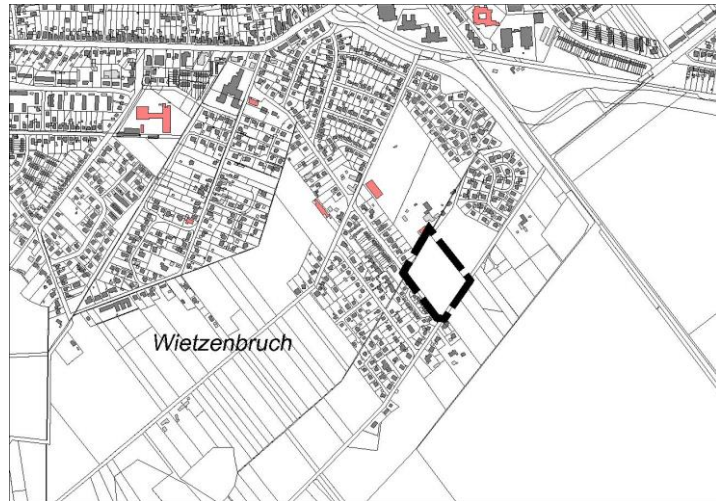


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 154 „Wohngebiet am Regeberg“

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Wietzenbruch ca. 4,5 km südwestlich vom Stadtzentrum Celle entfernt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straße Regeberg, auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich der Heeresflugplatz. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Straße Steindamm. Südlich des Plangebietes verlaufen in einer Entfernung von ca. 1,2 km zum Plangebiet die Eisenbahnstrecken 1710 und 1720.



(ohne Maßstab)

Anlass und Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Hier sollen Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Wietzenbruch angeboten werden. Wietzenbruch gehört gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 und dem Entwurf 2016 für den Landkreis Celle zu den Orten, in denen sich Planung und Entwicklung von Siedlungsmaßnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung über den Eigenbedarf hinausgehend vollziehen kann.

Die letzten Neubaugebiete, die in Celle ausgewiesen worden sind, sind mittlerweile größtenteils bebaut, sodass nun aufgrund der anhaltend hohen Nachfragesituation im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Wohnbauflächen erschlossen werden sollen. Alternative Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage stehen in Celle und den benachbarten Ortsteilen für eine Wohnbauentwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Auf die Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich soll gem. RROP weitestgehend verzichtet werden, ein Eingriff in die Natur würde wesentlich größer ausfallen. Der Standort des Plangebietes neben einem vorhandenen Wohngebiet bietet sich somit zur Erweiterung und Fortsetzung der Wohnbebauung im Süden der Ortslage Wietzenbruch an.

Ziel der Stadt Celle ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB die Ziele einer nachhaltigen Entwicklung des Ortes und der Bevölkerung zu erfüllen und mit den verschiedenen, bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden, Belangen in Einklang zu bringen. Hier wird den Belangen der Wohnbedürfnisse, der Eigenentwicklung des Ortes und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse Vorrang eingeräumt.

Verfahrensablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)	18.05.2017
frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB zu Umfang / Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping)	26.06.2018 bis 25.07.2018
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	03.05.2019 bis 07.06.2019
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	26.06.2018 bis 25.07.2018
Beschluss über Entwurf / Auslegungsbeschluss	02.04.2019
öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB mit Benachrichtigung der Behörden	07.05.2019 bis 07.06.2019
Anhörung des Ortsrates Wietzenbruch	14.08.2019
Beschluss über Anregungen / Satzungsbeschluss	26.09.2019
Rechtskraft	

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Derzeit beinhaltet die Fläche eine Ackerfläche. Aus Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde und Luftbilddauswertungen geht jedoch hervor, dass die Fläche in der Vergangenheit ein Grünland beinhaltete. Dabei handelte es sich, um ein mesophiles Grünland, welches im Frühjahr 2018 in eine Ackerfläche umgewandelt wurde. Das ursprünglich vorhandene Grünland ist als „sonstige naturnahe Fläche“ einzuordnen. „Sonstige naturnahe Flächen“ stellen bei ausreichender Flächengröße (> 1 ha) einen geschützten Landschaftsbestandteil gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG dar. Mit dem geplanten Vorhaben wird somit ein geschützter Landschaftsbestandteil, gemäß § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG beseitigt. Grundsätzlich sind gemäß § 29 BNatSchG alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des geschützten Landschaftsbestandteiles führen können. Von den Verboten der Zerstörung oder Beeinträchtigung des geschützten Landschaftsbestandteils kann gemäß § 67 BNatSchG eine Befreiung erteilt werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Im vorliegenden Fall dient die Planung der Erweiterung von wohnbaulichen Nutzungen in der Stadt Celle. In der Stadt besteht ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen. Dementsprechend ist die Beseitigung des geschützten Landschaftsbestandteiles aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig. Die Stadt Celle hält daher eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 29 BNatSchG sowie § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG für gerechtfertigt und die Befreiungslage für gegeben. Im nordwestlichen Bereich ist eine kleine Gehölzgruppe vorhanden, welche als zu erhalten festgesetzt und durch weitere Anpflanzungen ergänzt wird. Die weiteren Gehölze im Plangebiet werden nicht erhalten, um die Bebauung nicht allzu sehr einzuschränken. Demnach ergeben sich mit der Überplanung von mesophilen Grünland, Gehölzstrukturen und Ruderalflur erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Mit der zukünftig möglichen Bebauung und Versiegelung von unversiegelten Böden ergeben sich unvermeidbare Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Durch die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen wird das Landschaftserleben verringert, durch die Lage am Ortsrand, den vorgesehenen Eingrünungen gelten diese Beeinträchtigungen jedoch als vertretbar. Der weitere erforderliche Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche kompensiert. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Pflanzen als vollständig ausgeglichen. Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen, verursacht durch die nördlich verlaufenden „Fuhrberger Landstraße“ (L 310) sowie des Schienenverkehrs der beiden südlich bzw. südöstlich verlaufenden 2-gleisigen Eisenbahnstrecken 1710 (Celle-Hannover) und 1720 (Celle-Lehrte) nach DIN 18005, Schallschutz im Städtebau und 16. BImSchV, Verkehrsanlagenlärmschutzverordnung beurteilt. Die Berechnungen ergaben, dass es hinsichtlich des Verkehrslärms, der von der nördlich verlaufenden „Fuhrberger Landstraße“ ausgeht, im gesamten Plangebiet zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 kommt. Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms kommt es in der Beurteilungszeit nachts zu Überschreitungen der Orientierungswerte, sodass passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder

Wohnverhältnisse erforderlich werden. Bei entsprechenden Einzelnachweisen können Ausnahmen bzgl. des baulichen Schallschutzes zugelassen werden.

Hinsichtlich des südlich gelegenen Flugplatzes kann der Orientierungswert von 55 dB(A) für Wohngebiete am Tag im Bereich des Plangebietes laut Niedersächsischem Umweltministerium eingehalten werden. Nach Auskunft der Bundeswehr, Zentrum Luftoperation vom 14. März 2018 ist der Flugbetrieb seither rückläufig. Darüber hinaus sind auf dem Flugplatz derzeit keine Luftfahrzeuge stationiert. Der nördliche Bereich des Flugplatzes ist bereits durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt, sodass seitens des Flugplatzes bereits Rücksicht auf diese genommen wird. Mit der Errichtung eines neuen Wohngebietes, östlich der vorhandenen Bebauung wird die städtebauliche Linie fortgesetzt. Es wird nicht dichter an den Heeresflugplatz Celle herangerückt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 25.07.2017. Anwohner gaben zu Bedenken, dass im Bereich des Plangebietes diverse Vogelarten sowie Fledermäuse gesichtet wurden. Das Plangebiet wurde im Laufe des Verfahrens verkleinert. Darüber hinaus wurde eine Artenschutzrechtliche Betrachtung durchgeführt. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Des Weiteren wurde der Hinweis hervorgebracht, dass der Fluglärm in jüngerer Vergangenheit abgenommen hat. Ein schalltechnisches Gutachten gibt Aufschluss darüber, dass keine Auswirkungen durch den Heeresflugplatz zu erwarten sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 26.06.2017 bis zum 25.07.2017.

Die Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie und der Celle-Uelzen-Netz GmbH auf Probleme durch die Durchquerung einer Gashochdruckleitung sowie der erforderlichen Schutzstreifen können durch die räumliche Reduzierung des Plangebietes vernachlässigt werden. Den Forderungen des Landkreises Celle und der Niedersächsischen Landesforsten, zum angrenzenden Wald einen ausreichenden Abstand von mindestens 30 m einzuhalten, eine waldrechtliche Kartierung durchzuführen sowie ausreichende Ersatzaufforstungen nachzuweisen, wird teilweise nachgekommen. Durch die Reduzierung des Plangebietes wird ein Abstand von über 60 m zum nächstgelegenen Wald eingehalten, eine waldrechtliche Kartierung ist somit nicht erforderlich. Die Anregung des Landkreises Celle bzgl. der Löschwasserversorgung wird berücksichtigt. Der Forderung der Freiwilligen Feuerwehr Celle, die Brandschutzprüfer in das konkrete Bauverfahren einzubeziehen, ist im Rahmen der Durchführung der Planung bei Bedarf nachzukommen. Der Hinweis des Landkreises Celle sowie des Amtes für regionale Landesentwicklung Lüneburg, dass der südlich angrenzende Heeresflugplatz im RROP 2005 und im Entwurf des RROP 2016 als Sperrgebiet dargestellt und somit ein Ausschlusskriterium für andere Nutzungen ist, wird berücksichtigt, das Plangebiet liegt außerhalb dieses Bereiches. Der Hinweis des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung, das nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt, wird zur Kenntnis genommen. Da keine Luftbildauswertung empfohlen wurde, ist keine Reaktion erforderlich. Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. der Versorgung des Gebietes ist bei Bedarf zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung zu berücksichtigen. Die Anregung der CeBus GmbH & Co.KG bzgl. eines barrierefreien Ausbaus von Haltestellen ist vom zuständigen Fachdienst zu prüfen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 07.05.2019 bis 07.06.2019 statt. Die Anregung eines Eigentümers von angrenzenden Flurstücken bzgl. der Beibehaltung des ursprünglich größeren Plangebietes wird nicht berücksichtigt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde zeitgleich mit Anschreiben vom 03.05.2019 durchgeführt. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde, Wasserbehörde, Immissionsschutzbehörde und Bodenschutzbehörde werden teilweise berücksichtigt. Die Begründung wurde zu den Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie zur Ver- und Entsorgung redaktionell ergänzt. Auswirkungen auf den vorhandenen, nördlich des Plangebietes verlaufenden Graben sowie auf das Schutzgut Wasser können ausgeschlossen werden. Die Niederschlagswasserbewirtschaftung und die Geothermie betreffen die Durchführung der Planung. Der Anregung des Landkreises Celle, dass es sich bei kleineren Baumgruppen um Wald im Sinne des NWaldLG handeln könnte, wird nicht entsprochen. Im Plangebiet konnten im Rahmen der Biotoptypenkartierung nur Einzelbäume sowie kleinere Baumgruppen nachgewiesen werden, welche aufgrund ihrer Größe und Baumdichte kein eigenes Binnenklima haben und keinen Wald i.S. des

