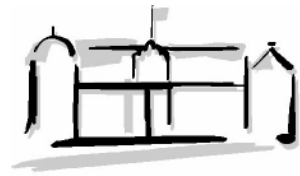


Stadt Celle

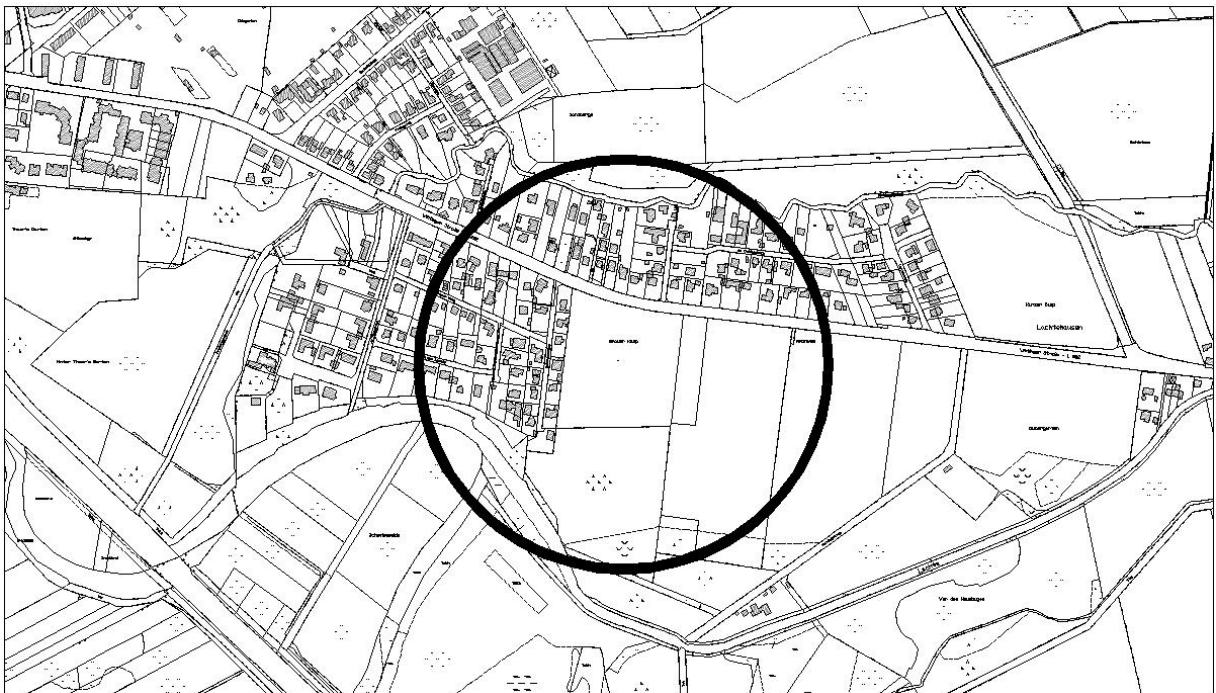


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 8 Lhs
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Schwalben Berge“

Begründung



Ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis
erteilt durch das Katasteramt
Celle

Stadt Celle i. Der Oberbürgermeister
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 05141/12-479 i. Fax 05141/12-628
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 i. 29221 Celle

Satzung
29.06.2007

Inhalt

1 Einführung	1
2 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
3 Planungsrechtliche Situation	1
3.1 Landes- und Regionalplanung	1
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bebauungspläne	2
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan	3
3.5 Dorferneuerungsplanung	3
4 Bestandsbeschreibung.....	4
4.1 Städtebauliche Situation	4
4.2 Verkehr und technische Infrastruktur.....	4
4.3 Soziale Infrastruktur	4
4.4 Immissionssituation.....	5
4.5 Hochwassersituation.....	5
5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele.....	6
5.1 Anlass der Planung.....	6
5.2 Entwicklungsziele.....	6
6 Planinhalte	7
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	8
6.4 Verkehr und technische Infrastruktur.....	9
6.5 Soziale Infrastruktur	10
6.6 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen	11
6.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
6.8 Hochwasserschutzmaßnahmen	14
6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO).....	14
6.10 Hinweise	16
7 Städtebaulicher Entwurf	17
8 Umweltbericht.....	17
8.1 Einleitung	17
8.2 Umweltauswirkungen.....	19
8.3 Beschreibung der Umweltprüfung	24
8.4 Monitoring.....	24
8.5 Zusammenfassung	24
9 Auswirkungen der Planung	26
10 Kosten und Finanzierung.....	26
11 Realisierung	26
12 Verfahren	27
13 Rechtsgrundlagen	27
Anhang: Städtebauliche Kenndaten	29

1 Einführung

Die Stadt Celle ist bestrebt weiterhin kommunales Wohnbauland anzubieten. Der Bereich in Lachtehausen wies Entwicklungspotenzial auf, so dass der Bereich einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt 2,3 km östlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Lachtehausen südlich der Witteringer Straße und umfasst die Flurstücke 6/30 und 9/1 der Flur 1 in der Gemarkung Lachtehausen. Der Geltungsbereich ist im Norden durch die „Witteringer Straße“ (Landesstraße 282), im Westen durch den vorhandenen Siedlungsbereich an der Straße „Schwalbenberg“ und im Süden durch das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Allertal“ begrenzt. Östlich des Plangebietes befinden sich die landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die große selbständige Stadt Celle ist gemäß Landes-Raumordnungsprogramm von 1994 als ein im Ordnungsraum Hannover liegendes Mittelzentrum eingestuft.

In Ordnungsräumen sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die unter anderem

- auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet sind und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessern;
- dem regionalen Wohnungsbedarf gerecht werden und den Wohnungsneubau an vom öffentlichen Personennahverkehr erschlossenen Schwerpunkten für Wohnstätten konzentrieren;
- gesunde städtische Lebensräume erhalten und negative Verdichtungsfolgen verhindern.

Die Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums ist unter anderem durch folgende Maßnahmen zu sichern und zu verbessern:

- Erhöhung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen, insbesondere durch Bereitstellung von Wohnbauflächen für Eigenheime und durch Ausstattung und Gestaltung geeigneter Flächen für Zwecke der Freizeit und Erholung;
- Ausbau einer auf die zentralen Einrichtungen ausgerichteten Versorgungs- und Siedlungsstruktur.

In der zeichnerischen Darstellung des im April 2005 beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Celle ist das Plangebiet im Wesentlichen nicht mit einer Darstellung versehen, ist also irrtümlich nicht als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen Ist-Stand Dezember 2004“ dargestellt. Tangiert wird das Plangebiet im Norden durch eine „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ (Witteringer Straße). Außerdem wird das Gebiet durch zwei regional bedeutsame Wanderwege zur Erschließung von

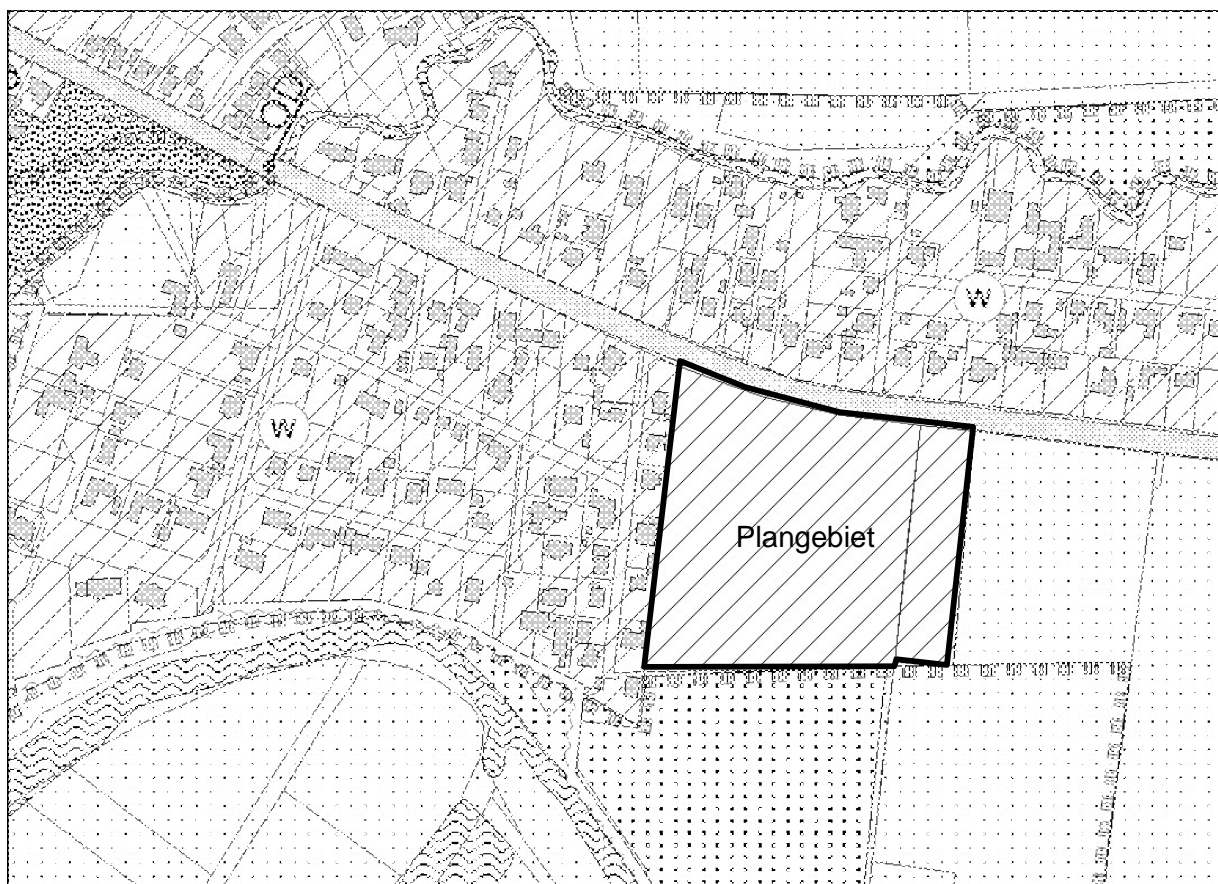


Zeichnerische Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 (Ausschnitt)

Erholungsgebieten erschlossen: Einem Fuß- und Radwanderweg ($\frac{3}{4}$) im Norden (im Verlauf der Witteringer Straße) und einem Wanderweg (j) im Süden. Das südlich des Plangebiets angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie zugleich als Vorranggebiet Erholung dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das ehemals als Landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet ist im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes seit dem 31.08.2000 rechtswirksam als Wohnbaufläche dargestellt. Das westliche und nördliche Umfeld des Plangebietes ist als Wohnbaufläche, das östliche und südöstliche als landwirtschaftliche Fläche und das südwestliche Umfeld als Waldfläche dargestellt. Im Norden an der Plangebietsgrenze verläuft außerdem die Straßenverkehrsfläche der Witteringer Straße. Die südliche Plangebietsgrenze fällt mit der nördlichen Grenze eines Landschaftsschutzgebietes zusammen.



