

Konzept zur frühzeitigen Beteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“

Inhalt der Planung:	Entwicklung eines Wohngebietes für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit Ausgleichsflächen
Lage des Plangebietes:	Groß Hehlen
Entfernung zum Stadtzentrum:	ca. 3,6 km (Stadtkirche)
Größe des Plangebietes:	ca. 17,98 ha

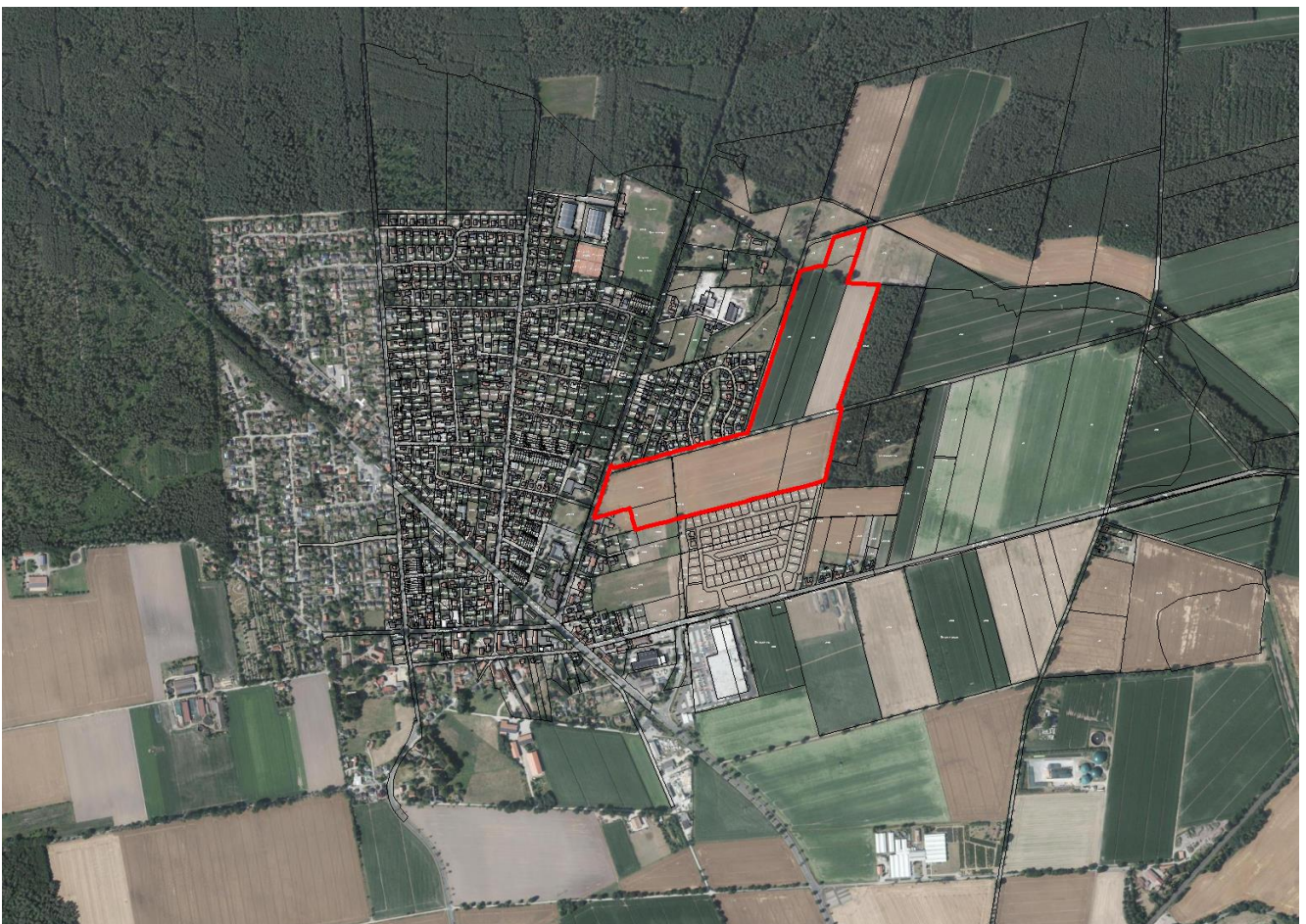



Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ (ohne Maßstab) – Quelle: Stadt Celle, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 

Geltungsbereich

Das ca. 16,2 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Groß Hehlen, ca. 3,6 km nördlich vom Stadtzentrum Celle entfernt. Das Plangebiet grenzt zum Teil an die vorhandene Wohnbebauung der Ortschaft Groß Hehlen. Östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet wird durch die Straße „Lehmhorstweg“ von Westen nach Osten durchquert, welche einen Anschluss an die westlich verlaufende Scheuener Straße (L 240) bietet.

Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Celle ist bestrebt weiterhin Wohnbauland anzubieten. Der Bereich am östlichen Rand des Ortsteils Groß Hehlen, entlang des Lehmhorstwegs weist aufgrund der infrastrukturell günstigen Lage Entwicklungspotenzial auf, sodass der Bereich für eine Wohnbauentwicklung gut geeignet ist. Es ist beabsichtigt, die Lücke zwischen dem südlich angrenzenden Wohngebiet Im Tale sowie dem nördlich gelegenen Wohngebiet Hehlensloh zu schließen. Der östliche und nördliche Ortsrand kann dadurch abgerundet werden.

Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ beschlossen.

Planerische Vorgaben

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Die Stadt Celle ist im Landes-Raumordnungsprogramm als Oberzentrum ausgewiesen. In den Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebot zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs bereitzustellen. Außerdem sind ausreichend Flächen für die Wohnbauentwicklung und Betriebe vorzuhalten, sodass die Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen auf möglichst kurzem Wege erreichbar sind. Die Funktionen zentraler Orte sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur zu sichern und zu entwickeln.

Darüber hinaus ist die Stadt Celle in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg eingebunden, sodass die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit sowie die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur besonders gestärkt werden sollen.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH „Wohngebiet Lehmhorstweg“ entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle wird zurzeit neu aufgestellt, die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet. Verbindlich sind aber die Ziele und Grundsätze der Fassung 2005. Die Ziele des Entwurfs 2016 des RROP sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten.

Im RROP 2005 für den Landkreis Celle ist der Kernort Celle als Mittelzentrum ausgewiesen. In Mittelzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden;
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen;
- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben, sowie
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Bezüglich der Entwicklung der Siedlungsstruktur sind im RROP 2005 folgende Ziele festgelegt:

- Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren.
- Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn die folgenden Kriterien erfüllt werden:
 - Einbindung in ein vorhandenes ÖPNV- Liniennetz,
 - Kindergarten bzw. Kindertagesstätte,
 - Grundschule,
 - Lebensmittelgeschäfte.
- Zusätzlich kann in Orten über den Eigenbedarf hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn sie sich in unmittelbarem städtebaulichem Zusammenhang zum jeweiligen Zentralen Ort befinden.
- In den übrigen Orten ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich. Umfangreiche Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus sind ausgeschlossen.
- Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen.
- Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.
- Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Im Entwurf 2016 des RROP (Stand 22.02.2017) werden diese Ziele weiterhin verfolgt. Im RROP 2016 wird die Ausweisung als Oberzentrum durch das LROP 2017 übernommen. In Oberzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Zu den im RROP 2005 aufgeführten Zielen wurden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen vorgenommen:

- Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in den Hauptorten der Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden.

- Zusätzlich kann in den Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn überwiegend folgende Kriterien erfüllt werden:
 - gute Einbindung (mindestens vier Buspaare pro Tag) in das vorhandene ÖPNV-Liniennetz,
 - ärztliche Grundversorgung,
 - Grundschule und
 - Lebensmittelgeschäft.
- Die Baulandausweisung in den Orten nach Satz 4 und 5 darf nachweislich nicht die Funktionen der zugeordneten und benachbarten Zentralen Orte beeinträchtigen
- Als Eigenentwicklung gilt eine Wohnbaulandausweisung im Umfang von maximal 5 % der bisherigen Einwohnerzahl während der zehnjährigen Laufzeit dieses Programmes.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 und des Entwurfes 2016 sind für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen worden. Das RROP 2005 stellt den östlich gelegenen Wald als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dar. Ferner wird der Ortsteil Groß Hehlen als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „ländliche Siedlung“ eingestuft. Sowohl im RROP 2005 als auch im Entwurf 2016 ist die westlich verlaufende L240 als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung und die B3 als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung ausgewiesen worden. Gegenüber dem RROP 2005 wird das Plangebiet im Entwurf des RROP 2016 nicht mehr als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „ländliche Siedlung“ eingestuft. Auch der östlich angrenzende Wald ist nicht mehr als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Ergänzt wurde der Entwurf des RROP 2016 jedoch um das an das Plangebiet angrenzende Wohnbaugebiet Hehlensloh, welches als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt wird.

