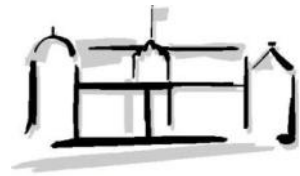


Stadt Celle

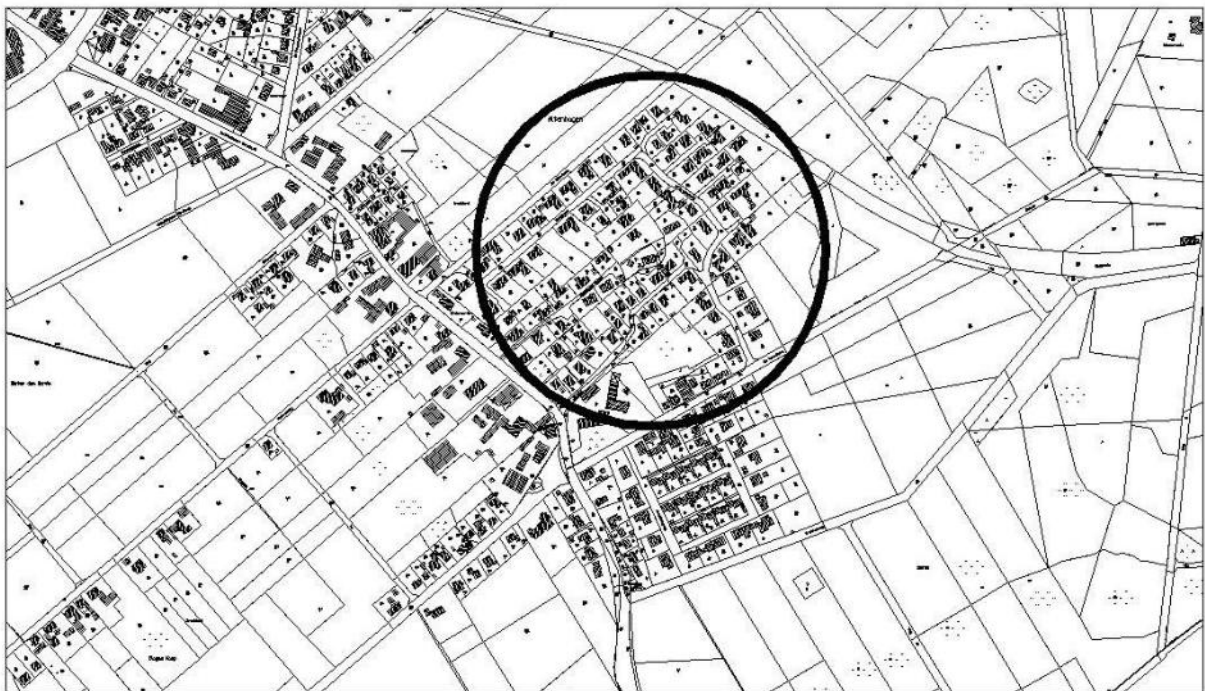


Residenzstadt
Celle

Bebauungsplan Nr. 2 Ahg,
1. Änderung, 1. Teil
mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

„Im Dorfe“
Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtplanung



Übersicht: M. 1: 10.000

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Fachdienst Stadtplanung

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

Satzung
10.05.2005

Inhaltsverzeichnis

I. Lage und Geltungsbereich.....	3
II. Anlass und Ziel der Planung / Verfahren	3
1. Anlass der Planung.....	3
2. Entwicklungsziele	3
3. Rechtsgrundlagen.....	4
4. Verfahren.....	4
III. Planungsrechtliche Situation.....	4
1. Landes- und Regionalplanung	4
2. Flächennutzungsplan.....	5
3. Bebauungspläne.....	5
4. Landschaftsplan	5
IV. Bestandsbeschreibung	6
1. Städtebauliche Situation	6
2. Verkehrsflächen.....	6
3. Infrastruktur	6
4. Entwässerung und technische Infrastruktur	6
V. Planinhalte	7
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen.....	8
1.4 Verkehrsflächen	8
1.5 Entwässerung und technische Infrastruktur.....	9
2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	9
2.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO).....	9
3. Hinweise.....	10
3.1 Richtfunktrasse	10
VI. Städtebauliche Kenndaten.....	10
VII. Umweltbericht.....	10
1. Gesetzliche Vorgaben	10
2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	11
3. Ziele des Umweltschutzes und Umgang mit diesen Zielen	11
4. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile.....	11
5. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen	12
5.1 Schutzgut Mensch.....	12

5.2 Schutzgut Vegetation	12
5.3 Schutzgut Avifauna	13
5.4 Schutzgut Boden	13
5.5 Schutzgut Wasser/Grundwasser	13
5.6 Schutzgut Klima/Luft	13
5.7 Wechselwirkungen	13
6. Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen.....	14
6.1 Eingriffsbewertung des Plangebietes ohne die Wohnbauentwicklungsfläche	14
6.2 Eingriffsbewertung der Wohnbauentwicklungsfläche.....	14
7. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	17
8. Monitoring.....	17
9. Zusammenfassung des Umweltberichtes	17
10. Umsetzung der Planung	18
VIII. Kosten und Finanzierung.....	19

I. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Altenhagen, ca. 3 km nordöstlich vom Stadtzentrum Celle. Es wird begrenzt

- im Südwesten durch die Lachtehäuser Straße,
- im Nordosten durch den Dietweg (einschließlich),
- im Südosten durch die Straße Am Grandberg und
- im Nordwesten durch die Straße Im Brockhold.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, der ca. 3,3 ha umfasst, ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

II. Anlass und Ziel der Planung / Verfahren

1. Anlass der Planung

Anlass der Planung war die Überprüfung der Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Vor dem Dorfe", da dieser schon vor 37 Jahren aufgestellt wurde. Ziel ist die Schaffung neuen Wohnraums durch behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers. Dies erfordert eine übergreifende und nicht auf einzelne Grundstücke festgelegte Neufassung des Gebietes.

