

Gemeinde Lachendorf
OT Lachendorf - Landkreis Celle



Bebauungsplan Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Lachendorf“

Begründung

(Änderungen im Vergleich zum Entwurf sind in grüner Schrift dargestellt.)

Verf.-Stand:	§§ 3 (1) +4 (1) i. v. m. § 13 (2) BauGB	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	06.07.2023	11.04.2024	13.12.2024
Plan:	06.07.2023	11.04.2024	13.12.2024



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. B.-O. Bennedsen

INHALT

1	Erforderlichkeit der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	4
2	Verfahren.....	5
3	Standortwahl/Geltungsbereich.....	5
4	Planungsvorgaben.....	7
4.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung.....	7
4.1.1	Landesraumordnungsprogramm.....	8
4.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	8
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	10
4.2	Örtliche Planungen.....	11
4.2.1	Entwicklungspläne.....	11
4.2.2	Flächennutzungsplan.....	12
4.2.3	Bebauungspläne.....	12
5	Geplantes Vorhaben.....	13
6	Städtebauliche Daten.....	14
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
7.1	Maß der baulichen Nutzung.....	14
7.2	Bauweise, Baugrenzen.....	14
7.3	Flächen für den Gemeinbedarf.....	15
8	Ver- und Entsorgung.....	15
8.1	Löschwasserversorgung.....	15
8.2	Oberflächenentwässerung.....	15
8.3	Müllentsorgung.....	16
9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	16
9.1	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet „Lachte“ und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	16
9.2	FFH-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“.....	16
9.3	Naturschutzgebiet „Lachte“.....	16
10	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	17
10.1	Auswirkungen auf die Umgebung.....	17
10.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	17
10.3	Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange.....	17
10.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz.....	19
10.4.1	Natur- und Artenschutz.....	19
10.4.2	FFH- und NSG- Verträglichkeit.....	23

Anlagen

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lachendorf
infraplan GmbH, 04.07.2023

Anlage 2: Naturkundliche Bestandsaufnahme zur Neugestaltung
Zentrum Lachendorf mit Rathaus
alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, Feb. 2020

Anlage 3: FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur Neugestaltung Zentrum
Lachendorf mit Rathaus (Landkreis Celle)
alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, Feb.2023 mit Änderungen vom
Okt. 2023

Anlage 4: Antrag auf Erteilung einer wasserbehördlichen Genehmigung gemäß § 78 WHG zur Errich-
tung einer Anlage in Überschwemmungsgebieten, Maßn.: Aufwertung der Zentralen Orts-
mitte Lachendorf
Antragsteller: Gemeinde Lachendorf, Verfasser: Ing.-Büro Woltmann + Knoop GmbH,
28.04.2023

Anlage 5: [Hydraulisches Gutachten zur Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ \(Ingenieurgesellschaft
Heidt + Peters mbH, Dez. 2024\)](#)

Quelle Fotos:
infraplan GmbH

1 Erforderlichkeit der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Lachendorf verfolgt das Ziel, den zentralen Ortsmittelpunkt weiterzuentwickeln und zu einem kommunikativen Zentrum auszubauen. Der „Olen Drallen Hoff“ wird zu diesem Zweck derzeit bereits neugestaltet. Das Rathaus der Samtgemeinde Lachendorf und deren Mitgliedsgemeinden entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Es soll daher neu errichtet werden.

Das Gesamtkonzept des Ortsmittelpunktes sieht eine Verschiebung des Rathauses auf das Gelände des ehemaligen Bauhofes vor. In diesem Zuge sollen auch die Straßen- und Freiräume umgestaltet und ein Bereich südlich des „Rehrkamp“ für angelagerte Funktionen des Rathauses mit einbezogen werden.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortsmittelpunktes mit Gemeinbedarfseinrichtungen eignet sich aufgrund der zentralen Lage und der im Umfeld bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen/Dienstleistungen (vielfältiger Einzelhandel mit Geschäften und Verbrauchermärkten, Sparkasse, Apotheke) besonders gut. Zudem grenzt der Flusslauf der Lachte als attraktiver Freiraum (Naturschutzgebiet) direkt an das Plangebiet an und kann mit seinem Freiraum umweltverträglich in die Gestaltung einbezogen werden. Damit kann die Identität des Grundzentrums gestärkt werden, dessen Name „Lachendorf“ sich aus dem Flusslauf herleitet.

Sinnvolle Standortalternativen im Siedlungsgebiet der Gemeinde Lachendorf gibt es für die Entwicklung des Ortsmittelpunktes und den Neubau des Rathauses nicht. Neben den beschriebenen Lagevorteilen sind im vorliegenden Fall auch die gute Erreichbarkeit und die Verfügbarkeit der Grundstücke gegeben, was an anderen Standorten nicht der Fall ist.

Die Entwicklung des zentralen Bereiches wurde bereits im Gemeindeentwicklungsplan von Lachendorf (2001) als Ziel definiert und in den „Entwicklungsperspektiven – Weiterentwicklung des Gemeindeentwicklungsplans“ aus 2007 sowie im „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept“ der Samtgemeinde Lachendorf und ihren Mitgliedsgemeinden aus 2013 weiter konkretisiert.

Die Umgestaltung des Bereiches des „Olen Drallen Hoff“ konnte aufgrund des Bestandes ohne Bebauungsplan durchgeführt werden. Um den Bau des Rathauses zu ermöglichen, ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Lachendorf gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder sonstigen städtebaulichen Planung.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 dient der Entwicklung bereits bestehender Bauflächen im Innenbereich der Gemeinde Lachendorf. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 6.452 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, d. h. der errechnete Anteil der Grundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit 4.354 m² deutlich unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen. Die Planung ist mit dem nördlich angrenzenden FFH-Gebiet vereinbar (s. Anlage).

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die überbaubare Fläche unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Die Verträglichkeit zu Schutzgebieten in der Umgebung und der Artenschutz sind dennoch zu beachten.

3 Standortwahl/Geltungsbereich

2018 wurde von der Gemeinde Lachendorf eine Standortanalyse erstellt, die Grundlage für die Entscheidung des Standortes des neuen Rathauses war. Hierin wurden grundsätzlich in Frage kommende Alternativen nach verschiedenen Kriterien geprüft. Es wurden dabei sowohl Sanierungen des bisherigen Rathauses mit Erweiterung durch Anbau, mit Zweigstelle(n) sowie Neubauten an verschiedenen Stellen geprüft. In Abwägung aller Belange stellt sich die vorgesehene Planung als die funktional, ökologisch und wirtschaftlich Beste dar.

Das gewählte Plangebiet liegt im Zentrum der Ortsteiles Lachendorf, direkt angrenzend an den heutigen Standort des Rathauses und den „Olen-Drallen-Hoff. Der „Erikaweg“ befindet sich im Geltungsbereich und bildet die südliche Grenze des Geltungsbereiches. Im Norden grenzt der Flusslauf der Lachte als attraktiver Freiraum (FFH- und Naturschutzgebiet) direkt an das Plangebiet an. Südlich und westlich des Geltungsbereiches befinden sich Wohnbebauungen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Der Geltungsbereich nimmt eine Fläche von ca. 0,66 ha ein. Der Geltungsbereich nördlich der Straße „Rehrkamp“ war bei Planungsbeginn (Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 2018) durch Gebäude der Feuerwehr und des Bauhofes sowie dazugehörige Nebenanlagen und Erschließungs-/Lagerflächen bebaut. Südlich des „Rehrkamp“ befand sich ein Wohngrundstück, welches überwiegend versiegelt war. Inzwischen sind die Flächen weitestgehend geräumt.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 (Luftbild: © Bing-Maps, 15.01.2024)

Fotos vom 19.05.2022:



*Versorgungsgebäude ehem. Bauhofgelände
(Blick Richtung Westen)*



*Ehem. Bauhofgelände nördl. „Rehrkamp“
(Blick Richtung Nordwesten)*



*Ehem. Feuerwehrgerätehäuser,
(Blick Richtung Nordosten)*



*Straße „Rehrkamp“
(Blick Richtung Osten)*



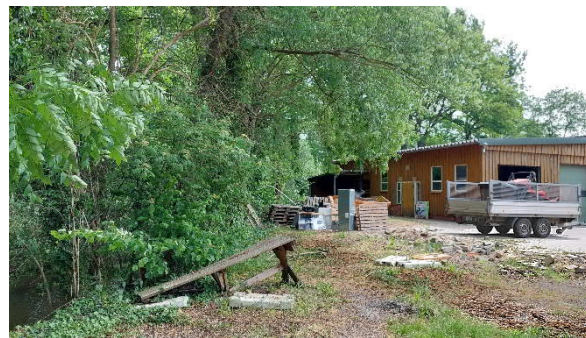
*Straße „Rehrkamp“ mit südlichem Gelände
(Blick Richtung Westen)*



*Angrenzende westliche Bebauung
(Blick Richtung Nordwesten)*



*Ehem. Bauhofgelände, Bereich an der Lachte
(Blick Richtung Norden)*



*Ehem. Bauhofgelände, Bereich an der Lachte (Blick
Richtung Süden)*

4 Planungsvorgaben

4.1 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 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.

