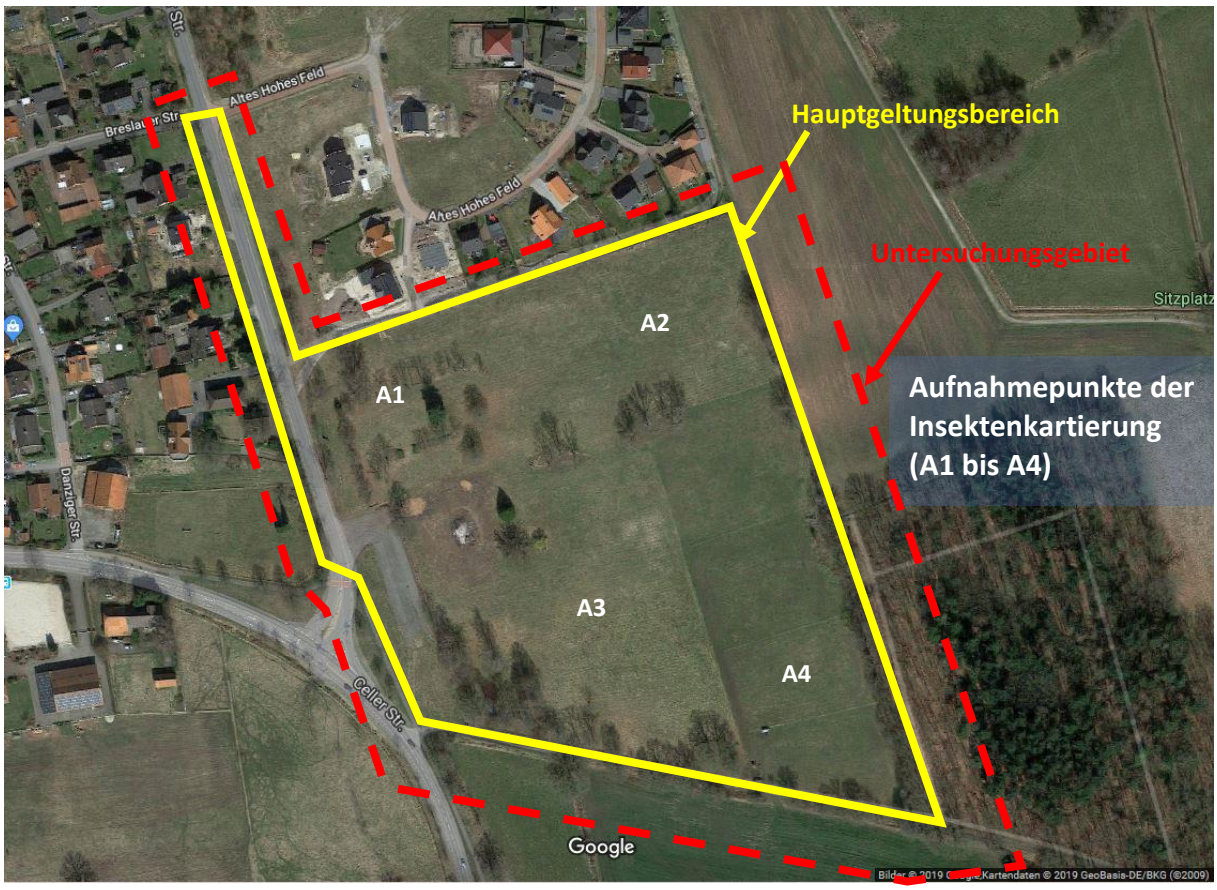
Während der Kartierungen wurde das gesamte UG auf das Vorkommen von Insekten untersucht. In der Gattung der Waldameisen (Formica spec.) bzw. den Käfern befinden sich einige Arten, die in der Bundesartenschutzverordnung als besonders und tlw. streng geschützte Arten geführt werden, d.h. es wären bei Vorkommen die Zugriffsverbote des Besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzuhalten.

Böschungen und Randlagen im UG sowie Randbereiche zum Wald könnten Lebensraumbedeutung für die Rote Waldameise (*Formica rufa*) bzw. die Kahlrückige Waldameise (*Formica polyctena*) besitzen. Deshalb erfolgte eine spezielle Kontrolle auf mögliche Vorkommen der Gattung Formica von April bis Juli 2019. Bei den Begehungen konnten keine Nester oder hohe Hügelaufbauten der Roten bzw. der Kahlrückigen Waldameise festgestellt werden.

Auffällige, besonnte und alte „Käferbäume“ sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorkommen von Hirschkäfer, Eichen-Heldbock bzw. Eremit sind daher ausgeschlossen.

Im Folgenden wurden zwei charakteristische Insekten-Artengruppen kartiert und aufgelistet, die vor allem offene Biotopstrukturen nutzen, die das UG prägen. Die Tagfalter und Heupferde bilden typische Vertreter stark besonnter, extensiv genutzter und trockener Lebensräume. Die Gruppe der Heupferde (speziell der Grashüpfer) ist auf Grund ihrer Phänologie in ihren wesentlichen Arten in zeitlich kurzer Spanne im Bestand erfassbar.

Insbesondere für den Wegerich-Scheckenfalter *(Melithea cinxia)* (Art der RLN 1) besteht eine wertvolle Lebensraumstruktur innerhalb des nördlichen Plangebietes.