Östlich an das Plangebiet grenzt Wald an, welcher im RROP als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt ist. Gemäß RROP soll der Wald wegen seiner wichtigen ökologischen Funktionen, seines volkswirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung als Erholungsraum in seinem Bestand erhalten und entwickelt sowie vor nachteiligen Einwirkungen bewahrt werden. Bebauungen und störende Nutzungen sollen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten. Diesem wird durch die Berücksichtigung von Abstandsflächen im Rahmen dieses Bebauungsplanes nachgekommen. Eine Inanspruchnahme des Waldes erfolgt nicht.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes durch den Bebauungsplan Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 und des Entwurfes 2016 vereinbar.

Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für das Plangebiet wird der wirksame Flächennutzungsplan, der landwirtschaftliche Flächen darstellt, derzeit im Parallelverfahren im Rahmen der 103. Änderung des Flächennutzungsplanes in eine Wohnbaufläche geändert. Im Rahmen des Verfahrens der 103. Änderung wurde bereits die frühzeitige Beteiligung durchgeführt, die eingegangenen Stellungnahmen werden derzeit ausgewertet. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird dieser somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

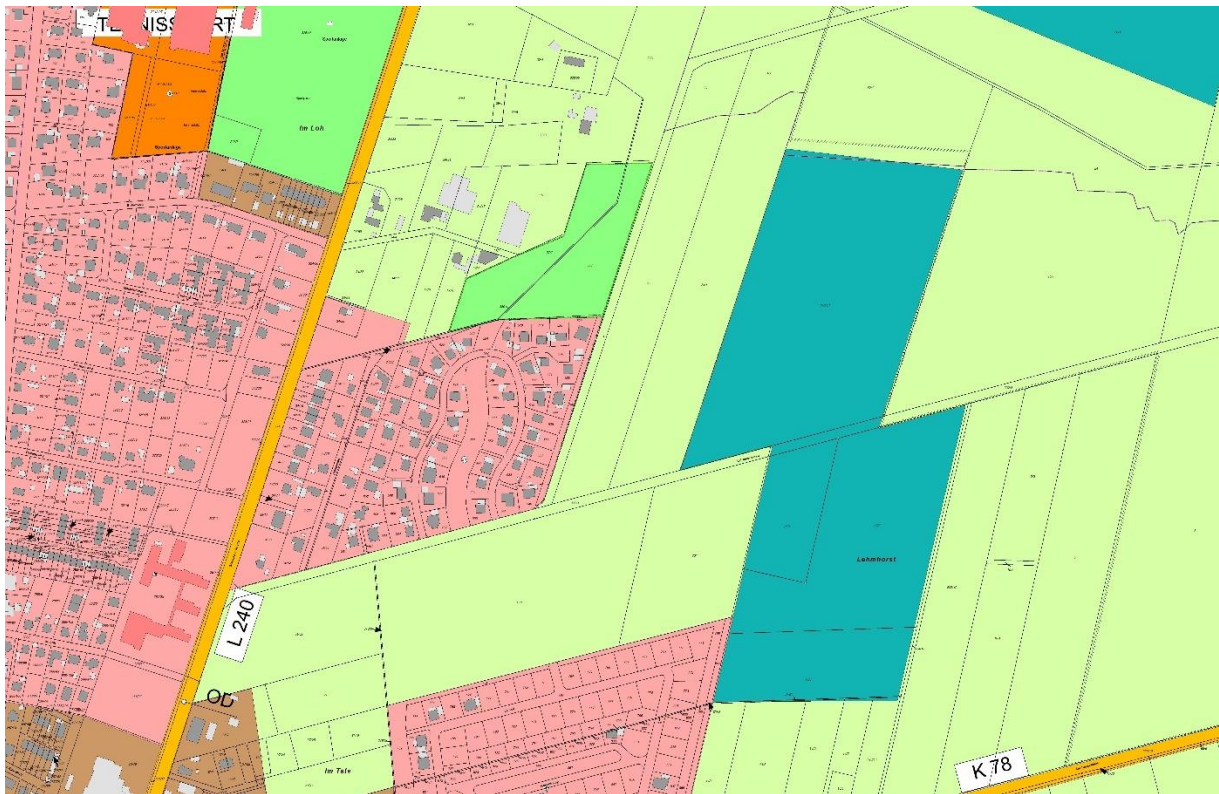


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle (ohne Maßstab)

Landschaftsrahmenplan

Der geltende Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (Landkreis Celle 1991) enthält keine speziellen Aussagen zum vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle.

Für die Stadt Celle wird derzeit ein Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan erarbeitet, der sich im Planungsstand kurz vor der Fertigstellung befindet, sodass die Darstellungen als gesetzt gelten.

Der Entwurf des Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplans trifft für das Plangebiet selbst keine speziellen Aussagen. Das Baugebiet ist im Norden, Westen und im Osten jedoch von zwei Biotopkomplexen eingerahmt. Im Norden und Westen ist dies der Biotopkomplex Nr. 85 Lehmhorst Nord, im Osten ist dies der Biotopkomplex Nr. 86 Lehmhorst. Bei beiden Komplexen handelt es sich um geschützte Landschaftsbestandteile. Der Geltungsbereich selbst gehört zu keinem Komplex.

Landschaftsplan

Der als Fachgutachten zu betrachtende Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 „Wohngebiet Lehmhorstweg“ der Stadt Celle keine speziellen Aussagen.

Bebauungspläne

Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Geltungsbereich des seit 2005 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 13 GrH der Stadt Celle „Hehlensloh“, der ein allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Grünflächen festsetzt.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des seit 2019 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16GrH der Stadt Celle „Wohngebiet im Tale“, in dem u.a. ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet festgesetzt sind. Darüber hinaus wurden öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen berücksichtigt.

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH der Stadt Celle „Hehlensloh“

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 GrH der Stadt Celle „Hehlensloh“, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ überdeckt werden, werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH vollständig aufgehoben. Im Übrigen bleibt der Bebauungsplan Nr. 13 GrH mit seinen Festsetzungen bestehen.

Gender Mainstreaming und Integration

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Besonders sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf den gleichberechtigten Zugang zur physischen Welt, auf die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung oder auf die Gleichstellung der Geschlechter auslöst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen, im Rahmen der Durchführung der Planung die fußläufigen Verbindungen zu verbessern. So ist es unter anderem vorgesehen, auch über das Plangebiet hinaus, im Bereich des Lehmhorstweges Fußwege zu berücksichtigen und den Knotenpunkt Lehmhorstweg / Scheuener Straße (L 240) auszubauen

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und grenzt nördlich an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordwestlich des Plangebietes grenzt das Gebiet „Hehlensloh“ an das Plangebiet, in dem ausschließlich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss in offener Bauweise vorhanden sind. Südlich des Plangebietes befindet sich das Gebiet „Im Tale“, in welchem sich Wohngebäude mit einem Vollgeschoss sowie Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise im Bau befinden.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Lehmhorstweg“ von Westen nach Osten durchquert, welche einen Anschluss an die westlich verlaufende Scheuener Straße (L 240) bietet. Die Fläche im Einmündungsbereich Scheuener Straße / Lehmhorstweg wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, soll zukünftig jedoch auch einer Bebauung zugeführt werden. Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Waldflächen, die von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben sind. Das städtebauliche Umfeld ist überwiegend geprägt durch die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