4.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (Fassung von 2017, geändert 2022) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Nach den Darstellungen des LROP zählt der Ortsteil Lachendorf zu den ländlichen Regionen. Diese sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels sollen für die Dörfer abgeschwächt werden, um sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur zu sichern und weiterzuentwickeln und die erforderlichen Einrichtungen und Angebote des Bildungswesens in zumutbarer Entfernung für die Bevölkerung dauerhaft bereitstellen zu können (Pkt. 1.1 07 LROP).

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

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

Zudem werden Aussagen zum Hochwasserschutz getroffen. Demnach sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern, zu erhalten (Pkt. 3.2.4 11 u. 12 LROP).

4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

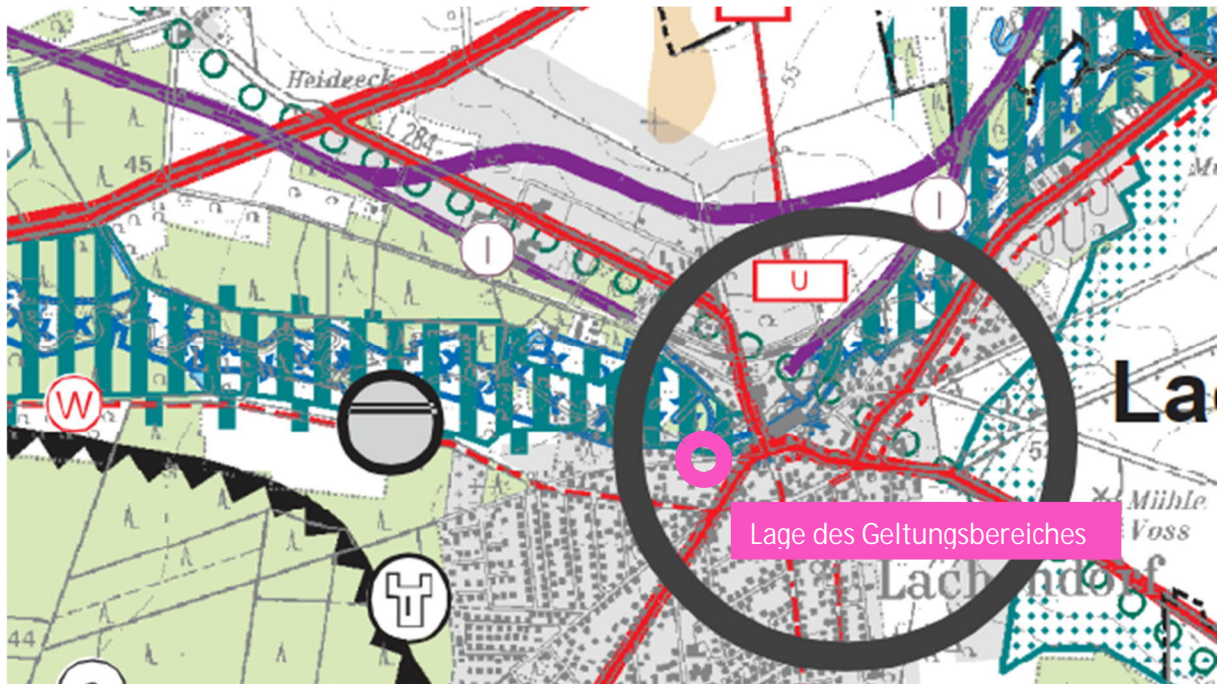
Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle

Lachendorf ist im System der zentralen Orte als Grundzentrum ausgewiesen. In Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern, zu entwickeln bzw. bereitzustellen (Pkt. B 1.6 03 RRÖP).

Ein wesentliches Ziel des RRÖP ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern (Pkt. D 1.5 01 RRÖP).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RRÖP) 2005 für den Landkreis Celle ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft. In diesen Gebieten und an diesen Standorten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dieses gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung (Pkt. B 1.8).



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

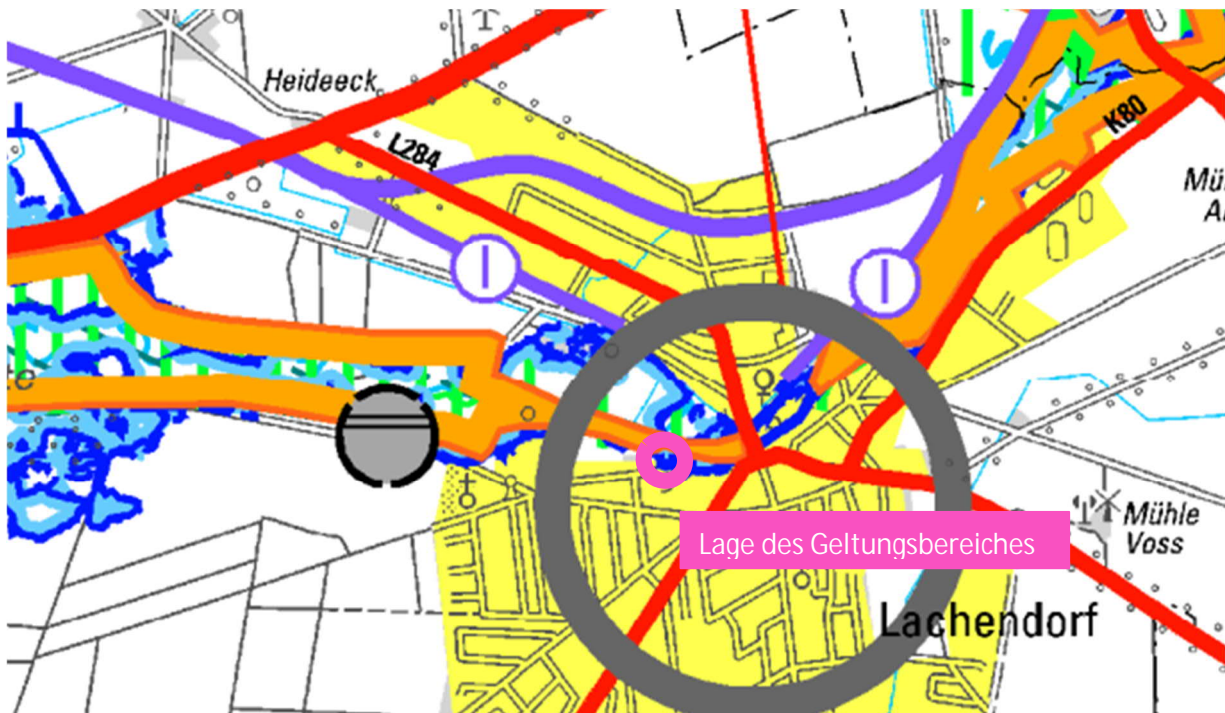
~~Nördlich des~~ Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich außerdem ein Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Diese Gebiete dienen zum Schutz von Siedlungsbereichen und Verkehrswegen vor Hochwasser und verstärkt für Maßnahmen, die einer Entstehung von Hochwasserereignissen von vornherein entgegenwirken. (Pkt. D 3.9.3). Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten bzw. soweit möglich wiederherzustellen; Abflusshindernisse sind zu vermeiden bzw. nach Möglichkeit zurückzubauen. Diese Gebiete sollen in ihrer Bedeutung für den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden, indem beispielsweise die Überschwemmungsgebiete durch bauliche Anlagen verkleinert werden. Der Schutzzweck ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (C 3.9.3 04). Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) v. 19.08.2021 (BGBl. I S. 3712) und die Anlage hierzu legt unter I.1.1 Hochwasserrisikomanagement folgendes Ziel der Raumordnung fest: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“ Weiterhin werden ergänzende Festlegungen gem. II.2.2. als Grundsatz für Überschwemmungsgebiete nach § 76 Absatz 1 WHG festgelegt: „In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Absatz 1 WHG sollen Siedlungen und raumbedeutsame bauliche Anlagen entsprechend den Regelungen der §§ 78, 78a WHG nicht erweitert oder neu geplant, ausgewiesen oder errichtet werden.“ Die Minimierung von Hochwasserrisiken soll auch insoweit berücksichtigt werden, als Folgendes geprüft wird: Nr. 1.: Rücknahme von in Flächennutzungsplänen für die Bebauung dargestellten Flächen sowie von in landesweiten und regionalen Raumordnungsplänen für die Bebauung festgelegten Gebieten, wenn für sie noch kein Bebauungsplan oder keine Satzung nach § 34 Absatz 4 oder § 35 Absatz 6 BauGB aufgestellt wurde. Dies gilt nicht, wenn in der jeweiligen Gemeinde keine ernsthaft in Betracht kommenden Standortalternativen bestehen oder die Rücknahme eine wirtschaftlich unzumutbare Belastung für die Gemeinde darstellen würde. In diesem Fall soll bei baulichen Anlagen eine Bauweise gewählt werden, die der für