Darstellung der Aufnahmepunkte der Insektenkartierung (unmaßstäblich; Luftbild: ©Google Maps, 20.08.2019)

	Aufnahmezeiten: Juli 2018 und Mai/ Juni / Juli 2019 – nur adulte Tiere					
Wissenschaftlicher Name					**Deutscher Name**	
Aufnahmegebiet - Nr.	**A1**	**A2**	**A3**	**A4**	**In der Magerflur**	**am Laubwaldrand**
Heuschrecken *(Saltatoria)*						
Chorthippus biguttulus	1	3	1		Nachtigall-Grashüpfer	
Chorthippus brunneus		2		1	Brauner Grashüpfer	
Chorthippus parallelus	12	4	5	9	Gemeiner Grashüpfer	
Chrysochraon dispar				1	Große Goldschrecke	
Meconema thalassinum			3	6	Gemeine Eichenschrecke	
Metrioptera roeseli		1		1	Roesels Beißschrecke	
Omocestus haemorrhoidalis RLN V/2		2			Rotleibiger Grashüpfer	
Omocestus viridulus	4	2	3	1	Bunter Grashüpfer	
Pholidoptera griseoaptera	2	3	2	6	Gemeine Strauchschrecke	
Platyclais albopuncta RLN V/2	1				Westliche Beißschrecke	
Stenobothrus lineatus RLN V/3	1	1			Panzers Heidegrashüpfer	
Tetrix undulata		1	2	1	Gemeine Dornschrecke	
Tettigonia viridissima		2	1	1	Großes Heupferd	

Kennzeichnung der Roten Liste Arten „östliches Tiefland und Niedersachsen“ (öT/Nds) und besonders geschützter Arten nach BArtSchV

Tab. 3: Heuschrecken im UG des Plangebietes 2018 und 2019

	Aufnahmezeiten: Juli 2018 und März/ April / Mai/ Juni / Juli 2019					
Wissenschaftlicher Name					**Deutscher Name**	
Aufnahmegebiet - Nr.	**A1**	**A2**	**A3**	**A4**	**in der Magerflur**	**am Laubwaldrand**
Dickkopffalter, Tagfalter						
Pyrgus malvae RLN V, BArtS	1	1		1	Schwarzkolb. Dickkopffalter	
Hesperia comma RLN 3	1				Komma-Dickkopffalter	
Ochlodes sylvanus			5		Rostfarbener Dickkopffalter	
Thymelicus lineola	1	2		1	Schwarzkolb. Dickkopffalter	
Thymelicus silvestris	5	3	2	1	Ockergelber Dickkopffalter	
Aglais urticae	1			1	Kleiner Fuchs	
Antocharis cardamines	1	1	2	7	Aurorafalter	
Colias hyale RLN V, BArtS	1	2	1		Goldene Acht	
Aphantopus hyperanthus	1	2	4	7	Schornsteinfeger	
Aporia crataegi RLN 3	2	1	1	1	Baumweißling	
Araschnia levana	1	1			Landkärtchen	
Argynnis (Speyeria) aglaja **RLN2**, BArtS	1				Großer Perlmutterfalter	
Melithea cinxia **RLN1** BArtS	2	6	2		Wegerich-Scheckenfalter	
Celastrina argiolus RLN V	1		1	4	Faulbaum-Bläuling	
Coenonympha pamphilus, BArtS	20	15	20	10	Kleines Wiesenvögelchen	
Gonepteryx rhamni	2	1	3	1	Zitronenfalter	
Inachis (Aglais) io	7	12	4	2	Tagpfauenauge	
Issoria lathonia (Wanderfalter), RLN V	5	10	3	1	Kleiner Perlmutterfalter	
Lycaena phlaeas, BArtS	1	3			Kleiner Feuerfalter	
Lycaena tityrus RLN V, BArtS	1	1			Brauner Feuerfalter	
Maniola jurtina	5	13	21	8	Großes Ochsenauge	
Melanargia galathea	1	10	15	5	Schachbrett	
Pararge aegeria			1	1	Waldbrettspiel	
Papilio machaon **RLN 2,** BArtS		1			Schwalbenschwanz	
Pieris brassicae (Wanderfalter)	3	20	10	2	Großer Kohlweißling (nur 2018)	
Pieris rapae	5	10	10	5	Kleiner Kohlweißling	
Pieris napi	12	10	25	20	Rapsweißling	
Pontia edusa	4	7	2	1	Reseda-Weißling	
Plebeius argus RLN 3, BArtSch		1	1	2	Geißklee-Silberfleck-Bläuling	
Polygonia c-album	1	2	1		C-Falter	
Polyommatus agestis RLN 2, BArtS		1			Kl. Sonnenröschen-Bläuling	
Polyommatus icarus		3	1		Gemeiner Bläuling	
Vanessa cardui (Wanderfalter)	12	24	5	2	Distelfalter	
Vanessa atalanta (Wanderfalter)	2	1	1		Admiral	
Neozephyris quercus RLN V			2	1	Blauer Eichen-Zipfelfalter	

Kennzeichnung der Roten Liste in Nds. und besonders geschützter Arten nach BArtSchV (keine streng geschützten Arten)

Tab. 4: Tagfalter im UG des Plangebietes 2018 und 2019

Bewertung

Der Teilbereich der mageren Ruderalflur im Norden mit Trockenrasenzeigern ist als eine wertvolle Lebensraumstruktur innerhalb des Plangebietes für Insekten anzusprechen. Da diese bei Umsetzung der Planung verloren geht, entstehen nach den o.a. Kartierergebnissen im Zuge der Umnutzung erhebliche Auswirkungen auf Insekten (Tagfalter und Heuschrecken) durch die Umsetzung der Planung.

Artenschutzrechtliche Bewertung

In den überwiegenden Teilflächen im Plangebiet wurden keine Formationen an autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV besonders oder streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden. Lediglich im zentralen Bereich wurden drei Pflanzen der Art Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) gefunden. Diese Pflanzenart ist in der regionalisierten Roten Liste für Niedersachsen (Tiefland) als „gefährdet“ eingestuft. Zudem ist sie gemäß BArtSchV als „besonders geschützt“ geführt.