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Untere Bodenschutzbehörde des Zweckverbandes Abfallwirtschaft darauf hingewiesen, dass sich im Bereich zwischen den Straßen Dahlgrund und Fuhrmannsbirken Verdachtsflächen von Altablagerungen befinden, für die eine Untersuchung noch aussteht. Für die zu entwickelnde Fläche im Süden hat der Eigentümer bereits Sondierungen durchführen lassen, mit dem Ergebnis, dass hier keine bedenklichen Bodenbelastungen vorliegen. Da diese Fläche kurzfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden kann, wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche untergliedert. Dieser 1. Teil kann somit verfahrensmäßig zu Abschluss gebracht werden.

2. Entwicklungsziele

Ziel ist es zum einen eine Wohnbauflächenentwicklung auf Flächen, die zurzeit des noch rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht nutzbar waren (Flächen mit Kiesgruben/-mulden), zu ermöglichen und zum anderen eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen Strukturen zu eröffnen. Die Vorteile liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedlungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Eine Nachverdichtung bedeutet eine strukturelle Veränderung im Bestand und muss daher gebietsintern und auch im Verhältnis zu den angrenzenden Stadtquartieren verträglich sein.

Nachverdichtung ist auf verschiedene "Arten" vorstellbar. Zum einen die Nachverdichtung der nicht genutzten Flächen in den hinteren Grundstücksbereichen, die als neue Grundstücke mit eigenständigen Wohngebäuden als z. B. "Pfeifenstiel" erschlossen werden können. Zum anderen die Nachverdichtung durch erhöhte Ausnutzungen einzelner Grundstücke. Aus derzeitiger städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, die Ausnutzung einzelner Grundstücke behutsam anzuheben und somit eine größere Überbauung der Grundstücke mit Hauptwohngebäuden zu ermöglichen. Die o. g. "Arten" sind alternativ zu sehen, entweder kann eine Nachverdichtung durch Neubau an anderer Stelle des Grundstücks erfolgen oder

durch Vergrößerung des vorhandenen Gebäudes. Als dritte Möglichkeit kommt die Nachverdichtung der "klassischen" Baulücke in Frage.

3. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
3. Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
5. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
6. Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
7. Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
8. Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG)
9. Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung
(Abwasserbeseitigungsgesetz)

(in der jeweils gültigen Fassung)

4. Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat am 20.12.2001 die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde vom 07.09. bis 21.09.04 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 15.09. bis 30.09.04 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte vom 10.01. bis 10.02.05 und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom 18.01. bis 18.02.05.

In seiner Sitzung am hat der Rat der Stadt Celle diesen 1. Teil der 1. Änderung des Bebauungsplanes zur Satzung beschlossen.

III. Planungsrechtliche Situation

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.

Das Regionale Raumordnungsprogramm '93 des Landkreises Celle (RROP) ist Mitte 2001 außer Kraft getreten und dient in seinen Aussagen seitdem als gutachterliche Stellungnahme zur Regionalplanung, da sich der derzeitige Entwurf des RROP 2003 zurzeit noch im Stadium der Abstimmungsphase befindet. Dieses RROP von 1993 stuft die Stadt Celle als Mittelzentrum ein, mit dem Schwerpunkt für die vorrangige Sicherung und Entwicklung von

Arbeits- und Wohnstätten. Die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" als Schwerpunkt fordert ein umfangreiches Angebot von Wohnbauflächen.

Darüber hinaus ist im RROP 2003 für das Plangebiet das regional bedeutsame Wasserwerk Bostel dargestellt. Ein Teil von Altenhagen einschließlich Teile des Plangebietes sind Vorranggebiet für die Wassergewinnung.

2. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im vorliegenden Fall stellt der Flächennutzungsplan für den relevanten Teil des Plangebietes Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Planung entspricht demnach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Grenze des Wasserschutzgebietes der Schutzzone III A des Wasserwerkes Bostel. Des Weiteren verläuft die Richtfunktrasse Nr. 216 ebenfalls über das Plangebiet.



Ausschnitt aus dem FNP (Stand 2000/54. Änderung)

(ohne Maßstab)

3. Bebauungspläne

Diese erste Änderung des Bebauungsplanes überplant den südwestlichen Teilbereich des Plangebietes des vor 37 Jahren aufgestellten „Vorgängers“.

Im Süden, am Plangebiet angrenzend, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Ahg „Zwischen Grandberg und Schweinebruchweg“.

4. Landschaftsplan

Einen Landschaftsplan gibt es für die Stadt Celle nicht. Der vor etwa 17 Jahren ausgearbeitete Landschaftsplan ist über das Entwurfsstadium hinaus nicht weiterentwickelt bzw. verabschiedet worden. Dieser Entwurf hat seitdem 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 das Plangebiet bedeutet dies, dass der Ortsbildcharakter möglichst erhalten und gestärkt werden sollte.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Gebiet mit hauptsächlich Wohnnutzung bestehend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Darüber hinaus gibt es eine landwirtschaftliche Hofanlage an der Lachtehäuser Straße, von der zurzeit jedoch keine nennenswerte Immission ausgeht.

Innerhalb des Geltungsbereiches gab es zur Zeit der Aufstellung (1966) des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg mehrere Kiesgruben/-mulden. Diese Flächen werden zwar nicht mehr als Abbaufächen genutzt, prägen aber das Gebiet durch die auffallend hohen Böschungen und Geländemodifikationen.

Altenhagen hat 918 Einwohner von insgesamt 71.363 Einwohnern im Stadtgebiet von Celle¹.

2. Verkehrsflächen

Äußere verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Lachtehäuser Straße, die im Nordwesten an die Lüneburger Heerstraße (B 191), im Südosten an die Wittinger Straße angebunden ist.