den jeweiligen Standort im Überflutungsfall prognostizierten Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit angepasst ist.

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

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) haben die Aussagen des RROP 2005 zur Siedlungsentwicklung überwiegend Bestand. Das Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses wird als Vorranggebiet „Hochwasserschutz“ definiert.



Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016, Landkreis Celle (unmaßstäblich)

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Rathauses der Samtgemeinde Lachendorf ermöglicht, welches Teil eines zentralen Ortsmittelpunktes und kommunikativen Zentrums ist. Dazu werden bereits bestehende Bauflächen überplant. Das Rathaus trägt zur Grundversorgung der Gemeinde bei. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung im Grundzentrum Lachendorf.

Durch den Ausbau und die Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches wird das Ziel der Raumordnung unterstützt, keine weiteren Freiräume für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen in Anspruch zu nehmen. Mit der geplanten Nutzung wird der Sicherung des Grundbedarfes nachgekommen.

Für das nördlich des Geltungsbereiches befindliche Vorranggebiet Natur und Landschaft entstehen durch die Planung unter Einhaltung der schadensbegrenzenden Maßnahmen (s. auch Kap. 10.4 „Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange/Artenschutz“) keine negativen Auswirkungen.

Das Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses wird ebenfalls nicht beeinträchtigt. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet bzw. das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteräume, insbesondere in den Auen und an den Gewässern erhalten. Die Fläche des Plangebietes wird aufgeschüttet und so das Risiko der Überschwemmung begrenzt. Das Gelände wird so weit aufgeschüttet, dass die Oberkante des Fertigfußbodens der geplanten neuen Rathausgebäude über dem Stand des HQ 100 liegen wird (in der Vorplanung sind 47,10 m NHN vorgesehen, Das HQ 100 liegt mit + 46,54 m NHN deutlich darunter). Retentions-/Abgrabungsflächen erfolgen in direkter Nähe am nördlichen Rand des Geltungsbereiches. Hinsichtlich des Hochwasserabflusses kommt es zudem mit dem Neubau des Rathauses zu einer deutlichen Vergrößerung des Abflussquerschnittes an der Engstelle im Bereich des ehemaligen Feuerwehrgebäudes. In diesem Bereich wird zukünftig der Bürgersaal entstehen, der allerdings gegenüber dem Feuerwehrgebäude in Richtung Süden zurückversetzt geplant ist, so dass die damalige Engstelle deutlich entschärft und somit auch zukünftig stärker als das HQ 100 ausfallende Starkregenereignisse schadlos abführen kann (s. auch Kap. 10.3 „Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange“ und Anlage 4 „Antrag auf Erteilung einer wasserbehördlichen Genehmigung gemäß § 78 WHG zur Errichtung einer Anlage in Überschwemmungsgebieten, Maßn.: Aufwertung der Zentralen Ortsmitte Lachendorf“).

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung wurden ergänzend hydraulische Berechnungen der Lachte für einen einhundertjährigen Hochwasserabfluss HQ 100 durchgeführt. Hierzu wurden sehr aktuelle Daten des NLWKN verwandt. Die Ergebnisse der Modellberechnungen haben ergeben, dass bei Ablauf eines HQ 100 für den Planzustand gegenüber dem Bestand keine deutlichen Veränderungen der Wasserspiegellagen in der Lachte zu erwarten sind (s. Kap. 10.3 „Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange“ und Anlage 5). Die konkrete Ausführung der Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrages (Antrag auf Erteilung einer wasserbehördlichen Genehmigung gemäß § 78 WHG) festzulegen. Auswirkungen auf das Abflussgeschehen werden durch die Planung nicht erwartet.

Alternative Flächen kommen für den Neubau eines Rathauses nicht in Frage. Hierzu wurde 2018 von der Gemeinde eine Standortanalyse durchgeführt. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet nicht um einen neuen Siedlungsbereich, sondern um ein bei Planungsbeginn bebautes Gelände (ehemaliger Bauhof) im Siedlungsbereich der Gemeinde Lachendorf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 berücksichtigt damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Entwicklungspläne

Die Entwicklung des zentralen Bereiches wurde bereits im Gemeindeentwicklungsplan von Lachendorf (2001) unter Kapitel 3 Punkt 3.1 die Ziele zur Nutzungsstruktur, der Wirtschaft und der Siedlungsentwicklung formuliert:

„Erhalt und zur Stärkung des Ortskerns von Lachendorf als zentrales Versorgungszentrum und kommunikativer Treffpunkt.

- *Aufzeigen von Umnutzungsmöglichkeiten*
- *Bessere Einbindung des „Olen Drallen Hoff“ in das öffentliche Leben*
- *Bildung zentraler kommunikativer Bereiche*
- *Erhalt + Entwicklung des Ortskernbereichs*

- *Bestimmung einer möglichen Erweiterungsfläche*
- *Verbesserung der verkehrlichen Anbindung*

Diese Zielsetzungen finden sich auch in den „Entwicklungsperspektiven – Weiterentwicklung des Gemeindeentwicklungsplans“ aus 2007 sowie im „Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzept“ der Samtgemeinde Lachendorf und ihren Mitgliedsgemeinden aus 2013 wieder.

Die Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützt, da das Zentrum Lachendorfs durch das neue Rathaus mit seinen erweiterten Funktionen als zentrales Versorgungszentrum und kommunikativen Treffpunkt gestärkt wird. Das neue Rathaus ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes mit dem Veranstaltungskomplex des „Ole Drallen Hoff“.

4.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan und dessen Berichtigung sind in der Anlage 1 dargestellt.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“, als allgemeines Wohngebiet und als „Fläche für Wald“ dar.

Der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wald ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auch die Feuerwehr ist nicht mehr vorhanden. Insofern entspricht die Darstellung weder dem Bestand noch den Zielsetzungen der Gemeindeentwicklung.