(Flächennutzungsplanausschnitt Stand 06 – 65. Änderung)

(ohne Maßstab)

3.3 Bebauungspläne

Westlich an das Plangebiet grenzt das Gebiet an den seit 1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 Lachtehausen „Grauer Kamp“ an, der das dortige Einfamilienhausgebiet als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 bei zwei zulässigen Vollgeschossen ausweist. Rund um die Straße Schwalbenberg ist die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Das Gebiet nördlich der Witteringer Straße ist im Laufe der Jahre ohne Bebauungsplan entstanden. Hier werden die Grundstücke nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - eingestuft.

3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle - Teil Arten und Lebensgemeinschaften - (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend ist eine locker bewaldete Fläche aus Flugsanddünen, Calluna-Heide und Sandtrockenrasen dargestellt, die zu erhalten bzw. die zu einer charakteristisch ausgeprägten Calluna-Heide und Sandtrockenrasen zu entwickeln ist.

Ein Landschaftsplan liegt nicht als beschlossenes Planwerk, sondern nur als Entwurf vor. Er hat den Stellenwert eines Fachgutachtens und wird als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung von Bebauungsplänen herangezogen. Im Teilplan „Grün- und Freiraumsystem“ ist der Geltungsbereich ausschließlich als Landwirtschaftsfläche dargestellt, zu der im Textteil ausgeführt wird, dass ein zusammenhängendes Siedlungsband zwischen Lachtehausen und „Siedlung Lachtehausen“ abzulehnen ist, im Teilplan „Grün- und Freiflächenstruktur, Landschaftspflegemaßnahmen“ sind Baumpflanzungen entlang der Witteringer Straße sowie Eingrünungsmaßnahmen am Rande des bestehenden Ortsrandes hervorgehoben.

Relevante Leitsätze für das Plangebiet sind insbesondere:

- keine Beeinträchtigung wertvoller Biotope;
- keine unzumutbare Einschränkung der Erholungsmöglichkeiten für die Bewohner der bestehenden Siedlungen;
- keine Überbauung und Zerschneidung klimahygienisch wirksamer Landschaftsbestandteile;
- kein Entzug der Existenzgrundlage landwirtschaftlicher Betriebe
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß;
- Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf Eigenentwicklung.

3.5 Dorferneuerungsplanung

Der im Jahre 1993 von der Architektengemeinschaft Lindau, Blume, Heuer-Wischhoff und Stückemann erarbeitete Dorferneuerungsplan stellt das Plangebiet als Flächen für Siedlungsentwicklung dar. Dabei werden drei Thesen anheim gestellt, die bei der Durchführung der Planung beachtet werden sollten. Zum einen soll der neue Siedlungsbereich Bezüge zum dörflichen, landwirtschaftlichen und sozialen Umfeld herstellen und zum anderen soll dem Hang vieler Entwurfverfassern, Bauherren und Behörden zum historisierenden Bauen entgegengewirkt werden. Die dritte These beschäftigt sich mit den klaren Gestaltungselementen. Dabei soll sich die Klarheit der Funktion in der Klarheit der Grundrisse, der Konstruktion und der Ausformung des Baukörpers widerspiegeln.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebauliche Situation

Die große selbständige Stadt Celle setzt sich seit der Eingemeindung im Jahre 1973 aus mehreren Ortsteilen, von denen ein paar bis heute ihren dörflichen Charakter bewahrt haben, zusammen. Lachtehausen bildet mit Altenhagen und Bostel so einen politischen Ortsteil. Hier gibt es noch mehrere landwirtschaftliche Betriebe, die die Ortslagen mit ihren großen Höfen prägen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lachtehausen, welcher ca. 623 Einwohner von insgesamt 71.185 Einwohnern des gesamten Stadtgebietes Celles¹ beherbergt. Es liegt zwischen der „Wittinger Straße“ (Landesstraße 282) und der Lachteau. Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Allertal“, welches auch als FFH-Gebiet festgestellt ist, an. Der Bereich nördlich der „Wittinger Straße“ ist bereits durch Wohnbebauung geprägt, ebenso der westlich angrenzende Bereich an der Straße „Schwalbenberg“. Der alte Dorfkern, der vollständig durch Grünnutzung umgeben ist, liegt als eigenständiger Teil im Osten des Ortsteiles. Dort prägen die schon erwähnten Hofanlagen die Ortslage. Die Wittinger Straße verbindet die beiden Teile miteinander.

Auf dem zu beplanenden Bereich befanden sich in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes landwirtschaftliche Flächen.

4.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung:

Der Ortsteil Lachtehausen wird von der Landesstraße 282 (Wittinger Straße) durchquert. Sie verbindet das Mittelzentrum Celle mit der im Landkreis liegenden Samtgemeinde Lachendorf. Das Plangebiet wird von ihr nördlich tangiert, so dass es sinnvollerweise auch von ihr erschlossen wird.

Radwanderweg:

Der historisch gewachsene Dorfkern wird durch mehrere Fuß- und Radwanderwege, welche z. B. ins Zentrum, in Richtung Garßen, Lachendorf oder Altencelle führen, erschlossen.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

Die Anbindung des Ortsteiles an den ÖPNV erfolgt über eine Stadtbuslinie der CeBus GmbH. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Wittinger Straße.

Entwässerung und technische Infrastruktur:

Der Bestand der technischen Infrastruktur wurde im Zuge der Planung bei den zuständigen Trägern abgefragt und bewertet. Grundsätzlich ist demnach die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation und ggf. weiteren Medienleitungen über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze möglich.

4.3 Soziale Infrastruktur

Zur Versorgung des Gebietes mit Gütern für den täglichen Bedarf dient ein Supermarkt in der Dörnbergstraße, etwa 1,0 km vom Plangebiet entfernt. Außerdem gibt es dort in der Nähe eine Kindertagesstätte und einen neu angelegten Kinderspielplatz. Einen Allgemeinmediziner sowie einen Zahnarzt findet man ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung. Die Hehlentorschule (Grundschule) ist in der Lage, die zu erwartenden Schulkinder aufzunehmen. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtzentrum, welches allerdings mit dem Bus problemlos erreicht werden kann.

¹ Stand 01.01.2007 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

4.4 Immissionssituation

In der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gingen von der Wittinger Straße erhebliche Lärmimmissionen aus. In Anbetracht der in den nächsten Jahren geplanten Ortsumgehung, welche weiter östlich des Plangebietes realisiert werden soll, kann durch den dann zu erwartenden Verlust der regionalen Bedeutung der Landesstraße mit einer Reduzierung der Immissionen gerechnet werden.

4.5 Hochwassersituation

Auf Grundlage historischer Hochwasserereignisse, den Ergebnissen aus einer Projektstudie zum Hochwasserschutz an der Lachte sowie aktuellen Untersuchungen im Zuge der Planungen zum Hochwasserschutz der Stadt Celle, ist davon auszugehen, dass die für das Wohngebiet „Schwalben Berge“ vorgesehene Fläche innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes von Aller, Lachte und Freitagsgraben liegt. Um ein gesetzlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet nach § 31 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) handelt es sich dabei aber nicht. Auch der § 93 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) kann hier nicht angewendet werden, da die Voraussetzungen, die für Einzelbaumaßnahmen aufgrund der Lage des beplanten Gebietes im Randbereich der überschwemmten Flächen gelten, nicht gegeben sind.

Bezüglich der ausnahmsweisen Zulassung eines neuen Baugebietes gem. § 31 Abs. 4 WHG ist festzustellen, dass gem. § 31 Abs. 5 WHG die Absätze 2 bis 4 für nach Abs. 2 Satz 1 ermittelte, kartenmäßig dargestellte und vorläufig gesicherte Gebiete entsprechend gelten; die hierzu erforderliche Regelung durch Landesrechte ist nicht vorhanden.

Somit fehlt die Sicherung des Überschwemmungsgebietes als Grundlage für eine ausnahmsweisen Zulassung für die Ausweisung eines neuen Baugebietes. Es gilt demnach die Rechtslage vor der Novellierung des WHG. Das bedeutet, dass die neue durchgreifende Ausweisung der Überschwemmungsgebiete durch die Landesregierung noch nicht abgeschlossen ist, so dass hier weiterhin die vorherige Rechtslage der Überschwemmungsgebiete herangezogen wurde. Somit steht der rechtlichen Verwirklichung des Baugebietes nichts entgegen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom Ingenieurbüro Stadt – Land – Fluss ein hydraulisches Gutachten erstellt worden, welches auf den Grundlagen und Ergebnissen, die im Rahmenentwurf „Hochwasserschutz in der Region Celle“ gewonnen wurden, aufbaut. Zur Anwendung kam dabei ein zweidimensionales mathematisches Strömungsmodell, das in der Lage ist, die natürlichen Strömungsverhältnisse nachzubilden und die Auswirkungen von Maßnahmen auf die Wasserstände und die Fließgeschwindigkeiten in zweidimensionaler Auflösung darzustellen.

Die für die Untersuchung relevanten Bemessungsabflüsse wurden mit der Regierungsvertretung in Lüneburg sowie dem Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWK) der Außenstelle Verden abgestimmt.

Mit Hilfe des o. g. Modells sollten folgende Fragen für den Bereich des Untersuchungsgebietes beantwortet werden:

- Wie stellt sich die Hochwassergefährdung für die Anlieger der Lachte und des Freitagsgrabens heute quantitativ dar?
- Welche Wasserstandsänderungen (Absenkungen/Aufstau) und Änderungen des Fließverhaltens gegenüber heutigen Verhältnissen ergeben sich bei einer Realisierung der geplanten Bebauung?
- Können durch geeignete Zusatzmaßnahmen ggf. negative Veränderungen/Auswirkungen kompensiert werden?

- Sind besondere Wechselwirkungen zwischen den Gewässern Freitagsgaben, Lachte und Aller zu beachten, die Einfluss auf das Planungsvorhaben haben können?

Die besondere Lage des Plangebietes im Einflussbereich von Lachte/Freitagsgaben und Aller machte eine Betrachtung der Auswirkungen sowohl für den Hochwasserfall in der Aller als auch in Lachte/Freitagsgaben notwendig. Dies gilt insbesondere deshalb, weil das so genannte Bemessungsereignis (HQ₁₀₀) bisher nicht zeitgleich in beiden Gewässern aufgetreten ist und auch zukünftig nicht als zeitgleich für den Bemessungsfall anzusehen ist. Betrachtet wurden daher die Szenarien HQ₁₀Lachte/HQ₁₀₀Aller und HQ₁₀₀Lachte/HQ₁₀Aller. Die Fließgeschwindigkeiten im Bereich „Schwalben Berge“ sind danach so gering, dass mit einem Aufstauen und einer damit einhergehenden Zunahme der Hochwassergefahr für Dritte nicht zu rechnen ist. Eine Einengung oder eine Abflussverschärfung erfolgt nicht.

Um das Plangebiet hochwasserfrei zu gestalten, sind Geländeaufhöhungen um bis zu 0,70 m (im Mittel 0,40 m) auf ein Niveau von mindestens 39,33 m NN (ohne Freibord) erforderlich.