Innere verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch den Dietweg und durch die Straßen „Am Grandberg“ und „Im Brockhold“. Diese Straßen sind bereits vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über eine Haltestelle der CeBus GmbH & Co. KG an das Innenstadtgebiet von Celle angebunden. Des Weiteren besteht durch die Regionalbuslinie Celle-Eschede ein Anschluss an die Innenstadt.

3. Infrastruktur

Der Kindergarten an der Lachtehäuser Straße ist in der Lage, die zu erwartenden Kinder aufzunehmen. Des Weiteren haben die Kinder die Möglichkeit ausreichende Spielmöglichkeiten in und um Altenhagen zu nutzen.

Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen. Sie sind bequem mit dem ÖPNV zu erreichen.

4. Entwässerung und technische Infrastruktur

Elektrizitäts-/Gas-/Trinkwasserversorgung

¹ Stand 01.01.2003 Auskunft Einwohnerzahlen, Stadt Celle

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

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird derzeit zum größten Teil auf den Grundstücksflächen versickert. Die Straßenentwässerung erfolgt über Regenwasserversickerungsschächte, die nicht mehr den Regeln der Technik entsprechen. Teilweise sind vorhandene Regenwasserstraßenabläufe direkt am Schmutzwasserkanal angeschlossen. Bei Starkregenereignissen kann es zu Überstauungen kommen.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den vorhandenen Kanal zum städtischen Klärwerk.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der größte Teil des Plangebietes inkl. der Wohnbauflächenentwicklungsfläche ist als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. So gibt es bei der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung gegenüber der vorhandenen Nutzung des vorherigen Bebauungsplanes keine Änderung und entspricht somit auch den städtebaulichen Zielvorstellungen.

In dem Kreuzungsbereich „Lachtehäuser Straße“ / „Am Grandberg“ ist - wie im ursprünglichen Bebauungsplan - ein Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Es handelt sich bei diesem Planbereich um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der jedoch prägende Merkmale eines MD hat. Einschränkungen gibt es aufgrund des zuvor geschlossenen städtebaulichen Vertrages, durch den die möglichen Konflikte zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Dorfgebiet minimiert werden.

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

Im ursprünglichen Plan wurde die Ausnutzung für die Reinen Wohngebiete (WR) durch die Festsetzung einer GFZ von 0,2 geregelt. Um den derzeitigen Wohnansprüchen gerecht zu werden, wurde auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet und die Ausnutzung durch Festsetzung einer GRZ geregelt. Die GRZ ist für die Reinen Wohngebiete (WR) auf 0,3 festgesetzt.

Da Spielräume für Erweiterungen der vorhandenen Gebäude aufgrund erhöhter Wohnungsansprüche ermöglicht werden sollen, ist die Festsetzung der GRZ von 0,3 notwendig. Sie ist im Hinblick auf die Minimierung von versiegelten Flächen im Sinne einer Nachverdichtung auch verträglich.

Für das Dorfgebiet (MD) ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Somit ist eine ausreichende Ausnutzung für landwirtschaftliche Gebäude gewährleistet.

Anzahl der Vollgeschosse / Höhenentwicklung

Die Festsetzung der Eingeschossigkeit ist aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Es ist davon auszugehen, dass die bestehenden Gebäude diese Geschossigkeit eingehalten haben; für eine Änderung besteht keine Veranlassung. Der Entwicklungsbereich liegt in einer Senke und die künftigen Gebäude sollen sich höhenmäßig in die Umgebung so eingliedern, dass sie die angrenzenden Grundstücke nicht verschatten. Die Höhenentwicklung des neuen Bereichs ist über die maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 8,5 m geregelt. Zweigeschossige Gebäude sind dort somit zulässig.

Die Geschossigkeit des Dorfgebietes (MD) ist mit II Geschossen festgelegt, da das äußere Erscheinungsbild einzelner Gebäude (Wohnhaus, Scheune, Stall) dem nicht widerspricht.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt Doppelhäuser vorhanden. Um diesen Charakter beizubehalten, ist für das Reine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bereiche sind auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt.

Für das MD-Gebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude von mehr als 50,0 m Länge zulässt. Landwirtschaftliche Gebäude sind erfahrungsgemäß größer, so dass das Erscheinungsbild eines MD dem entspricht. Ansonsten gelten die Bestimmungen der Offenen Bauweise.

Die Baugrenzen sind dem Bestand angepasst. Je nach Stellung der Gebäude ist ein Vorgartenbereich von 3,0 m oder 4,0 m festgesetzt. Diese Festsetzung wird den vorhandenen Ortsbildcharakter stärken. Die Bauflächen sind so dimensioniert, dass für eventuelle Anbauten bzw. für die in Frage kommende Hinterliegerbebauung im Sinne einer Nachverdichtung ein komfortabler Spielraum zur Verfügung steht. Sie sind im Gegensatz zu den ursprünglichen Baufenstern aufgeweitet worden, um die erhöhte Ausnutzung auf den Grundstücken im Sinne der Nachverdichtung möglich machen zu können. In den Vorgartenbereichen sind - zum Schutz der Vorgärten - entlang der öffentlichen Straßen - keine Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig, ausgenommen sind Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen.

Im Bereich des WR₂-Gebietes, welches durch einen privaten Investor überplant wurde, ist ein Baufenster festgesetzt. Dieses Baufenster verläuft zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen bzw. Böschungen parallel. Im östlichen Bereich ist eine 5 m breite Baumstrauchhecke aus heimischen Baum- und Straucharten als ökologische Aufwertung (Ausgleich von Natur und Landschaft) des Standortes vorgesehen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO unzulässig, ausgenommen sind Zufahrten und Einfriedungen. Damit soll der vorhandene Gehölzbestand langfristig gesichert werden.

1.4 Verkehrsflächen

Der Zu- und Abgangsverkehr für die neuen ermöglichten Wohneinheiten im Plangebiet führt zu keiner nennenswerten Erhöhung der Verkehrsbelastung im Bereich der äußeren und inneren Erschließung.