Mit der Festsetzung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a (2) 2. BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Für das Plangebiet wird dabei entsprechend der geplanten Nutzung eine Gemeinbedarfsfläche „öffentliche Verwaltungen“ dargestellt.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

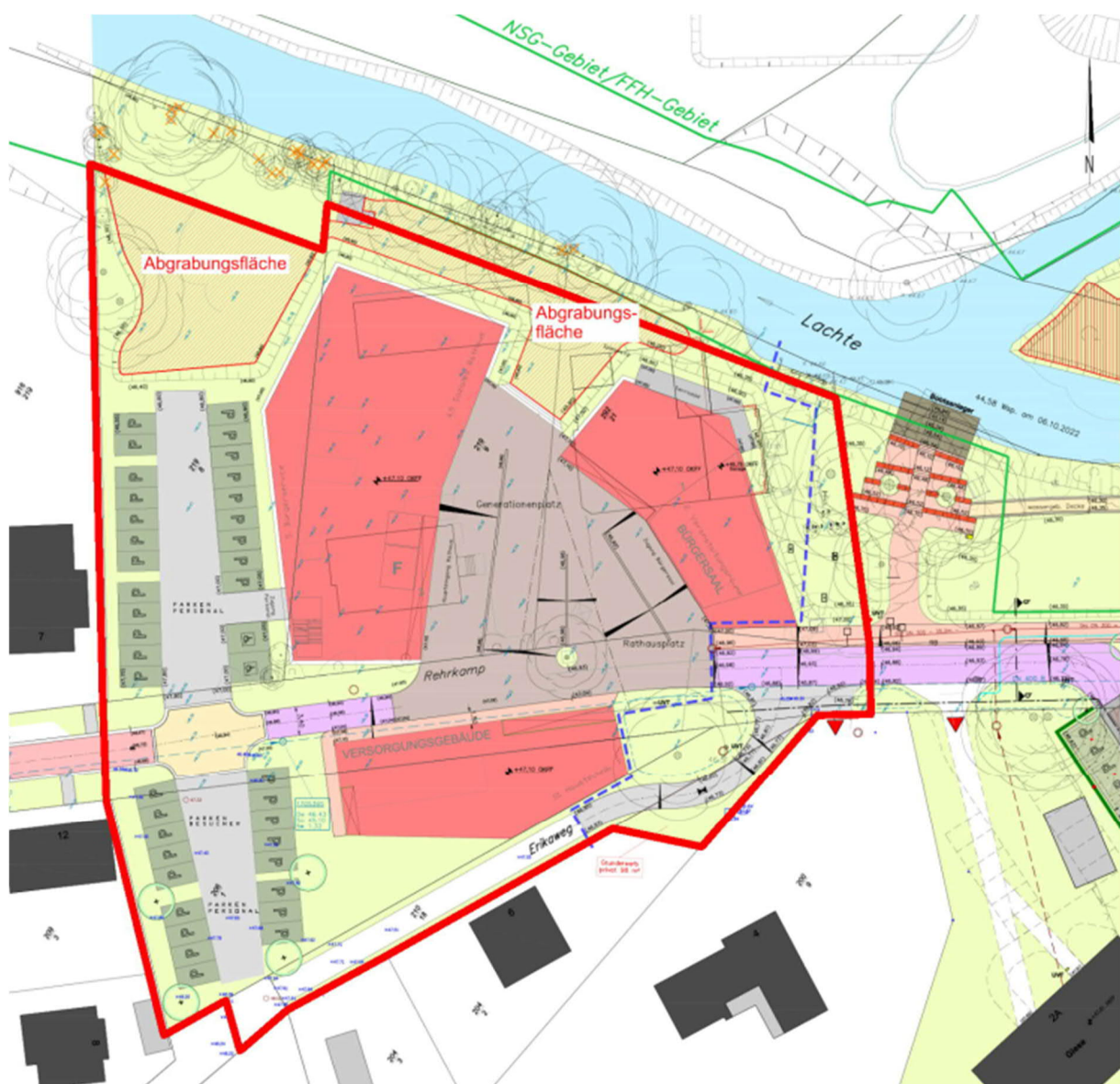
4.2.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich und direkt angrenzende Bereiche bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5 Geplantes Vorhaben

Im Zuge der Umgestaltung des Zentrums von Lachendorf ist auch der Neubau des Rathauses geplant. Zu diesem Zweck wurde für den Bereich des ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Es ist vorgesehen, drei öffentliche Gebäude zu errichten, in deren Mitte sich ein „Generationenplatz“ befindet. Innerhalb der neuen Gebäude sollen auch ein Bürgersaal und Räume zur technischen Versorgung zur Verfügung gestellt werden. Der öffentlichen Verwaltung untergeordnet können auch Bildungs-, soziale, kulturelle und sportliche Nutzung erfolgen, um dem Bedarf an Veranstaltungen im Einzelfall flexibel nachkommen zu können.

Durch die Anordnung der Gebäude entstehen im Außenbereich des Grundstückes Freiflächen mit gehobener Aufenthaltsqualität, die den Bewohnern der Gemeinde Lachendorf Platz zum Verweilen und zur Begegnung bieten. Es sollen sowohl kommunikative, lebendige Orte als auch geschützte Orte der Ruhe und Entspannung entstehen.



Lageplan (unverbindlicher Vorschlag, Ingenieurbüro Woltmann + Knoop GmbH, 04.07.2023)

6 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Fläche für den Gemeinbedarf, öffentliche Verwaltung	5.601 m ²
• überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Netto- baulands)	4.481 m ²
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.120 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche	977 m ²
Summe:	6.578 m ²

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossfläche (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen getroffen.

Um die gewünschten Nutzungen in einem vergleichsweise kleinen Geltungsbereich unterbringen zu können und dennoch einen gewissen Freiraumanteil zu gewährleisten, wird die Grundflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl soll auch durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO nicht weiter überschritten werden. Demnach kann das Änderungsgebiet bis zu 80 % versiegelt werden.

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der 2 möglichen Vollgeschosse auf max. 1,6 festgelegt.

Um das Vorhaben einerseits umsetzen zu können und eine für die Nutzung adäquate Architektur zu ermöglichen, andererseits aber den Baukörper in das Umfeld einzufügen wird die Höhe der Gebäude auf 2 Vollgeschosse und 11 m begrenzt.

7.2 Bauweise, Baugrenzen

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird keine Bauweise festgesetzt, um ein hohes Maß an Flexibilität für die Bauformen zu ermöglichen. Es können somit auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m gebaut und die Abstände zwischen den Gebäuden flexibel gestaltet werden. Die notwendigen Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung. Die konkreten Abstände sind auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Eventuelle Abweichungen von Abstandsvorschriften sind darin zu behandeln.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster ausgewiesen, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu erhalten. Zur bestehenden Wohnbebauung Richtung Westen sind die Baugrenzen 5 m entfernt, um nachbarschaftlichen Belangen nachzukommen. In Richtung Osten werden ebenfalls 5 m Abstand eingehalten. Hierdurch werden nahestehende Bäume geschützt. Im Nordwesten wird die Retentionsfläche von Bebauung ausgenommen. Zudem wird ein Abstand von 5 bzw. 7 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten, um

einerseits die Gehölze am Ufer der Lachte zu schützen und andererseits den Gewässerabfluss optimal zu ermöglichen. Zwischen den beiden Baufenstern ist im Verlauf der bisherigen Straße „Rehrkamp“ eine Lücke vorgesehen. Die Gebäude sollen hier nicht geschlossen gebaut werden, um weiterhin eine mindestens fußläufige Durchlässigkeit zu gewährleisten.

7.3 Flächen für den Gemeinbedarf

In der Gemeinde Lachendorf wird das Ziel verfolgt, den zentralen Ortsmittelpunkt mit Rathaus weiterzuentwickeln und zu einem kommunikativen Zentrum auszubauen. Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird für den Geltungsbereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

Zugelassen werden Gebäude für Verwaltungen, ein Bürgersaal, Versorgungsgebäude inkl. Haustechnik und den öffentlichen Zwecken dienende Freianlagen, Nebenanlagen und Stellplätze.

Untergeordnet sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Damit können die Anlagen je nach konkretem Bedarf flexibel genutzt werden (z. B. für Sportvereine oder Bildungskurse).

8 Ver- und Entsorgung

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

8.1 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405:2008-02 des DVGW durch die **Gemeinde** zu sichern und mit mindestens 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Grundstücks ist durch den Eigentümer sicher zu stellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmendem Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

8.2 Oberflächenentwässerung

Die Abteilung Wasserwirtschaft / Schmutzwasser des LK Celle weist darauf hin, dass Regenwasser und oberflächlich abfließendes Wasser anderer Herkunft (Hochwasser) zu keinem Zeitpunkt - auch nicht bei Starkregen oder Hochwasser - von privaten und öffentlichen Flächen weder gesammelt noch diffus in die Schmutzwasserkanalisation gelangen darf. Dies ist im Entwässerungskonzept zu berücksichtigen und im Rahmen der Bauanträge entsprechend darzustellen.