Durch die notwendigen Geländeaufhöhungen geht Retentionsraum von ca. 12.000 m³ verloren, welcher allerdings an anderer Stelle wieder hergestellt wird. So ist es vorgesehen, das Gelände der ehemaligen Kläranlage Lachtehausen abzutragen. Es ist im Rahmen des Baus der Kläranlage aufgehört worden und liegt seitdem als eine Art Halbinsel umgeben vom gesetzlich festgestellten sowie dem natürlichen Überschwemmungsgebiet. Dieses Volumen abzutragen würde nicht nur den Verlust des Retentionsraumes kompensieren, sondern auch als Strömungshemmnis beseitigt werden. Außerdem ist das Gelände seinerzeit mit Bauschutt aufgefüllt worden, welcher nun umweltgerecht entsorgt wird. Des Weiteren werden, um das komplette Volumen zu erreichen, Flächen als Retentionsräume ausgebildet, die im Rahmen der Ostumgebung angekauft bzw. übernommen werden.

5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

5.1 Anlass der Planung

Die Stadt Celle ist bestrebt, durch das Angebot von kommunalem Bauland im Stadtgebiet der nach wie vor großen Nachfrage nach Baugrundstücken, speziell für den Einfamilienhausbau, Rechnung zu tragen und damit zum einen regulierend auf die Baulandpreisentwicklung einzuwirken, und zum anderen einer Abwanderung in die Nachbargemeinden entgegenzusteuern.

5.2 Entwicklungsziele

Zur Vermeidung von Missverhältnissen bei der baulichen Entwicklung sollten auch im östlichen und nördlichen Stadtgebiet Flächen für neue Baugebiete vorgesehen werden. In Bereichen, in denen eine Entwicklung durch Verdichtung in bestehenden Siedlungsbereichen nicht möglich ist, sollten durch maßvolle Inanspruchnahme siedlungsnaher Flächen Grundstücke für Wohnbebauung bereitgestellt werden.

Die vorgesehene Fläche bietet hierfür gute Voraussetzungen, da sie aufgrund übergeordneter Planungen nicht durch andere Nutzungsentwicklungen belegt ist. Außerdem stellt sie eine Abrundung des schon vorhandenen Siedlungsbereiches nördlich der „Wittinger Straße“ (L 282) dar. Sie zeichnet sich aus zum einen durch die relative Nähe zur Kernstadt und zum anderen durch einen guten Anschluss an das übergeordnete Straßennetz.

Schon bei der Dorferneuerung Lachtehausen wurden für diesen Bereich südlich der Wittinger Straße Vorschläge und Entwicklungsvorgaben für eine Siedlungserweiterung mit Durchgrünung und Anbindung an die Landschaftsbereiche erarbeitet, die bei der weitergehenden Planung Berücksichtigung finden sollten. Der Flächennutzungsplan sieht

hier ebenfalls eine Erweiterung der Wohnbaufläche vor. Zur Realisierung der Planungsziele und -zwecke war daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

6 Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Wohnbauflächen sind im gesamten Geltungsbereich als Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ist vorwiegend Wohnen. Um den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu modifizieren, wurde der "Nutzungskatalog" des Allgemeinen Wohngebietes eingeschränkt. Die in § 4 (2) BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) 1, 4 und 5 BauNVO) wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus dem Nutzungskatalog herausgenommen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1). Mit diesen modifizierten Festsetzungen werden Störpotenziale, die zu Konflikten führen könnten und die zudem den dörflichen Charakter beeinflussen würden, ausgeschlossen.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderliche Planstraße ist gemäß ihrer zukünftigen Nutzung als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Direkt an der Witteringer Straße ist eine öffentliche Grünfläche mit 5,0 m Abstand parallel zur Landesstraße festgesetzt. Auf dieser Fläche soll nicht nur das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser über ein Muldensystem zur Versickerung gebracht werden, sondern dort wird auch ein befestigter Fußweg in Richtung Westen angelegt. Gleichzeitig sorgt dieser Grünstreifen für einen gewissen Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Landesstraße.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist darüber hinaus im Süden festgesetzt. Zum Wald ist ein 22,0 m breiter Streifen vorgesehen. Die ersten 10,0 m zum Wald sind als Kompensationsfläche für den Ausgleich in Natur und Landschaft vorgesehen und die weiteren 12,0 m dienen als öffentlicher „Wundschutzstreifen“ für den Brandschutz. Laut der Richtlinie für den Brandschutz der Bezirksregierung von 1972 müssen die ersten 12,0 m von den insgesamt geforderten 25,0 m öffentlich bleiben. Diese Fläche soll von jeglichem Bewuchs freigehalten werden (siehe Kapitel 6.3 – Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen).

Die weiteren Flächen im Süden sind aus Gründen der besseren Grundstückszuschnitte des Baugebietes und der Arrondierung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten ebenfalls als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination von Grundflächenzahl im Sinne von § 19 und Höhe der baulichen Anlagen im Sinne von § 18 der Baunutzungsverordnung bestimmt.

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,25 festgesetzt. Diese GRZ regelt den hohen Freiflächenanteil, der der Charakteristik einer Ortsrandlage entspricht.

Die Grundflächenzahl von 0,25 kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird gemäß § 19 (4) BauNVO um 0,1 überschritten werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Es ist somit eine im Sinne einer ökologischen Verträglichkeit angemessene Ausnutzung des Grundstückes insgesamt gegeben.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wurde verzichtet. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist durch die maximale Gebäude- und Traufhöhe begrenzt. Damit kann eine annähernd gleiche Höhenstruktur im Plangebiet gewährleistet werden. Die maximale Gebäudehöhe (GH_{\max}) darf demnach nicht höher als 9,00 m und die maximale Höhenlage der Traufe (TH_{\max}) darf nicht höher als 4,5 m über dem Bezugspunkt liegen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3). Als Bezugspunkt aller Höhenmaße dient die relativ leicht zu ermittelnde befestigte Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des jeweiligen Grundstücks.

Laut der textlichen Festsetzung Nr. 4 dürfen je Wohngebäude nur ein bis zwei Wohnungen errichtet werden. Diese Festsetzung soll den beabsichtigten dörflichen Charakter des Wohngebietes für Eigenheime, also für Einfamilienhäuser, sichern.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

In den vorhandenen Bebauungsstrukturen des Ortsteils sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Um diesen Charakter der Ortsrandlage beizubehalten, wurde auch für die im Plangebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise festgesetzt. Aus diesem Grund sind auch nur Einzelhäuser zugelassen.

Für alle Grundstücke ist die Baugrenze im Abstand von 3,0 m im Vorgartenbereich festgesetzt. Vorgartenbereiche prägen ein Baugebiet und sollten städtebaulich einen sensiblen Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und privaten Grundstücken bilden. Deshalb sind dort auch Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Zufahrten und Einfriedungen sind jedoch zulässig. Auf Gestaltungsmöglichkeiten für Einfriedungen ist im Kapitel 6.9 -Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS – näher eingegangen.

Für die Grundstücke innerhalb des Straßenringes ist die Bebauungstiefe durch einen Abstand von 18,0 m parallel zur vorderen Baugrenze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Hauptbaukörper möglichst nah an die öffentliche Verkehrsfläche gebaut werden. Die Kuben der Baukörper stellen einen wichtigen Teil des Städtebaus dar. Sie unterstreichen durch ihre Anordnung den Straßenverlauf und machen ihn dadurch erlebbar. Das Gleiche gilt auch für die Grundstücke außerhalb des Straßenringes. Hier ist allerdings aus Gründen einer besseren Übertragbarkeit die hintere Baugrenze parallel zu der hinteren Grundstücksgrenze festgesetzt. Für den östlichen und westlichen Bereich ist demnach die hintere Baugrenze zur Grundstücksgrenze mit 18,0 m festgesetzt. Der Südliche Bereich stellt aufgrund der Nähe zum Wald eine Besonderheit dar. Die Planung sieht eine 35,0 m breite Schutzfläche zum bestehenden Eichenmischwald bzw. Kiefernwald vor. Die ersten 10,0 m sind für einen Waldsaum vorgesehen, der die Funktion einer Pufferzone vom Wohngebiet zum FFH-Gebiet übernimmt. Er soll vor einer Florenverfälschung schützen. An den Waldsaum grenzt eine 12,0 m breite Wundschutzzone an, die gleichzeitig der forstlichen Bewirtschaftung dient. Die weiteren 13,0 m befinden sich auf den privaten Grundstücken. Sie übernehmen auch die Funktion eines Brandschutzstreifens. Sie müssen, wie in der zeichnerischen Darstellung als Fläche „ABCDEA“ festgesetzt, sowie in der textlichen Festsetzung Nr. 7 näher beschrieben, von baulichen Anlagen jeglicher Art freigehalten werden. Die Gartengestaltung soll ohne geschlossenen Bewuchs erfolgen und Einfriedungen dürfen nur aus nicht brennbarem Material hergestellt sein. Einzelne Laubbäume und Sträucher sind aber allgemein zulässig. Mit dieser Festsetzung soll sicher gestellt werden, dass Gebäude erst mit 35,0 m Abstand zum vorhandenen Wald errichtet werden dürfen. Somit wird der Anforderung der Verkehrssicherung Rechnung getragen.

Der zu bebauende Bereich wird, wie im Kapitel 6.8 – Hochwasserschutz näher beschrieben, um bis zu 0,70 m aufgehöht. Mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung der Straße Schwalbenberg wird auf eine komplette Aufhöhung des Geländes verzichtet, um einen Geländeversprung an den Grundstücksgrenzen zu vermeiden. Es wird eine Aufhöhung; für die Straße, sowie für das Gelände innerhalb des Erschließungsringes und für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen außerhalb erfolgen. Daran Anschließend, im Bereich der nicht überbaubaren Flächen, erfolgt eine Abböschung auf das vorhandene Geländeniveau (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6) Mit dieser Festsetzung soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser laut der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den eigenen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann. Aus diesem Grund werden auch geringfügige Senken auf den privaten Grundstücken vor dem Verkauf durch die Stadt angelegt und rechtlich gesichert.

Für die an der Wittering Straße liegenden Grundstücke ist aus Gründen des Immissionsschutzes eine Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Zusammen mit der öffentlichen Grünfläche und dem vorhandenen Straßenbegleitgrün ergibt sich daraus ein Abstand von mind. 13,0 m für die Bebauung.

6.4 Verkehr und technische Infrastruktur

Äußere verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Landesstraße 282 (Wittering Straße). Gem. § 20 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) bedürfen Zufahrten und Zugänge zu Landesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten einer Sondererlaubnis nach § 18 NStrG. Aber mit der geplanten Ortsumgehung, die zwischen dem historisch gewachsenen Dorf und dem neuen Teil von Lachtehausen verlaufen soll, wird der Streckenverlauf von der Ortsdurchfahrt bis zur Ortsumgehung in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Celle fallen, so dass dieser Streckenabschnitt schon heute als Landesstraße innerhalb der geschlossenen Ortslage angesehen werden kann. An einer Straße innerhalb der geschlossenen Ortslage können Zufahrten problemlos errichtet werden, so dass das Plangebiet durch zwei Zufahrten erschlossen werden kann.