Verkehr

Das Plangebiet ist im Wesentlichen von vier öffentlich gewidmeten Straßen geprägt: Südwestlich des Plangebietes in ca. 500 m Entfernung verläuft die stark frequentierte Celler Straße (Bundesstraße 3), die den Ortsteil Groß Hehlen mit der Celler Innenstadt verbindet. In ca. 150 m Entfernung verläuft im Westen die Landesstraße 240 (Scheuener Straße) in Richtung der Ortsteile Scheuen und Hustedt. Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 250 m befindet sich die Straße „Zur Hasselkink“ (Kreisstraße 78) in Richtung Vorwerk und Garßen, die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anschließt. Davon abgehend befindet sich die Straße „Zur alten Schmiede“, welche das AllerCenter erschließt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, um detaillierte Aussagen zum Verkehrsaufkommen und zur Abwicklung des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen treffen zu

können (Verkehrsuntersuchung Wohnbaugebiet „Lehmhorstweg“ in der Stadt Celle, OT Groß Hehlen. Zacharias Verkehrsplanungen. Hannover. Stand:22.06.2021). Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde bereits davon ausgegangen, dass die Kfz-Neuverkehre ausschließlich über den Lehmhorstweg fahren. Die Untersuchung führt zu dem Ergebnis, dass bei den prognostizierten Verkehrsmengen weiterhin kein Linksabbiegestreifen von der Scheuener Straße (L 240) Nord erforderlich ist. Der Knoten Scheuener Straße (L 240) / Lehmhorstweg kann demnach auch zukünftig im heutigen Ausbauzustand verbleiben. Umbaumaßnahmen sind also nicht erforderlich. Seitens des Gutachters wird jedoch empfohlen, den Lehmhorstweg insbesondere aufgrund der Wegeverbindung zur Grundschule mit einem Gehweg auszustatten. Diesem wird im Rahmen der Planung nachgekommen. Der Radverkehr kann bei den zu erwartenden Verkehrsmengen sicher gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn geführt werden.

Durch die Stadtbuslinien 2 (Hustedt, Bahnhof – Schlossplatz) und 200 (Hermannsburg, Ortsmitte/Rathaus) das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Sie verbindet das Plangebiet mit der Celler Innenstadt. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Groß Hehlen, Dumper“ im Westen sowie die Haltestelle „Zur Alten Schmiede“ im Süden. Im Rahmen der Ausbauplanung ist es vorgesehen, den Ausbauzustand der Haltestelle „Düpmoor“ zu verbessern und die Lage ggf. aufgrund des neuen Wohnbaugebietes zu optimieren

Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt wurde, liegen keine Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche vor. Diese müssen herangeführt und an die vorhandenen Leitungssysteme angeschlossen werden.

Sonstige Infrastruktur

Der Ortsteil Groß Hehlen verfügt mit dem AllerCenter, dem Verbrauchermarkt Penny, dem städtischen Kindergarten, der Grundschule, den ansässigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, mehreren gastronomischen Betrieben und der ärztlichen Versorgung über ein wichtiges Infrastrukturangebot. Eine zweite Kindertagesstätte befindet sich derzeit im Bau. Lediglich die weiterführenden Schulen befinden sich im Stadtzentrum Celle bzw. den umliegenden Ortschaften, welche allerdings mit dem Bus erreicht werden können. Des Weiteren verfügt der Ortsteil über zahlreiche, fußläufig zu erreichende Spielplätze, Tennisplätze sowie ein Tenniscenter und eine Sportanlage. Die Wohngebiete in der Ortslage sind größtenteils geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser.

Immissionssituation

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 GrH der Stadt Celle „Wohngebiet Lehmhorstweg“ wurde ein Schallgutachten zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie zur Beurteilung des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet erstellt (Schalltechnische Untersuchung für eine Wohnbauentwicklung am Lehmhorstweg in Celle-Groß Hehlen, T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Stand: 08.07.2022).

Das Gutachten hat zum Ergebnis, dass es hinsichtlich des Verkehrslärms entlang der Scheuener Straße zu Überschreitungen der Orientierungs- und Grenzwerte kommt und Maßnahmen zur Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen in diesem Bereich erforderlich werden. Darüber hinaus wurde eine überschlägige Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen des planinduzierten Ziel- und Quellverkehrs auf die Gebäude nahe den umliegenden Straßen durchgeführt. Diese hat zum Ergebnis, dass durch den Mehrverkehr des Plangebietes keine unzumutbaren Erhöhungen des Verkehrslärms zu erwarten sind.