Grundsätzlich ist das Plangebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten und als Bewegungsraum für Fledermäuse sowie einige geschützte und bestandsbedrohte Insekten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der bisherigen landwirtschaftlich betonten Nutzungen sowie der Siedlungsrandlage meist nur sehr verbreitete Wirbeltier- und Insektenarten vorkommen.

Einige Arten sind aber Vertreter der Roten Listen Niedersachsens (2 Vogelarten, einige Insekten).

In Bezug auf Bodenbrüter (Heidelerche und Feldschwirl) und Insekten in mageren Standorten treten voraussichtlich Brutplatz- und Lebensraumverluste ein. Zudem gehen voraussichtlich die Pflanzen des Knöllchen-Steinbrechs verloren. Deshalb hat eine Kompensation für Bodenbrüter und Insekten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu erfolgen. Außerdem sind die Pflanzen umzusiedeln.
Insofern erfüllt die Planung im Hinblick auf das Vorkommen von Pflanzen, Brutvögeln und Insekten keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG oder steht den artenschutzrechtlichen Belangen entgegen.

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 auch weiter möglich.

Bei der Baufeldfreimachung, 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, um auch Nest- und Individualverluste zu vermeiden.

Für die im Plangebiet vorhandenen, nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope ist vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs 4 BNatschG erforderlich. Damit in Verbindung hat ein Ausgleich des überplanten Biotops zu erfolgen.

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

3.2.3 Schutzgut Fläche/Boden

Basisszenario

Das Plangebiet liegt zum größten Teil innerhalb des Verbreitungsgebietes von fluviatilen und glazifluviatilen Sedimenten, welche im nordöstlichen und südlichen Randbereich in ein Talsandgebiet übergeht. Im Verlauf der Bodenbildungsprozesse entwickelte sich daraus im südlichen Teil des Plangebietes Plangebiet Gley mit Erd-Niedermoorauflage, im nördlichen Bereich steht Podsol an. Der Bereich weist deshalb ein größtenteils sehr geringes, im nordöstlichen und südlichen Randbereich ein geringes Ertragspotenzial auf.

Naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle Böden bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden (LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE, LBEG 2019).

Ein Großteil des Plangebietes wurde bis Ende der 1990er Jahre als Betriebsgelände der Erdölindustrie genutzt. Es diente als zentrale Einheit der umliegenden Felder zur Sammlung und Aufbereitung von Erdöl und Erdgas. Nach Einstellung des Betriebes wurde der Betrieb bis Mitte der 2000er Jahre vollständig zurückgebaut und das Gelände einer Altlastensanierung unterzogen. Im Rahmen der Sanierung wurde ein „Abschlussbericht zu den Rückbau begleitenden Untersuchungen auf dem Betriebsplatz der RWE Dea AG in Hohne“ erstellt (INSTITUT FÜR GEOLOGIE UND UMWELT GMBH, 28.04.2009). Neben ölverunreinigtem Boden und Beton von Gebäuden wurden auch PAK-verunreinigter Boden, Betonbeschichtung und Straßenaufbruch sowie asbesthaltige Baustoffe aus dem Rückbau von Gebäuden festgestellt.
Gemäß dem Bericht konnten sämtliche Bodenverunreinigungen frühzeitig erkannt und im Rahmen des Rückbaus vollständig saniert werden. Der Betriebsplatz Hohne wird als altlastenfrei eingestuft. Aufgrund der vollständigen Beseitigung der Bodenverunreinigungen durch Auskoffern sind nach Beendigung der Sanierung keine Nachsorgemaßnahmen durchzuführen. Eine Nutzung der Fläche zur Wohnbebauung oder zu gewerblichen Zwecken ist entsprechend dem Bericht möglich und wird ausdrücklich empfohlen.
Derzeit stellt sich der nördliche Teil des Plangebietes als Ruderalfläche dar. Ein Teilbereich im Südosten wird als intensive, im Südwesten als extensive Mähweide genutzt. Im Westen befindet sich eine gepflasterte Stellplatzfläche. Zudem verläuft westlich die Landesstraße L 283.

Durch die langjährige Nutzung des Plangebietes als Betriebsgelände der Erdölindustrie mit entsprechenden Gebäuden, Anlagen und Betriebsflächen sowie der nachfolgenden Altlastensanierung ist von einem gestörten Bodenaufbau auszugehen. Der Boden ist daher als vorbelastet einzustufen. Aufgrund der seit der Sanierung bereits vergangenen Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass sich erste natürliche Bodenprozesse wieder eingestellt haben. Daher hat dieser Bereich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe III). Der versiegelte Bereich des Parkplatzes sowie der Bereich der Landesstraße L 283 hat nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe II/I). Das Schutzgut Fläche/Boden innerhalb des Geltungsbereiches hat 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.
Für die Gewerbegebiete (GE) und die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit ergibt sich

eine maximal mögliche Versiegelung von 25.143 m² (31.428 m² x 0,8 GRZ = 25.143 m²).
Für das sonstige Sondergebiet (SO) ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der GRZ von 0,6 zuzüglich 50 % Überschreitung (max. GRZ 0,8) ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 3.970 m² (4.962 m² x 0,8 GRZ inkl. zulässiger Überschreitung = 3.970 m²).
Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Landesstraße L 283 wird nicht in Ansatz gebracht, da diese bereits als bestehende Straßenparzelle vollständig versiegelt werden kann.
Für die der inneren Erschließung des Plangebietes dienende Straßenverkehrsfläche wird eine Vollversiegelung angenommen (5.899 m²).
Bei Umsetzung der Grünfläche „Grünstreifen mit Lärmschutzwall “ ohne Lärmschutzwall sind Wege in Höhe von max. 5 % der Fläche der Grünfläche zulässig. Bei Annahme einer Vollversiegelung ergibt sich eine maximal mögliche Versiegelung von 375 m² (7.504 m² x 0,05 = 375 m²).
Im Fall der Umsetzung des Lärmschutzwalles wird von einer naturnahen Herstellung des Walles ohne erhebliche Versieglung ausgegangen.
Für die Grünfläche „Brandschutzstreifen“ sowie die Grünfläche südlich des Wendehammers sind keine Überbauungen vorgesehen. Daher wird für diese Fläche keine Versiegelung in Ansatz gebracht.