8.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle über die Straße „Rehrkamp“. Die Müllentsorgung am Erikaweg (zzt. Stichweg mit Wendeplatz) wird ebenfalls vom Rehrkamp aus durchgeführt (die Abfalltonnen werden dort hingeschoben). Zukünftig ist ein befahrbarer Ausbau des Erikaweges mit Anbindung an den Rehrkamp vorgesehen. Alternativ kann weiterhin eine Abholung vom Rehrkamp erfolgen, mit Öffnung der Durchfahrt über das Gelände der Gemeinbedarfsfläche für die Müllfahrzeuge.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet „Lachte“ und Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Lachte“ bzw. innerhalb eines Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Veränderungen innerhalb des Überschwemmungsgebietes, die den Hochwasserabfluss behindern können, sind untersagt. Ausnahmen regelt die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß §§ 34 und 35 BauGB in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Zum Neubau des Rathauses ist die Erhöhung des Baugeländes erforderlich. Ein Ausgleich des verlorengehenden Retentionsraumes kann nahezu an gleicher Stelle erfolgen. Durch den Eingriff sind daher keine negativen Auswirkungen im Falle eines HQ 100 zu erwarten (s. auch Kap. 10.3 „Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange“).

9.2 FFH-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“

Das Plangebiet grenzt im Norden an das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“ (EU 3127-331). Die Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Zu diesem Zweck wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (s. Anlage) erarbeitet. Die Empfehlungen zum Schutz des FFH-Gebietes sind bei der weiteren Planung zu beachten und umzusetzen (s. Kap. 7 der Anlage). Gem. der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erfahren die für das FFH-Gebiet maßgeblichen Lebensraumtypen des Anhanges I und Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung. Dies setzt allerdings voraus, dass die schadensbegrenzenden Maßnahmen vollständig berücksichtigt werden (s. hierzu auch Kap. 10.4 „Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz“).

9.3 Naturschutzgebiet „Lachte“

Nördlich, direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet Lachte (NSG LÜ 287). Dieses Gebiet ist Teil des FFH-Gebietes „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“. Die Schutzbestimmungen sind zu beachten ((s. hierzu auch Kap. 10.4 „Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz“).

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Planung wird vor allem die Errichtung eines neuen Rathauses für die Gemeinde Lachendorf im Versorgungskern des Ortsteiles Lachendorf vorbereitet. Durch den Abriss der bisherigen Gebäude der Feuerwehr sowie des Bauhofes und die Errichtung des neuen Rathauses mit Bürgersaal und einem Generationenplatz wird das Ortszentrum von Lachendorf weiter aufgewertet und damit auch für die Kommunikation und Freizeitgestaltung attraktiver.

Es ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die im Plangebiet bzw. in dessen Umgebung lebenden Menschen. Die Einhaltung schalltechnischer Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Fläche wird einer Nutzung zugeführt, die für die Allgemeinheit von Nutzen ist. Die vorhandenen Verkehrswege und Anbindungen zum Plangebiet sind ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

10.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zur Errichtung der Gebäude und Freiflächen kommen.

10.3 Auswirkungen auf wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt planungsstärkerrechtlich gemäß § 34 BauGB in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Gleichzeitig liegt das Plangebiet teilweise (ca. zu 3/5) innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Lachte“ bzw. im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde gemäß § 78 Abs.3 WHG unter anderem bei der Aufstellung von Bauleitplänen für Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere

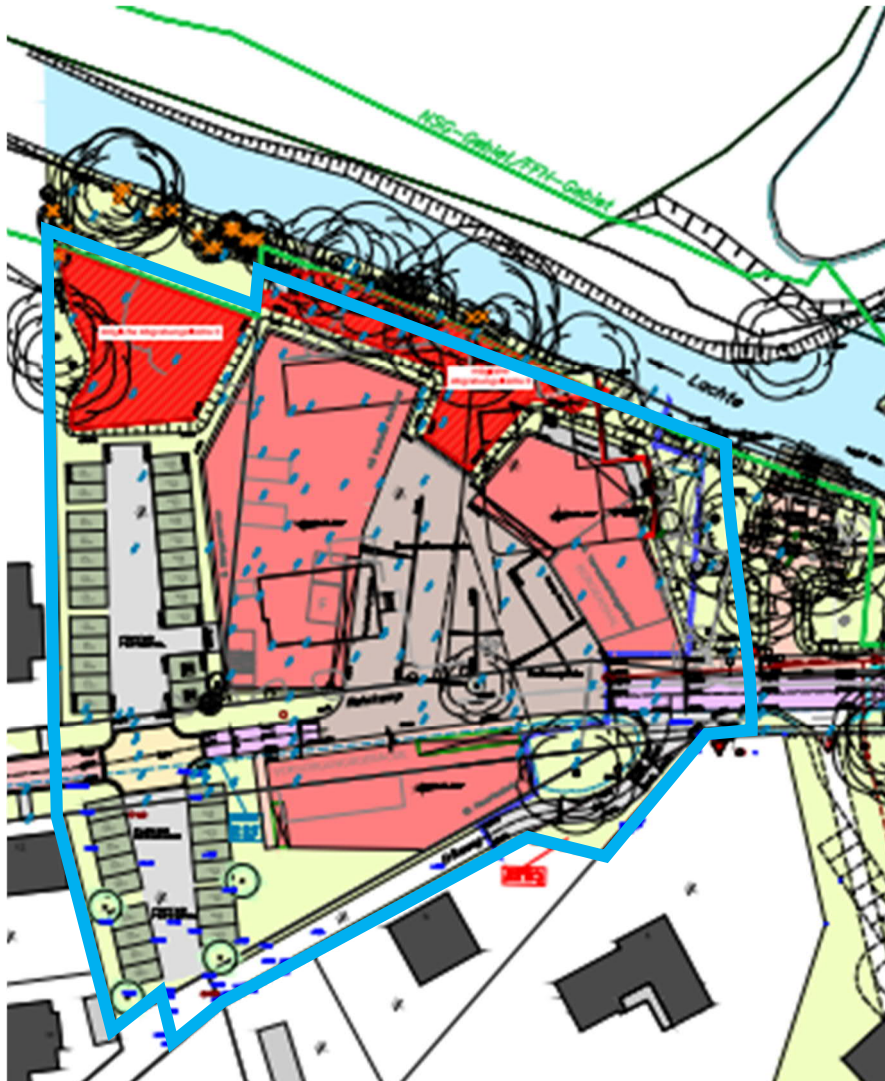
1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben

zu berücksichtigen.

Zum Neubau des Rathauses ist die hochwasserangepasste Erhöhung des Baugeländes erforderlich. Der mit der Geländeaufhöhung verbundene Verlust des Überschwemmungsgebietes bzw. der damit einhergehende Verlust des Retentionsraumvolumens wird durch ausgleichende Abgrabung in direkter Nähe am nördlichen Rand des Bebauungsplan-Gebietes parallel zur Lachte sichergestellt. Im Bereich des geplanten Rathausneubaus bedeutet die Geländeaufhöhung lediglich ein Retentionsraumverlust, gemessenen vom derzeit vorhandenen Geländeniveau bis zu den bekannten und dargestellten Wasserspiegelordinaten eines HQ 100, von max. 10 bis 20 cm. Der erforderliche Retentionsraumausgleich (Abgrabung) wurde vom Ing.-Büro Woltmann + Knoop GmbH ermittelt und nachgewiesen (s. Anlage "Antrag auf Erteilung einer wasserbehördlichen Genehmigung gemäß § 78 WHG zur Errichtung einer Anlage in Überschwemmungsgebieten", datiert 28.04.2023).

Im vorliegenden Fall betrifft der Eingriff nur südliche Randbereiche des Überschwemmungsgebietes. Im Bereich der ausgewiesenen Abgrabungsflächen sind auch bei einem hundertjährigen Abfluss

(HQ 100) nur sehr geringe Fließgeschwindigkeiten zu erwarten. Daher ist hier mit keinen negativen Auswirkungen für Oberlieger und Unterlieger zu rechnen.