Innere verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringstraße (Planstraße) die ihre zwei Zufahrten an der Wittering Straße hat. Sie ist als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Um eine Wohnruhe und eine erhöhte Verkehrssicherheit zu erzielen wird sie als Mischfläche ausgebildet werden, d. h. die Fahrbahn wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr); auf einen gesonderten Fuß-/Radweg wurde daher verzichtet. Auf Bäume im Straßenraum wurde verzichtet um die Straßenverkehrsfläche so gering wie möglich zu halten. Um allerdings einen grünen Charakter im Plangebiet zu erhalten, wurden entlang der Planstraße beidseitig 3,0 m breite Vorgartenbereiche festgesetzt. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regel wurden Zufahrten und Einfriedungen.

Wanderwege

Damit das angrenzende FFH-Gebiet von äußeren Störungen verschont bleibt, wurde in der Planung auf einen direkten Weg vom Baugebiet in den Wald verzichtet. Ferner wird durch den geplanten Waldsaum und die Wohnbebauung der Zugang für Spaziergänger verhindert bzw. erschwert. Die vorhandenen Wege in den Wald, wie z. B. über den Fußweg von der Straße Schwalbenberg oder den Hausbugenweg, bleiben aber weiterhin begehbar. Somit wird an der Situation nichts verändert und der Wald bleibt auch weiterhin als Erholungsgebiet erhalten.

Stellplätze

Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind in erforderlichem Umfang (1 Stellplatz für 3-6 Wohngrundstücke) eingeplant.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes befand sich im Süden der Witteringer Straße eine Bushaltestelle der CeBus GmbH. Da an dieser Stelle eine Zufahrt zum Baugebiet errichtet wird, wird die Haltestelle ein paar Meter in westlicher oder östlicher Richtung verschoben. Dieses Vorhaben wird sinnvollerweise im Zuge des Ausbaues der Zufahrten an die Witteringer Straße umgesetzt.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der SVO Energie GmbH gesichert.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des schon bestehenden Wohngebietes die Löschwasserversorgung im Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme sichergestellt ist.

Das auf privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist laut Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei um nicht verunreinigtes Wasser handelt. Das von Zufahrten und Stellplätzen in den allgemeinen Wohngebieten abfließende Regenwasser ist vorzugsweise über oberflächennahe Versickerungsanlagen (Grünflächen oder Mulden) in den Untergrund abzuleiten.

Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser wird in einem Muldensystem im Straßenseitenraum versickert. Auf den Bau von Regenwasserkanälen wird verzichtet.

6.5 Soziale Infrastruktur

Kindergarten

Die Kinder im Kindergartenalter können in der Kindertagesstätte Tortenstück an der Witteringer Straße Nähe der Dörnbergstraße untergebracht werden. Es sind dort ausreichende Kapazitäten zur Betreuung der Kinder vorhanden.

Grundschule

Die Hehlentorschule ist in der Lage, die zu erwartenden Schulkinder aufzunehmen. Lediglich die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtzentrum Celle, welche mit dem Bus allerdings problemlos erreicht werden können.

Spielplätze

Die Kinder der Altersgruppe zwischen 6 und 12 Jahren können den im "Thaersgarten" gelegenen Spielplatz nutzen. Der Spielplatz ist in einem sehr guten Zustand und mit der Fläche von insgesamt 4.628 m² ist er überdurchschnittlich groß. Auch die erweiterte Nutzbarkeit und Gestaltung des Spielplatzes entspricht den weiteren Voraussetzungen eines gut angelegten Spielplatzes. Die weiteste Entfernung aus dem Wohngebiet beträgt ca. 700 m. Sie liegt damit über der nach dem Nds. Gesetz über Spielplätze empfohlenen Entfernung, wird aber noch für zumutbar erachtet. Außerdem befindet sich das Plangebiet inmitten von natur- und landwirtschaftlichen Flächen, die ausreichend Platz für Außenaktivitäten für Kinder bieten. Daher kann die Überschreitung des gem. § 2 (2) NSpPG festgesetzten Abstandes von 400 m in Kauf genommen.

6.6 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind unter anderem die Umwelt und damit die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgabe gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung (§1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägung und Qualität des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a) umzusetzen.

Das Gesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 19 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 19 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§ 200a BauGB).

Der Verursacher hat die Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft, Möglichkeiten der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sowie von ihm vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen darzustellen.

Dieser Bebauungsplan weist die zu bebauende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,25 vorgegeben. Die geplante Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,1 überschritten werden. Daneben stellt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes und eine Grünfläche als Abstandsrün zur Wittinger Straße sowie einen Brandschutzstreifen zum bestehenden Wald und eine Kompensationsfläche parallel zum derzeitigen Waldrand dar.

Durch die Darstellung im Bebauungsplan werden planerisch folgende Flächen in Anspruch genommen:

Gesamtgröße der beplanten Fläche: 29.210 m²

Davon sind: - Neubauflächen: 21.173 m²

- Straßenverkehrsflächen: 2.393 m²

- Grünfläche als Begleitgrün zur Wittinger Straße: 753 m²

- Feuerschutzstreifen: 3.375 m²

- Kompensationsfläche: 1.516 m²

Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen sollen die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes der einzelnen Schutzgüter (siehe Umweltbericht und Grünordnerischer Begleitplan im Anhang dieser Begründung) wiederhergestellt werden.

Die räumliche Lage der Kompensationsflächen kann der Planzeichnung entnommen werden.

Der gemäß Brandschutzvorschriften vorzusehende Feuerschutzstreifen (12 m), setzt sich aus 4 m Wundstreifen und 8 m bewachsene Fläche (Hochstaudenflur ohne Bäume und

Sträucher) zusammen, wobei der Wundstreifen im Vergleich zum Acker keine Auf- bzw. Abwertung erfährt. Auf den übrigen 8 m wird sich durch Sukzession eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) einstellen, die mit Wertstufe 3 bewertet wird. Zusätzlich ist an der Südgrenze des Plangebietes ein 10 m breiter Streifen als Kompensationsfläche (1.516 m²) vorgesehen. Hier soll die derzeitige Ackerfläche für den Aufbau und die Entwicklung eines Waldmantels genutzt werden. Der Waldmantel hat einerseits die Funktion, als Pufferfläche das anschließende FFH-Gebiet abzuschirmen (vgl. Grünordnerische textliche Festsetzung) und andererseits als Lebensraum für den Kleinspecht zu dienen. Durch Initialpflanzung gemäß der potentiell natürlichen Vegetation und Sukzession ist daher ein Waldrand mittlerer Standorte (WRM) mit der Wertstufe 4 anzustreben.

Folgende Baum- und Strauchbepflanzung sind für die Sukzessionsbepflanzung geeignet:

Deutscher Name	Lateinischer Name
Sandbirke	Betula pendula
Besen Ginster	Cytisus scorpiarius
Faulbaum	Frangula alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Wacholder	Juniperus communis
Zitterpappel	Populus tremula
Ohr Weide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia

Ersatzmaßnahmen

Bis auf einen Teil der Flächenversiegelung hinsichtlich der Schutzgüter „Boden“ und „Arten und Lebensgemeinschaften“ sind alle erheblichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgleichbar.

Durch die Abgrabung des Flurstückes 166/2 als Ausgleich für benötigten Retentionsraum im Hochwasserfall, wird in einem Flächenumfang von 4.165 m² deutlich vorbelasteter Boden (Füllboden von einem fremden Standort sowie Anlagenreste der ehemaligen Kläranlage) einer natürlichen Entwicklung überlassen werden. Der dort angestrebte Biotoptyp „Nasswiese/Flutrasen“ erfüllt gleichzeitig Ersatzfunktion für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (siehe Tabelle 1 und 2 der Kompensationsbilanzierung). Zur Erreichung dieses Kompensationsziels (Nasswiese/Flutrasen) ist eine Heumulchsaat durchzuführen. Das dafür benötigte Material ist in unmittelbarer Nähe auf entsprechenden Flutrasenflächen im FFH-Gebiet zu gewinnen und dann als Initialsaat auf der Abgrabungsfläche auszubringen.

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

Die nachfolgende Tabelle stellt im Detail den vorhabensbedingten Eingriff und die Kompensation gegenüber. Die Wertfaktoren sind im Grünordnerischen Begleitplan näher beschrieben:

Tabelle 1: Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Ist-Zustand Biotoptyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche in m ²	Wertfaktor	Flächenwert nach Eingriff
Acker (AS)	29.210	1	29.210	Wohnbaufläche	7.410,55	0	
				Verkehrsfläche	2.393	0	
				Begleitgrün	753	1	753
				Gärten (PHZ)	13.762,45	1	13.762,45
				Feuerschutz (UHM)	2.769	3	8.307

				Wundstreifen Kompensation (WRM)	606 1.516	1 4	606 6.064
Summe			29.318				29.492,45
Ist-Zustand Abgrabung	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert nach Eingriff
Ruderalflur (URT)	4.165	3	12.495	Flutrasen (GFF)/ Nasswiese (GN)	4.165	4,5	18.742,5
Gesamt			41.813				48.234,95

Tabelle 2: Schutzgut Boden

Ist-Zustand Biotoptyp	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert nach Eingriff
Acker (AS)	29.210	II	58.420	Wohnbaufläche Verkehrsfläche Begleitgrün Gärten (PHZ) Feuerschutz (UHM) Wundstreifen Kompensation (WRM)	7.410,55 2.393 753 13.762,45 2.769 606 1.516	I I II II II II III	7.410,55 2.393 1.506 27.524,9 5.538 1.212 4.548
Summe			58.492				50.168,45
Ist-Zustand Abgrabung	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche	Fläche in m²	Wertfaktor	Flächenwert nach Eingriff
Ruderalflur (URT)	4.165	II	8.330	Flutrasen (GFF)/ Nasswiese (GN)	4.165	IV	16.660
Gesamt			66.822				66.828,45

Die Tabellen 1 und 2 stellen im Detail den vorhabensbedingten Eingriff der Kompensation nach den Schutzgütern getrennt gegenüber. Bei Realisierung der Maßnahmen erfolgt danach beim Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ eine Überkompensation von 6.421,95 Wertpunkten und beim Schutzgut „Boden“ ebenfalls eine Überkompensation von 6,45 Wertpunkten. Damit ist der Eingriff vollständig kompensiert.

Es kommt in der Gesamtsumme zu einem Wertverlust von 108.635 Wertpunkten. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen führen zu einer Wertsteigerung in einem Umfang von 115.063,40 Wertpunkten, so dass sich in der Differenz der Wertpunkte ein Wertpunktüberschuss von 6.428,4 ergibt. Dieser Überschuss ist dem Ökokonto als Vorleistung für andere Eingriffe gutzuschreiben.

6.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gingen von der Witteringer Straße (L 282) erhebliche Lärmbelastungen aus. Eine Verkehrszählung, die im Rahmen der Planungen für die Ortsumgehung von der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr im Jahr 1989 durchgeführt wurde, zählte ca. 4.150 Kraftfahrzeuge am Tag (Kfz/24h). Die Geschwindigkeit ist dabei auf 50 km/h beschränkt.