Im Westen des Plangebietes besteht ein vollversiegelter Parkplatz mit Zufahrt (1.228 m²).

Insgesamt ergeben sich Versiegelungsmöglichkeiten von max. 34.159 m² (GE und GEe = 25.143 m² + SO = 3.970 m² + Straßenverkehrsfläche (innere Erschließung) = 5.899 m² + Wege in der Grünfläche = 375 m² - Bestands-Parkplatz = 1.228 m²).

Hieraus resultieren erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche/Boden, da es infolge der Versiegelung zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch kommt.
Es ergibt sich eine Abwertung des Schutzgutes Fläche/Boden auf die Wertstufe II/I (geringe Bedeutung), die im Verhältnis 1 : 0,5 bei Vollversiegelung der beanspruchten Flächengröße auszugleichen ist. Hieraus resultiert ein Ausgleichsbedarf von ca. 17.080 m² bei einfacher Aufwertung (inkl. Mehrfachkompensation mit dem Schutzgut Wasser).

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Teilbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Landesstraße blieben bestehen. Im Bereich der Brachfläche würde es mittel- bis langfristig zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen kommen. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession entwickeln, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Fläche/Boden aufweist.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters, der eine stark variable Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten aufweist. Durch die Lage der Grundwasseroberfläche von über 45,5-50 m zu NN ist das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung als hoch einzustufen, lediglich im südlichen Randbereich ist es gering.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im südlichen Plangebiet mit 0 – 50 mm/a im sehr geringen Bereich, im nördlichen Plangebiet mit 250 – 300 mm/a im mittleren Bereich (LBEG 2019).

Natürliche Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend nicht vorhanden.

Ein Großteil des Plangebietes wurde bis Ende der 1990er Jahre als Betriebsgelände der Erdölindustrie genutzt und anschließend saniert (s. Kap.3.2.3 „Schutzgut Fläche/Boden“).
Derzeit stellt sich der nördliche Teil des Plangebietes als Ruderalfläche dar. Ein Teilbereich im Südosten wird als intensive, im Südwesten als extensive Mähweide genutzt. Im Westen befindet sich eine gepflasterte Stellplatzfläche. Zudem verläuft westlich die Landesstraße L 283.

Durch die langjährige ursprüngliche Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Betriebsgelände der Erdölindustrie mit entsprechenden Gebäuden, Anlagen und Betriebsflächen sowie der nachfolgenden Altlastensanierung ist von einem gestörten Bodenaufbau auszugehen. Dies führt auch zu einem gestörten Wasserhaushalt. Der Bereich ist daher als vorbelastet einzustufen. Aufgrund der seit der Sanierung bereits vergangenen Zeit ist jedoch davon auszugehen, dass sich erste natürliche Bodenprozesse wieder eingestellt haben, die zu einem verbesserten Wasserhaushalt führen. Daher hat dieser Bereich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut (Wertstufe III). Der versiegelte Bereich des Parkplatzes sowie der Bereich der Landesstraße L 283 hat nur eine geringe Bedeutung (Wertstufe II/I). Das Schutzgut Wasser innerhalb des Geltungsbereiches hat somit überwiegend eine allgemeine bis geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

Bewertung

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Wasserhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung noch offener Bodenoberflächen in Höhe von max. 34.159 m² ermöglicht (Bilanz s. Kap.3.2.3 „Schutzgut Fläche/Boden“). Dies führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.
Daraus resultiert eine Abwertung des Schutzgutes Wasser auf die Wertstufe II/I (geringe Bedeutung), die im Verhältnis 1 : 0,5 bei Vollversiegelung der beanspruchten Flächengröße auszugleichen ist. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 17.080 m² bei einfacher Aufwertung (inkl. Mehrfachkompensation mit dem Schutzgut Fläche/Boden).

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich keine erheblichen Änderungen zum Basisszenario ergeben. Die Teilbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Landesstraße blieben bestehen. Im Bereich der Brachfläche würde es mittel- bis langfristig zu einer Verbesserung der Bodenfunktionen, und damit des Wasserhaushaltes, kommen. Bei Nutzungsaufgabe würde sich eine Waldsukzession entwickeln, die positive Aspekte hinsichtlich des Schutzgutes Wasser aufweist.

3.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Basisszenario

Das Plangebiet stellt aufgrund der Brachfläche eine Kalt- und Frischluftentstehungsfläche dar. Es liegt im Übergangsbereich zwischen Erwärmungsflächen im Norden und Westen (Wohngebiete, Straßen) und der offenen Landschaft im Süden sowie den Waldflächen im Südosten.

Als Vorbelastungen sind der Verkehr auf den angrenzenden sowie im Plangebiet liegenden Landesstraßen, die angrenzenden Wohngebiete nördlich und westlich des Geltungsbereiches sowie der Parkplatz im Westen des Plangebietes zu nennen. Hinzu kommt eine gelegentliche lufthygienische Belastung durch die Bewirtschaftung (Düngung etc.) der Mähweide, der südlich angrenzenden Weideflächen sowie der nordöstlich gelegenen Ackerfläche.

Insgesamt ist die klimatische Situation innerhalb des Plangebietes deshalb von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III) für den Naturhaushalt.

