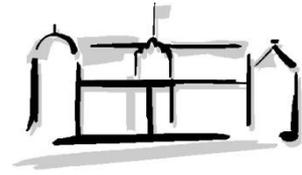


# Stadt Celle



■ Residenzstadt

Celle

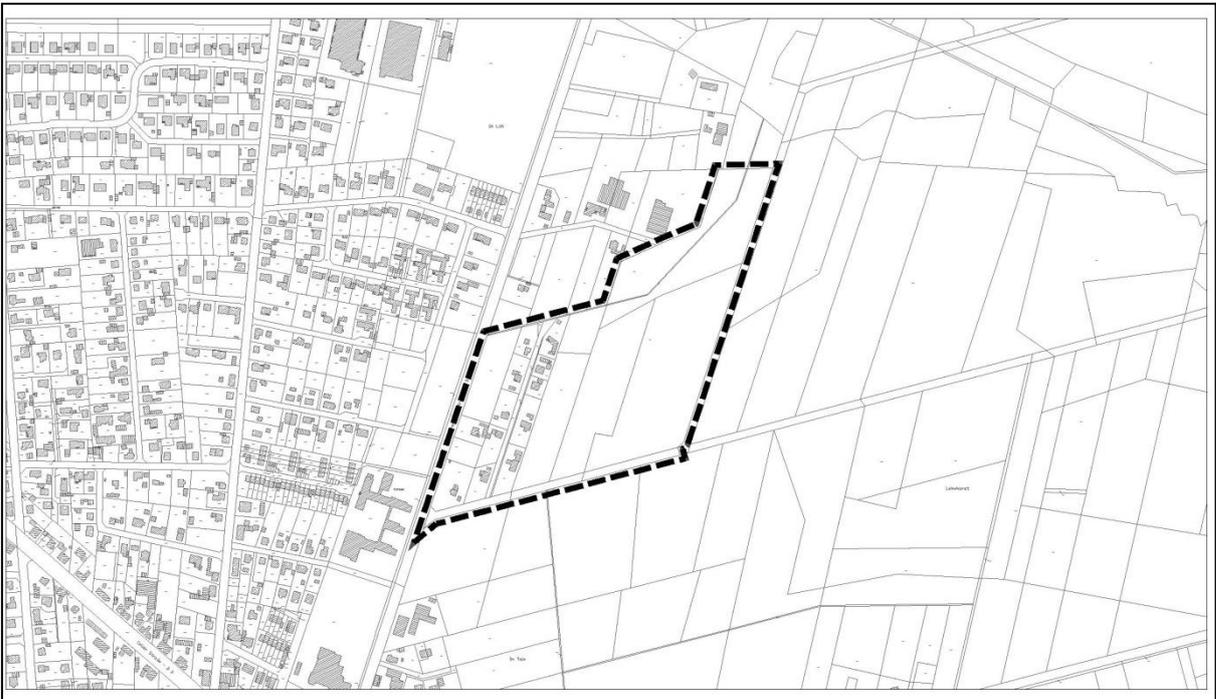
Bebauungsplan Nr. 13 GrH  
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Hehlensloh“

zur **PLANURKUNDE** gehörig

Begründung

Stadtplanung



Übersicht: M. 1: 10.000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis  
erteilt durch das Katasteramt  
Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 61 - Stadtplanung

Tel. 05141-12479 · Fax 05141-1275479  
Helmuth-Hörstmann-Weg 1 · 29221 Celle

**Satzung**  
**22.09.2005**

## Inhalt

<b>1 Einführung</b> .....	<b>2</b>
<b>2 Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
<b>3 Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>2</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	2
3.2 Flächennutzungsplan.....	2
3.3 Bebauungspläne.....	3
3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan .....	3
<b>4 Bestandsbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
4.1 Städtebauliche Situation .....	4
4.2 Verkehr und technische Infrastruktur.....	4
4.3 Soziale Infrastruktur .....	5
4.4 Immissionssituation.....	5
<b>5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b> .....	<b>5</b>
5.1 Anlass der Planung.....	5
5.2 Entwicklungsziele.....	5
<b>6 Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) .....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen .....	6
6.4 Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz .....	7
6.5 Verkehr und technische Infrastruktur.....	7
6.6 Soziale Infrastruktur .....	9
6.7 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen .....	10
6.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) .....	14
6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO).....	15
6.10 Festsetzungen nach Landeswassergesetz.....	16
<b>7 Städtebaulicher Entwurf</b> .....	<b>16</b>
<b>8 Städtebauliche Kenndaten</b> .....	<b>16</b>
<b>9 Umweltbericht</b> .....	<b>17</b>
9.1 Einleitung.....	17
9.2 Umweltauswirkungen .....	18
9.3 Beschreibung der Umweltprüfung .....	21
9.4 Monitoring.....	21
9.5 Zusammenfassung .....	22
<b>10 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>23</b>
<b>11 Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>23</b>
<b>12 Realisierung</b> .....	<b>23</b>
<b>13 Verfahren</b> .....	<b>23</b>
<b>14 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>24</b>
<b>15 Anlagen</b> .....	<b>24</b>

## 1 Einführung

Die Stadt Celle ist bestrebt weiterhin kommunales Wohnbauland anzubieten. Der Bereich am östlichen Rand des Ortsteiles Groß Hehlen weist aufgrund der infrastrukturellen günstigen Lage Entwicklungspotenzial auf, so dass der Bereich für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet ist und einer Wohnbebauung zugeführt werden kann.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Groß Hehlen, ca. 3,5 km nördlich vom Stadtzentrum Celle entfernt. Es wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- im Norden die Flurstücke 34/57, 34/9, 34/6, 27/4, 27/3, 27/2, 29/6, 29/1 und durch ein Teilbereich des Flurstückes 34/21 der Flur 4, Gemarkung Groß Hehlen,
- im Osten durch das Flurstück 331 der Flur 4, Gemarkung Groß Hehlen,
- im Westen die Scheuener Straße – L 240,
- im Süden durch ein Teilstück der Straße „Hehlensloh“(einschließlich) und durch eine Teilfläche des Lehmhorstweges (einschließlich).

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 9,4 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

## 3 Planungsrechtliche Situation

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Celle liegt gemäß Landes-Raumordnungsprogramm 1994 im Ordnungsraum Hannover. In Ordnungsräumen ist eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die u. a.

- auf eine hohe Wohn- und Umweltqualität ausgerichtet ist und die Voraussetzungen für eine sozial- und umweltverträgliche Stadtentwicklung verbessert,
- eine sozial- und umweltverträgliche kleinräumige Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung fördert und
- notwendige Freiräume innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche und zwischen Siedlungseinheiten offen hält und die Freiraumfunktionen sichert<sup>1</sup>.

Das Regionale Raumordnungsprogramm '93 des Landkreises Celle (RROP) ist Mitte 2001 außer Kraft getreten und dient in seinen Aussagen seit dem als gutachterliche Stellungnahme zur Regionalplanung. Darin sowie in dem Entwurf des RROP 2005 wird die Stadt Celle als Mittelzentrum mit Schwerpunkt für vorrangige Sicherung und Entwicklung von Arbeits- und Wohnstätten eingestuft. Die besondere Entwicklungsaufgabe „Wohnen“ fordert ein umfangreiches, über die lokale Nachfrage hinaus gehendes Angebot von Wohnbauflächen.

Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (Landkreis Celle 2005) stellt das Vorhabengebiet als Vorranggebiet für Freiraumfunktionen dar.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich noch zum größten Teil als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. In der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle, welche im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt wird, wird die Darstellung des Plangebietes in eine Wohnbaufläche und nordöstlich in Flächen für Kompensationsmaßnahmen geändert (siehe Zeichnung). Des Weiteren ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

---

<sup>1</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 1994, S. 22



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 08/05 63. Änderung) (ohne Maßstab)

### 3.3 Bebauungspläne

Westlich an der Scheuener Straße befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 GrH „Scheuener Straße“. Das Plangebiet weist den südlichen Bereich als Mischgebiet (Mi) und den nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. In der Gemeinbedarfsfläche befindet sich die Grund- und Hauptschule des Ortsteiles Groß Hehlen. Die Grundstücke an der Scheuener Straße des WA sind relativ groß und mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,3 festgesetzt. Die Baugrenze zur Scheuener Straße (L240) verläuft mit einem Abstand von 18,0 m parallel zur Landesstraße.

### 3.4 Landschaftsrahmenplan / Landschaftsplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unmittelbar nördlich davon befindet sich eine Fläche, die die Voraussetzung für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet gemäß § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt.

Einen Landschaftsplan gibt es für die Stadt Celle nicht. Der Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) ist über das Entwurfsstadium hinaus nicht weiterentwickelt bzw. verabschiedet worden. Dieser Entwurf hat seit dem den Stellenwert eines Fachgutachtens und wird als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes herangezogen.