In Anbetracht, dass in den nächsten Jahren die Ortsumgehungstrasse zwischen den alten und neuen Teil des Ortes geführt werden soll, kann durch den Verlust der regionalen Bedeutung der Landesstraße mit einer Reduzierung der Immissionen gerechnet werden. Als Schutz vor den Immissionen der Landesstraße sind daher lediglich passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Die textliche Festsetzung Nr. 8 definiert den passiven Schallschutz folgendermaßen: Auf den mit „L“ bezeichneten Flächen sollten die Außenbauteile, die der Witteringer Straße zugewandt sind, einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen bauphysikalisch entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

ausgebildet werden, außerdem sollte eine geeignete Grundrissgestaltung, die die Schlafräume auf den straßenabgewandten Gebäudefronten vorsieht, beachtet werden.

6.8 Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist vom Ingenieurbüro Stadt – Land – Fluss ein hydraulisches Gutachten erstellt worden, welches auf den Grundlagen und Ergebnissen, die im Rahmenentwurf „Hochwasserschutz in der Region Celle“ gewonnen wurden, aufbaut. Zur Anwendung kam dabei ein zweidimensionales mathematisches Strömungsmodell, das in der Lage ist, die natürlichen Strömungsverhältnisse nachzubilden und die Auswirkungen von Maßnahmen auf die Wasserstände und die Fließgeschwindigkeiten in zweidimensionaler Auflösung darzustellen. Betrachtet wurden daher die Szenarien $HQ_{10}Lachte/HQ_{100}Aller$ und $HQ_{100}Lachte/HQ_{10}Aller$. Die Fließgeschwindigkeiten im Bereich „Schwalben Berge“ sind jedoch so gering, dass mit einem Aufstauen und einer damit einhergehenden Zunahme der Hochwassergefahr für Dritte nicht zu rechnen ist. Eine Einengung oder eine Abflussverschärfung erfolgt demnach nicht.

Um das Plangebiet hochwassersfrei zu gestalten, sind Geländeaufhöhungen um bis zu 0,70 m (im Mittel 0,40 m) auf ein Niveau von mindestens 39,33 m NN (ohne Freibord) erforderlich. Durch die notwendigen Geländeaufhöhungen geht Retentionsraum von ca. 12.000 m³ verloren. Ab den hinteren Baugrenzen der Grundstücke des äußeren Bebauungsgürtels wird eine Böschung auf das tatsächliche Niveau erfolgen, so dass ausschließlich der von dort aus innenliegende Bereich (incl. Verkehrsfläche und Grundstücke innerhalb des Straßenringes) erhöht wird. Durch die geplante Abgrabung des ehemaligen Klärwerksgeländes Lachtehausen (Flurstück 166/2), welches in der Nähe des Baugebietes liegt, kann ein großer Teil der vom Baugebiet entstandene Retentionsraumverlust ausgeglichen werden. Das Gelände der ehemaligen Kläranlage wurde seinerzeit auf ein überschwemmungsfreies Niveau erhöht. Diese künstlich angelegte „Landzunge“ stellt für die angrenzenden Biotope „Nasswiesen / Flutrasen“ ein Strömungshindernis dar, so dass sich diese Fläche gut eignet, dort den Verlust des Retentionsraumes zu kompensieren. Darüber hinaus wird damit der ursprüngliche Landschaftscharakter wieder aufgenommen. Durch die geplante Abgrabung könnten zudem die Teerrückstände beseitigt werden, die im Rahmen einer Bodenuntersuchung durch das Büro Fugro Consult GmbH entdeckt wurden. Dadurch wird auch der Boden natürlich aufgewertet. Des Weiteren werden, um das nahezu komplette Volumen zu erreichen, Flächen als Retentionsräume ausgebildet, die im Rahmen der Ostumgebung angekauft bzw. übernommen werden.

In Anbetracht, dass das Baugebiet nicht im gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet liegt und dass durch Abgrabung der künstlichen Landzunge des ehemaligen Klärwerkes das Strömungshemmnis entfernt wird und zudem der Landschaftscharakter wieder hergestellt wird und dass auch weitere Retentionsräume im Bereich die Ostumgebung geschaffen werden, kann man von einem nahezu vollständigen Ausgleich des Retentionsraumes sprechen.

6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)

Die Stadt Celle hat sich zum Ziel gesetzt, Neubaugebiete mit individuellem Charakter zu entwickeln. Mit diesem hohen Anspruch soll dem Konkurrenzdrang der Neubauansiedlungen im Landkreis entgegengewirkt werden. Da dieses Plangebiet nicht viel Fläche beinhaltet, wird hier mit einer gezielten Definition von Gestaltungsmerkmalen zum unverwechselbaren Wohngebiet hin gearbeitet. Ziel ist es typische Merkmale der traditionellen Bebauung aufzugreifen und sinnvoll fortzuführen. Gestalterischen Fehlentwicklungen soll damit entgegengewirkt werden.

Ortsbilder werden unter anderem durch die Dachformen der Gebäude geprägt. Der Gestaltung der Dächer in Bezug auf Dachform, Dachaufbauten und Material muss somit besondere Aufmerksamkeit entgegengebracht werden. Nicht fortgeführt werden sollen deshalb die in den 70er Jahren des vergangenen Jahrhunderts entstandenen, dunklen

Dachlandschaften mit relativ flachen Dachneigungen unter 35°. Das klassische Satteldach soll wieder vorherrschend werden. Mit diesen Ansätzen soll ein Standort geschaffen werden, der einen Bezug zu seiner Umgebung hat und nicht austauschbar ist. Um diesen hohen Standard zu erreichen, werden Örtliche Bauvorschriften für das gesamte Baugebiet erlassen (vgl. § 1 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung). Unter Wahrung dieser groben Grundstruktur bestehen jedoch ausreichende Variationsmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung tragen.

Höhenlage baulicher Anlagen

Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens ($OKFF_{max}$) der Gebäude darf nicht höher als 0,4 m über den Bezugspunkt liegen (vgl. § 2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung). Damit wird ausgeschlossen, dass die Einfahrten ein zu starkes Gefälle in Richtung öffentlicher Bereich erhalten und somit das Regenwasser von den Grundstücken bei einem Starkregenereignis die Straße überflutet. Bezugspunkt ist dabei die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstücks.

Dachformen und Dachneigungen

Die Dachform - geneigte Dächer - ist typisch für den Ortsteil Lachtehausen. Die Dachformen und -neigungen werden geregelt, da vielfältige Dachausbildungen zu einer Disharmonie der Dachlandschaft und somit des Ortsbildes führen. Flachdächer für Hauptgebäude sind nicht zulässig.

Gerade am Ortsrand, an dem die Dächer von weit her einsehbar sind, ist eine "homogene" gestalterische Ausbildung wichtig.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 55° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und Vordächer, da sie nur eine untergeordnete Rolle einnehmen (vgl. § 3 Abs. 1 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung).

Die Hauptgebäude sowie die Nebengebäude und Garagen, soweit sie geneigte Dächer haben, sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Höhenversetzte Pultdächer müssen ebenfalls eine symmetrische Dachneigung aufweisen, sind generell aber zulässig (vgl. § 3 Abs. 2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung). Auch diese Festsetzung soll den Identifikationscharakter des Dorfes stärken. Asymmetrisch geneigte Dächer sind eher Produkte von Umbauten oder neuzeitlicher Architektur, die allerdings nicht in das Ortsbild eines dörflichen Neubaugebietes passen.

Dacheindeckungen

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht glänzende (reflexionsarme) Dacheindeckungen in den Farben rot, braun und deren Mischungen zulässig (vgl. § 4 Satz 1 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung). Diese Festsetzung dient dazu, eine homogene Dachlandschaft zu entwickeln, denn gerade die Dachlandschaft ist ein in hohem Maße landschaftsbildbestimmender Faktor. Solarenergieanlagen sind trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig, da die Anlagen mit ihrer regenerativen, energetischer Nutzung einen positiven Beitrag zur Energieeinsparung leisten. Dächer von Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Dachaufbauten und Vordächer, die eine Neigung bis bzw. unter 10° aufweisen sind von der Farbgestaltung ausgenommen (vgl. § 4 Satz 2 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung), da sie vom Straßenraum schlecht zu erkennen sind und somit nicht als Fremdkörper angesehen werden können.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Damit der Charakter der zu erkennenden Dachform nicht beeinträchtigt wird, ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte auf maximal die Hälfte der Länge der betrachteten Dachfläche eingeschränkt. Darüber hinaus sollen die Dachaufbauten und

–einschnitte einen Mindestabstand von 2,0 m vom Ortgang (incl. Dachüberstand) einhalten (vgl. § 5 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung).

Einfriedungen

Vorgartenbereiche prägen ein Baugebiet und sollten städtebaulich einen sensiblen Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Grundstücken bilden. Gerade Einfriedungen können einem Wohngebiet einen unverwechselbaren Charakter geben. Deshalb wird in diesem Baugebiet als dörfliches Gestaltungselement die Sylter Trockenmauer, also eine ausgebildete Mauer aus Findlingen, auf der auch Sträucher angepflanzt werden dürfen, oder lebende Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen festgesetzt (vgl. § 6 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung).

6.10 Hinweise

Hinweise dienen dazu zukünftigen Bauherren bzw. deren Entwurfsverfassern auf verschiedene Gegebenheiten hinzuweisen, die in anderen Bereichen evtl. kein Thema wären.

1. Der Grünordnerische Fachbeitrag sowie das Fachgutachten über die Berechnungen mit einem zweidimensionalen mathematischen Strömungsmodell sind Bestandteile der Begründung dieses Bebauungsplanes.
2. Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist laut Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei um nicht verunreinigtes Wasser handelt.
3. Hydraulische Untersuchungen ergaben für das Szenario des zehnjährigen Hochwassers (HQ10) der Lachte und des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) der Aller eine Hochwasserkoordinate von ca. 39,50 m über NN (Normal Null).

7 Städtebaulicher Entwurf



8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Östlich der Kernstadt im Ortsteil Lachtehausen werden durch diesen Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein neues „Allgemeines Wohngebiet“ mit überwiegend Einfamilienhäusern geschaffen. Geplant sind 24 Bauplätze. Erschlossen wird das Baugebiet durch eine Ringstraße, die zwei Zufahrten zur Witteringer Straße hat. Im Süden des Gebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Siedlung vorgesehen. In der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes befanden sich auf dem zu beplanenden Bereich hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen.

8.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist die zu bebauende Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,25 vorgegeben. Die geplante Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,1 überschritten werden. Daneben stellt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes und eine Grünfläche als Abstandsrn zur Witteringer Straße sowie einen Brandschutzstreifen zum bestehenden Wald und eine Kompensationsfläche parallel zum derzeitigen Waldrand dar.

Durch die Darstellung im Bebauungsplan werden planerisch folgende Flächen in Anspruch genommen:

Gesamtgröße der beplanten Fläche: 29.210m²

Davon sind: - Neubaufächen: 21.173 m²

- Straßenverkehrsflächen: 2.393 m²

- Grünfläche als Begleitgrün zur Witteringer Straße: 753 m²

- Feuerschutzstreifen: 3.375 m²

- Kompensationsfläche: 1.516 m²

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für die Planung zum einen aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften und zum anderen aus den im Rahmen der Regional- und Landesplanung formulierten Zielvorgaben und den Aussagen der Landschaftsplanung.