Die zur Erschließung erforderlichen Straßen sind bereits vollständig vorhanden und werden im Zuge dieser Planung bis auf ein kleines Teilstück am Dietweg nicht verändert. Sie sind entsprechend ihrer Nutzung als "Straßenverkehrsfläche" festgesetzt. Der zu verändernde

Teilbereich wird im Bereich der Zufahrt ein wenig verbreitert. Die Planung sowie die Kosten hat der private Investor zu tragen.

Die Entwicklungsfläche ist planungsrechtlich erschlossen. Die vom Eigentümer derzeit vorgesehene Aufteilung der Fläche in mehrere Baugrundstücke erfordert eine private Erschließungsfläche. Die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften obliegt dabei dem Eigentümer.

1.5 Entwässerung und technische Infrastruktur

Elektrizitäts-/Gas-/Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschluss an die Versorgungsnetze der SVO Energie GmbH und der Stadtwerke Celle GmbH gesichert.

Es wird davon ausgegangen, 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.

Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird derzeit zum größten Teil auf den Grundstücksflächen versickert. Die Straßenentwässerung erfolgt über Regenwasserversickerungsschächte, die nicht mehr den Regeln der Technik entsprechen. Teilweise sind vorhandene Regenwasserstraßenabläufe direkt am Schmutzwasserkanal angeschlossen. Bei Starkregenereignissen kann es zu Überstauungen kommen.

Im Bereich der Einfahrt in die Entwicklungsfläche wird der Dietweg ein wenig verbreitert und ein kleines Regenrückhaltebecken angelegt. Dieses Regenrückhaltebecken hat die Aufgabe, das Oberflächenwasser eines Teilbereiches des Dietweges aufzunehmen und zu versickern. Durch diese Maßnahme wird sichergestellt, dass die Oberflächenentwässerung am Dietweg gegenüber der derzeitigen Situation nicht verschlechtert wird.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Anbindung an den vorhandenen Kanal zum städtischen Klärwerk.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung NDS (§ 56 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift für Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Es sind folgende Regelungen getroffen:

Für die Deckung der Dächer sind keine hochglänzende Dachsteine zu verwenden. Im gesamten Plangebiet sind keine glänzenden Dacheindeckungen verwendet worden, so dass die Verwendung von glänzenden/hochglänzenden Dachziegeln als Störung empfunden werden kann. Materialien für den Einsatz von Solarenergie und zur Errichtung von Grasdächern sind zulässig.

Die Materialien für den Einsatz von Solarenergie sind im Gegensatz zu glänzenden Dachsteinen in ihrer Ausführung matter und betreffen nur einen Teilbereich des einzelnen Daches bzw. der gesamten Dachlandschaft. Sie ermöglichen die Nutzung von regenerativen Energien und sind daher ein positiver Beitrag zur ökologischen Bauweise.

3. Hinweise

3.1 Richtfunktrasse

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg „Im Dorfe“, 1. Teil, liegt im Bereich der Richtfunkstrecke Nr. 216 der Deutschen Telekom AG. Für diesen Bereich besteht eine Bauhöhenbeschränkung auf 15 m über der Erdoberfläche, um die Funkfelder nicht zu stören.

VI. Städtebauliche Kenndaten

	in ha	%-Anteil
Reines Wohngebiet (WR ₁)	1,18	36 %
Reines Wohngebiet (WR ₂) - incl. der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	0,81	25 %
Nettobaulandfläche „Dorfgebiet“	0,93	29 %
Verkehrsflächen	0,33	10 %
Plangebiet insgesamt	3,25	100 %

VII. Umweltbericht

1. Gesetzliche Vorgaben

Gemäß § 2a BauGB ist zu einer Begründung eines Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen.

Die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist ein Bestandteil des Umweltberichtes.

Für die Wohnbauentwicklungsfläche wurde von einem externen Büro² ein Grünordnungsplan (GOP) erstellt, der inhaltlich in diesen Umweltbericht eingeflossen ist.

2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst einen Teilbereich des vorherigen Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg. „Vor dem Dorfe“. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den derzeitigen Ansprüchen, so dass Handlungsbedarf für eine Nachverdichtung in diesem Bereich als notwendig angesehen wurde. Die Nachverdichtung wirkt sich im Plangebiet so aus, dass eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke mit Hauptgebäuden (Anbauten) sowie die Hinterliegerbebauung möglich wird. Des Weiteren ist es nun möglich, bislang unbebaute Grundstücke (Baulücken) zu bebauen. Hinzu kommt, dass die brachliegende private Grünfläche östlich des festgelegten Dorfgebietes (MD) zur Wohnbaufläche entwickelt werden kann.

3. Ziele des Umweltschutzes und Umgang mit diesen Zielen

Neben den Zielen, die aus den einschlägigen Fachgesetzen hervorgehen, sind hinsichtlich des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende Ziele zu beachten:

Der im Abschnitt III.4 bereits erwähnte Landschaftsplan, der den Stellenwert eines Fachgutachtens hat, stellt das Plangebiet incl. der Wohnbauentwicklungsfläche als Siedlungsfläche dar.

Es besteht eine kommunale Satzung, nach der das auf Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden muss. Dies vermeidet Eingriffe in den Grundwasserhaushalt und dient dem Bodenschutz.

4. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile

Gegenstand des Umweltberichtes und der Abwägung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich diejenigen Eingriffe, die vorher nicht zulässig waren (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Als Zustand der Umwelt ist somit nicht vom derzeit realen Zustand auszugehen, sondern von einem Zustand der unterstellt, dass die bisherigen geltenden Festsetzungen, insbesondere die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Zulässigkeiten von Stellplätzen und Garagen nach § 12 sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO von 1968, voll ausgeschöpft und umgesetzt sind.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch seine Muldenlage (auffallend hohe Böschungen), die Folge des Kiesabbaus von vor 40 Jahren ist.