Schwerpunkt der Grundlage ist u. a. die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer typischer Ortsbilder. Für den Bereich des Plangebietes soll ein Hauptfuß- und Radwanderweg vorgesehen werden, welcher neben einer geforderten Ortsrandeingrünung zur Erholung dienen soll. Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan Empfehlungen, den Siedlungsrand nicht baulich zu verdichten, damit ein offener Zugang in den freien Landschaftsraum beibehalten wird. Die Erschließungsstraßen sollten im Falle einer Neubauentwicklung mit Bäumen bepflanzt werden.

## **4 Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteiles Groß Hehlen, ca. 3,5 km nördlich des Stadtzentrums Celle.

Der alte Dorfkern des Ortes liegt im Südwesten des Ortsteiles Groß Hehlen. Daran schließen sich Wohnbauflächen hauptsächlich in nördlicher Richtung an. Die Bundesstraße 3 (B 3) durchschneidet die Ortslage und trennt die Siedlungsbereiche im Norden von dem Dorfkern im Süden ab. Die Wohngebiete in der Ortslage sind geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser. Es liegen verschiedene kleinere und mittlere Gewerbebetriebe im Südosten am Eingang der Ortslage. Darüber hinaus liegt in Osten des Ortsteiles ein Betonwerk für Fertigteile.

Zurzeit befinden sich in dem zu beplanenden Bereich hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen und an der Stichstraße „Hehlensloh“ ein Siedlungsbereich von einigem Gewicht. Landschaftlich geprägt ist der Bereich durch einen Graben III.-Ordnung der das Oberflächenwasser der Scheuener Straße und von den landwirtschaftlichen Flächen aufnimmt. Der Graben gehört zum Einzugsbereich des Vorwerker Baches.

Der Ortsteil Groß Hehlen hat ca. 2.800 Einwohner von insgesamt 71.579 Einwohnern des gesamten Stadtgebietes Celles.<sup>2</sup>

### **4.2 Verkehr und technische Infrastruktur**

Äußere verkehrliche Erschließung:

Der Ortsteil Groß Hehlen wird von der Bundesstraße 3 durchquert, die das Mittelzentrum Celle mit Hannover und Hamburg verbindet. Durch die B 3 (Celler Straße), Landesstraße 240 (Scheuener Straße) und die Kreisstraße 83 (Zur Hasselklink) ist Groß Hehlen gut an das überregionale Netz angebunden.

Innere verkehrliche Erschließung:

Die innere Erschließung für den bebauten, westlichen Bereich erfolgt durch die Stichstraße Hehlensloh. Diese Straße ist bereits vorhanden. Die Grundstücke des Neubaugebietes im Osten müssen durch eine neue Verkehrsstraße, die ihre Zufahrt am Lehmhorstweg hat, erschlossen werden.

Radwanderweg:

Ein bedeutsamer Wanderweg streift das Plangebiet. Dieser Wanderweg führt von der Scheuener Straße entlang des Lehmhorstweges in Richtung Vorwerk bzw. Scheuen.

Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV):

Die Anbindung des Ortsteiles an den ÖPNV erfolgt zum einem über eine Stadtbuslinie und zum anderen über ein Regionalbuslinie der CeBus GmbH.

Entwässerung und technische Infrastruktur:

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

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer über das vorhandene Trennsystem ist nach Angaben des Leitungsträgers SVO sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch die Stadt Celle.

---

<sup>2</sup> Stand 01.01.2005 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

### **4.3 Soziale Infrastruktur**

Zur Versorgung des Gebietes mit Gütern für den täglichen Bedarf dienen zwei Supermärkte, etwa 500 m südlich des Plangebietes. Außerdem gibt es im Ortsteil einen Kindergarten und eine Grund- und Hauptschule (siehe Kapitel 6.6). Darüber hinaus verfügt der Ortsteil über eine Kirche, Ärzte und eine Apotheke. Lediglich die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtzentrum Celles, welche allerdings mit dem Bus problemlos erreicht werden können. Die nächsten öffentlichen Spielplätze liegen am Krähenbergweg/Ilexweg und im Norden der Kantor-Schmidt-Straße. Beide Spielplätze liegen mehr als die im Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) geforderten 400 m entfernt. Zudem müssten die Kinder aus dem Neubaugebiet zum Erreichen dieser Spielfläche die Landesstraße 240 (Scheuener Straße) überqueren.

### **4.4 Immissionssituation**

Zurzeit gehen von der Scheuener Straße erhebliche Lärmimmissionen aus. In Anbetracht dessen, dass in den nächsten Jahren die Kaserne in Scheuen aufgegeben wird, kann man davon ausgehen, dass die verkehrliche Belastung sich verringern wird und sich dadurch auch eine Reduzierung der Immissionen ergeben wird.

Darüber hinaus gibt es nordöstlich des Plangebietes ein Betonwerk von dem auch Lärmimmissionen ausgehen. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens ist ein lärmtechnisches Gutachten erstellt worden (siehe Anhang zur Begründung), welches den Abstand der geplanten Wohnbebauung zum Beton als ausreichend feststellt.

## **5 Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **5.1 Anlass der Planung**

Die Stadt Celle ist weiterhin bestrebt Wohnbauland anzubieten. Hierzu soll neben der Nachverdichtung von Wohnquartieren auch Wohnbauland durch die Ausweisung neuer Baugebiete entwickelt werden. In den letzten Jahren entwickelte die Stadt Celle eine Reihe von Neubaugebieten an den peripheren Lagen. Diese sind rasch bebaut worden.

Aufgrund der erhöhten Nachfrage von Bauplätzen im Ortsteil Groß Hehlen wurden mögliche Bereiche für Neubaugebiete untersucht. Da der östliche Ortsrand aufgrund seiner infrastrukturellen günstigen Lage ein geeignetes Entwicklungspotential aufweist, soll dieser Bereich für Wohnbauflächen entwickelt werden.

### **5.2 Entwicklungsziele**

Ziel dieses Bebauungsplanes ist neben der Ausweisung eines neuen Wohngebietes auch die bestehende Bebauung der Stichstraße „Hehlensloh“ planungsrechtlich zu sichern.

Als Bausteine für die städtebauliche Ordnung gelten folgende Kriterien:

- a) Schaffung von familienfreundlichen Grundstückgrößen und –lagen
- b) Einrichtung von Grünflächen als Kommunikations- und Treffpunkte der Siedlung mit Spielmöglichkeiten
- c) Schaffung einer Ortsbildcharakteristik zur Identifikation für die Bewohner
- d) Klare Straßenführungen
- e) Oberflächenentwässerung der öffentlichen Flächen durch das vorhandene Grabensystem

## 6 Planinhalte

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

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

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes ist vorwiegend Wohnen. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke an der Straße „Hehlensloh“. Um den Charakter des Allgemeinen Wohngebietes zu modifizieren, wird 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aus dem Nutzungskatalog herausgenommen. Mit diesen modifizierten Festsetzungen werden Störpotenziale, die zu Konflikten führen könnten, ausgeschlossen.

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

Die Dimensionierung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Verdichtungsgrad der vorhandenen Bebauung der Stichstraße „Hehlensloh“ bzw. den benachbarten Wohngebieten des Ortsteiles Groß Hehlen. Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird somit mit 0,3 festgesetzt. Diese GRZ soll einen Freiflächenanteil und eine Dichte, die der Charakteristik der Ortslage entspricht, fortführen.

Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird verzichtet. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die maximale Gebäude- und Traufhöhe begrenzt. Damit kann eine annähernd gleiche Höhenstruktur im Plangebiet gewährleistet werden, ohne Einschränkung der bereits bestehende Bebauung. 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 6,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist dabei die Höhe der befestigten Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt des Grundstücks.

### 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, wird für die Allgemeinen Wohngebiete die offene Bauweise festgesetzt. Aus diesem Grunde werden auch nur Einzelhäuser zugelassen.

Die Baugrenzen für den bebauten Bereich sind dem Bestand angepasst. Zur Scheuener Straße gilt gem. § 24 Fernstraßengesetz (FStrG) eine Bauverbotszone von 20,0 m. Bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße ist die Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Stellung der Gebäude gibt zur Stichstraße Hehlensloh 3,0 m Vorgartenbereich vor und wird somit auch planungsrechtlich umgesetzt. Zu der neuen Wohnbaulandfläche wird eine rückwärtige Baugrenze von ebenfalls 3,0 m festgesetzt. Die hintere Baugrenze des neuen Allgemeinen Wohngebietes erhält einen Abstand von 5,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze. Mit der Festsetzung dieser 8,0 m soll ein gesicherter Abstand geschaffen werden, der ein zu starkes Heranrücken der neuen Bebauung verhindern soll. Die Bauflächen des Bestandes sind so dimensioniert, dass für eventuelle Anbauten ein komfortabler Spielraum zur Verfügung steht.