Gemäß § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind unter anderem die Umwelt beziehungsweise die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Im Sinne dieser Aufgaben gehört zu einer sachgerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch die Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB) auch die Einbeziehung von Informationen über Ausprägungen und Qualitäten des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die von den Darstellungen beziehungsweise Festsetzungen der Bauleitpläne betroffen werden können. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 18 ff. BNatSchG) ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB (§ 1a BauGB) umzusetzen. Das Gesetz definiert Eingriffe als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ (§ 18 Abs. 1 BNatSchG). Als Grundsatz gilt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind (§ 19 Abs. 1 BNatSchG) und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren sind (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, § 19 Abs. 2 BNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des BauGB umzusetzen, welches beide Typen von Kompensationsmaßnahmen einheitlich als Ausgleichsmaßnahmen definiert und eine räumliche Trennung von Eingriff und Ausgleich unter bestimmten Rahmenbedingungen zulässt (§ 200a BauGB).

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete gem. NNatG, jedoch bildet die südliche Plangrenze gleichzeitig die Grenze zum FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller, untere Leine, untere Oker“ des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete) und die gleichzeitige Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Oberes Allertal“ gemäß Niedersächsischen Naturschutzrecht (§ 26 NNatG).

Das Regionale Raumordnungsprogramm (Landkreis Celle 2005) trifft für den Geltungsbereich folgende Aussagen:

Die Witteringer Straße (L 282) ist als regional bedeutsamer Wanderweg für Fahrradfahren eingestuft.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend ist der Bereich als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie gleichzeitig als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen.

Nördlich an die vorhandene Bebauung angrenzend ist der Bereich als Vorranggebiet für Grünlandbewirtschaftung, -pflege und -entwicklung sowie als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unmittelbar südlich angrenzend befindet sich ein, als wichtiger Bereich für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften eingestuftes, düniges, locker mit Kiefern und Eichen bewaldetes Gebiet mit eingestreuten offenen Sandböschungen mit Calluna-Heide, Silbergras- und Schafschwingelrasen. Dieses Gebiet wird südlich von einem Bereich der Allerniederung, „die als Talniederung der dort ausgebauten Aller, außer Pappeln weitgehend gehölzfrei, im Talbereich einzelne Altarme mit Schwimblattgesellschaften und Teichröhricht, angrenzende Bereiche Grünland meist ohne Feuchtezeiger, stellenweise Ackernutzung“ charakterisiert wird und eine landesweite Bedeutung hat, teilweise umschlossen.

Die für die Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle erhobenen Daten und Bewertungen hinsichtlich der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter sind zusätzlich eingeflossen.

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung als landwirtschaftliche Fläche. Es wird unterschieden in „Siedlung Lachtehausen“ und „Lachtehausen“, die als eigenständige Ortslagen im Landschaftsgefüge erkennbar bleiben sollten.

Die Dorferneuerungsplanung Lachtehausen (Focke, F., Jorzig, U., Kaufmann, C., Keil, I., Stückemann, E., 1993) sieht die Erhaltung und Sicherung der vorhandenen Strukturen durch entsprechende restriktive Möglichkeiten sowie die Entwicklung von naturräumlichen Qualitäten vor.

Das Plangebiet liegt nicht im derzeit gültigen gesetzlichen Überschwemmungsgebiet von Lachte und Aller, wird jedoch bei HQ₁₀₀ der Aller und HQ₁₀ der Lachte eingestaut.

Die Berechnung der Hochwassersituation mit einem zweidimensionalen mathematischen Strömungsmodell (Kiel, U., Petry, U., Schwitalla, C., 2003) stellt fest, dass bei Realisierung der Planung zwar Retentionsraum verloren geht, jedoch Dritte nicht beeinträchtigt werden.

8.2 Umweltauswirkungen

8.2.1 Umweltzustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke der Gemarkung Lachtehausen Flur 1, 6/30 und 9/1 mit einer Gesamtgröße von 29.210 m².

In der Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes herrschte eine intensive Ackernutzung auf lehmig sandigem Standort, die sich bis zum Hausbugenweg (östlich und süd-östlich des Plangebietes) fortsetzt, vor.

Die nördliche Begrenzung bildet die Witteringer Straße (L 282). Im direkten ungenutzten Straßenseitenraum (ca. 3 m) sind 11 Linden unterschiedlichen Stammdurchmessers (von 10 bis 100 cm) als Straßenbäume vorhanden. Gegenüber der Hausnummer 173 befindet sich in diesem Bereich eine Bus-Haltebucht mit 2 südlich versetzt angepflanzten Junglinden. Der Straßenseitenraum wird südlich durch eine Mulde begrenzt, die der Aufnahme und Versickerung von Oberflächenwasser der L 282 dient.

Westlich bildet die vorhandene Wohnbebauung der Straße „Schwalenberg“ die Grenze.

Südlich grenzt direkt ein Dünenstreifen an, der überwiegend mit Kiefernwald bestockt ist, der aber auch kleinflächig Teilbereiche mit hochwertigen Biotopen (offene Binnendüne mit Silbergrasflur und Sandheide) aufweist.

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die räumliche Darstellung der Biotoptypenausstattung des Untersuchungsgebietes kann der Karte 1 des Grünordnerischen Fachbeitrages entnommen werden. Die nachfolgend verwendeten Biotopkürzel richten sich nach v. Drachenfels (2004).

Der überwiegend größte Teil der zukünftig für eine Bebauung vorgesehen ist, wurde von artenarmen, intensiv genutzten Sandäckern (AS) eingenommen. Am nördlichen Rand befindet sich ein schmaler Saum aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM), der mit Straßenbäumen unterschiedlichen Alters und Stammdurchmessers (Linden) bestanden ist.

Südlich angrenzend befindet sich ein hochwertiger Bereich mit schutzwürdigen Lebensräumen wie Silbergrasflur (RSS), offener Binnendüne (DB), Trockener Sandheide (HCT), einem Waldtümpel (STW) umgeben von Eichen-Mischwald feuchter Sandböden (WQF), Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden (WQT) sowie Kiefernforst mit Altbäumen (WZK). Dieser Bereich liegt im FFH-Gebiet Nr. 90 und im Landschaftsschutzgebiet „Oberes Allertal“.

Der die Ackerflächen und den Dünenbereich begrenzende „Hausbugenweg“ bildet den Übergang zur Lachteniederung. In diese Niederung ragt eine Fläche, die ursprünglich mit einer Anlage zur Klärung von Abwässern bestanden war. Diese Fläche wurde nach der Nutzungsaufgabe aufgefüllt und trägt den Biotyp Ruderalflur trockener Standorte (URT),

in Teilen mit der Tendenz zum Pionierwald. Diese Fläche grenzt ebenfalls direkt an das FFH-Gebiet, das hier in unmittelbarer Nachbarschaft wertvolle Biotopie wie den Flutrasen (GFF) aufweist.

Besonders der Waldbereich mit den eingestreuten Biotopen und dem Altholz ist als Lebensraum des Kleinspechts (*Picoides minor*) (Rote Liste 3, gefährdet) festgestellt. Weiterhin zählt das Plangebiet zu einem Revier des Rotmilans (*Milvus milvus*) (Rote Liste 2, stark gefährdet und Art des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie), der die Ackerflächen als Jagdgebiet nutzt. Im Auenbereich der Aller wurden darüber hinaus folgende Vogelarten festgestellt: Dohle (*Corvus monedula*) – Art der Vorwarnliste -, Saatkrähe (*Corvus frugilegus*) und Kolkrabe (*Corvus corax*) – beide Rote Liste 3, gefährdet –. Das Plangebiet muss für diese Arten als geeignetes Nahrungsgebiet angesehen werden. Alle hier aufgeführten Vogelarten sind besonders geschützte Arten im Sinne des § 10 BNatSchG.

Für Vogelarten des reinen Offenlandes ist das Vorhabensgebiet hinsichtlich potenzieller Brutreviere durch die Nähe von Bebauung, Straße und Waldbestand nicht geeignet. Daher ist eine potenzielle Beeinträchtigung dieser Vogelarten nicht zu erwarten.

Im Bereich der Binnendüne kommen 4 gefährdete Wirbellosearten, insbesondere Eintagsfliegen – *Baetis niger* (RL 3), *Caenis beskidensis* (RL 3), *Heptagenia flava* (RL 3) und *Heptagenia fuscogrisea* (RL 3) – vor, die durch ihre Bindung an Fließgewässer für die Ackerflächen (Plangebiet) keine Relevanz haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einer Bürgerin auf ein Vorkommen von Ringelnattern (*Natrix natrix*) bzw. Blindschleichen (*Anguis fragilis*) auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage am Hausbugenweg hingewiesen. Laut der Unteren Naturschutzbehörde wurde dies auch nicht ganz ausgeschlossen gehalten. Die Abgrabung der Fläche des ehemaligen Klärwerkes wird aus diesem Grund nicht vollständig erfolgen, sondern ein ca. 5,0 -7,0 m breiter Streifen vom Hausbugenweg aus, soll von der Abgrabung verschont bleiben, damit auch weiterhin für die Reptilien Lebensraum erhalten bleibt.

Schutzgut Boden

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen herrschen Sande bzw. anlehmmige Sande mittlerer Entwicklung vor. Sie sind als Podsol (Bodentyp) anzusprechen. Durch den geringen Lehmantel ist ein eher geringes Ertragspotential vorhanden. Das geringe Filter- und Puffervermögen von Podsolen bedingt die vorhandene hohe Nitratauswaschungsgefährdung. Zusätzlich besteht bei Böden ohne Dauervegetation (periodisch durch die landwirtschaftliche Nutzung) in diesem Bereich eine hohe Winderosionsgefährdung. Es handelt sich also um einen Bereich mit derzeit beeinträchtigter Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention. Darüber hinaus hat der Boden keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Archivfunktion.

Die Einstufung des Schutzgutes „Boden“ erfolgt nach der Naturnähe (NMELF 2002). Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche bedingt eine periodische Überformung des Ah- Horizontes durch die Bodenbearbeitung, so dass von einer geringen Naturnähe auszugehen ist. Daher ist der Boden als „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“ und damit in Wertstufe II einzuordnen.

Durch die notwendigen Geländeaufhöhungen im Geltungsbereich geht Retentionsraum für den Hochwasserschutz von ca. 12.000 m³ verloren, welcher allerdings an anderer Stelle wieder hergestellt wird. So ist es vorgesehen, das Gelände der ehemaligen Kläranlage Lachtehausen abzutragen. Es ist im Rahmen des Baus der Kläranlage aufgehöhrt worden und liegt seitdem als eine Art Halbinsel umgeben vom gesetzlich festgestellten sowie dem natürlichen Überschwemmungsgebiet. Bei Aufgabe des Klärwerksbetriebes ist das Gelände seinerzeit aufgefüllt worden. Ein durch das Büro FUGRO Consult GmbH erstelltes Bodengutachten stellte an einer Stelle ein ca. 100 m³ Bodenvolumen mit Teerbestandteilen fest, die aber im Rahmen der Abtragung problemlos umweltgerecht entsorgt werden können.