Die Flugsportvereinigung Celle Segelfluggruppe e.V. betreibt nördlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 1.000 m das Segelfluggelände am Hermannsbürger Weg in Scheuen. Das Plangebiet liegt im Bereich der Platzrunde und des Übungsraumes des Segelfluggeländes. Die durch den Betrieb auf dem Segelfluggelände, durch den Startbetrieb und durch den Flugbetrieb auf dem Segelfluggelände entstehenden Lärmbeeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung des Startbahnbezugspunktes zum Plangebiet liegt zwischen 7,5 km und 8,0 km. Baubeschränkungen greifen nur innerhalb der Bauschutzbereiche in einem Radius von maximal 6 km. Mit Fluglärm ist aufgrund dieser Entfernung nicht zu rechnen.

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

Altlasten/Altstandorte/Kampfmittel

Altlastenvorkommen, Altablagerungen oder flächige, schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt. Die Durchführung einer Luftbildauswertung wurde bereits durch den Vorhabenträger veranlasst.

Bodenverhältnisse

Aufgrund der bereits bekannten schlechten Bodenverhältnisse des südlich angrenzenden Wohngebietes Im Tale ist davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes ähnliche Bodenverhältnisse vorhanden sind und eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich sein wird. Somit wurden, analog zum südlichen Wohngebiet, im Vorentwurf bereits Regenrückhaltebecken berücksichtigt. Das Oberflächenwasser, das im Plangebiet auf den öffentlichen Straßen anfällt, ist über Mulden im Straßenseitenraum zurückzuhalten, der Überlauf ist in die Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über Zisternen zurückzuhalten, der Überlauf ist ebenfalls in die Regenrückhaltebecken einzuleiten. Für die Schmutzwasserbeseitigung sind teilweise neue Kanäle zu errichten, die an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Im Rahmen des Verfahrens sind ein Bodengutachten und ein Entwässerungskonzept zu erstellen, welches die erforderliche Oberflächen- und Schmutzwasserbeseitigung thematisiert.

Da das Plangebiet bisher überwiegend als landwirtschaftliche Fläche mit Drainagesystemen genutzt wurde, kann nicht in Gänze ausgeschlossen werden, dass alle Drainagen beseitigt wurden. Sofern vorhandene Drainageleitungen im Rahmen von Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken aufgefunden werden, sollten diese unterbrochen oder entfernt werden.

Umweltbericht

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Groß Hehlen und beinhaltet im Wesentlichen intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Zur Erschließung der Flächen verläuft von Westen nach Osten die Straße „Lehmhorstweg“, welche durch straßenbegleitende Einzelbäume geprägt ist. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von ca. 0,05 bis 0,5 m auf, welche weitestgehend erhalten werden sollen. Im westlichen Bereich wird das Plangebiet von Norden nach Süden durch den Rietegraben durchquert, welcher verlegt und aufgewertet werden soll. Östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende befinden sich Waldflächen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zum Schutz des Waldes sowie zum Schutz vor Windwurf, sind Abstandsflächen zum Wald einzuhalten.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eher von geringer Bedeutung. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ergeben sich dennoch erhebliche Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt. Durch die Versiegelungen und Überbauungen von Boden werden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden auslösen. Schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant.

Mit der Errichtung von baulichen Anlagen in der freien Landschaft ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft. Gemindert werden die Beeinträchtigungen durch die Anpflanzung von Bäumen sowie der Berücksichtigung von Grün- und Maßnahmenflächen als Maßnahmen der Gliederung innerhalb des Wohngebietes sowie als Übergangsbereiche zur freien Landschaft. Ziel ist es einen naturnahen Ortsrand auszubilden. Die Flächen innerhalb des Plangebietes dienen dabei als Kompensationsmaßnahmen.

Für das Plangebiet wird derzeit eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Gegenstand der Untersuchung sind Feldarbeiten (insbesondere Brut- und Gastvögel) an insgesamt 5 Stichtagen zwischen März/April und Juni 2022 im sowie zusätzlich in einem Radius von 200 m um das Plangebiet. Somit werden die benachbarten Forstbereiche und das Goldammerrevier der Feldlerche berücksichtigt. Die Brutvogelkartierung erfolgt nach den „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Südbeck et al. 2005). Die vorhandenen Siedlungsbereiche sind ausgenommen. Zusätzlich erfolgt eine Biotopkartierung (Drachenfels 2020) und die Dokumentation von gefährdeten, seltenen, besonders geschützten (BArtSchV) und RL-Pflanzenarten.

