

**Gliederung der Vorlage**

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:  
61 Stadtplanung

**Beschlussvorlage Nr. BV/0008/22**

Datum: 11.07.2022  
Az: 61.26.158\_SK

Ziele:

**Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Celle "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen"****Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)****Beratungsfolge:**

Öffentlichkeit	Datum	Gremium
Ö	17.03.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	29.03.2022	Verwaltungsausschuss
Ö	31.03.2022	Rat der Stadt Celle

**Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:**

Wietzenbruch

**Beschlussvorschlag:**

Über die vorgebrachten Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Celle „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, mit Planzeichnung sowie der dazugehörigen Begründung wird entsprechend der in den Anlagen 1 zu dieser Vorlage enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Celle „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“, gemäß §13 b BauGB mit Planzeichnung und Textfestsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung wird als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**Sachverhalt:**

Lage des Plangebietes:	Wietzenbruch
Entfernung zum Stadtzentrum:	rd. 5,6 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	rd. 1,0 ha
geplante Nutzung:	Wohngebiet

## **Ziel**

Ziel des Bebauungsplans ist die Erschließung weiterer attraktiver Wohnbauflächen durch die Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes. Zudem soll der Ortsrand sinnvoll arrondiert sowie eine private Grünanlage planerisch gesichert werden.

Geplant ist ein aufgelockertes und durchgrüntes Baugebiet für etwa acht freistehende Einfamilienhäuser, ggf. auch Doppelhäuser. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen „klassische“ Einfamilienhäuser ermöglicht werden, die sich in den Siedlungs- und Baumbestand an der Grenze zum wertvollen landschaftlichen Kontext einfügen.

## **Verfahren**

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 der Stadt Celle „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.02. - 23.02.2021, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.01.2021 bis 23.02.2021 statt.

Der Beschluss über die Aufstellung wurde am 17.12.2019 und die frühzeitige Beteiligung wurde am 30.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anhörung des Ortsrates Wietzenbruch erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 01.09.2021.

Die Wiederholung des Aufstellungsbeschlusses vom 28.11.2019 wurde erforderlich, weil die Planreife nicht bis zum 31.12.2021 erreicht werden konnte, (Baulandmobilisierungsgesetz, in Kraft seit 23.06.2021).

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erneut beschlossen. Gleichzeitig wurde dem Entwurf und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung und erneute Aufstellung wurde am 16.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 26.10.2021 bis 26.11.2021 statt. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 26.10.2021 bis 26.11.2021.

Die aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen relevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der als Anlage beigefügten Tabelle zusammengefasst und mit einer Stellungnahme sowie mit einer Beschlussempfehlung versehen.

Der Geltungsbereich schließt im Norden und Osten an den Siedlungskörper von Wietzenbruch an, wird im Norden durch die Landesstraße L 310 (Fuhrberger Landstraße) und im Süden durch den Gehölzbestand im Übergang zur Niederung der Celler Wiesen begrenzt.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Eingriffe gelten gemäß §13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in denjenigen Fällen, in denen die versiegelte Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt (hier liegt die Fläche bei 2005 m<sup>2</sup>) als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen ist damit nicht erforderlich. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Das Wohngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der den entsprechenden Bereich vollständig als Wohnbaufläche darstellt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

### **Ergebnis des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages:**

Im Untersuchungsgebiet wurden keine autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden.

Bei der Baufeldfreimachung bzw. der Rodung von Gehölzen sind dennoch artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar möglich, um Nest- und Individualverluste zu vermeiden.

### **Eingriff in Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich schließt Flächen ein, bei denen es sich aktuell um Wald im Sinne des § 2 des Niedersächsischen Waldgesetzes (NWaldLG) handelt. Daher bedarf es für diese Waldumwandlung nach § 8 NWaldG einer Ersatzaufforstung.

Die dargestellte Ersatzaufforstungsfläche entspricht dem geforderten Ersatzaufforstungsverhältnis von 1:2, gleich 10.214 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung eines naturnahen Waldes vorgesehen, bevorzugt als bodensaurer Buchen-Eichen-Mischwald.

### **Immissionsschutz: Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 158 ist durch die Straße Fuchsberg sowie die weiter entfernte Fuhrberger Landstraße in keinem unter Immissionsschutzgesichtspunkten relevanten Maße durch Schallimmissionen belastet. Auch durch das in einiger Entfernung westlich des Geltungsbereiches liegende Gewerbegebiet „Kolkwiesen“ zeigen die Schallimmissionsprognosen, dass nicht damit zu rechnen ist, dass die Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden.

Aus fachtechnischer Sicht sind keine Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet notwendig. Jedoch wird auf eine mögliche Fluglärmbelastung hingewiesen (s. Planzeichnung). Aufgrund der Anbindungen des Plangebiets sind darüber hinaus keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der 16. BImSchV zu sehen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche Planungskosten werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Erschließung wird durch einen zu erstellenden städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB geregelt.

### **Auswirkung für Integration:**

nein

## **Klimaauswirkungen:**

Die folgenden stadtplanerischen Maßnahmen zur Klimaanpassung und Grünordnung werden getroffen:

- Festsetzung einzelner Bäume und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bauzeitenregelung für unvermeidbare Beseitigung von Gehölzbeständen
- Regelungen zur Gestaltung nicht bebauter Flächen (keine Schottergärten)
- Festsetzung zur begrenzten Bodenversiegelung (GRZ 0,3)
- Extern: Ersatzaufforstung als Waldausgleich

## **Mitzeichnung/Stellungnahme:**

Kenntnisnahme  
(X) Oberbürgermeister

gez. Ulrich Kinder  
Stadtbaurat

## **Anlage/n:**

Bebauungsplan Nr. 158 „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“

Anlage 1\_BV 0008-22\_B 158\_ Abwägung § 4.2 BauGB\_11-01-2022

Anlage 2\_BV 0008-22\_B158\_Planzeichnung\_11-01-2022

Anlage 3\_BV 0008-22\_B158\_Begründung\_11-01-2022

Anlage 4.1\_BV 0008-21\_B 158\_ Schalltechnische Untersuchung\_11-06-2021

Anlage 4.2\_BV 0008-21\_B 158\_ Schalltechn. Untersuchung Anlage\_10-06-2021

Anlage 5\_BV 0008-21\_B 158\_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag\_30.09.20

Anlage 6\_BV 0008-21\_B 158\_Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung\_06-2020