Schutzgut Wasser, Hydrologie

Die Hochwasserabflussverhältnisse wurden im zweidimensionalen mathematischen Strömungsmodell für die Szenarien HQ₁₀Lachte/HQ₁₀₀Aller und HQ₁₀₀Lachte/HQ₁₀Aller

prognostiziert. Bei mit dem NLWKN abgestimmten Abflussmengen würde das Plangebiet auf einer Fläche von ca. 21.500 m² im Mittel ca. 0,40 m (vereinzelt bis zu 0,70 m) überstaut. Auswirkungen auf Dritte (Unterlieger) bei einer Aufhöhung des Geländes auf ein hochwasserfreies Niveau sind nicht zu erwarten, weil die erwarteten Fließgeschwindigkeiten von der Lachte zum Freitagsgaben sehr gering sind (wenige Zentimeter pro Sekunde). Durch das Aufhöhen auf ein hochwasserfreies Niveau geht Retentionsraum von ca. 12.000 m³ verloren.

Schutzgut Landschaftsbild

Bielert (1999) bewertet das Plangebiet als wenig strukturiert und monoton. Durch die intensive Nutzung ist die Landschaft überprägt und enthält kaum natürliche Landschaftsbestandteile. Diese anthropogene Nutzung ist stark wahrnehmbar. Diese Gesamteinschätzung begründet die Einstufung in die geringste Wertigkeit der Landschaftsbildräume im unbebauten Stadtgebiet von Celle.

Südlich direkt angrenzend liegt ein Landschaftsbildraum mit der höchstmöglichen Wertigkeit. Der Raum ist, durch die zahlreichen unterschiedlichen Biotoptypen, wie offener Dünenbereich mit Sandtrockenrasen, Heidevegetation, mit dem Dünenbereich verzahnter Waldsaum und imposante Althölzer, sehr strukturreich mit weitgehend erhalten gebliebenen Bodenrelief.

Schutzgut Luft / Klima

Das Klima in Celle ist durch folgende Klimadaten dokumentiert:

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt derzeit 8,8 Grad Celsius, bei einer mittleren Jahres-Sonnenscheindauer von 1500 Std. sowie einer mittleren Jahres-Niederschlagsmenge von 700 mm. Die relative Feuchte beträgt im Jahresmittel 81 %. Die mittlere Windgeschwindigkeit beträgt 3,2 m/s vorwiegend aus den Sektoren West-Südwest und West.

Lokalklimatisch ist das Klima im überplanten Bereich derzeit als Freilandklimatop zu bezeichnen. Dies bedeutet, dass ein ungestörter Tagesgang von Temperatur und Feuchte vorherrscht, der eine starke Frisch- und Kaltluftproduktion auf den Flächen bewirkt. Die Lage ist windoffen. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Schadstoffen ist durch die im Norden an das Plangebiet angrenzende Wittinger Str. (L 282) vorhanden.

Im bebauten Bereich westlich des Plangebietes sind die lokalklimatischen Verhältnisse als Siedlungsrandklimatop zu bezeichnen. Das bedeutet, dass der Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie die Windverhältnisse durch die Bebauung beeinflusst sind.

Südlich angrenzend im Dünenbereich herrscht ein Waldklimatop vor. Dort ist ein gedämpfter Tagesgang von Temperatur und Feuchte, durch die Abschirmung der Bäume vor der direkten Sonneneinstrahlung vorhanden. Der Waldbestand besitzt eine lufthygienische Filterfunktion und dient für das Plangebiet als Windschutz, da er bei südlichen Winden als Windbarriere wirkt.

8.2.2 Prognose

Von den geplanten Neubauflächen und Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Ackerflächen (AS) mit randlichem Saum (UHM) betroffen. Der südlich angrenzende, bewaldete Dünenbereich (FFH-Gebiet) ist in keiner Weise betroffen. Im Gegenteil eröffnet die Einrichtung eines Pufferstreifens zwischen geplanter Wohnbebauung und der FFH-Gebietsgrenze die Möglichkeit Einflüsse von der überplanten Fläche auf das Schutzgebiet zu vermeiden.

8.2.3 Einzelerfassung und Bewertung der im ungünstigsten Fall zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet umfasst ausschließlich als Acker (AS) genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche, die gemäß der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages (1996) mit Wertstufe 1 zu bewerten ist. Die zukünftige Nutzung als neuzeitliche Ziergärten (PHZ) ist ebenfalls mit Wertstufe 1 zu bewerten, so dass sich für eine Fläche von 13.762,45 m² keine Wertänderung ergibt.

Für die Straßenverkehrsfläche (2.393 m²) sowie die bebaubare Fläche (7.410,55 m²) ergibt sich ein Totalverlust des Lebensraumes von 9803,55 m². Zusätzlich ergibt sich durch die Einmündungsbereiche der Zufahrtstraßen ein Totalverlust des Lebensraumes im Straßenseitenraum der Wittinger Straße von insgesamt ca. 36 m², der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Das Plangebiet dient derzeit als Nahrungsrevier des Rotmilans. Die Größe eines optimalen Jagdreviers wird allgemein mit 15 km² angegeben. Darüber hinaus kann zwischen dem Nistplatz und dem Jagdrevier eine Entfernung von 5 bis 15 km bestehen. Bei einer Plangebietsgröße von 29.210 m² entfällt als Jagdgebiet 0,013 % eines durchschnittlichen Jagdreviers, so dass nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Art ausgegangen werden kann. Die festgestellten Vogelarten Dohle (*Corvus monedula*), Saatkrähe (*Corvus frugilegus*) und Kolkrabe (*Corvus corax*) bevorzugen offene Agrarlandschaften, vor allem in Acker-Grünlandkomplexen mit Baumgruppen und Feldgehölzen, nehmen aber auch Ersatzlebensräume im Siedlungsbereich an, wenn die Nähe zur offenen Landschaft gegeben ist. Dies ist hier der Fall, da noch umfangreiche Acker- und Grünlandflächen in unmittelbarer Nähe erhalten bleiben. Für die vorgenannten Vogelarten stellt das Plangebiet lediglich einen potenziellen Nahrungsbereich dar und ist nicht als Lebensstätte im Sinne von § 42 BNatSchG geschützt. Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der aufgeführten Vogelarten zu erwarten.

Der Lebensraum des Kleinspechts (*Picoides minor*) bleibt in der derzeitigen Ausprägung erhalten.

Auf der Fläche, die zum Ausgleich des Retentionsraumes abgegraben werden soll, erfolgt durch die Abgrabung ein Lebensraumverlust. Der derzeitige Biotoptyp „Ruderalflur trockenwarmer Standorte“ (URT) ist mit Wertstufe 3 zu bewerten.

Schutzgut Boden

Im Plangebiet wird durch die Erschließung und zukünftige Bebauung eine Versiegelung von max. 9803,55 m² erfolgen, zuzüglich ca. 36 m², die für die Einmündungsbereiche der Zufahrtstraßen außerhalb des Plangebietes in Anspruch genommen werden. Da der Boden als „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“ und damit in Wertstufe II einzuordnen ist, erfolgt eine Abwertung auf Wertstufe I (von geringer Bedeutung) durch den weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher-, Puffer- und klimatische Regelungsfunktion).

Die Flächen der zukünftigen Gartenbereiche (13.762,45 m²), die Fläche des zukünftigen Straßenbegleitgrüns (753 m²) und der Feuerschutzstreifen inklusive des Wundstreifens (3.375 m²) verbleiben in der Wertstufe II (von geringer bis allgemeiner Bedeutung) da hier weiterhin eine geringe Naturnähe vorhanden sein wird. Die Fläche der Kompensationsmaßnahme (1.516 m²) erreicht durch die entfallende Nutzung und den dauerhaften Bewuchs bedingt Naturnähe und damit eine Aufwertung auf Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung).

Durch die geplante Aufhöhung des bebaubaren Bereiches auf ein hochwasserfreies Niveau, wird die belebte Bodenschicht abgeschoben, Boden aufgetragen und der Oberboden wieder verteilt. Dadurch wird eine Veränderung des Bodenaufbaus erfolgen. Da die belebte Bodenschicht derzeit durch die landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls periodisch durchmischt wird und damit eine Beeinträchtigung der Bodenorganismen vorliegt, ist dies nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Bodens zu werten. Weiterhin wird durch den aufgeschütteten Fremdboden zwar zeitweise eine gewisse Minderung der Bodenfunktionen eintreten, die sich aber in absehbarer Zeit (ca. 3 Jahre) regenerieren wird. Die Regenerierbarkeit hängt dabei entscheidend davon ab, welche Qualität der Auftragsboden besitzt und ob eine Durchmischung mit der belebten Bodenschicht durch die spätere

Bebauung erfolgt. Daher muss das verwendete Bodenmaterial zumindest der Rohbodenqualität des Standortes entsprechen. Der belebte Oberboden muss vollständig vor Bodenauftrag abgeschoben und entsprechend gelagert werden. Diese zeitlich begrenzte Minderung der Bodenfunktionen wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet.

Durch die geplante Abgrabung des ehemaligen Klärwerksgeländes (Flurstück Nr. 166/2) wird ein derzeit überformter, durch verfüllte Baukörper gestörter Boden (Wertstufe II) zu einem Boden, der eine die natürlichen Standorteigenschaften repräsentierende Vegetation tragen wird und daher die Stufe „von besonderer bis allgemeiner Bedeutung“ erreichen soll (Wertstufe IV), aufgewertet.

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung von Flächen – Straßenraum, Baukörper sowie Zuwegungen und Terrassen – werden nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bewertet, weil das anfallende Niederschlagswasser auf den Hausgrundstücken beziehungsweise im Bereich des öffentlichen Straßenseitenraumes zu versickern ist.

Mit der Aufhöhung der bebaubaren Fläche im Plangebiet ist ein Retentionsverlust für Hochwässer verbunden. Dieser Retentionsverlust wird durch Abgrabung auf der Fläche Gemarkung Lachtehausen, Flur 1, Flurstück Nr. 166/2 kompensiert.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die zukünftige Bebauung des Plangebietes erfolgt die Verschiebung des Siedlungsrandes nach Osten.

Es erfolgt eine Annäherung der Bebauung von „Siedlung Lachtehausen“ und „Lachtehausen“. Dabei bleibt die optische Unterscheidbarkeit der „Siedlung Lachtehausen“ und „Lachtehausen“ erhalten, denn sie bleiben weiterhin als eigenständige Ortslagen im Landschaftsgefüge erkennbar.

Der als wenig strukturiert und monoton eingestufte Landschaftsbildraum wird durch die erweiterte Ortslage verkleinert. Die möglicherweise entstehenden heterogenen Hausgärten können zu einer Zunahme an Strukturelementen führen. So kann durch die Verwendung von z.B. der „Sylter Trockenmauer“ neben einer optischen Aufwertung und Identifizierbarkeit mit dem Baugebiet ein landschaftlicher Bezug zum offenen landwirtschaftlich geprägten Umfeld geschaffen werden, der gleichzeitig einen Lebensraum z.B. für Schwebfliegen, Wildbienen, Falter und Schrecken schafft (siehe hierzu „Dorferneuerungsplanung Lachtehausen“, 1993). Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Durch eine Bebauung wird sich das lokale Klima vom Freilandklimatop in ein Siedlungsrandklimatop wandeln. Das Siedlungsrandklimatop ist durch eine mittlere Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Durch die Bebauung ist die nächtliche Ausstrahlung eingeschränkt und der Luftaustausch geringfügig beeinträchtigt, was den guten Abtransport von Schadstoffen aber nicht erheblich beeinträchtigt. Die lufthygienische und thermische Belastung ist vorhanden, wird aber durch den hohen Grünanteil der Gärten kompensiert.