Bewertung

Durch die mit der Planung verbundene Versiegelung kommt es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft. Durch die Lage des Plangebietes mit Anschluss an einen Landschaftsraum mit Frischluft und Kaltluft produzierenden Flächen im Süden und Osten ist ein ständiger Luftaustausch gegeben, so dass die Erwärmung innerhalb des Plangebietes auf ein nicht erhebliches Maß vermindert werden wird (Wertstufe III).

Lufthygienische Beeinträchtigungen durch das zukünftige Gewerbegebiet können ausgeschlossen werden, da von einer Einhaltung der Anforderungen der TA-Luft im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren ausgegangen wird.
Insgesamt entstehen keine erheblichen Auswirkungen auf Schutzgut Klima/Luft durch die Planung.

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

3.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Basisszenario

Das Plangebiet wird überwiegend durch die Brachfläche mit Einzelbäumen, Baumgruppen und Baum- bzw. Strauch-Baumhecken sowie teilweise durch die Landesstraßen geprägt. Zu den naturnahen Elementen in der Umgebung zählen Straßenbäume, Landschaftsgehölze sowie die südöstlich angrenzende Waldfläche.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Hohne ergeben sich insbesondere aus Richtung Süden weiterreichende Sichtbeziehungen. Die einfach ausgeprägte Brachfläche wird teilweise durch einzelne Gehölze gegliedert, was zu positiven Effekten führt. Es ergeben sich Sichtbeziehungen auf den nördlich gelegenen Ortsrand mit Einfamilienhausbebauung.

Für die naturgebundene Erholung eignet sich das Plangebiet nicht, da Wege und Aufenthaltsmöglichkeiten fehlen. Diese ist durch den südlich angrenzenden Weg sowie weiter westlich und östlich in den offenen Landschaftsräumen bzw. Waldgebieten gegeben.

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

Bewertung

Die Planung sieht eine Bebauung mit gewerblich Nutzungen und einer Seniorenwohnanlage vor. Um erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden und die Bebauung optisch in die Umgebung einzufügen, wird überwiegend eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 9 m festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt.

Zudem wird an der Nord- und Nordostgrenze eine Grünfläche mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Außerdem werden unter anderem im Süden des Plangebietes Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die südlich direkt angrenzende Hecke wird von der Planung nicht berührt. Damit wird das Gebiet eingegrünt.

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Mit dem Erhalt von Bäumen im Süden des Plangebietes und der außerhalb des Plangebietes direkt angrenzenden Hecke werden erhebliche optische Beeinträchtigungen hinsichtlich der Erholungsnutzung des südlich angrenzenden Weges vermieden.

Insgesamt entstehen daher 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.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.2.8 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 geplante Versiegelung Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere bzw. auf die Bodenfunktionen hat.

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.

3.2.9 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. 7 „DEA-Gewerbepark“ gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Bei der Bilanzierung werden Biotoptypen, die der Wertstufe I+II entsprechen, nicht berücksichtigt. Diese werden durch die Planung nicht abgewertet und deshalb nicht in die Bilanztabelle aufgenommen.
Auf dieser Basis werden dann die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung/ Wert-verlust	Fläche (m²)	Kompensation	Flächen-bedarf (m²)
Pflanzen/ Tiere	Verlust von Strauch-Baumhecken (HFM) durch Überbauung (WST III → WST I)	828	Kompensationsverhältnis 1 : 1	828
	Verlust von Baumhecken (HFB) durch Überbauung (WST III → WST I)	492	Kompensationsverhältnis 1 : 1	492
	Verlust von sonstigem Sandtrocken-rasen (RSZ §) durch Überbauung (WST IV → WST I)	17.300	Kompensationsverhältnis 1 : 1 (vollständiger Ersatz des Bio-toptyps an anderer Stelle)	17.300
	Verlust von magerem mesophilen Grünland kalkarmer Standorte (GMA §) durch Überbauung (WST IV → WST I)	14.500	Kompensationsverhältnis 1 : 1 (vollständiger Ersatz des Bio-toptyps an anderer Stelle)	14.500
	Verlust von Ruderalflur (URT) durch Überbauung (WST III → WST I)	2.958	Kompensationsverhältnis 1 : 1	2.958
	Verlust von 38 Einzelbäumen (HBE) (WST III → WST I)	-	Ersatz in entsprechender ~~Art und~~ Zahl (Herleitung s.u.) = 61 Stück	-
Fläche/Bo-den	Vollversiegelung offener Boden-oberflächen (WST III → WST II/I)	34.159	Kompensationsverhältnis 1 : 0,5	17.080
Wasser	Verringerung der Grundwasserneu-bildung durch Überbauung (WST III → WST II/I)	33.674	Kompensation über Ausgleichs-maßnahmen Schutzgut Flä-che/Boden (Mehrfachkompensa-tion)	-
Klima/ Luft	keine	-	-	-
Land-schaftsbild	keine	-	-	-
			Summe Kompensationsbedarf	**53.158**

Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere: Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung

Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft: Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung

Baumersatz:

Stammdurchmesser	**Kompensationsverhältnis**	**Anzahl**	**Ersatz**
0 – 30 cm BHD	1 : 1	10	10
>30 – 40 cm BHD	1 : 1,5	15 (aufgerundet)	23 (aufgerundet)
>40 – 50 cm BHD	1 : 2	11	22
>50 – 100 cm BHD	1 : 3	2	6
>100 cm BHD	1 : 4	--	--
Summe		**38**	61

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere, für das Schutzgut Fläche/Boden durch die Versiegelung von Offenbodenflächen sowie auf das Schutzgut Wasser durch eine Verringerung der Grundwasserneubildung, welche auszugleichen sind. Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf für eine Fläche von 53.158 m² bei einfacher Aufwertung. Zudem sind 61 Einzelbäume zu ersetzten.