In den Allgemeinen Wohngebieten der Neubaulandfläche ( $WA_2$ ) werden Baugrenzen entlang der ringartigen Haupterschließungsstraße mit einem Abstand im Vorgartenbereich von 3,0 m und einer Bautiefe von 15,0 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll durch die

Gebäudekanten die kurvenförmige Erschließung und auch die für das Baugebiet bedeutsame öffentliche Grünfläche städtebaulich hervorgehoben werden. Ausnahmen stellen die Bereiche dar, die aufgrund des Flächenzuschnitts eine Bebauung in zweiter Reihe zulassen.

Die öffentliche Grünzone erhält durch die angrenzenden Privatgärten optisch einen breiteren, abwechslungsreicheren und lockeren Charakter. Aus diesem Grund werden auch die Baugrenzen der benachbarten Grundstücke zu den beiden gegenüberliegenden Wegen mit jeweils einem Abstand von 3,0 m zu beiden Seiten festgesetzt. Die vorderen Baugrenzen der westlichen Baugrundstücke der zweiten Reihe werden mit einem Abstand von 12,0 m festgesetzt. Hier soll ein eigenständiger Charakter durch einen privaten Grünzug entstehen.

Zum Schutz der Vorgartenbereichen sind entlang der öffentlichen Straßen - keine Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen.

Damit die privaten Erschließungswege, wie im Kapitel 6.5 beschrieben, realisiert werden können, sind sie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **6.4 Öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz**

Im Zentrum des zu entwickelnden Bereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Die Grünfläche ist ein Beitrag zum Leitziel „Familienfreundliches Wohnen“. In der Fläche selbst sind Apfelbäume und ein muldenförmiger Graben vorgesehen, welcher der Form eines natürlichen Bachlaufes nachempfunden wurde. Dieser ca. 40 cm tiefe Graben erfüllt zwei Funktionen. Zum einen nimmt er das Oberflächenwasser der Grünzone auf und leitet es in den im Norden befindlichen Versickerungsbereich, wo es dann zur Versickerung gebracht wird. Zum anderen können die dort wohnenden Kinder durch Beobachten der wechselnden Wasserstände natürliche Ereignisse direkt erleben.

Darüber hinaus können den Kindern anhand der dort vorgesehenen Obstbäume die Jahreszeiten nahe gebracht werden. Von der Blütezeit bis zur reifen Frucht können die Kinder den Reifeprozess miterleben. Vorgesehen sind dafür Apfelbäume der Sorte „Celler Dickstiel“. Diese alte Sorte ist sehr witterungsbeständig und hat einen geringen Pflegeaufwand. Dabei könnte man sich vorstellen, dass zur Zeit der Ernte ein Apfelfest abgehalten wird, welches die Nachbarschaft stärken und so zu einem besonderen Charakter des Neubaugebietes beitragen könnte.

Des Weiteren werden für die Kinder der Altersgruppe 6 – 12 Jahren in der Grünanlage Spielmöglichkeiten errichtet. Außerdem wird ein Hauptwanderweg festgesetzt an dem Sitzmöglichkeiten aufgestellt werden. Der ca. 3,0 m breite Weg hat die Aufgabe die Anwohner von der Parkanlage in die Natur im Norden zu leiten.

#### **6.5 Verkehr und technische Infrastruktur**

##### *Äußere verkehrliche Erschließung*

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über den Lehmhorstweg und einen Teilbereich des Hehlensloh an die Scheuener Straße (L 240). Im Bereich der Einmündung des Hehlensloh an die Landesstraße ist eine Querungshilfe geplant, welche den zukünftigen Bewohnern einen sicheren Übergang auf den westlich gelegenen Fuß- und Radweg der Landesstraße gewährleisten soll. Die beiden Teilbereiche der Straßen Hehlensloh und Lehmhorstweg werden, um einen reibungslosen Verkehrsablauf von den Verkehrsteilnehmern wie Fuß- und Rad- und Autoverkehr untereinander zu ermöglichen, von 3,0 m auf 5,5 m verbreitert.

### *Innere verkehrliche Erschließung*

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt durch eine untergeordnete Ringstraße (Planstraße A). Die öffentlichen Stich- und Erschließungswege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Sie werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, um hier eine größere Wohnruhe und Verkehrssicherheit zu erzielen. Diese Straßen werden als Mischflächen ausgebildet, d.h. die Fahrbahn wird von allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt benutzt (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Verkehr); auf einen gesonderten Fuß-/Radweg kann daher verzichtet werden. Auf Bäume im Straßenraum wird verzichtet um die Straßenverkehrsfläche und den daraus resultierenden Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten. Um allerdings einen grünen Charakter im Plangebiet zu erhalten, sind entlang der Planstraße A 3,0 m Vorgartenbereich festgesetzt. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen werden Zufahrten und Einfriedungen.

Von dieser Ringstraße gehen ein öffentlicher Stich und ca. fünf private Stiche ab. Der öffentliche Stich erhält einen Wendehammer mit 18,0 m Durchmesser. Die privaten Stichwege sind nicht mit Müllfahrzeugen befahrbar, so dass die Müllbehälter von den Anwohnern am Abholtag an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden müssen.

Weiterhin ist eine Erschließung von ca. 3 bis 4 Baugrundstücken direkt über die L 240 vorgesehen. Zur Umsetzung dieser Erschließungsvariante wurde im Laufe des Planverfahrens zu diesem Bebauungsplan die Verlegung der OD-Grenze bei der zuständigen Nds. Straßenbauverwaltung beantragt. Von dem zurzeit noch nicht vorliegenden Ergebnis hierzu, hängt das weitere Vorgehen hinsichtlich der Erschließung dieser Grundstücke ab. Varianten der Erschließung wären unter anderem eine Erschließungsstraße parallel zur L 240 auf dem Privatgrundstück oder über Stichstraßen über die privaten Grundstücke des Hehlensloh.

Der nordsüdlich verlaufende Teilbereich der Stichstraße „Hehlensloh“ ist vollständig ausgebaut und bedarf keiner Änderung.

### *Stellplätze*

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

### *Hauptwanderweg*

Neben den befahrbaren Wegen gibt es für den Fuß- und Radverkehr die Möglichkeit, den festgesetzten Hauptwanderweg, der durch die öffentliche Grünfläche führt, zu benutzen. Dieser Weg führt vom Lehmhorstweg in Richtung Scheuen. Darüber hinaus führen zwei gegenüber liegende Wege von der Planstraße A ins Zentrum der Grünfläche.

### *Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)*

Zurzeit wird der östliche Ortsrand von Groß Hehlen durch zwei Bushaltestellen erschlossen. Da gibt es zum einen die Buslinie 5 der CeBus GmbH, die Hustedt, Scheuen und die Innenstadt erschließt und zum anderen die Regionalbuslinie 12 die Fassberg/Bergen oder Hermannsburg/Beckedorf mit der Innenstadt erschließt.

### *Technische Infrastruktur*

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

### *Oberflächenentwässerung*

Regenwasserkanäle für die Straßenentwässerung der bereits vorhandenen Straßen (Hehlensloh und Lehmhorstweg) sind in den öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend vorhanden und sind für bauliche Veränderungen nicht vorgesehen.

Nach der städtischen Satzung ist das Regenwasser auf den Grundstücken, wo es anfällt, zu versickern. Das bedeutet für die Baugrundstücke, dass das anfallende Niederschlagswasser über ausreichend dimensionierte, oberflächennahe Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage (Mulden – bzw. Flächenversickerung) auf den Grundstücken komplett in den Untergrund abzuleiten ist. Die Verwendung unterirdischer Versickerungsanlagen (Schächte, Rigolen) wird auf Grund des hoch anstehenden Schichtenwassers nicht zugelassen.

Gleiches gilt für die Versickerung des auf den privaten Erschließungsstraßen anfallenden Niederschlagswassers.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird über ein kombiniertes Kanal-, Graben- und Muldensystem einem zentralen naturbelassenen Versickerungsbereich im Norden des Plangebietes zugeleitet, wo es zwischengespeichert und langsam versickert werden soll. Dieser naturbelassene Wasserbereich ermöglicht das Erleben des Wassers und schafft zusätzliche Lebensbereiche für Fauna und Flora. Zudem kann ein Notüberlauf in einen nach Norden angrenzenden Vorflutgraben (Gewässer III.Ordnung) geschaffen werden.

#### *Abwasser:*

Der Anschluss des Allgemeinen Wohngebietes WA<sub>2</sub> an das Rohrnetz ist im Bereich des Lehmhorstweges vorgesehen. Über das Rohrnetz des Lehmhorstweges werden nur 3 Grundstücke an den Kanal des Weges „Hehlensloh“ angeschlossen.

#### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

## **6.6 Soziale Infrastruktur**

### *Kindergarten*

Die Kinder im Kindergartenalter können in den Kindergärten in Groß Hehlen und Scheuen untergebracht werden. Es sind dort ausreichende Kapazitäten zur Betreuung der Kinder vorhanden.