Am östlichen Rand der Entwicklungsfläche ist die alte Eiche hervorzuheben, die mit ihrer besonderen landschaftsbildprägenden Funktion als Einzelbaum standörtlich festgesetzt ist.

Des Weiteren befinden sich auf den privaten Grundstücken eine Vielzahl von hochwertigen hochstämmigen Gehölzen (Eichen, Kiefern, Tannen, Birken etc.), die allerdings nicht standörtlich erfasst sind. Diese Bäume sind schon in Laufe der Jahren nicht entfernt worden, so dass es auch mit dem Verbindlichwerden dieser Änderung keinen Grund gibt, sie festzusetzen.

² GEO-NET Umweltconsulting GmbH aus Hannover

5. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Auf der Grundlage der Umweltprüfung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 Ahg. „Im Dorfe“, 1. Teil, wird im Folgenden eine zusammenfassende Darstellung der Bestandsituation im Plangebiet gemäß der Methodik der Arbeitshilfe „Zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Nieders. Städtetages (1996) gegeben.

5.1 Schutzgut Mensch

Konfliktträchtige Beeinträchtigungen aufgrund von Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung zwischen dem Reinen Wohngebiet (WR₁) und dem Dorfgebiet (MD) sind nicht bekannt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionen zur Zeit der Viehhaltung im zumutbaren Bereich lagen, da die Festsetzung als MD und WR seit mindestens 1966 (Rechtskräftigkeit des ursprünglichen Bebauungsplanes) besteht. Es ist daher von einer zumutbaren Vorbelastung auszugehen.

Aufgrund des vorhandenen Walles zwischen dem Flurstück 74/3 und 71/2 wird ein natürlicher Abstand zwischen den Hofgebäuden und den zukünftigen Wohngebäuden eingehalten. Diese Böschung soll auch im Weiteren erhalten bleiben, um einen visuellen Abstand zwischen den beiden Nutzungen zu wahren.

5.2 Schutzgut Vegetation

Flächendeckend wurden im gesamten Plangebiet die einzelnen Biotoptypen erfasst und anhand des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 2004) gegliedert.

Auf den vorhandenen bebauten Grundstücken findet man „Neuzeitliche Ziergärten (PHZ)“, die meist mit hohen Anteilen kleinwüchsiger Koniferen sowie intensiv gepflegtem Rasen und Beeten bepflanzt sind. Vielfach sind deutliche Unterschiede zwischen Vorgärten (Zier- und Repräsentationsfunktion) und hinter dem Haus gelegenen Gartenflächen (Nutzfunktion) zu erkennen. Des Weiteren sind „Einzelbäume eines Siedlungsbereichs (HE)“ vorhanden. D. h. es sind einzelne, vorwiegend alte Bäume sowie Baumgruppen, Baumreihen und locker auf größerer Fläche verteilte Baumbestände im Siedlungsbereich vorzufinden.

Die Wohnbauentwicklungsfläche wird durch Mahd und Beweidung dominiert (abwechselnd Kühe, Schafe, Ziegen). In den Rand- und Böschungsbereichen befindet sich ein – 1,0 bis ca. 3,0 m breiter – ungenutzter Randstreifen, welcher sich im Norden aus „Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT)“, im Süden vermehrt aus Gehölzen zusammensetzt. Durchsetzt sind diese Biotoptypen mit einzelnen Pflanzen aus den umgebenden Gärten, entweder als Selbstaussamer oder im Rahmen der Grünabfallentsorgung entstanden. Strukturiert wird das Gelände durch die markante, landschaftsbildprägende Eiche am östlichen Rand der Fläche. Sie besitzt einen Stammdurchmesser von 70 cm und soll erhalten werden.

Das Grünland ist als „Sonstiges mesophiles Grünland, artenärmere Ausprägung (GMZ)“ anzusprechen. In nördlichen Bereichen der Fläche treten zusätzlich Kennarten des „Mageren mesophilen Grünlandes kalkarmer Standorte (GMA)“ auf. Ihr Vorkommen ist allerdings auf einen Anteil von < 9 Arten beschränkt, so dass per Definition DRACHENFELS 2004 eine gesonderte Einstufung dieses Flächenanteils als §28 a Biotop nicht vorzunehmen ist.

Im Norden des Gebietes befindet sich eine offengelassene Sandabbaustelle (kreisförmig, ca. 10 m Durchmesser) sowie eine starke Böschung, in denen vereinzelt Pflanzenarten der Sandtrockenrasen vorkommen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter den nachgewiesenen Biotoptypen keine nach § 28 a/b NNatSchG geschützten oder auf der Roten Liste für Biotoptypen (DRACHENFELS 1996) verzeichneten Biotoptypen sind.

5.3 Schutzgut Avifauna

Um den Bestand an Brutvogelarten festzustellen, wurde flächendeckend im gesamten UG alle gesichteten oder verhörten Vogelarten notiert. Dabei konnte ein Grünspecht (Rote Liste 3) festgestellt werden, der vermutlich das Bruthabitat östlich des Plangebietes hat. Durch die Planung wird keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Artenvorkommen erwartet. Darüber hinaus wurden folgende weitere sieben Vogelarten festgestellt: Amsel, Buchfink, Elster, Rabenkrähe, Ringeltaube, Star und Zilpzalp. Diese entsprechen dem erwarteten Artenpotential in dem entsprechenden Landschaftstyp Dorfgebiet / Einzelhausbebauung. Es handelt sich hierbei um Allerweltsarten, die auch nach Umsetzung des Planvorhabens noch im UG vorkommen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna werden somit insgesamt nicht erwartet.

5.4 Schutzgut Boden

Vorherrschende Böden im Bereich Altenhagen sind Braunerden und Podsol-Braunerden. Die Bodenart ist lt. Baugrundgutachten³ als Sandboden zu klassifizieren. Bis zu Beginn der 60-er Jahre war die Fläche Grünlandstandort, danach erfolgte Sand- und Kiesabbau. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keiner Schutzbedürftigkeit auszugehen.

