

## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches  
**für den Bebauungsplan Nr. 13 GrH „Hehlensloh“**

---

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Groß Hehlen, ca. 3,5 km nördlich des Stadtzentrums Celle. Aufgrund der erhöhten Nachfrage von Bauplätzen im Ortsteil Groß Hehlen wurden mögliche Bereiche für Neubaugebiete untersucht. Da der östliche Ortsrand aufgrund seiner infrastrukturellen günstigen Lage ein geeignetes Entwicklungspotential aufweist, wird dieser Bereich für Wohnbauflächen entwickelt.

### **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden frühzeitig aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Hierbei regte das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt eine Lärmtechnische Untersuchung gegenüber dem Betonwerk im Norden an. Die schalltechnische Prognose der DEKRA Umwelt GmbH, Umweltgutachterorganisation ergab bei der vorliegenden Entfernung vom Betonwerk und der Landesstraße L 240 keine Werte, welche besondere Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich machen.

Des Weiteren wurde ein Grünordnungsplan durch das Planungsbüro ALW, Arbeitsgruppe Land und Wasser erarbeitet. Das methodische Vorgehen zur Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft sowie zur Ableitung von Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Bilanzierung folgt den Vorgaben des Niedersächsischen Städtetages (1996). Auf dieses Bilanzierungsmodell wurde sich im Vorfeld der Bearbeitung mit der unteren Naturschutzbehörde verständigt. Erhebung, Bewertung und Prognose der Schutzgüter „Mensch“ und „Kultur und Sachgüter“ wurden dazu parallel durchgeführt und in die Umweltprüfung integriert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen der Eingriff, der durch die Planung vorbereitet wird, nicht vollständig ausgeglichen wird. Dies resultiert aus dem Schutzgut „Avifauna“. Es ist allerdings in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Monitoring vorgesehen, welches die Bestände der Brutvögel in den nächsten 10 Jahren kontrollieren soll.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Planaufstellung gingen mehrere Stellungnahmen bei der Stadt Celle ein. Sie wurden wie folgt behandelt:

Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Hannover, nach der mit allen betroffenen Grundstückseigentümern und Bewirtschaftern einvernehmliche Regelungen über die Flächeninanspruchnahme gefunden werden müssten, war zu dem Zeitpunkt nicht mehr aktuell, da die für das Planvorhaben einzubeziehenden Flächen bereits im Vorfeld von der Stadt angekauft worden sind. Auch konnte der Anregung, bei der die Abstände von der

geplanten Eingrünung, Maßnahme A1, nach Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu beachten sind, nicht nachgekommen werden. Bei der benachbarten Fläche der Maßnahme A1 handelt es sich um einen im städtischen Besitz befindlichen Weg, so dass die Forderungen von Abständen nach dem Niedersächsischem Nachbarschaftsgesetz hier nicht zum Tragen kommt.

Die Stellungnahme der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Verden, bezog sich hauptsächlich auf die Abstandsflächen entlang der Landesstraße. Zur Erschließung von Baugrundstücken direkt über die L 240 wäre die Verlegung der Ortdurchfahrtsgrenze erforderlich. Aus diesem Grund ist im Rahmen des Bebauungsplanes bei der Nds. Straßenbauverwaltung die Verschiebung beantragt und im nachhinein von der Landesbehörde auch genehmigt worden.

Die Empfehlung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle bezog sich auf die Dimensionen der Wendehammer. Der im Norden der Straße „Hehlensloh“ gelegene Wendehammer besteht bereits seit mehreren Jahren und wird baulich auch nicht verändert. Der an der Planstraße A gelegene Wendehammer wurden entsprechend den „Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsstraßen“ (Forschungsgesellschaft für Straßenwesen) konzipiert. Das problemlose Wenden der Müllfahrzeuge ist demnach mit einmaligem Rangieren möglich, so dass der Empfehlung eines größeren Wendehammers, nicht nachgekommen werden musste.

Das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle äußerte gegen die Planung Bedenken, wie im vorherigen Kapitel beschrieben, regte das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Celle ein lärmtechnisches Gutachten an, welches die Emissionen des Betonwerkes gegenüber dem Neubaugebiet begutachten sollte. Im Rahmen des Verfahrens wurde durch die DEKRA Umwelt GmbH ein Lärmgutachten erstellt, welches die maßgeblichen Immissionswerte an den Wohngebäuden bei den gewählten Abständen zum Betonwerk als eingehalten einstufte. Das Gutachten der DEKRA liefert keinen Anhaltspunkt für die durch die Gewerbeaufsicht geäußerte Befürchtung, dass das Betonwerk in seiner heutigen Form unweigerlich in seinem Bestand gefährdet sei.

Die Stellungnahme des Landvolkes Niedersachsen, Kreisverband Celle e. V. bezog sich auf die Zufahrten zu den angrenzenden und weiter östlich liegenden land- und forstwirtschaftlichen, insbesondere aber landwirtschaftlichen Nutzflächen. Demnach sollten weiterhin die Straßen Hehlensloh und Lehmhorstweg mit erheblichem landwirtschaftlichen Verkehr zu befahren sein. Aus Sicht der Verkehrsplanung wurde daraufhin bestätigt, dass die betroffenen Teilbereiche der Straßen ohnehin um insgesamt 2,50 m verbreitert werden sollten, so dass es zu keinen Engpässen mit den landwirtschaftlichen Verkehr kommen sollte.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung erhob eine Familie grundsätzlich Einspruch gegenüber dem geplanten Baugebiet. Grund dafür war ein vor sieben Jahren eingereichter Bauvorbescheid, indem der Versuch ein Grundstück südlich des Plangebietes einer Wohnbebauung zu zuführen, seitens der Stadt negativ beschieden wurden war. Aber auch diesen Einwand konnte nicht entsprochen werden, da das von der Familie zu bebauende Grundstück noch heute in einem Bereich liegt, für den es keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht. Da das Grundstück außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, findet § 35 BauGB Anwendung. Demnach bezweckt der Gesetzgeber, den Außenbereich grundsätzlich jeglichen nicht berechtigten Nutzungen freizuhalten. Für das Plangebiet wurde jedoch durch diesen Bebauungsplan das dortige Baurecht geschaffen.

## **Verfahrensablauf**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 01.07.2004 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH „Hehlensloh“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 29.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 10.02.05 bis 25.02.05, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.01.05 bis 31.01.05 statt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 24.05.2005 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 19.05.2005 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 28.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2005 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis 07.07.2005 durchgeführt. Die Naturschutzverbände wurden gem. §60a NNatSchG vom 25.07.05 bis 25.08.2005 beteiligt.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie dem Grünordnungsplan, dem lärmtechnischen Gutachten über die Lärmimmissionen der Scheuener Straße und des Betonwerkes im Norden und der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde in der Zeit vom 07.06. bis 07.07.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 den Bebauungsplan Nr. 13 GrH „Hehlensloh“ mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen. Mit Erscheinen der Amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises am 16.12.2005 hat der Bebauungsplan seine Rechtswirksamkeit erreicht.

Aufgestellt:

Im Auftrag

(von Ahlen)  
Techn. Angestellter