### *Grundschule*

Die Grundschule in Groß Hehlen 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*

Im Bereich der öffentlichen Grünanlage des Gebietes werden Spielmöglichkeiten für Kinder der Altersgruppe 6 bis 12 Jahren eingerichtet. Die zentrale Anordnung bietet eine übersichtliche und damit durch eine soziale Kontrolle geschaffene sichere Spielzone. Die notwendige Größe berechnet sich folgendermaßen:

Angenommene Geschossflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete von max. 0,6	
Geschossfläche insgesamt:	= 35.271,00 m <sup>2</sup>
Spielplatznutzfläche (2% der Geschossfläche):	= 705,00 m <sup>2</sup>
<u>Zzgl. 1/3 für Anpflanzungen / Wege:</u>	<u>= 470,00 m<sup>2</sup></u>
Notwendige Spielplatznettofläche:	= 1.175,00 m <sup>2</sup>

Für das neu entstehende Plangebiet sind gemäß Niedersächsisches Spielplatzgesetz 2 % der Geschossfläche zzgl. Flächen für Anpflanzungen erforderlich, d. h. in diesem Falle 1.175 m<sup>2</sup>. Durch seine Integration in den Grünzug und der Anbindung an die nördlich angrenzenden Grünflächen ist die tatsächlich zur Verfügung stehende Fläche für Kinder noch großzügiger.

## 6.7 Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen

Aufgrund der Regelungen des § 1a BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB u. a. auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - d. h. die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft - zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird für die Überprüfung für den Eingriff auf Natur und Landschaft sinnvoller Weise in zwei Bereiche aufgeteilt. Der erste Bereich ist der bereits bebaute Bereich im Westen, der durch die Straße Hehlensloh erschlossen wird, der zweite Bereich ist der neu zu entwickelnde Bereich im Osten.

Der bereits bestehende Bereich im Westen bereitet keine Eingriffe i. S. d. Naturschutzrechtes vor, da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und die bisherige Rechtsgrundlage schon Erweiterungen zulässt. Darüber hinaus besteht an der Scheuener Straße ein Baurecht im Sinne des § 34 BauGB. Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die planungsrechtlichen Voraussetzungen der zulässige Flächenverbrauch nicht erhöht wird. Somit liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Die Flächen des neu zu entwickelnden Bereich im Osten des Plangebietes werden als Allgemeine Wohngebiete WA<sub>2</sub> ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgegeben. Die geplante Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m, die maximale Traufhöhe 6,5 m. Daneben stellt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes und eine öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten für Kinder der Altersgruppe 6 – 12 dar. Weiterhin sind Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorgesehen.

Der Umweltbericht sowie der Grünordnungsplan, der Anlage dieser Begründung ist, enthält eine auf die Schutzgüter „Biototypenausstattung“, „Avifauna“, „Boden und Wasser“, „Luft und Klima“ und „Landschaftsbild“ bezogene Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft.

Durch die Darstellungen im Bebauungsplan wird der zu entwickelnde Bereich planerisch wie folgt beansprucht:

- Neubaupläche 36.847 m<sup>2</sup>,
- Straßenverkehrsflächen 4.063 m<sup>2</sup>,
- öffentliche Grünflächen mit Spielmöglichkeiten im Zentrum 4.981 m<sup>2</sup>,
- Grünfläche zur Ortsrandeingrünung 1.526 m<sup>2</sup>,
- Öffentliche Ausgleichsfläche im Norden 18.413 m<sup>2</sup>.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage eines Wanderweges mit wassergebundener Decke in einer Breite von 3,0 m vorgesehen, was einer Flächenbeanspruchung in einem Umfang von 1.350 m<sup>2</sup> entspricht. Weiterhin ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein lang gestreckter etwa 40 cm tiefer und 2 m breiter Graben vorgesehen, der das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen aufnimmt und in den nördlich gelegenen naturbelassenen Versickerungsbereich zur Versickerung bringt. Darüber hinaus kann bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser per Notüberlauf in den Graben III-Ordnung erfolgen. Die Verkehrsfläche am Südrand des Vorhabensgebietes (Teilbereich Hehlensloh und Teilbereich Lehmhorstweg) wird von 3,0 auf 5,5 m Breite ausgebaut, was einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 863 m<sup>2</sup> entspricht.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte durch das beauftragte externe Planungsbüro Dr. Kaiser<sup>3</sup> gemäß der Methodik der Arbeitshilfe „Zur Ermittlung von

---

<sup>3</sup> Arbeitsgruppe Land & Wasser aus Beedenbostel (Lkr. Celle)

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Nieders. Städtetag (1996). Die flächendeckende Kartierung der Biotoptypen und der Einzelbäume erfolgte unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels 2004):

### Ausgangszustand der noch unbebauten Flächen (=Eingriffsflächen)

Biotoptypen (gem Drachenfels, 2004)	Flächenanteil und Wertfaktor (analog Nieders. Städtetag, 1996)	Summe der Wertpunkte im Plangebiet
a) 2.14 Einzelsträucher (BE) Weiden	8 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 2 =	16 Wertpunkte
b) 9.5.6 Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	990 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 2 =	1.980 Wertpunkte
c) 10.1.1 Sandacker (AS)	44.241 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 1 =	44.241 Wertpunkte
d) 11.2.2 Halbruderale Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM)	1.515 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 3 =	4.545 Wertpunkte
e) 13.3 versiegelte Straßenflächen (OVS/TFB)	1.107 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 0 =	0 Wertpunkte
f) 10.1.1 Sandacker (AS) – Maßnahme A1	1.526 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 1 =	1.526 Wertpunkte
g) 9.5.6 Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) – Maßnahme A2	16.855 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 2 =	33.710 Wertpunkte
h) 10.1.1 Sandacker (AS) – Maßnahme A3	1.558 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 1 =	1.558 Wertpunkte
i) 10.1.1 Sandacker (AS) – Maßnahme A5	2.880 m <sup>2</sup> * Wertfaktor 1 =	2.880 Wertpunkte
<b>Flächenwert der Eingriffs/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)</b>	<b>70.680 m<sup>2</sup></b>	<b>90.456 Wertpunkte</b>

Vom Eingriff betroffen sind sämtliche aufgeführten Biotoptypen.

### Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Vermeidungsmaßnahme für den Boden-Grundwasserkomplex ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort anzusehen. Die Versickerung von verunreinigtem Wasser ist ausgeschlossen. Das auf den privaten Grundstücken und privaten Erschließungswegen anfallende Niederschlagswasser ist über Mulden auf den jeweiligen Grundstücken gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern. Die Verwendung unterirdischer Versickerungsanlagen (Schächte, Rigolen) wird aufgrund des hochstehenden Schichtenwassers entgegen der Abwasserbeseitigungssatzung nicht zugelassen.

Im Hinblick auf eine möglichst günstige Einpassung in die Landschaft und das Ortsbild sind Gestaltungsvorschriften für die baulichen Anlagen vorgesehen, so dass dies auch als eine Verminderungsmaßnahme der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dargestellt.

### Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Ausgleichsmaßnahmen sollen die beeinträchtigten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes der einzelnen Schutzgüter (siehe Umweltbericht und Grünordnungsplan) wiederhergestellt werden.

Die räumliche Lage der Kompensationsflächen kann der Planzeichnung des Grünordnungsplanes entnommen werden.

#### *Maßnahme A1*

Ziel der Maßnahme A1, die im Osten des Plangebietes liegt, ist die Entwicklung eines aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen bestehenden Gehölzstreifens am neuen Siedlungsrand (Zielbiotop: Ortsrandeingrünung [PAN] mit der Vegetation einer Strauch-Baumhecke [HFM]).

Auf dem 7 m breiten Streifen wird ein durchgehender dreireihiger Gehölzbestand im Pflanzverband von 1,5 x 1,5 m gepflanzt. Um die Hausgrundstücke nicht unnötig stark zu

beschatten, werden Bäume nur einzeln und in Abständen von 30 m gepflanzt. Die Sträucher werden in Gruppen zu vier bis fünf Gehölzen gleicher Art gesetzt. Die Bäume werden als Hochstämme in der Qualität 18 –20 cm Stammumfang, die Sträucher als verpflanzte Sträucher, 2 – 4 Triebe, 60 –100 cm hoch gepflanzt.

Vorrangig kommen folgende heimische Gehölzarten in Betracht:

- Stieleiche (*Quercus robur*),
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
- Zitterpappel (*Populus tremula*),
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
- Faulbaum (*Frangula alnus*),
- Salweide (*Salix caprea*),
- Hasel (*Corylus avellana*) und
- Schlehe (*Prunus spinosa*).

Die Maßnahme A1 dient vorrangig der grünordnerischen Einbindung des neuen Siedlungsgebietes zur offenen Landschaft hin, so dass mit dieser Maßnahme eine landschaftsgerechte Neugestaltung im Sinne des § 19 Abs. 2 BNatSchG erreicht wird. Gleichzeitig wird durch die Maßnahme der Verlust von Einzelbüschen ausgeglichen. Überdies entfaltet sie Ersatzfunktion für das Schutzgut Boden, in dem derzeit intensiv als Ackerland genutzte Böden einer natürlicheren Entwicklung überlassen werden.