5.5 Schutzgut Wasser/Grundwasser

Aufgrund der Geländetopografie sowie der Messungen der innerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bostel vorhandenen Grundwasserbeobachtungspegel kann von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Südost ausgegangen werden. Der Grundwasserflurabstand liegt im Mittel bei rd. 2,5 m unter anstehendem Gelände und kann infolge starker und anhaltender Niederschläge bis max. 1,5 m unter Geländeoberkante ansteigen. Aufgrund der guten Durchlässigkeit der anstehenden Sandschicht ist von einer besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwasservorkommens auszugehen.

5.6 Schutzgut Klima/Luft

Der Klimatyp ist gemäß Klimafunktionskarte im Entwurf zum Landesraumordnungsprogramm (LRP) der Stadt Celle als Stadtrandklima zu klassifizieren. Temperatur, Feuchte und Windverhältnisse werden von der Bebauung und befestigten Flächen beeinflusst. Eine besondere Schutzbedürftigkeit ist nicht gegeben.

5.7 Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander führen insgesamt zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung.

³ Orientierende Baugrunderkundung und Baugrundbeurteilung für die Freifläche – ehemalige Kiesgrube – Altenhagen / Dietweg, Dipl.-Ing. Jens Hornbruch, Ingenieurbüro für Geotechnik, Burgwedel

6. Vermeidung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

6.1 Eingriffsbewertung des Plangebietes ohne die Wohnbauentwicklungsfläche

Anlass der Planung ist die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers. Die Vorteile liegen z. B. in der Reduzierung von Versiegelungs- und Zersiedlungseffekten, im Freiraumschutz und dessen Sicherung, in der Reduzierung der Kosten für Erschließung oder für technische Infrastruktur oder auch im Imagegewinn einer Siedlung sowie insgesamt in einer flächen- und ressourcenschonenden Wohnbauflächenentwicklung.

Der zurzeit noch rechtsverbindliche Bebauungsplan stellt die bebauten Grundstücke mit sehr engen Baufenstern dar. Nach der damaligen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968), die für den rechtsverbindlichen B-Plan weiterhin gilt, sind Nebenbebauungen und Einrichtungen außerhalb des überbaubaren Grundstücksflächen ungegrenzt möglich. Das heißt, dass zwar die Hauptgebäude in ihrer Grundfläche begrenzt sind, die Nebenanlagen jedoch nicht. Mit Rechtskraft dieser Änderung ist die aktuelle „BauNVO 1990“ anzuwenden, so dass die angegebene Grundflächenzahl (GRZ) mit Nebenanlagen lediglich 50% überschritten werden darf.

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nachverdichtung der zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht wird. Somit liegt kein Eingriff in Natur und Landschaft vor.

6.2 Eingriffsbewertung der Wohnbauentwicklungsfläche

Auf der Wohnbauentwicklungsfläche (Bruttobauland: 6.790 m²) ist die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR₂) gemäß § 3 BauNVO vorgesehen. Es ist eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 mit der Möglichkeit einer max. 50 %-igen Überschreitung durch Nebenanlagen festgesetzt. Das entspricht einer max. überbaubaren Fläche von 45% der Gesamtfläche.

Das Nettobauland (ohne Zufahrtsstraße und Wendehammer) beträgt 5.923 m²
(= 6790 m² - 867 m²)

Davon entfallen auf

- das Reine Wohngebiet (WR ₂) max. 45%	2.665 m ²
- den nicht überbaubaren Flächenanteil/ Hausgärten min. 55%	3.258 m ²

(darin enthalten private Pflanzfläche 523 m² / Hecke und private Grünfläche im Straßenraum 44 m²)

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird im Folgenden gemäß der Methodik der Arbeitshilfe „Zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Nieders. Städtetag (1996) vorgenommen:

Tab. 1: Ausgangszustand der noch unbebauten Flächen (=Eingriffsflächen)

Biotoptypen (gem Drachenfels, 1994)	Flächenanteil und Wertfaktor (analog Nieders. Städtetag, 1996)	Summe der Wertpunkte im Plangebiet
Mesophiles Grünland, artenärmere Ausprägung (GMZ)	4597 m ² * Wertfaktor 3 =	13.791 Wertpunkte
Einzelbaum oder Baumgruppe (HB) (Flächenwert zusätzlich zur Grundfläche)	2 Eb/180 m ² * Wertfaktor 4= 13 Eb/260 m ² * Wertfaktor 3= 22 Eb/220 m ² * Wertfaktor 2=	720 Wertpunkte 780 Wertpunkte 440 Wertpunkte
Ruderalgebüsch (Weiden) (BR)	43 m ² * Wertfaktor 3 =	129 Wertpunkte

Ruderalflur (UR), Ruderalflur trockener Standorte, hier auf Böschung und Sandabbaustelle (URa)	1713 m ² * Wertfaktor 3 =	5.139 Wertpunkte
Landwirtschaftliche Lagerfläche (EL)	362 m ² * Wertfaktor 1 =	362 Wertpunkte
Versiegelte Fläche / Weideschuppen (X)	75 m ² * Wertfaktor 0 =	0 Wertpunkte
Summe Ausgangsbestand	6790 m²	21.361 Wertpunkte

Vom Eingriff betroffen sind sämtliche in Tab 1 aufgeführten Biotoptypen. Hinsichtlich der auch für das Landschaftsbild sehr bedeutsamen Eiche am östlichen Rand des Plangebietes. Für die Eingriffsbilanzierung wird vom Erhalt und Schutz des Baumes während der Bauphase ausgegangen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen).