Für die gesetzlich geschützten Biotope (sonstiger Sandtrockenrasen sowie magerer mesophiler Grünland kalkarmer Standorte) ist vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs 4 BNatschG erforderlich. Damit in Verbindung hat ein Ausgleich der überplanten Biotope zu 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. Unzumutbare Immissionen sind jedoch dadurch nicht zu erwarten. Über den Verkehr hinausgehende Auswirkungen hinsichtlich Emissionen und Belästigungen ergeben sich aus der geplanten Nutzung. Mit Umsetzung der Planung und Einhaltung von rechtlichen Vorgaben werden diese im Gewerbegebiet jedoch nur ein unerhebliches Maß umfassen. Von dem eingeschränkten Gewerbegebiet sowie dem sonstigen Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ gehen grundsätzlich keine erheblichen Störungen aus.

- **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, -beseitigung 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 (Gewerbegebiete, sonstiges Sondergebiet) 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 zu vermeiden, sind folgende Vorkehrungen zu berücksichtigen:

- Es wird lediglich die für die Planung unbedingt erforderliche Fläche beansprucht.
- Durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden.
- Mit einer Festsetzung zum Erhalt werden bereichsprägende Bäume erhalten.

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

5.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

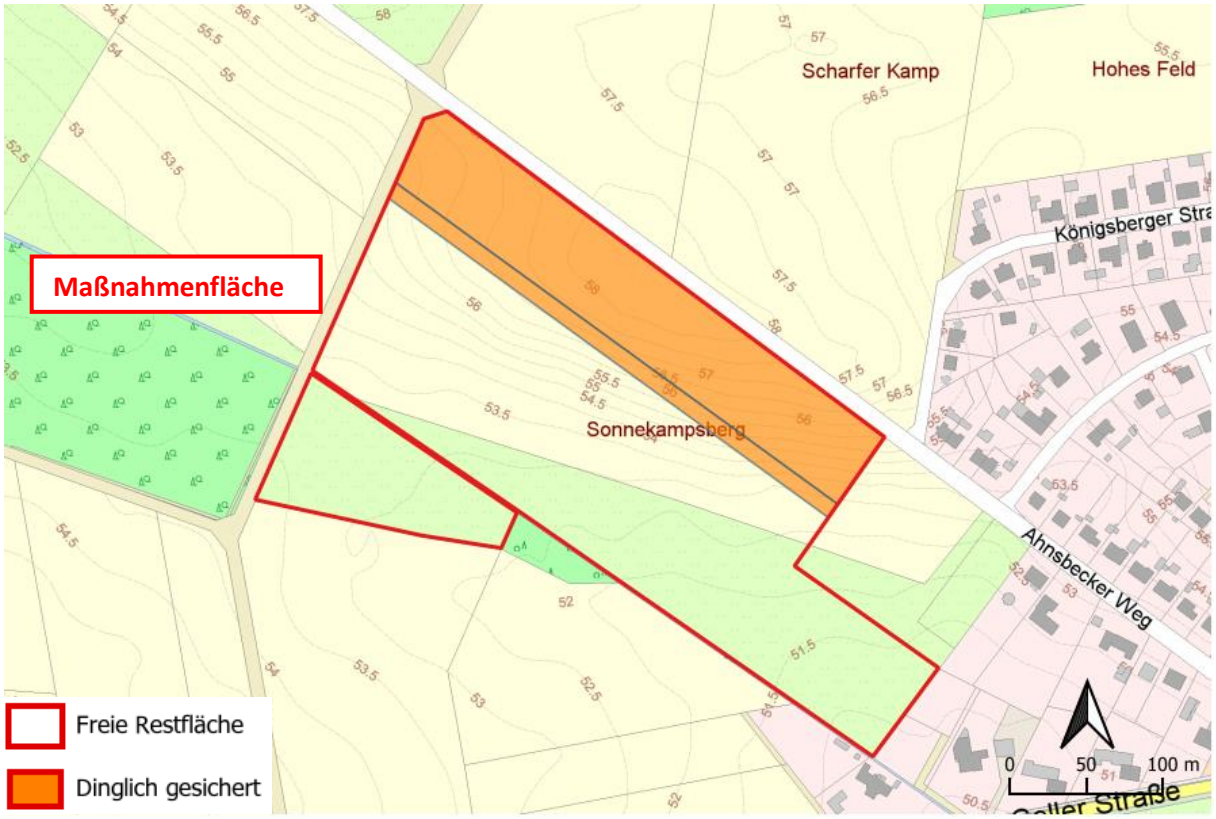
Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen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

Die artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme für die Heidelerche, den Feldschwirl sowie für Insekten erfolgt in einem Ökopool anteilig auf den Flurstücken 29/3 und 27/1, Flur 10 der Gemarkung Hohne.
Es ist eine Fläche von mind. 2.000 m² mittels Übertragung von Mahdgut aus der Eingriffsfläche (Hauptgeltungsbereich) zu einer Ruderalflur zu entwickeln. Dazu ist die bisher intensiv genutzte Ackerfläche auszuhagern und anschließend mit regionaltypischem Saatgut anzusäen. In den ersten drei Jahren nach Anwuchs ist die Fläche zweimal pro Jahr jeweils im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. sowie im Zeitraum nach dem 15.08 zu mähen. Beim ersten Schnitt darf nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Eine Beweidung ist nicht zulässig. In den Folgejahren ist die Fläche einmal jährlich nach dem 15.08. zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Anschließend ist eine Nachbeweidung mit 2 Rindern oder Pferden pro Hektar zulässig.
Die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich zwischen der Gemeinde Hohne und der FEAM GmbH gesichert. Zudem erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung der Maßnahme zugunsten der Gemeinde Hohne.
Die Tagfalterart Wegerich-Scheckenfalter *(Melithea cinxia)* wird durch die Umsetzung der auf der Eingriffsfläche vorhandenen Raupengespinste spätestens im Sommer vor Baubeginn in die o. g. Maßnahmenfläche übertragen.
Mit Umsetzung dieser Maßnahmen kann zum einen ein optimaler Lebensraum für Heidelerche und Feldschwirl geschaffen werden. Zum anderen entstehen gute Lebensbedingungen für die Ansiedlung des Wegerich-Scheckenfalters, aber auch anderer Insekten.