Mögliche Abgrabungsflächen (= rote Flächen) im Norden des Geltungsbereiches
(Ingenieurbüro Woltmann + Knoop GmbH, 04.07.2023)

Die zum Zeitpunkt der Ermittlung und Kartierung/Darstellung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes noch vorhandenen Gebäude des ehemaligen Bauhofes bzw. der ehemaligen Feuerwehr bildeten definitiv eine Engstelle im Abflussquerschnitt der Lachte. Diese Gebäude sind zwischenzeitlich bis auf ein südlich abgerückter Gebäudeteil (Garage mit BHKW) abgebrochen worden. Die geplanten Gebäudehüllen des neuen Rathauses werden gegenüber dem damaligen Gebäudebestand Richtung Süden abgerückt sein von der Lachteengstelle. Aufgrund dieser Tatsache wird sich die rückstauende Wirkung dieser ehemaligen Engstelle deutlich entschärfen, so dass auch in Folge des Klimawandels ggf. zukünftig höher ausfallende Hochwassermengen schadlos abgeführt werden können. Durch den Eingriff sind daher (insbesondere aufgrund des gegenüber der bisherigen Bebauung um 7,5 m von der Lachte weiter abgerückten Gebäudehülle des geplanten Rathauses) keine negativen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger sowie auf den bestehenden Hochwasserschutz zu erwarten. Durch die geplante Erhöhung des Geländes kann eine hochwasserangepasste Bauweise für einen zukünftigen Rathausbau erzielt werden.

Zusätzlich wurde ein „Hydraulisches Gutachten zur Neugestaltung Zentrum Lachendorf“ erstellt (Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH, Dez. 2024, s. Anlage).

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung wurden hydraulische Berechnungen der Lachte für einen einhundertjährigen Hochwasserabfluss HQ 100 durchgeführt.

Die Ergebnisse der Modellberechnungen haben ergeben, dass bei Ablauf eines HQ 100 für den Planzustand gegenüber dem Bestand keine deutlichen Veränderungen der Wasserspiegellagen in der Lachte zu erwarten sind.

Im Oberwasser sind danach die maßnahmenbedingten Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss bei HQ 100 als geringfügig anzusehen und liegen mit 1 cm Unterschied im Bereich der rechnerischen Ungenauigkeit.

Bei der Anlegung der Abgrabungsfläche 3 (= westliche Fläche oben im Plan) entsteht nach aktueller Planung eine Möglichkeit des Zustroms aus dem Oberwasser der Lachte auf das im Unterwasser angrenzende Anliegergrundstück westlich des Plangebietes. Dies bedingt einen leichten Anstieg der Wasserspiegellagen von 3 bis 5 cm auf der betroffenen Fläche. Über eine entsprechende Anpassung bei Auslegung der Abgrabungsfläche ist dieser Effekt zu beheben. Auswirkungen auf das Abflussgeschehen werden dadurch nicht erwartet. Die Anpassung der Planung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Des Weiteren wird die Neuberechnung des Retentionsraumverlustes durch die geplante Neugestaltung des Zentrums über die zwei vorgesehenen Abgrabungsflächen 2 und 3 nicht mehr vollständig ausgeglichen. Zusätzlich wären rd. 33 m³ Retentionsraumverlust auszugleichen.

Eine Anpassung der Planung erfolgt ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigungsverfahrens (Wasserrechtsantrag gem. § 78 WHG).

10.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Der Geltungsbereich nördlich des „Rehrkamp“ war bei Planungsbeginn (Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 2018) durch Gebäude der Feuerwehr und des Bauhofes sowie dazugehörige Nebenanlagen und Erschließungs-/Lagerflächen bebaut. Südlich des „Rehrkamp“ befand sich ein Wohngrundstück, welches überwiegend versiegelt war. Die Biotoptypen sind im Anhang zur Begründung dargestellt („Naturkundliche Bestandsaufnahme zur Neugestaltung Zentrum Lachendorf mit Rathaus“) und für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 in Kap. 10.4.1 „Natur- und Artenschutz“ zusammengefasst.

Mit der Planung werden das ehemalige Feuerwehr- und Bauhofgelände sowie das Wohngrundstück um- und nachgenutzt. Insgesamt sind dadurch keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen auf die naturschutzfachlichen Schutzgüter zu erwarten.

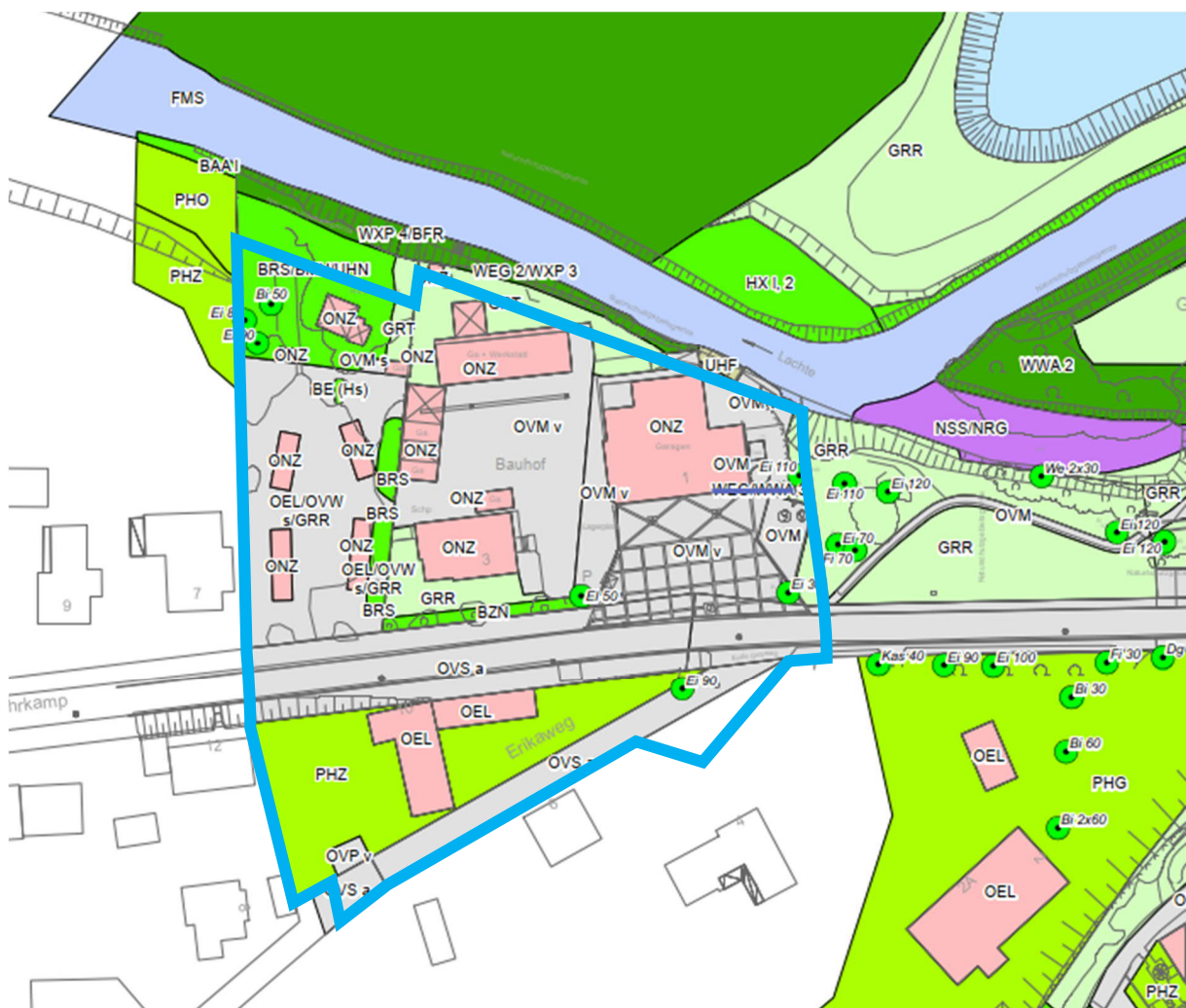
10.4.1 Natur- und Artenschutz

Zum Natur- und Artenschutz wurde im Februar 2020 eine „Naturkundliche Bestandsaufnahme zur Neugestaltung Zentrum Lachendorf mit Rathaus“ erstellt (alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, s. Anlage). Die Ergebnisse der Aufnahme werden nachfolgend zusammengefasst.