Tab. 2: Ökologische Zwischenbilanz

Neu versiegelte / überbaute Flächen (X) (max. 45% vom Nettobauland)	2.665 m ² * Wertfaktor 0 =	0 Wertpunkte
Verkehrsflächen (X)	867 m ² * Wertfaktor 0 =	0 Wertpunkte
Einzelbaum oder Baumgruppe (HB)	1 Eb/90 m ² * Wertfaktor 4=	360 Wertpunkte
Private Freiflächen (min. 55% vom Nettobauland), davon	Σ 3.258 m ²	2.691 Wertpunkte
Hausgärten (PHZ)	2.691 m ² * Wertfaktor 1 =	1.046 Wertpunkte
5 m breiter Pflanzstreifen mit heim. Baum- und Straucharten (HFN)	523 m ² * Wertfaktor 2 =	44 Wertpunkte
Grünfläche (Beet / Rabatte, ER) im Straßenraum	44 m ² * 1 =	
Summe Planungszustand	6.790 m²	4.141 Wertpunkte
Zwischenbilanz: 21.361 - 4.141 Wertpunkte		Defizit 17.220 Wertpunkte

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidungsmaßnahmen bestehen in erster Linie im Erhalt der vorhandenen ca. 100-jährigen Eiche im Plangebiet. Hierzu sind während der Bauphase Schutzmaßnahmen in Anlehnung an DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzusehen. Dies gilt auch für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bäume. Die Eiche wird im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt.

Als Vermeidungsaspekt 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 oder Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle zu versickern. Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Das Niederschlagswasser von der Planstraße (private Verkehrsfläche) ist ebenfalls auf den privaten Grundstücken zu versickern, der Entwässerungsnachweis wird in nachgeschalteten Verfahren geregelt.

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Bereiches ist die Anlage einer 5 m breiten **Baum-Strauchhecke** aus heimischen Baum- und Straucharten festgesetzt. Sie dient der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes und ökologischen Aufwertung des Standorts im Eingriffsgebiet.

Die Heckenpflanzung wird vom privaten Investor angelegt und hat eine Flächenwirkung von 523 m². Sie ist 2-reihig anzulegen, der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m, was einer Gesamtstückzahl von 230 Stck entspricht. Die Kosten sind vom Investor zu tragen.

Folgende Arten kommen zum Einsatz:

- ca. 70 Stck Heister in Gruppen von jeweils 3 – 5 Stck, Mindestqualität: Hei, 2xv., 150 - 200 cm: z.B. Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche)
- ca. 160 Stck Sträucher in Gruppen von jeweils 5 – 7 Stck, Mindestqualität: Str, 2xv., 60-100 cm: z.B. Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Corylus avellana (Haselnuss), Sambucus nigra (Holunder).

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebiets

Gemäß Tabelle 2 verbleibt nach der vorgesehenen Durchgrünung des Baugebietes ein Defizit an Kompensationsflächen für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Untersuchungsgebiet. Vom Eingriff betroffen sind im wesentlichen Ruderalfluren und Grünlandstrukturen. Daneben wird in jungen bis max. mittelalten Baumbestand eingegriffen. Das Wertpunktedefizit beträgt **17.220 Punkte**. Bei der Ableitung einer adäquaten Ausgleichsmaßnahme ist infolge seiner besonderen Schutzbedürftigkeit im Plangebiet auch das Schutzgut Wasser, hier Grundwasser, thematisch zu berücksichtigen.

Die Ausgleichsfläche für verbleibende Beeinträchtigungen von Natur und Umwelt setzt sich aus 3 Teilflächen zusammen:

Teilfläche 1 befindet sich in der Gemarkung Altenhagen (Flur 6, Flurstück 138/15). Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von 4.561 m², der Vegetationsbestand ist als Intensivgrünland mit einer ökologischen Wertstufe von 2 (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt) zu charakterisieren.

Teilfläche 2 befindet sich ebenfalls in der Gemarkung Altenhagen (Flur 7, Flurstück 51/1), nordöstlich von Teilfläche 1. Das gesamte Flurstück ist 12.284 m² groß. Der nördliche Flächenanteil (8.254 m²) ist mit Laubwald bestanden und bleibt von der Maßnahme unberührt. Im Süden grenzt Intensivgrünland (3.750 m²) an. Die ökologische Wertstufe ist 2. Dieses Teilstück wird für die Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen.

Teilfläche 3 befindet sich in der Gemarkung Lachtehausen (Flur 3, Flurstück 45/1). Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von rd. 4,5 ha, der zu beplanende südliche Flächenanteil mit Anschluss zum vorhandenen Gehölzbestand im Westen hat eine Flächengröße von rd. 5300 m². Die Fläche wird zur Zeit als Ackerbrache genutzt. Der Standort ist durchschnittlich feucht. Die Wertstufe ist aufgrund einer artenarmen Ausprägung (angesäter Bestand) mit 1 (sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt) anzusetzen. Nördlich davon grenzt auf dem Flurstück Acker an.

Ziel und Inhalt der Ausgleichsmaßnahme:

Ziel der vorgesehenen Maßnahme ist die Schaffung von **Feuchtgebüsch** auf den einzelnen Teilflächen. Um auch für eine standortangepasste Fauna optimale Lebensbedingungen zu initiieren, wird auf eine strukturreiche Gestaltung der Fläche geachtet. Hierzu sollen partiell über die jeweilige Fläche verteilt Anpflanzungen von Gehölzgruppen mit jeweils 12- 15 Pflanzen vorgenommen werden. Sträucher (Str) sollen in Gruppen von 5 – 7 Stck einer Art, Heister (Hei) in Gruppen von 3 – 5 Stck einer Art gepflanzt werden. Verwendet wird autochtones Pflanzenmaterial mit entsprechendem Herkunftsnachweis. Die Gehölzinseln sollen mit buchtigen, stufig aufgebauten Rändern ausgebildet werden. Insgesamt werden 40% der jeweiligen Gesamt-Maßnahmenfläche mit Gehölzen bepflanzt, 60% der Fläche verbleiben als Sukzessionsbereiche. Als Schutz vor Verbiss werden die einzelnen Teilflächen allseitig mit einem Wildschutzzaun umgeben. Das Feuchtgebüsch ist in der Bilanzierung mit **Wertfaktor 3** anzusetzen (s.u.).