Die weiteren Kompensationsmaßnahmen erfolgen ebenfalls in dem Ökopool anteilig auf den Flurstücken 29/3 und 27/1, Flur 10 der Gemarkung Hohne (im folgenden „Kompensationsfläche“ genannt).

Auf der Kompensationsfläche werden die gesetzlich geschützten Biotope „sonstiger Sandtrockenrasen“ (17.300 m²) und „mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ (14.500 m²) im Verhältnis 1 : 1 ersetzt. Die bisher intensiv genutzte Ackerfläche wird nach Nutzungsaufgabe durch ein entsprechendes Mahdregime ausgehagert. Bei erfolgreicher Aushagerung wird das Grünland durch Mahdgutübertragung aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 angelegt. Dadurch wird ein optimaler Biotopersatz sichergestellt. Für den Fall, dass das gewonnene Mahdgut nicht ausreicht, wird die Ergänzung mittels ortsfremden Mahdgut ermöglicht. In den ersten drei Jahren nach Anwuchs ist die Fläche zweimal pro Jahr jeweils im Zeitraum vom 15.06. bis 30.06. sowie im Zeitraum nach dem 15.08 zu mähen. Beim ersten Schnitt darf nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden. Das Mahdgut ist vollständig abzufahren. Eine Beweidung ist nicht zulässig. In den Folgejahren ist die Fläche einmal jährlich nach dem 15.08. zu mähen, das Mahdgut ist abzufahren. Anschließend ist eine Nachbeweidung mit 2 Rindern oder Pferden pro Hektar zulässig. Durch ein Zufütterungsverbot, sowie einer Nachmahd nach der Beweidung wird eine dauerhafte Entwicklung der Biotopfläche sichergestellt.
Die im Plangebiet vorhandenen Pflanzen des Knöllchen-Steinbrechs (*Saxifraga glomerata)* werden fachgerecht entnommen, gärtnerisch auf eine Menge von 100 Pflanzen zu vermehren und anschließend auf der Kompensationsfläche für das gesetzlich geschützte Biotop angepflanzt. Damit wird das Entstehen eines dauerhaften Pflanzenbestandes gesichert.
Auf der Kompensationsfläche sind 45 Hänge-Birken (*Betula pendula*), 6 Hainbuchen (*Carpinus betulus*), 6 Feldahorn (*Acer campestre*) und 4 Stieleichen (*Quercus robur*) anzupflanzen. Um einen offenen und lichten Charakter des Baumbestandes zu schaffen, sind die Bäume überwiegend in Dreier-Gruppen zu pflanzen. Lediglich die Eichen werden als Solitärbäume freigestellt. Damit kann ein ähnliches Landschaftsbild wie im Eingriffsgebiet geschaffen werden.
Auf einem weiteren Teilbereich der Kompensationsfläche erfolgt die Entwicklung einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte (2.958 m²). Die Anlage und nachfolgenden Bewirtschaftungsauflagen sind an die Maßnahmen auf den angrenzenden Bereichen mit dem Biotopersatz angeleht. Damit wird eine vergleichbare Bewirtschaftung wie im Eingriffsgebiet geschaffen, aber auch Bewirtschaftungshemmnisse, die zu mangelnder Akzeptanz der Maßnahme führen, vermieden.
Auf 828 m² der Kompensationsfläche ist eine Strauch-Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Zudem ist auf 492 m² eine Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Die Gehölze werden entlang eines Grabens bzw. Weges angelegt und bilden damit einen optimalen Abschluss der Maßnahmenfläche.
Für die naturschutzfachliche Kompensation des Schutzgutkomplexes Fläche/Boden und Wasser erfolgt auf der Kompensationsfläche auf 17.080 m² die Anlage von mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte. Dazu ist die Fläche auszuhagern und anschließend mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen. Nach erfolgreicher Ansaat hat eine entsprechende Mahd und Bewirtschaftung zu erfolgen. Diese entspricht Maßnahmen auf den angrenzenden Bereichen mit dem Biotopersatz, um eine optimale Gesamtfläche mit verschiedenen Lebensräumen und Biotopen zu schaffen.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich zwischen der Gemeinde Hohne und der FEAM GmbH gesichert. Zudem erfolgt eine grundbuchrechtliche Sicherung der Maßnahme zugunsten der Gemeinde Hohne.



Lage d. Ökopoolfläche in der Gemarkung Hohne (Plangrundlage bereitgestellt durch: FEAM GmbH, 02.09.2020)

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

Ziel der Planung ist es, die Errichtung eines Gewerbegebietes und einer Seniorenwohnanlage zu ermöglichen.

Im Rahmen der Erarbeitung der „Entwicklungsplanung OT Hohne“ wurden mehrere Standorte für Gewerbeansiedlungen geprüft. Insgesamt ergaben sich zwei mögliche Hauptstandorte, von denen der eine bereits fast vollständig belegt ist. Zudem handelt es sich beim Plangebiet um einen Standort, der schon einmal einer gewerblich-industriellen Nutzung unterlag. Er ist verkehrlich gut angebunden und beeinträchtigt keine besonders geschützten Bereiche.