Biotoptypenbestand und FFH-Lebensraumtypen

Der Biotoptypenbestand von 2019 ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Es überwogen damals bereits Siedlungsbiotope wie bebaute Flächen (OEL, ONZ), Verkehrsflächen (OVW, OVM, OVP, OVS), Rasenflächen (GRR) und Gärten (PHZ), die alle von geringer Bedeutung sind (Wertstufe I). In Teilabschnitten wird die Lachte von Weiden-Auwald (WWA, Wertstufe V), Erlen-Galeriewald (WEG, Wertstufe V) und Hybridpappelforsten mit Übergang zum Hartholzauwald (WXP/WHA, Wertstufe IV) begleitet. Zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehören die Auwälder, auch im Übergang zum Pappelforst (WEG/WWA, WXP/WHA).

Mit den Biotoptypen WEG/WWA und WHA treten im Geltungsbereich 2 Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie auf. Darüber hinaus besteht ein besonderes Entwicklungspotenzial für den Lebensraumtyp Hybridpappelforste mit Übergang zum Hartholzauwald und die Lachte weist ein besonderes Entwicklungspotenzial für den Lebensraumtyp 3260 (Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranunculon fluitantis* und *Callitriche-Batrachion*) auf.



Biotoptypen (Prof. Dr. Thomas Kaiser (Arbeitsgruppe Land und Wasser, 03.2020))

Wald

Vor dem Hintergrund des in § 2 Abs. 3 NWaldLG geforderten Naturhaushaltes mit eigenem Binnenklima muss die mit Waldbäumen bestockte Fläche nach Möller (2004) in der Regel eine Mindestbreite von 30 m und eine zusammenhängende Fläche von 1.000 m² erreichen. Die Waldbiotope südlich der Lachte und das naturferne Feldgehölz (HX) nördlich der Lachte sind dagegen zu schmal (unter 10 bis 20 m breit). Die Feldgehölze und Siedlungsgehölze südlich der Lachte sind nur etwa 700

beziehungsweise 500 m² groß und damit nicht groß genug für Wald, im Übrigen aber auch zu schmal. Bei dem im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Galeriewald handelt es sich nicht um einen Wald im walddrechtlichen Sinn.

Nördlich der Lachte befindet sich ein Hartholzauwald im Überflutungsbereich (WHA 3). Dieser gehört zu den FFH-Lebensraumtypen (91F0). Der Wald ist etwa 20 m vom Geltungsbereich entfernt. Dazwischen befindet sich die Lachte. Störbelastungen können gem. FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgrund der Anwesenheit von Menschen sowie durch Beleuchtungseinrichtungen und Schallemissionen auftreten (s. Anlage „FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur Neugestaltung Zentrum“, Kap. 6.1). Daher werden schadensbegrenzende Maßnahmen empfohlen, die mögliche Beeinträchtigungen ausschließen oder auf ein unerhebliches Maß reduzieren. Die Empfehlungen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen (s. textliche Festsetzung „Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz“).

Flora

Im Rahmen zweier Ortsbegehungen (Juli und September 2019) während der Vegetationsperiode 2019 wurde das Untersuchungsgebiet auf Vorkommen von Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen Roten Liste oder Vorwarnliste sowie auf besonders geschützte Pflanzenarten abgesehen. Trotz gezielter Nachsuche wurden weder Arten der Roten Liste oder Vorwarnliste noch besonders geschützte Arten festgestellt.

Bäume

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden einige heimische Laubgehölze (u. A. Eiche, Birke) mit Brusthöhdurchmessern von 30 bis 110 cm („Naturkundlichen Bestandsaufnahme“ von 2020, s. Anlage). Insbesondere erhaltenswert sind die Eichen mit einem Stammdurchmesser von über 65 cm. Die 4 Eichen sind noch bestehend (Herbst 2023) und befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Allerdings ist gem. Baumkontrolle durch alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser eine der Eichen (an der Lachte direkt neben dem bisherigen Bauhofgelände) im Sommer 2023 abgestorben und muss aus Gründen der Gefahrenabwehr entfernt werden. Die anderen 3 Eichen können voraussichtlich bestehen bleiben, da sie sich an den Rändern der Gemeinbedarfsläche befinden. Um aber bei der weiteren Planung flexibel zu sein, werden die Bäume nicht zum Erhalt festgesetzt. Sofern eine Fällung erforderlich wird, ist diese unter Beachtung des Artenschutzes auch ohne offizielle Ersatzpflanzung möglich.

Die Gemeinde ist jedoch bemüht, Bäume zu erhalten und neue zu pflanzen. So soll auch das Plangebiet (wo möglich) begrünt bleiben bzw. begrünt werden. Im östlich angrenzenden Bereich (nehmen dem Rathaus) wurden im Herbst 2023 über 20 Eichen neu gepflanzt. Dies wirkt sich ausgleichend für eventuell erforderlich werdende Fällungen aus.

Östlich des Plangebietes befinden sich 4 erhaltenswerte Eichen und eine Kastanie in einigen Metern Abstand. Weitere Bäume befinden sich in größeren Entfernungen zum Plangebiet. Die Gemeinde ist bemüht, die Bäume zu erhalten. Die Planung steht nicht im Widerspruch zum Erhalt der Bäume (s. Kap. 5 „Geplantes Vorhaben“ der Begründung). Zudem wurden bereits zusätzliche Pflanzungen vorgenommen (s. Erläuterung oben).

Der nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Galeriewald ist zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Gehölzkontrolle

Am 17.09.2019 wurde eine Gehölzkontrolle durchgeführt und die Gehölze auf potenzielle dauerhafte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Nist- und Ruhestätten von Vögeln untersucht.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 2 zur Fällung vorgesehene Bäume (1 x Eiche mit einem Stammdurchmesser von 60 cm und 1 x Erle mit einem Stammdurchmesser von 40 cm) sowie eine Strauchreihe westlich des Hauptgebäudes. Die Sträucher hatten durch vorherige Rückschnitte lediglich geringe Durchmesser. Bei der Untersuchung dieser Gehölze wurden keine Höhlen oder andere als Quartier geeignete Strukturen nachgewiesen. Die Gehölze sind inzwischen abgetrieben.

Eine weitere Gehölzkontrolle wurde im Juli 2022 in Hinblick auf die Fällung mehrerer Hybridpappeln nördlich des ehemaligen Bauhofes durchgeführt (alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser). Die Fällung der Pappeln wurde Anfang 2023 nach Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreis Celle vollzogen. Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind erfolgt (Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel im direkten Umfeld).

Gebäudekontrolle

Es wurden fünf zum Abriss vorgesehene Gebäude (Hauptgebäude, Garage mit mehreren Stellplätzen, Werkstatt, alte Feuerwehr und eine alte Holzbaracke) des Bauhofes untersucht, welche inzwischen entfernt wurden. Entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind erfolgt (Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse im direkten Umfeld).

Brutvögel

Die Brutvogelfauna wurde in vier Kartierdurchgängen von Anfang April bis Mitte Juni 2019, erfasst. Für das Vorkommen von Brutvögeln sind entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen erfolgt (Anbringung von Nisthilfen für Brutvögel im direkten Umfeld).

Fledermäuse

Im Zeitraum von Mai bis September 2019 sind vier Begehungen in warmen und trockenen Nächten zur Untersuchung der Fledermausfauna vorgenommen worden.

Das Untersuchungsgebiet hat eine mittlere Bedeutung für die vorkommenden Fledermausarten vor allem als Jagdhabitat, aber auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte (2 Einzelquartiere der Zwergfledermaus auf dem Gelände des Bauhofes). Von höherer Bedeutung ist jedoch der Wald nördlich der Lachte welcher sich außerhalb des Geltungsbereiches befindet und als Jagdhabitat dient.