NWaldLG darstellen. Die Anregung der NABU Gruppe bzgl. einer defizitären artenschutzrechtlichen Prüfung wird nicht berücksichtigt, da eine vollständige Bestandserfassung der Brutvögel im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung nicht erforderlich ist. Den Anregungen des BUND KG hinsichtlich einer nachhaltigen, zukunftsfähigen und klimafreundlichen Entwicklung wird mit der geringfügigen Entwicklung eines Wohngebietes, welches an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt und Grünflächen- sowie Anpflanzflächen zur Frischluftentstehung beinhaltet, nachgekommen. Die Energieversorgung sowie die Mobilität und die damit einhergehenden Maßnahmen betreffen die Durchführung der Planung und sind bei Bedarf zu gegebener Zeit zu berücksichtigen. Bzgl. des Artenschutzes werden Verhinderungs- und Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Durch die Reduzierung des Plangebietes können Beeinträchtigungen der Waldflächen sowie Bodenbelastungen ausgeschlossen werden. Der erneut hervorgebrachte Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH bzgl. der Versorgung des Gebietes ist bei Bedarf zu gegebener Zeit im Rahmen der Durchführung zu berücksichtigen. Die vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sowie von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben hervorgebrachten Anregungen zur Entwicklung des Heeresflugplatzes sowie vertragliche Absicherungen betreffen nicht dieses Bauleitplanverfahren. In die Begründung sowie in die Planzeichnung wird der Hinweis der Existenz, einer möglichen Entwicklung des Heeresflugplatzes und einer möglichen zukünftigen lärmintensiveren Nutzung aufgenommen. Der Anregung des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung bzgl. der Empfehlung einer Luftbildauswertung wird im Rahmen der Durchführung der Planung gefolgt.

Angaben über die Abwägung der Alternativen

Die Fläche im zentrumsnahen Ortsteil Wietzenbruch weist aufgrund der erhöhten Nachfrage von Bauplätzen sowie der infrastrukturellen günstigen Lage ein geeignetes Entwicklungspotential für die Wohnbaulandentwicklung auf. Alternative zentrumsnahe Flächen stehen für eine solche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung.

Für die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbaugrundstücke bietet sich in erster Linie die Erweiterung der vorhandenen Bebauung am Regeberg / Steindamm an, denn diese Fläche ist bereits im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle als Ordnungsraum bzw. Zentrales Siedlungsgebiet und im Flächennutzungsplan der Stadt Celle für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Eine Inanspruchnahme von unberührten Freiflächen im Außenbereich kann damit vermieden werden. Einer Zersiedelung der Landschaft wird somit entgegengewirkt.

Der Planentwurf, der der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgestellt wurde, wies einen wesentlich größeren Geltungsbereich auf. Aufgrund der hervorgebrachten Bedenken zu notwendigen Abstandsflächen, zu durchquerenden Versorgungsleitungen und Ausschlusskriterien gem. RROP wurde das Plangebiet reduziert.

Ein Erhalt des geschützten Landschaftsbestandteils (mesophiles Grünland) würde dazu führen, dass eine Wohnbauentwicklung in diesem Bereich nicht möglich ist und der hohen Nachfrage nach Wohnbauland nicht nachgekommen werden kann. Die Stadt Celle gewichtet die für die Beseitigung sprechenden Belange höher als das Interesse an der Erhaltung des geschützten Landschaftsbestandteils, sodass die Stadt eine Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten des § 29 BNatSchG sowie § 22 Abs. 4 Nr. 2 NAGBNatSchG für gerechtfertigt und die Befreiungslage für gegeben hält.

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 154 „Wohngebiet am Regeberg“ wurde vom Rat der Stadt Celle am 26.09.2019 als Satzung beschlossen und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung seit dem rechtsverbindlich.

Celle, den

.....
Oberbürgermeister