#### *Maßnahme A2*

Ziel der Maßnahme A2 im Norden ist die Entwicklung einer reich strukturierten Landschaft mit naturnahen Feldgehölzen, Einzelbäumen und Offenflächen (Zielbiotope naturnahes Feldgehölz [HN] und halbruderale Gras- und Staudenfluren [UH] oder mesophiles Grünland [GMZ]).

Neben einzeln stehenden Stieleichen-Hochstämmen ist die Pflanzung einiger Strauchgruppen vorgesehen. Die Straucharten (siehe Pflanzliste der Maßnahme A1) werden in Gruppen zu vier bis fünf Gehölzen gleicher Art gesetzt.

Die Bäume werden als Hochstämme in der Qualität 18 –20 cm Stammumfang, die Sträucher als verpflanzte Sträucher, 2 – 4 Triebe, 60 –100 cm hoch gepflanzt.

Die Maßnahme A2 gleicht Flächenverluste an Intensivgrünland in dessen Funktion als Lebensraum aus, in dem durch eine Aufwertung vorhandenen Grünlandes dessen Lebensraumfunktion verbessert wird. Daneben entfaltet die Maßnahme Ersatzfunktion für das Schutzgut Boden, in dem derzeit intensiv als Grünland genutzte Böden einer natürlicheren Entwicklung überlassen werden. Dieser naturbelassene Bereich soll darüber hinaus in Teilbereichen die Funktion eines Versickerungsbereichs übernehmen, der das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen des Neubaugebietes per Graben aufnehmen und versickern soll.

Weiterhin führt die Maßnahme zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes, weil einerseits die Vielfalt mit der naturräumlichen Eigenart entsprechenden Landschaftsbildelementen erhöht wird und andererseits die Eingrünung der hinterliegenden Gewerbeflächen erreicht wird.

#### *Maßnahme A3*

Ziel der Maßnahme A3 südöstlich angrenzend an die Maßnahme A2 ist die Entwicklung einer reich strukturierten Landschaft mit naturnahen Feldgehölzen, Einzelbäumen und Offenflächen (Zielbiotope naturnahes Feldgehölz [HN] und halbruderale Gras- und Staudenfluren [UH] oder mesophiles Grünland [GMZ]).

Die bisher ackerbaulich genutzte Fläche ist außerhalb der Gehölzpflanzflächen mit Landschaftsrasen einzusäen. Auf Teilflächen sind sodann Gehölzpflanzungen wie bei

Maßnahme A2 vorzunehmen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teilflächen sind wie bei Maßnahme A2 beschrieben zu behandeln.

Die Maßnahme A3 gleicht Flächenverluste an Intensivgrünland in dessen Funktion als Lebensraum aus, in dem Ackerflächen durch Umwandlung in Gras- und Staudenfluren oder mesophiles Grünland sowie Gehölze in ihrer Lebensraumfunktion aufgewertet werden. Daneben entfaltet die Maßnahme Ersatzfunktion für das Schutzgut Boden, in dem derzeit intensiv als Ackerland genutzte Böden einer natürlicheren Entwicklung überlassen werden. Ein Teil dieser Fläche soll als Versickerungsbereich dienen und das von den öffentlichen Flächen des WA<sub>2</sub> anfallende Oberflächenwasser aufnehmen.

Weiterhin führt die Maßnahme zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes, weil einerseits die Vielfalt mit der naturräumlichen Eigenart entsprechenden Landschaftsbildelementen erhöht wird und andererseits die Eingrünung der hinterliegenden Gewerbeflächen erreicht wird.

#### *Maßnahme A4*

Ziel der Maßnahme A4 ist die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche für die Naherholung und mit Spielfunktion, die durch einige Gehölze strukturiert wird (Zielbiotop: Neue Parkanlage [PAN]).

In der öffentlichen Grünfläche im Zentrum des Plangebietes ist ein muldenförmiger Graben mit Anschluss der Versickerungsfläche des Maßnahmen A2 und A3 und mit Notüberlauf in den Graben III-Ordnung vorgesehen. Dieser Graben soll aus grüngestalterischen Gründen einem Bachlauf nachempfunden werden. Da es sich um ein Graben in Form einer Geländemodifikation handelt, die in Trockenperioden kein Wasser enthält, wird in etwa 1 bis 2 m Breite Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*) punktuell angesät oder angepflanzt. So kann der Verlauf auch in Trockenzeiten optisch wahrgenommen werden.

Die Grünflächen werden durch die Pflanzung einiger Obstbäume strukturiert. Hierzu sollten alte Hochstamm-Obstsorten verwendet werden. Aufgrund des besonderen Bezuges zu Celle bietet sich die Sorte „Celler Dickstiel“ an. Die Obstbäume werden als Hochstämme in der Qualität 12 –14 cm Stammumfang gepflanzt. Die Pflegemaßnahmen könnten z. B. die zukünftigen Anwohner als Paten übernehmen.

Innerhalb der Grünflächen ist die Anlage eines Wanderweges vorgesehen. Die damit verbundenen Flächenversiegelungen wurden im Rahmen der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Bei Bedarf können außerdem einzelne Spielgeräte aufgestellt werden.

Die Maßnahme A4 dient vorrangig der grünordnerischen Gestaltung des neuen Siedlungsgebietes. Daneben entfaltet sie aber auch Ersatzfunktion für das Schutzgut Boden, in dem derzeit intensiv als Ackerland genutzte Böden einer natürlicheren Entwicklung überlassen werden.

#### *Zusätzliche Artenansprüche*

Im Jahre 2004 wurden von der Stadt Celle in dem erweiterten, etwa 100 ha Ackerland umfassenden Untersuchungsgebiet bei zwei Begehungen drei besetzte Reviere der Feldlerche (Brutverdacht oder –nachweis) festgestellt. Unmittelbar östlich des Vorhabensgebietes gelang eine Sichtbeobachtung. Im Jahre 2005 wurde dagegen im erweiterten Untersuchungsgebiet nur ein besetztes Revier festgestellt. Die Erweiterung des Untersuchungsgebietes nach Osten bis zur Niederung des Vorwerkes Baches erbrachte keine zusätzlichen Lerchen-Nachweise. Am Ostrand des Vorhabensgebietes gelang 2005 die nur einmalige Sichtbeobachtung einer Feldlerche, ohne dass der Vogel reviertypisches Verhalten zeigte, so dass in diesem Bereich kein Brutverdacht besteht.

Im Hinblick auf die oben genannten Abweichungen der Anzahl der gesichteten Exemplare im Bereich südlich des Lehmhorstweges und hinsichtlich der unsicheren Datenlage (zu geringe Begehungshäufigkeit für gesicherte Brutreviere) besteht Unklarheit über die Wirkung der Planung nördlich des Lehmhorstweges, so dass im Rahmen eines Monitorings in den nächsten 10 Jahren eine Bestandserfassung mit Kontrolle der tatsächlichen Brutreviere

durchgeführt wird. Pro Brutsaison wird daher im Bereich südlich des Lehmhorstweges und zwischen dem östlich des Plangebiets gelegenen Waldstücks und der Verbindung von Hermannsburger Weg bzw. Heinhof entsprechende Begehungen mit einer Häufigkeit von 5 mal pro Brutsaison durchgeführt. Ziel dieser Beobachtungen ist es, negative Auswirkungen auf die Feldlerchenpopulation frühzeitig zu erkennen und eventuelle naturschutzrechtliche Maßnahmen durchführen zu können.

**Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung**

Die nachfolgende Tabelle stellt im Detail den vorhabensbedingten Eingriff und die Kompensation gegenüber:

Berechnung des Flächenwertes der Eingriff-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffs-/Ausgleichsfläche	Fläche (in m²)	Wertfaktor	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche
1	2	3	4	5	6	7	8
2.14 BE	8	2	16	13.3 OVS	8	0	0
9.5.6 GIF	990	2	1.980	13.3 OE	446	0	0
10.1.1 AS	44.241	1	44.241	12.6.4	544	1	544
				13.3 OE	15.839	0	0
				13.3 OVS	4.063	0	0
				13.3 OVW	1.350	0	0
				12.6.4 PHZ	19.358	1	19.358
				12.8.3 PAN (Maßn. A4)	3.631	2	7.262
11.2.2 UHM	1.515	3	4.545	13.3 OE	297	0	0
				13.3 OVS	855	0	0
				12.6.4 PHZ	363	1	363
13.3 OVS	1.107	0	0	13.3 OVS	1.107	0	0
10.1.1 AS	1.526	1	1.526	12.8.3 PAN (Maßn. A1)	1.526	2	3.052
9.5.6 GIF	16.855	2	33.710	11.2 UH/HFN (Maßn. A2)	16.855	3	50.565
10.1.1 AS	1.558	1	1.558	11.2 UH/HFN (Maßn. A3)	1.558	3	4.674
10.1.1 AS	2.880	1	2.880	11.2 UH (keine Maßnahme)	2.880	3	- 8.640
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand) $\Sigma$			90.456	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) $\Sigma$			85.818
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)			85.818
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							- 90.456
							= - 4.638

Erklärung der Biotoptypenabkürzungen:

- AS: Sandacker
- BE: Einzelstrauch
- GIF: Sonstiges feuchtes Intensivgrünland
- HN: Naturnahe Feldgehölze
- OE: Locker bebautes Einzelhausgebiet
- UHM: Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- OVW: Weg
- PAN: Ortsrandeingrünung
- PHZ: Neuzeitlicher Ziergarten
- UH: Halbruderale Gras- und Staudenfluren
- OVS: Straße

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 verbleibt ein Defizit von 4.638 Wertpunkten. Dies resultiert aus der Beeinträchtigung der Feldlerchen-Habitats (siehe Tabelle unter 11.2 UH). Genauere Hinweise über die Feldlerchen-Habitats sind im vorherigen Abschnitt „Zusätzliche Artenansprüche“ beschrieben.