Weiterhin wurden verschiedene städtebauliche Konzepte für die Entwicklung des Plangebietes geprüft. Wegen des angrenzenden Knotenpunktes der Landesstraßen muss die vorhandene Anbindung zur Erschließung genutzt werden. Eine zusätzliche Anbindung an die Landesstraße ist nicht möglich. Durch das ausgewählte Konzept kann das Gebiet gut erschlossen werden und optimale Grundstückszuschnitte geschaffen werden.

Die ausgewählte Planungsalternative stellt dabei die ökologisch, verkehrstechnisch, gestalterisch und wirtschaftlich optimalste Lösung dar.

7 Zusätzliche Angaben

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

Der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht liegen allgemein zugängliche Informationen zu den unterschiedlichen Umweltaspekten zugrunde (s. entsprechende Kapitel).
Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen“ (V. Drachenfels, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012 (korrigierte Fassung 25.08.2015), Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) bzw. der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz" (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 2/2002, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) durchgeführt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten nicht auf.

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.

- Erhalt von Bäumen

  Der Erhalt bzw. der Ersatz von zum Erhalt festgesetzten Bäumen ist durch die Gemeinde Hohne zu überwachen.

- Umsetzung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

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

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ hat das Ziel, in Hohne die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage und von Gewerbebetrieben 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 Planungsziele umsetzen zu können, werden auf einer überwiegenden Brachfläche Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete sowie ein sonstiges Sondergebiet „Seniorenwohnanlage“ festgesetzt. Die GRZ beträgt überwiegend 0,8, die GFZ überwiegend 1,2. Im sonstigen Sondergebiet beträgt die GRZ 0,6 und die GFZ 1,0. Die Gebäudehöhe wird auf zwei Vollgeschosse und maximal 9,0 m Höhe begrenzt. Im Norden und Osten werden Grünflächen, die teilweise als Brandschutzstreifen dienen, festgesetzt. Die nördliche Grünfläche dient der Eingrünung und Naherholung. Zudem werden erhaltenswerte Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild sowie sonstige Kultur- und Sachgüter.

Erhebliche Auswirkungen ergeben sich auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Fläche/Boden und Wasser, da zukünftige Überbauungen bzw. Versiegelungen ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Belange sind von der Planung dahingehend betroffen, dass ein Heidelerchen- und ein Feldschwirl-Revier sowie Lebensräume von Insekten verloren gehen. Diese werden über eine entsprechende Maßnahme ersetzt.
Teile des Plangebietes sind als gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sowie gesetzlich geschützte Biotope (31.800 m²) eingestuft. Dafür ist vor Satzungsbeschluss eine Ausnahme oder Befreiung von den Verboten gem. § 30 Abs 4 BNatschG bzw. § 29 Abs. 2 BNatSchG erforderlich. Damit in Verbindung hat ein Ausgleich der überplanten Biotope zu erfolgen.
Gemäß der Eingriffsbilanzierung entsteht ein weiterer Kompensationsbedarf für die einfache Aufwertung einer insgesamt 53.158 m² großen Fläche.

Die Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen einer Ökopool-Maßnahme. Dabei werden auf den Flurstücken 29/3 und 27/1, Flur 10 der Gemarkung Hohne verschieden Maßnahmen umgesetzt.
Die artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme für die Heidelerche, den Feldschwirl sowie für Insekten erfolgt auf einer Fläche von mind. 2.000 m², die zu einer Ruderalflur zu entwickeln ist.
Die Tagfalterart Wegerich-Scheckenfalter wird durch die Umsetzung der auf der Eingriffsfläche vorhandenen Raupengespinste in die o. g. Maßnahmenfläche übertragen.
Auf der Ökopool-Fläche werden ebenfalls die gesetzlich geschützten Biotope „sonstiger Sandtrockenrasen“ (17.300 m²) und „mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ (14.500 m²) im Verhältnis 1 : 1 ersetzt.
Die im Plangebiet vorhandenen Pflanzen des Knöllchen-Steinbrechs werden fachgerecht entnommen, gärtnerisch vermehrt und anschließend auf der Ökopool-Fläche für das gesetzlich geschützte Biotop angepflanzt.
Auf der Ökopool-Fläche sind zudem 61 Laubbäume anzupflanzen, um den Verlust der Bäume innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.
Auf einem weiteren Teilbereich der Ökopool-Fläche erfolgt die Entwicklung einer Ruderalflur trockenwarmer Standorte (2.958 m²).
Auf weiteren 828 m² der Fläche ist eine Strauch-Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln. Zudem ist auf 492 m² eine Baumhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu entwickeln.

Für die naturschutzfachliche Kompensation des Schutzgutkomplexes Fläche/Boden und Wasser erfolgt auf der Ökopool-Fläche außerdem auf 17.080 m² die Anlage von mesophilem Grünland mäßig feuchter Standorte.

Die Maßnahmen werden vertraglich zwischen dem Ökopool-Betreiber und der Gemeinde Hohne geregelt und grundbuchrechtlich gesichert.

Mit den 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)

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (Hrsg.): Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 2/2002

NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ (Hrsg.): Einstufungen der Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels), in: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 1/2012 (korrigierte Fassung 20.09.2018)

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

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, ___.___._____

……
Planverfasser/in

Der Rat der Gemeinde Hohne hat den Bebauungsplanes Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ in seiner Sitzung am ___.___._____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Hohne, ___.___._____

(Warncke)……
Gemeindedirektor

ANLAGEN

Anlage 1:
Planunterlage mit Baumbestand

(rmk Vermessung, 02.07.2019)

Anlage 2:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 7 „DEA-Gewerbepark“ im Ortsteil Hohne

(TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, 21.07.2020)