Die lokalklimatischen Verhältnisse werden sich an das westlich angrenzende Wohngebiet angleichen.

Eine lufthygienische Belastung ist bereits durch den Straßenverkehr auf der Wittinger Strasse als Landesstraße L282 vorhanden. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch das zukünftige Wohngebiet nicht wahrnehmbar verstärken.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft ist nicht zu erwarten.

8.2.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere alternative Vorentwürfe entwickelt und diskutiert worden. Die Alternativen unterschieden sich dabei

lediglich in der Erschließungsvariante, da die Grundstücksgrößen schon im Vorfeld festgelegt wurden. Die Auswahl des Vorentwurfs wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Berücksichtigung des Naturschutzes getroffen.

8.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Der Umweltzustand im Plangebiet wurde durch Bestandsaufnahmen vor Ort, durch die Beteiligung der Öffentlichkeit, durch Archivdaten und Luftbilddauswertungen ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch zudem ein Grünordnerischer Begleitplan erarbeitet, der dieser Begründung als Anlage beigelegt ist. Das Ergebnis sowie die Grünfestsetzungen wurden in Zusammenarbeit mit weiteren, für Umweltbelange zuständigen Fachdiensten, abgestimmt.

8.4 Monitoring

Im Rahmen des Monitoring sollte eine Aufwuchskontrolle der Kompensationsmaßnahmen erfolgen, indem die Anpflanzungen der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen kontrolliert werden.

8.5 Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens: Gegenstand der Betrachtungen ist der zu entwickelnde, südliche Bereich der Wittinger Straße im Ortsteil Lachtehausen. Der Bebauungsplan Nr. 8 Lhs „Schwalben Berge“, der überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festsetzt wird, beinhaltet 24 Grundstücke.

Beschreibung der Umwelt: Das Landschaftsbild des Vorhabensgebietes war in der Zeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes von großen unstrukturierten Ackerflächen geprägt. Im Norden wird das Landschaftserleben durch die Landesstraße 282 beeinträchtigt.

Südlich grenzt direkt ein Dünenstreifen an, der überwiegend mit Kiefernwald bestückt ist, der aber auch kleinflächig Teilbereiche mit hochwertigen Biotopen aufweist.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften	<p>Der überwiegend größte Teil der für eine Bebauung vorgesehen ist, wurde nicht schutzbedürftigen Sandäckern eingenommen.</p> <p>Südlich angrenzend liegt das FFH-Gebiet Nr. 90 und das Landschaftsschutzgebiet „Oberes Allertal“, welche durch die Ausgleichsmaßnahme einen Puffer zum neuen Baugebiet erhält. Einen Verlust des Schutzbedarfes ist hier somit nicht zu erwarten.</p> <p>Der Waldbereich mit dem Altholz ist als Lebensraum des Kleinspechts (<i>Picoides minor</i>) (Rote Liste 3, gefährdet) festgestellt. Durch den geplanten Waldmantel erhält er eine Erweiterung seines als Lebensraumes, so dass nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Lebensraumes für den Kleinspecht zu rechnen ist.</p>

	<p>Weiterhin zählt dieser Bereich zu einem Revier eines Rotmilans (<i>Milvus milvus</i>) (Rote Liste 2, stark gefährdet und Art des Anhanges I der EU-Vogelschutzrichtlinie), der die Ackerflächen als Jagdgebiet nutzt. Da die Größe des optimalen Jagdreviers allgemein mit 15 km² angegeben ist und somit gerade mal 0,013 % seines Jagdreviers verschwinden, kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Art ausgegangen werden kann.</p> <p>Für Vogelarten des Offenlandes ist das Vorhabensgebiet hinsichtlich potenzieller Brutreviere durch die Nähe von Bebauung, Straße und Waldbestand nicht geeignet. Daher ist eine potenzielle Beeinträchtigung dieser Vogelarten nicht zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von einer Bürgerin auf ein Vorkommen von Ringelnattern (<i>Natrix natrix</i>) oder Blindschleichen (<i>Anguis fragilis</i>) auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage am Hausbugenweg hingewiesen. Deshalb soll ein ca. 5,0 -7,0 m breiter Streifen am Hausbugenweg bestehen bleiben, damit auch weiterhin für die Reptilien Lebensraum erhalten bleibt.</p>
2. Schutzgut Boden	<p>Die landwirtschaftliche Nutzung als Ackerfläche bedingt eine periodische Überformung durch die Bodenbearbeitung, so dass kein besonderer Schutzbedarf gegeben war.</p> <p>Im Rahmen der Überprüfung des Bodens im Bereich des ehemaligen Klärwerksgeländes wurde eine geringfügige Menge Teereinlagen entdeckt, die im Zuge der Abgrabung der Fläche umweltgerecht entsorgt werden.</p>
3. Schutzgut Wasser, Hydrologie	<p>Die Hochwasserabflussverhältnisse wurden für die Szenarien HQ₁₀Lachte/HQ₁₀₀Aller und HQ₁₀₀Lachte/HQ₁₀Aller prognostiziert. Dabei ergab sich, dass das Plangebiet auf einer Fläche von ca. 21.500 m² im Mittel ca. 0,40 m (vereinzelt bis zu 0,70 m) überstaut wird. Durch das Aufhöhen auf ein hochwasserfreies Niveau geht Retentionsraum von ca. 7.900 m³ verloren, welche durch Abgrabungen in der Nähe des Plangebietes ausgeglichen werden soll. Auswirkungen auf Dritte (Unterlieger) bei einer Aufhöhung des Geländes auf ein hochwasserfreies Niveau sind dadurch nicht zu erwarten.</p>
4. Schutzgut Landschaftsbild	Kein besonderer Schutzbedarf gegeben
5. Schutzgut Luft / Klima	Kein besonderer Schutzbedarf gegeben

Prognose:

Von den geplanten Neubauflächen und Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Ackerflächen (AS) mit randlichem Saum (UHM) betroffen. Der südlich angrenzende, bewaldete Dünenbereich (FFH-Gebiet) ist in keiner Weise betroffen. Im Gegenteil eröffnet die Einrichtung eines Pufferstreifens zwischen geplanter Wohnbebauung und der FFH-Gebietsgrenze die Möglichkeit Einflüsse von der überplanten Fläche auf das Schutzgebiet zu vermeiden.

Vermeidung und Ausgleich: Naturschutzbezogene Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung vorbereitet, so dass Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und auch geplant sind. Vorgesehen ist eine Fläche für Maßnahmen, welche die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft kompensiert.

Planungsalternativen: Im Rahmen der Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mehrere alternative Vorentwürfe entwickelt und diskutiert worden. Die Alternativen unterschieden sich dabei lediglich in der Erschließungsvariante, da die Grundstücksgößen schon im Vorfeld festgelegt wurden. Die Auswahl des Vorentwurfs wurde aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der Berücksichtigung des Naturschutzes getroffen.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Bei der Ermittlung der Beeinträchtigung kam es zu keinen nennenswerten Schwierigkeiten.

9 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind bereits in den Abschnitten 7.2 erläutert. Weitere Auswirkungen sind wie folgt zu erwarten:

Ordnungsmaßnahmen: Die notwendigen Ordnungsmaßnahmen (Grundstücksteilungen) betreffen lediglich städtische Flächen; private Grundstückseigentümer sind nicht betroffen. Enteignungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Straßenverkehr: Die bestehenden Straßen im Umfeld können den durch die Planung verursachten Verkehr ohne Umbaumaßnahmen und ohne unzumutbare Beeinträchtigungen der Anwohner dieser Straßen aufnehmen.

10 Kosten und Finanzierung

Der zu tragende Kostenanteil, der im Zusammenhang mit der Durchführung der Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünflächen entsteht, wird zu gegebener Zeit von der Stadt Celle bereitgestellt. Die Erschließung und Vermarktung des Plangebietes wird von der Stadt Celle übernommen.

11 Realisierung

Mit der Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt kann nach der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes begonnen werden.

Die Erschließungsmaßnahmen können voraussichtlich Ende des Jahres 2007 begonnen werden. Die Kosten der Erschließungen sind im entsprechenden Haushalt der Stadt Celle berücksichtigt.

12 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hatte in seiner Sitzung am 07.07.1998 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 Lhs der Stadt Celle „Schwalben Berge“ beschlossen (§ 2 Abs. 1). Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 20.03.1999 ortsüblich in der Celleschen Zeitung bekanntgemacht.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hatte im Rahmen einer Bürgerversammlung 23.03.1999 stattgefunden. Aus der Bevölkerung wurden mehrere Hinweise vorgebracht, die auch zum größten Teil in den Entwurf eingeflossen sind.

Eine frühzeitige Beteiligung der zuständigen Behörden erfolgte vom 27.07.1999 bis zum 24.08.1999.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hatte in seiner Sitzung am 20.03.2007 dem im Fachdienst 61 - Stadtplanung - ausgefertigten Entwurf vom 13.02.2007 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 24.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan lag mit der zugehörigen Begründung sowie dem Grünordnerischen Begleitplan und dem Gutachten zum Thema Hochwasser in der Zeit vom 03.04.2007 bis zum 02.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die formelle Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand zur Beschleunigung des Verfahrens parallel dazu statt.

In der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 28.06.2007 wurde empfohlen, folgende zwei Punkte in der Örtlichen Bauvorschrift zu ändern. Zum einen sollen die Walmdächer und jegliche Arten von Abwalmungen zugelassen werden und zum anderen soll bei den Einfriedungen die Einschränkung auf Holztore insgesamt entfallen. Demnach ist es möglich, die Tore auch in anderen Materialien zu errichten.

Die empfohlenen Modifikationen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung stellen eine Änderung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung dar und werfen grundsätzlich die Frage nach einer erneuten Auslegung nach § 4a BauGB auf. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gem. § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Eine Betroffenheit von privaten Belangen kann nicht festgestellt werden, auch sind keine Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die Änderung berührt. Auf eine erneute öffentliche Auslegung kann daher verzichtet werden und der Plan in der geänderten Fassung als Satzung beschlossen werden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 8 Lhs der Stadt Celle „Schwalben Berge“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

13 Rechtsgrundlagen

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
- 4) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 5) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 6) Nieders. Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- 7) Nieders. Bauordnung (NBauO)

- 8) Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
- 9) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- 10) Nieders. Wassergesetz (NWG)
- 11) Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung
(jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung)

Celle, den 29.06.2007
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Im Auftrag

(von Ahlen)
Techn. Angestellter

Anhang: Städtebauliche Kenndaten

	in ha	%-Anteil
WA-Gebiet gesamt (Nettobauland)	21.173	72,5 %
- davon überbaubare Fläche (GRZ von 0,25)	5.293	
Öffentliche Verkehrsflächen	2.393	8 %
Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün zur Wittinger Straße	753	3 %
Öffentliche Grünfläche als Feuerschutzstreifen	3.375	11,5 %
Kompensationsfläche	1.516	5 %
Plangebiet (Bruttobauland)	29.210	100 %