**6.8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Vorfeld der Planung wurde ein schalltechnisches Lärmgutachten (siehe Anlage zur Begründung) beauftragt, welches die Schallimmissionen des Betonwerkes und der Scheuener Straße ermittelte. Dabei wurde festgestellt, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich. Evtl. auftretende Immissionen, die durch die

Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind für die dörfliche Lage typisch und daher zumutbar.

### **6.9 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)**

Ziel bei der Gestaltung des Plangebietes ist es, ein Gebiet mit einem eigenständigen Charakter zu entwickeln, das einen Bezug zu seinem Standort und damit einen hohen Identifikationsfaktor hat. Um diesen hohen Wohnwert zu erreichen, ist es erforderlich, durch örtliche Bauvorschriften einen Rahmen für die Gestaltung vorzugeben, der jedoch ausreichende Variationsmöglichkeiten zulässt, um den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

#### *Höhenlage baulicher Anlagen*

Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens ( $OKFF_{max}$ ) der Gebäude des  $WA_2$  darf nicht höher als 0,3 m über den Bezugspunkt liegen. Damit wird ausgeschlossen, dass die Einfahrten nicht 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 Dachneigung:*

Die Dachform - geneigte Dächer - ist typisch für den Ortsteil Groß Hehlen. 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, wo die Dächer von weit her sichtbar sind, ist eine "homogene" gestalterische Ausbildung wichtig.

Daher werden Dachformen für die Hauptgebäude geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen  $25^\circ$  und  $50^\circ$  festgesetzt. Dies gilt nicht für Grasdächer sowie für Wintergärten, Garagen, überdachte Stellplätze, Nebenanlagen, Dachaufbauten und Vordächer, da sie nur eine untergeordnete Rolle einnehmen.

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. Pultdächer ohne Höhenversatz sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen, da sie innerhalb des Plangebietes möglich sein sollen.

#### *Dacheindeckungen*

Für die Deckung der Dächer sind nur nicht glänzende (reflexionsarme) Dachsteine in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen zulässig. 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.

#### *Einfriedungen*

Um auch für die Einfriedungen einen ortstypischen Charakter zu erhalten bzw. zu entwickeln, sind nur Einfriedungen in den Materialien Holz, Ziegelmauern oder Mauern aus Naturstein und Hecken aus heimischen Sträuchern und Gehölzen vorzusehen. Eine Kombination dieser Materialien ist vorstellbar, z. B. Holzlattenfelder zwischen gemauerten Pfeilern.

Vorgartenzonen prägen den Straßenraum. Um sich von diesem nicht abzuschirmen, sind Einfriedungen in der Höhe auf 1,30 m beschränkt. Dies gewährleistet eine "Offenheit", die gerade bei Baugebieten mit geringer Dichte den Eindruck der lockeren Bebauung verstärkt.

### 6.10 Festsetzungen nach Landeswassergesetz

In der nördlichen Ausgleichsfläche A2 liegt ein Graben III-Ordnung. Dieser Graben hat die Funktion das Oberflächenwasser der Scheuener Starße aufzunehmen und in den Vorwerker Bach einzuleiten. Da es sich bei einem Graben III-Ordnung um ein künstliches Gewässer handelt und einer Wartung bedarf, wird eine ca. 3,0 m breite Fläche entlang des Grabens als Bearbeitungszone festgesetzt. Diese Fläche wird als öffentliche Grünfläche dargestellt.

### 7 Städtebaulicher Entwurf



(ohne Maßstab)

### 8 Städtebauliche Kenndaten

	in ha	%-Anteil
Bestehendes Allgemeines Wohngebiet (WA) im Westen	21.938 m <sup>2</sup>	23,4 %
Geplantes Allgemeines Wohngebiet (WA) im Osten	36.847 m <sup>2</sup>	39,3 %
Straßenverkehrsfläche Bestand Hehlensloh und Teilfläche des Lehmhorstweges	5.722 m <sup>2</sup>	6,1 %
Geplante Straßenverkehrsfläche	4.063 m <sup>2</sup>	4,3 %
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz	4.981 m <sup>2</sup>	5,4 %
Öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen im Norden	18.413 m <sup>2</sup>	19,7 %
Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung	1.526 m <sup>2</sup>	1,6 %
Fläche des Grabens III-Ordnung	204 m <sup>2</sup>	0,2 %
Plangebiet insgesamt	93.694 m <sup>2</sup>	100 %

## 9 Umweltbericht

### 9.1 Einleitung

Die Stadt Celle beabsichtigt, im Osten von Groß Hehlen ein neues „Allgemeines Wohngebiet“ mit überwiegend Einfamilienhäusern zu erschließen. Geplant sind 50 Bauplätze. Das Gebiet wird im Zentrum von einer Grünzone durchzogen. Nordöstlich des Siedlungsbereiches werden Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Siedlung vorgesehen. Zurzeit befinden sich auf dem zu beplanenden Bereich hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen. Geprägt ist der Bereich durch einen Graben III-Ordnung der das Oberflächenwasser der Scheuener Straße und der zurzeit noch landwirtschaftlichen Fläche aufnimmt und in den Vorwerker Bach einleitet.

#### 9.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan weist die zu bebauenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,3 vorgegeben. Die geplante Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,0 m, die maximale Traufhöhe 6,5 m. Daneben stellt der Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Wohngebietes und eine öffentliche Grünfläche mit Spielmöglichkeiten dar. Weiterhin sind Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorgesehen.

Durch die Darstellungen im Bebauungsplan wird der zu entwickelnde Bereich planerisch wie folgt beansprucht:

- Neubauplätze 36.847 m<sup>2</sup>,
- Straßenverkehrsflächen 4.063 m<sup>2</sup>,
- öffentliche Grünflächen mit Spielmöglichkeiten im Zentrum 4.981 m<sup>2</sup>,
- Grünfläche zur Ortsrandeingrünung 1.526 m<sup>2</sup>,
- Öffentliche Ausgleichsfläche im Norden 18.413 m<sup>2</sup>.

#### 9.1.2 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 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 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Unmittelbar nördlich davon befindet sich eine Fläche, die die Voraussetzung für eine Ausweisung als Naturschutzgebiet gemäß § 24 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt.

Einen Landschaftsplan gibt es für die Stadt Celle nicht. Der Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) ist über das Entwurfsstadium hinaus nicht weiterentwickelt bzw. verabschiedet worden. Dieser Entwurf hat seit dem den Stellenwert eines Fachgutachtens und wird als Beurteilungsgrundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes herangezogen. Schwerpunkt der Grundlage ist u. a. die Gliederung und Gestaltung von Siedlungsgebieten, die Verbesserung des Ortsklimas, die Schaffung von Kommunikationsmöglichkeiten und die Schaffung unverwechselbarer typischer Ortsbilder. Für den Bereich des Plangebietes soll ein Hauptfuß- und Radwanderweg vorgesehen werden, welcher neben einer geforderten Ortsrandeingrünung zur Erholung dienen soll. Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan Empfehlungen, den Siedlungsrand nicht baulich zu verdichten, damit ein offener Zugang in den freien Landschaftsraum beibehalten wird. Die Erschließungsstraßen sollten im Falle einer Neubauentwicklung mit Bäumen bepflanzt werden.

## 9.2 Umweltauswirkungen

### 9.2.1 Umweltzustand

Im Bereich der Bauentwicklungsfläche befinden sich zurzeit ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Kultur und Sachgüter werden durch die Planung nur insoweit betroffen als diese landwirtschaftliche Flächen zukünftig als solche nicht mehr zur Verfügung stehen.

#### *Schutzgut Biotoptypenausstattung*

Eine räumliche Darstellung der Biotoptypenausstattung des Untersuchungsgebietes kann dem Grünordnungsplan, der Anlage der Begründung ist, entnommen werden. Die im folgenden Text aufgeführte Biotopkürzel richten sich nach V.DRACHENFELS (2004).