Für das Vorkommen von Fledermäusen sind entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen erfolgt (Anbringung von Nisthilfen für Fledermäuse im direkten Umfeld).

Amphibien

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung erfolgten vier Kartierungsdurchgänge im Zeitraum von März bis Juni 2019 in/an den Gewässern im Untersuchungsgebiet.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 befinden sich keine Gewässer. Der Flusslauf der Lachte grenzt im Norden an den Geltungsbereich an. Hier konnten jedoch keine Amphibienarten festgestellt werden.

10.4.2 FFH- und NSG- Verträglichkeit

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt an das FFH-Gebiet „Lutter, Lachte, Aschau (mit einigen Nebenbächen)“ an. Daher wurde eine „FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur Neugestaltung Zentrum Lachendorf mit Rathaus“ erstellt (alw, Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, Feb. 2023 mit Änderungen vom Okt. 2023, s. Anlage).

Gemäß der Verträglichkeitsuntersuchung erfahren die für das FFH-Gebiet maßgeblichen Lebensraumtypen des Anhanges I und Arten des Anhanges II der FFH-Richtlinie durch das Vorhaben (inkl. Abgabungsflächen zur Retention) keine Beeinträchtigungen.

Dies setzt allerdings voraus, dass die nachfolgenden beschriebenen schadensbegrenzenden Maßnahmen (in Kap. 7 der Anlage) vollständig berücksichtigt werden. Die Maßnahmen (S1-S10) sind darum textlich verbindlich festgesetzt bzw. als Hinweis aufgenommen:

- S1: Im Plangebiet anfallendes Niederschlagswasser darf nicht in die Lachte eingeleitet werden, um deren Wasserqualität und Abflussverhalten nicht zu beeinträchtigen.
- S2: Künstliche Außenbeleuchtung darf ausschließlich auf der dem FFH-Gebiet abgewandten Seite der beiden nördlichen Gebäude angebracht werden, also nicht an den nach Norden gerichteten Gebäudefassaden, um Störwirkungen auf das FFH-Gebiet zu.
- S3: Zwischen den beiden nördlichen Gebäuden und dem FFH-Gebiet darf keine Außenbeleuchtung angebracht werden. In den übrigen Teilen des Vorhabengebietes dürfen ausschließlich Leuchtkörper verwendet werden, die nicht in Richtung auf das FFH-Gebiet abstrahlen und die ausschließlich mit Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ bestückt sind, da deren Anlockwirkung auf Insekten geringer als die anderer Leuchtmittel ist. Andere Leuchtmittel sind zulässig, sofern belastbare Nachweise vorliegen das deren Anlockwirkung nicht höher als die der Leuchtdioden vom Typ „warmweiß“ ist. Lichtfarbe ist ein warmweißes Licht von 2.000 Kelvin oder weniger. Leuchtgehäuse sind so abzudichten, dass Insekten oder sogar größere Tiere nicht eindringen können.
- S4: Zwischen den beiden nördlichen Gebäuden und dem FFH-Gebiet darf kein öffentlicher Weg angelegt werden, um Störwirkungen auf das FFH-Gebiet zu vermeiden.
- S5: Die geplanten Parkplätze sind bis in einem Abstand von 20 m zum FFH-Gebiet ausschließlich für das Personal vorzusehen, die übrigen Parkplätze können auch für Besuchende freigegeben werden. Von letzteren geht aufgrund häufigerer Wechsel erwartungsgemäß eine größere Beunruhigung aus, so dass die Parkplätze für Besuchende auf diese Weise möglichst weit vom FFH-Gebiet abgerückt angeordnet werden. Die Abgrabungsfläche nördlich der Parkplätze mildert zusätzlich die Störwirkungen durch den Parkplatzbetrieb.
- S6: Der Einsatz von Skybeamern sowie das Abbrennen von Feuerwerken ist im Vorhabengebiet nicht zulässig, um Störwirkungen auf das FFH-Gebiet zu vermeiden.
- S7: Geräuschintensive Außenveranstaltungen sind auf dem Mehrgenerationenplatz während der Vogelbrutzeit von März bis August grundsätzlich nicht zulässig. Alternativ ist in der Lücke zwischen den beiden geplanten nördlichen Gebäuden dauerhaft oder während der Veranstaltungen eine mobile Lärmschutzwand aufzustellen oder es ist eine Einzelfallprüfung zur FFH-Verträglichkeit durchzuführen.
- S8: Der uferbegleitende Galeriewald am Südufer der Lachte (WXP sowie WEG/WXP in Abb. 3 der Anlage) ist vom Flächenumfang her vollständig zu erhalten und während der Bauphase einschließlich der Geländeabgrabungen durch Schutzzäune zu sichern. Die geplanten Geländeabgrabungen müssen einen Abstand von 2,5 m zum Lachteufer einhalten, damit der Galeriewald vollständig erhalten bleibt. Die aus Gründen der Verkehrssicherung zu entnehmenden Hybrid-Pappeln und sonstigen Gehölze dürfen ausschließlich im Zeitraum Oktober bis

Februar gefällt werden. Die Wurzelstöcke sind im Boden zu belassen, um keine Abbrüche im Gewässerufer zu verursachen. Im Galeriewald entstehende Lücken sind mit Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“ auszupflanzen.

- Der Galeriewald befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Daher können hierzu keine Festsetzungen getroffen werden. Es wurde jedoch ein Hinweis zum Erhalt des Galeriewaldes auf den Plan aufgenommen.
- S9: Für den Verlust einer potenziellen Lebensstätte für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse in einer ehemaligen Buntspechthöhle in einer zu entnehmenden Hybrid-Pappel ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich. Es sind an verbleibenden Bäumen im Umfeld (zum Beispiel andere Uferseite der Lachte) neue Quartierangebote durch Anbringen künstlicher Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel vorgesehen, um entsprechende Habitatbestandteile für Arten des charakteristischen Artenbestandes der Lebensraumtypen 91E0 und 91F0 vorzuhalten, nämlich zwei handelsübliche Fledermaushöhlen, eine Fledermaus-Großraumhöhle und drei Vogel-Nistkästen (Einflugloch 45 mm Durchmesser).
 - Die Maßnahme wurde inzwischen von der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle genehmigt und Anfang 2023 umgesetzt. Daher ist keine Festsetzung mehr erforderlich.
- S10: In der Bauphase einschließlich der Geländeabgrabungen haben die Bauarbeiten im Außenbereich während der Nachtzeiten zu ruhen, um Störungen nachtaktiver Tiere zu vermeiden.

Das Landschaftsschutzgebiet grenzt ebenfalls nördlich an das Plangebiet an. Da der Geltungsbereich bereits bebaut war und die Bebauung nicht dichter an das Landschaftsschutzgebiet heranrückt, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Auswirkungen auf das FFH-Gebiet auch keine Beeinträchtigungen auf das LSG erfolgen.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Celle, den ____ . ____ . ____

.....
Planverfasser/-in

Der Rat der Gemeinde Lachendorf hat den Bebauungsplan Nr. 47 „Neugestaltung Zentrum Rathaus“
in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lachendorf, den ____ . ____ . ____

.....
Gemeindedirektorin

ANLAGEN

Anlage 1:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lachendorf

infraplan GmbH, 04.07.2023

Anlage 2:

Naturkundliche Bestandsaufnahme zur Neugestaltung
Zentrum Lachendorf mit Rathaus

alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, Feb. 2020

Anlage 3:

FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur Neugestaltung Zentrum
Lachendorf mit Rathaus (Landkreis Celle)

alw Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, Feb.2023 mit Änderungen vom
Oktober 2023

Anlage 4:

Antrag auf Erteilung einer wasserbehördlichen Genehmigung gemäß
§ 78 WHG zur Errichtung einer Anlage in Überschwemmungsgebieten,
Maßn.: Aufwertung der Zentralen Ortsmitte Lachendorf

Antragsteller: Gemeinde Lachendorf, Verfasser: Ing.-Büro Woltmann + Knoop GmbH,
28.04.2023

Anlage 5:

Hydraulisches Gutachten zur Neugestaltung Zentrum Lachendorf“

Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH, Dez. 2024