Zur Verwendung sollen folgende Arten kommen:

- Alnus glutinosa, Hei, 2xv., 125 - 150 cm
- Fraxinus excelsior, Hei, 2xv., 125 - 150 cm, nur auf Teilfläche 1!
- Frangula alnus, Str, vStr, 60 – 100 cm

- Quercus robur, Hei, 2xv., 125 – 150 cm
- Salix aurita, Str, vStr, 60 – 100 cm
- Salix caprea, Str, vStr, 60 – 100 cm

Bilanzierung

Wertpunktedefizit: 17.220 Punkte

Teilfläche 1: Feuchtgebüsch auf Intensivgrünland

- **4.561 m²** Bestandwertstufe 2, 4.561 m² Planungswertstufe 3
- 4.561 Punkte Wertzuwachs

Teilfläche 2: Feuchtgebüsch auf Intensivgrünland

Bedarf: 17.220 Punkte – 4.561 Punkte = 12.659 Punkte

- **3.750 m²** Bestandwertstufe 1, 3.750 m² Planungswertstufe 3
- 3750 Punkte Wertzuwachs

Teilfläche 3: Feuchtgebüsch auf Ackerbrachestandort

Bedarf: 17.220 Punkte – 4.561 Punkte – 3.750 Punkte = 8.909 Punkte

- **4.455 m²** Bestandwertstufe 1, 4.455 m² Planungswertstufe 3
- 8.910 Punkte Wertzuwachs (= 4.455*2)

Zur Kompensation des verbleibenden Wertstufendefizits in Tab. 2 sind demnach 4.455 m² Ackerbrache und insgesamt 8.311 m² Intensivgrünland in Feuchtgebüsch mit Sukzessionsanteil umzuwandeln.

Die Gesamtheit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen trägt im Weiteren auch der besonderen Schutzbedürftigkeit des Schutzgutes Wasser-Grundwasser Rechnung. Der Grundwasserhaushalt im Einzugsgebiet wird durch die vorgesehenen Maßnahmen in besonderem Maße entlastet. Durch Herausnahme der Fläche aus einer ackerbaulichen Bewirtschaftung wird der potentielle Schadstoffeintrag ins Grundwasser deutlich verringert und eine natürliche Regulierung des Grundwasserhaushalts ermöglicht.

7. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Bei der Durchführung der Nachverdichtung und der Entwicklung des reinen Wohngebietes (WR₂) sind die in Abschnitt 6.- Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen - genannten Eingriffe zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die zu entwickelnde Fläche (WR₂) weiterhin als brachliegende Fläche, oder als Weidefläche für Schafe, Ziegen etc. bestehen bleiben. Alle schon bestehenden Baugrundstücke könnten weiterhin mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von 1968 versiegelt werden. Ein ressourcenschonendes Wohnangebot i. S. d. der Nachverdichtung wäre somit nicht möglich.

8. Monitoring

Das Monitoring erfolgt durch die Gemeinde bei der Umsetzung der möglichen Vorhaben.

9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung neuen Wohnraums durch eine behutsame Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers und die Wohnbauflächenentwicklung

einer im Plangebiet befindlichen Freifläche.

Beschreibung der Umwelt:

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist geprägt durch seine Muldenlage, die ein Überbleibsel des Kiesabbaus von vor 40 Jahren ist, und durch seine bestehenden hochstämmigen Gehölze auf den bebauten Grundstücken.

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Von dem festgesetzten Dorfgebiet (MD) gehen zumutbare landwirtschaftliche Immissionen aus.
2. Schutzgut Vegetation	Im Plangebiet wurden mehrere Arten von Biotoptypen festgestellt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter den nachgewiesenen Biotoptypen keine nach § 28 a/b NNatSchG geschützten oder auf der Roten Liste für Biotoptypen verzeichneten Biotoptypen sind.
3. Schutzgut Avifauna	Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Avifauna sind nicht zu erwarten.
4. Schutzgut Boden	Eine Schutzbedürftigkeit des Bodens ist nicht gegeben.
5. Schutzgut Wasser/Grundwasser	Ein Teil des Plangebietes liegt in der Wasserschutzgebieteszone des Wasserwerkes IIIA Bostel. Da der Untergrund eine gute Durchlässigkeit besitzt, ist von einer besonderen Schutzbedürftigkeit des Grundwasservorkommens auszugehen.
6. Schutzgut Klima/Luft	Eine Schutzbedürftigkeit ist nicht gegeben.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein bestehenden Bereich der schon seit ca. 40 Jahren bebaut ist. Bei nicht Durchführung der Planung wird es weitere unkontrollierte Versiegelungen durch Nebenbebauungen und Einrichtungen geben. Des Weiteren bleibt die zu entwickelnde Freifläche zur Beweidung überlassen.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Es gab bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen keine relevanten Schwierigkeiten.

10. Umsetzung der Planung

Die Flächen der Wohnbauentwicklungsfläche und die der externen Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im privaten Eigentum. Die Wohnbaufläche wird durch einen privaten Investor entwickelt, so dass auch die dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen von ihm durchgeführt werden müssen. Die Kosten dafür trägt ebenfalls der private Investor.

Hinweis zur zeitlichen Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Umsetzung der Heckenpflanzung im B-Plangebiet erfolgt spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten

Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Bereich der Ausgleichsfläche werden spätestens in der auf den Baubeginn der Erschließung folgenden Pflanzperiode realisiert (voraussichtlich Herbst 2005).

VIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Celle werden im Zusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten entstehen.

Celle, den 10.05.06
Fachbereich 5 - Stadtentwicklung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Im Auftrag

(von Ahlen)