Der weitaus größte Teil der für eine zukünftige Bebauung vorgesehenen Flächen wird derzeit von artenarmen Sandäckern (AS) eingenommen. Am Rande zu angrenzenden Flächen befinden sich schmale Säume aus halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM). Im Osten des Vorhabensgebietes bereits außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weisen diese Säume leichte Anklänge an Magerrasen und Heiden auf, was aus dem vereinzelt Vorkommen der Besenheide (*Calluna vulgaris*) deutlich wird. Häufig wächst in diesem Bereich der Rainfarn (*Tanacetum vulgare*). Der nördlichste Teil des Vorhabensgebietes ist als feuchtes Intensivgrünland (GIF) ausgeprägt. Er wird von einem nährstoffreichen Graben (FGR) durchzogen, in dem unter anderem Sumpferdbein (Myosotis scorpioides), Flatterbinse (*Juncus effusus*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*), Flutender Schwaden (*Glyceria fluitans*) und Bachehrenpreis (*Veronica beccabunga*) wachsen. Typische Pflanzensippen des Grünlandes sind Weidelgras (*Lolium perenne*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Wiesenampfer (*Rumex x pratensis*) und Kriechender Hahnenfuß (*Ranunculus repens*).

Im Westen des Vorhabensgebietes ist bereits Bebauung in Form eines locker bebauten Einzelhausgebietes (OEL) vorhanden. Die Gärten der Hausgrundstücke sind als neuzeitliche Ziergärten (PHZ), Obst- und Gemüsegärten (PHO) sowie Hausgärten mit Großbäumen (PHG) ausgeprägt. Eine Brachfläche im Nordwesten hat sich zu einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) entwickelt, wobei das Auftreten der Flatterbinse (*Juncus effusus*) Übergänge zur halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte (UHF) anzeigt. Am Nordrand dieser Fläche stehen einige Haselbüsche (BE Hs –*Corylus avellana*). Das Siedlungsgebiet wird von einer asphaltierten Straße (OV5/TFB) erschlossen. Eine weitere Straße verläuft am Südrand des Vorhabensgebietes. In deren Seitenraum

befinden sich neben halbruderalen Gras- und Staudenfluren (UHM) einige Einzelbäume (HBE –nördlich der Straße eine Weide und zwei Ahorne) und Büsche (BE –nördlich der Straße zwei Weiden).

Das Umfeld des Vorhabensgebietes besteht im Süden und Osten aus Sandäckern (AS). Im Westen grenzt die viel befahrene Landesstraße 240 (OVS/TFB) mit begleitenden Baumreihen (HBA) an. Im Norden befinden sich neben Brachen (UHM, URF, AS b) Wohnhäuser (OEL) mit Gärten (PHZ, PHO) und Gewerbeflächen (OGG, TFB). Bemerkenswert ist eine alte Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser in 1,3 m Höhe von etwa 100 cm. Ganz im Nordosten schließen sich für die Pferdehaltung genutzte Flächen an, die teilweise vegetationsfrei sind (DOS) und teilweise als sonstige Weidefläche (GW) einzustufen sind. Dazwischen befinden sich Strauch-Baumhecken (HFM), die sich auf Höhe des Grünlandes entlang des Ostrand des Vorhabensgebietes fortsetzen. Typische Gehölzarten sind hier Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*) und Zitterpappel (*Populus tremula*).

Von den vorgenannten Biotoptypen erfüllt keiner den Schutztatbestand der §§ 28a oder 28b NNatG. Auf der Roten Liste der Biotoptypen Niedersachsens (V.DRACHENFELS 1996) ist nur die Strauch-Baumhecke (HFM) verzeichnet, die als stark gefährdet eingestuft ist.

#### *Schutzgut Avifauna*

Im Rahmen der 2004 von der Stadt Celle durchgeführten Erfassung der Bestände der Feldlerche (*Alauda arvensis*) wurden in dem erweiterten, etwa 100 ha Ackerland umfassenden Untersuchungsgebiet drei besetzte Reviere (Brutverdacht oder –nachweis) festgestellt (siehe Grünordnungsplan). Unmittelbar östlich des Vorhabensgebietes gelang eine zusätzliche Sichtbeobachtung. Im Jahre 2005 wurde dagegen im erweiterten Untersuchungsgebiet nur ein besetztes Revier festgestellt. Die Erweiterung des Untersuchungsgebietes nach Osten bis zur Niederung des Vorwerkes Baches erbrachte keine zusätzlichen Lerchen-Nachweise. Am Ostrand des Vorhabensgebietes gelang 2005 die nur einmalige Sichtbeobachtung einer Feldlerche, ohne dass der Vogel reviertypisches Verhalten zeigte, so dass zurzeit in diesem Bereich kein Brutverdacht besteht.

Die Feldlerche gilt gemäß der niedersächsischen Roten Liste als landesweit gefährdet.

Andere typische Vogelarten der Ackerfluren wie Schafstelze oder Rebhuhn wurden nicht beobachtet.

#### *Schutzgut Boden und Wasser*

Die Bodenübersichtskarte 1:50.000 (NLFB 1997) weist für den Bereich des Vorhabensgebietes aus reinen Geschiebedecksanden bestehende grundwasserferne mittlere Podsol-Braunerden auf. Die reale Biotopausstattung bestätigt diese Zuordnung weitgehend. Ganz im Norden dürfte das Grundwasser allerdings etwas oberflächennäher anstehen. Oberflächengewässer sind nur in Form eines das Vorhabensgebiet von Westen nach Nordosten querenden Grabens vorhanden. Der Graben gehört zum Einzugsgebiet des Vorwerkes Baches.

Das Wasserschutzgebiet Garßen beginnt mit der Zone IIIa etwa 150 m nördlich des Vorhabensgebietes.

#### *Schutzgut Luft und Klima*

Besondere lokalklimatische Funktionen sind nicht erkennbar. Aufgrund der offenen Lage ist das Vorhabensgebiet überdurchschnittlich windexponiert. Der Grünlandbereich ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen. Hier ist eine gehäufte Nebelbildung zu erwarten. Die am Westrand des Vorhabensgebietes verlaufende Landesstraße stellt aufgrund der Verkehrsemissionen eine Vorbelastung für die Luftqualität des Raumes dar.

### *Schutzgut Landschaftsbild*

Naturräumlich ist das Vorhabensgebiet dem Arloher Sandplateau als Teil des Sparkensehler Sand- und Lehmgebietes zuzurechnen. Es gehört zum Landschaftserlebnisraum Groß Hehlen-Süd, der vorwiegend durch intensive Ackernutzung und einheitliche Kiefernforste geprägt ist.

Das Landschaftsbild des Vorhabensgebietes wird von großen unstrukturierten Ackerflächen geprägt. Erst in größerer Entfernung gliedern Kiefernforste die Landschaft. Im Nordwesten weist das Landschaftsbild besser die naturräumliche Eigenart charakterisierenden Elemente auf. Neben dem Grünland sind in diesem Zusammenhang die Stauch-Baumhecken und außerhalb des engeren Betrachtungsraumes weitere Grünlandflächen und Laubgehölze zu nennen. In den ackerbaulich geprägten Bereichen beleben nur die schmalen Säume und die Gehölze entlang des im Süden des Vorhabensgebietes verlaufenden Weges das Landschaftsbild.

Im Westen beeinträchtigt der Verkehrslärm der Landesstraße 240 das Landschaftserleben, im Norden beeinträchtigen die frei einsehbaren Flächen eines Gewerbebetriebes die landschaftliche Eigenart. Im Süden sind in der Ferne die großen Gebäude eines Einkaufszentrums und weiterer Gewerbebetriebe sichtbar, die die landschaftlichen Proportionen sprengen. In gleicher Richtung besteht aber auch eine Blickbeziehung zum Turm der Celler Stadtkirche.

Erschließungselemente stellen der asphaltierte Weg am Südrand und der Sandweg am Ostrand des Vorhabensgebietes dar.

Bewertet wird die Feldmark östlich von Groß Hehlen, zu der der Betrachtungsraum gehört, als von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Gebiet gehört zu den Landschaftserlebnisräumen mit der geringsten Wertigkeit im unbebauten Stadtgebiet von Celle.

#### 9.2.2 Prognose

Es ist davon auszugehen, dass bei der Entwicklung der neuen Wohnbaufläche die genannten Eingriffe wie im Kapitel 6.7 – Eingriffe in Natur und Landschaft - beschrieben, zu erwarten sind.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die beplante Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden. Für alle bestehenden Baugrundstücke des Hehlensloh würde weiterhin der § 34 BauGB gelten. Erweiterungen im Sinne einer geordnete städtebauliche Entwicklung könnten somit nicht erfolgen. Gleichbleibende Rahmenbedingungen vorausgesetzt, würde sich an der Biotoypenausstattung und Fauna des Gebietes für die Zukunft keine wesentliche Änderung einstellen.

#### 9.2.3 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 sind vier Flächen für Maßnahmen, welche die Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft nahezu kompensieren. Die erste Maßnahme (A1) beinhaltet die Ortsrandeingrünung in Richtung Osten. Die Maßnahmen A2 und A3 kompensieren die durch das neue Wohnbaugebiet versiegelten Flächen. Die Maßnahme A4 liegt auf der Fläche der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz. Diese Fläche wird für die zukünftigen Anwohner durch Bepflanzungen standorttypischer Gehölze aufgewertet.

Alle Maßnahmen sind im Kapitel 6.7 - Eingriff in Natur und Landschaft/Grünfestsetzungen - ausführlich beschrieben.

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 verbleibt allerdings ein Defizit. Dies resultiert aus der Beeinträchtigung der vermuteten Feldlerchen-Habitats im Plangebiet. Aufgrund von den im Kapitel 6.7 beschriebenen Abweichungen der Anzahl der gesichteten Feldlerchen im Bereich südlich des Lehmhorstweges besteht Unklarheit über die Wirkung der Planung nördlich des Lehmhorstweges, so dass im Rahmen eines Monitoring in den nächsten 10 Jahren eine Bestandserfassung mit Kontrolle der tatsächlichen Brutreviere durchgeführt wird. Ziel dieser Beobachtungen ist es, negative Auswirkungen auf die Feldlerchenpopulation frühzeitig zu erkennen und eventuelle naturschutzrechtliche Maßnahmen durchführen zu können.

#### 9.2.4 Planungsalternativen

Im Rahmen der Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes sind drei alternative Vorentwürfe entwickelt und diskutiert worden. Die drei 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. Im Laufe des weiteren Verfahrens wurde der Vorentwurf dahingehend modifiziert, dass der Versiegelungsgrad durch die Erschließungsstraße durch Stiche verringert und die Grünzone der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz vergrößert wurde. Darüber hinaus sind die Ausgleichsflächen im Plangebiet untersucht und mit Maßnahmen belegt worden.

### 9.3 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Februar 2005 wurde das Planungsbüro Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser – ALW) mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes (GOP) zum Bebauungsplan beauftragt. Inhalt eines GOP's ist es die Auswirkungen des Eingriffes auf Natur und Landschaft zu ermitteln und darzustellen. Dazu gehört eine Bestandsaufnahme der Schutzgüter (siehe Kapitel 9.2), welche durch mehrere Begehungen kartiert worden sind. Darüber hinaus fand im Januar 2005 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und im Juni 2005 die formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt. Darüber hinaus wurden die Naturschutzverbände gem. §60a NNatSchG vom 25.07.05 bis 25.08.2005 beteiligt. In diesen Verfahrensschritten hatten die Träger öffentlicher Belange und die Naturschutzverbände die Möglichkeit Informationen zur Umwelt mitzuteilen.

### 9.4 Monitoring

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

Darüber hinaus soll darauf geachtet werden, dass die Funktion der Ortsrandeingrünung sowie die des Grabens nachhaltig gesichert wird.

Im Hinblick auf das Habitat der Feldlerche (*Alauda arvensis*) besteht Unklarheit über die Wirkung der Planung nördlich des Lehmhorstweges.

Im Rahmen des Monitoring soll in den nächsten 10 Jahren durch eine Bestandserfassung mit Kontrolle der tatsächlichen Brutreviere geklärt werden, wie sich die Bestände der Feldlerche in den nächsten Jahren entwickeln. Pro Brutsaison sollen daher im Bereich südlich des Lehmhorstweges und zwischen dem östlich des Plangebiets gelegenen Waldstücks und der Verbindung von Hermannsburger Weg bzw. Heinhof entsprechende Begehungen mit einer Häufigkeit von 5 mal pro Brutsaison durchgeführt werden. Ziel dieser Beobachtungen ist es, negative Auswirkungen auf die Feldlerchenpopulation frühzeitig zu erkennen und eventuelle naturschutzrechtliche Maßnahmen durchführen zu können.

## 9.5 Zusammenfassung

### Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Gegenstand der Betrachtungen ist der zu entwickelnde, östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH „Hehlensloh“, der überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Im Zentrum der Wohnbauentwicklungsfläche ist eine öffentliche Grünzone mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz geplant und im Norden sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Darüber hinaus ist im Osten eine ca. 7,0 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Eingriffe durch diese Festsetzungen sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH bewertet worden.

### Beschreibung der Umwelt:

Das Landschaftsbild des Vorhabensgebietes wird von großen unstrukturierten Ackerflächen geprägt. Im Westen wird das Landschaftserleben durch die Landesstraße 240 und im Norden durch die frei einsehbaren Flächen eines Gewerbebetriebes beeinträchtigt.

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Biotoypenausstattung	Im Plangebiet wurden verschiedene Biotoptypen festgestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass keiner der Biotoptypen den Schutzatbestand nach § 28 a/b NNatSchG erfüllt. Auf der Roten Liste der Biotoptypen Niedersachsens ist nur eine Strauch-Baumhecke (HFM) verzeichnet, die allerdings außerhalb des Plangebietes liegt und somit unberührt bleibt.
2. Schutzgut Avifauna	Am Ostrand des Vorhabensgebietes gelang 2005 die einmalige Sichtbeobachtung einer Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> ), ohne dass der Vogel reviertypisches Verhalten zeigte, so dass in diesem Bereich kein Brutverdacht besteht. Dennoch kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich im Laufe der Jahre noch Reviere einstellen würden, wenn das Plangebiet nicht entwickelt werden würde.
3. Schutzgut Boden und Wasser	Kein besonderer Schutzbedarf gegeben
4. Schutzgut Luft und Klima	Kein besonderer Schutzbedarf gegeben
5. Schutzgut Landschaftsbild	Kein besonderer Schutzbedarf gegeben

### Prognose

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die beplante Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden. Für alle bestehenden Baugrundstücke des Hehlensloh würde weiterhin der § 34 BauGB gelten. Die geordnete städtebauliche Entwicklung könnte somit nicht erfolgen.

Gleichbleibende Rahmenbedingungen vorausgesetzt, würde sich an der Biotoypenausstattung und Fauna des Gebietes für die Zukunft keine wesentliche Änderung einstellen.

### 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 sind vier Flächen für Maßnahmen, welche die

Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft nahezu kompensieren.

Bei der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen A1 bis A4 verbleibt ein Defizit. Dies resultiert aus der Beeinträchtigung der vermuteten Feldlerchen-Habitate im Plangebiet. Im Rahmen eines Monitoring soll in den nächsten 10 Jahren durch eine Bestandserfassung mit Kontrolle der tatsächlichen Brutreviere geklärt werden, wie sich die Bestände der Feldlerche in den nächsten Jahren entwickeln. Ziel dieser Beobachtungen ist es, negative Auswirkungen auf die Feldlerchenpopulation frühzeitig zu erkennen und eventuelle naturschutzrechtliche Maßnahmen durchführen zu können.

**Planungsalternativen:**

Im Rahmen der Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes sind drei alternative Vorentwürfe entwickelt und diskutiert worden. Die drei 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.

**Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:**

Am Ostrand des Vorhabensgebietes gelang 2005 nur die einmalige Sichtbeobachtung einer Feldlerche, ohne dass der Vogel reviertypisches Verhalten zeigte, so dass in diesem Bereich zurzeit kein Brutverdacht besteht. Im Rahmen des Monitorings soll die Entwicklung entsprechender Habitate weiter beobachtet werden.

## 10 Auswirkungen der Planung

Ordnungsmaßnahmen sind aufgrund der Bauvorschriften über Gestaltung vorgesehen. Diese Bauvorschriften sollen den Charakter des Quartiers entwickeln und das Landschaftsbild nachhaltig prägen.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 ff. des Baugesetzbuches erfordern.

## 11 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.

## 12 Realisierung

Mit der Vermarktung der Grundstücke durch die Stadt wird am Ende des Jahres 2005 begonnen.

Die Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich Anfang des Jahres 2006 begonnen. Die Kosten der Erschließungen sind im entsprechenden Haushalt der Stadt Celle berücksichtigt.

## 13 Verfahren

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

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

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

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

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 den Bebauungsplan Nr. 13 GrH „Hehlensloh“ mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## **14 Rechtsgrundlagen**

- 1) Baugesetzbuch (BauGB)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- 3) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- 4) Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
- 5) Nieders. Bauordnung (NBauO)
- 6) Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)
- 7) Fernstraßengesetz (FStrG)
- 8) Nieders. Gesetz über Spielplätze (NSpPG)
- 9) Nieders. Wassergesetz (NWG)

## **15 Anlagen**

- Anlage 1) Grünordnungsplan des Planungsbüros ALW, Beedenbostel  
Anlage 2) Prognose von Lärmimmissionen der Dekra Umwelt GmbH, Bielefeld

Celle, den 22.09.2005  
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung  
Fachdienst 61 - Stadtplanung  
Im Auftrag

(von Ahlen)  
Techn. Angestellter