Eine systematische Auswertung ist laut Gutachter erst nach Abschluss der Geländebegehungen möglich. Auffälligkeiten haben sich bisher jedoch nicht ergeben. Die Ergebnisse sind bis zum Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu ergänzen

Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren detaillierter ausgearbeitet, um die entstehenden Beeinträchtigungen darzulegen und entsprechende Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu treffen.

1 Planinhalte

1.1 Städtebauliche Konzeption

Geplant ist ein zukunftsorientiertes, durchgrüntes und den Klimawandelfolgen angepasstes Einfamilienhausgebiet. Insgesamt soll das Neubaugebiet Platz für etwa 110 Baugrundstücke bieten. Um unterschiedlichen Nachfragegruppen oder Bedürfnissen gerecht zu werden, soll das Angebot durch Doppelhäuser und Reihenhäuser ergänzt werden. Um den ländlichen Siedlungscharakter beizubehalten und das Orts- und Landschaftsbild weitestmöglich zu schonen, werden vorwiegend klassische Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss, relativ niedriger Traufhöhe und Satteldach festgesetzt. In einem deutlich reduzierteren Rahmen werden im westlichen Planungsbereich großzügige Landhäuser zugelassen. Darunter wird ein kompakter Baukörper mit häufig quadratischem Grundriss, zwei Vollgeschossen und einem Dach mit zum Teil niedriger Dachneigung verstanden. Dieser Haustyp ermöglicht einen erhöhten Raumbedarf und Räume ohne Dachschräge bei gleichzeitig reduzierter Grundfläche. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die unterschiedlichen Gebäudetypen mit möglichen Varianten räumlich gegliedert und zusammengefasst werden, um Beeinträchtigungen wie räumliche Enge, Verschattungen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

Die Erschließung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt über eine Ringerschließung, die von der Straße Lehmhorstweg nördlich und südlich in das Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich führt. Die Straßenparzellen werden sehr breit ausgeführt, um angemessenen Platz für Verdunstungsmulden und Straßenbäume vorzuhalten. Rückwärtige Grundstücke werden über

flächensparende private Stichstraßen erschlossen. Der Lehmhorstweg wird um einen großzügigen 5m breiten Streifen Verkehrsgrün ergänzt, der die bestehende Vegetation einbindet. Eine Ergänzung der Straßenbäume ist vorgesehen. Zusätzlich wird ein 2m breiter Fußweg südlich ergänzt. Eine Anbindung an das südlich angrenzende Wohnbaugebiet „Im Tale“ soll ausschließlich für Fuß- und Radverkehr hergestellt werden.

Mehrere öffentliche Grünflächen durchqueren von Norden nach Süden und schließen das Plangebiet ein. Diese bieten sowohl eine Aufenthalts- und Kommunikations- als auch eine Verbindungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer. In der südwestlichen Grünfläche ist der neue und naturnah gestaltete Verlauf des Rietgrabens vorgesehen, welcher bereits von Norden nach Süden durch das Plangebiet verläuft. Hier wird eine Gewässerverlegung notwendig.

Der Bereich zum östlich angrenzenden Wald wird als Abstandsfläche hergestellt und entsprechend aufgewertet. Nördlich der Bebauung sind innerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen unter anderem in Analogie der westlich angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 13 GrH der Stadt Celle „Hehlensloh“ vorgesehen. Auenbereiche, Heideflächen und Wald-ränder werden aus den jetzt stark anthropogen überformten Flächen wieder naturnah hergestellt.

Um ein ansprechendes und dem einst regionaltypischen Bauformen und -traditionen entsprechendes Ortsbild und klimabegünstigende oder klimafolgeangepasste Bauweisen zu erreichen, werden entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. So sollen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, Dachformen, Dacheindeckungen und Dachbegrünungen vorgesehen werden. Darüber hinaus werden klimarelevante Maßnahmen, wie u.a. die Gestaltung nicht überbaubarer Flächen, die Berücksichtigung von Anpflanzungen im Straßenraum und auf den privaten Grundstücksflächen, die Ausbildung eines Ortsrandes zur freien Landschaft, das Vorsehen von Solarenergie sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden vorgesehen.

Ein Netz fossiler Brennstoffe zur energetischen Versorgung wird ausgeschlossen und ein klimafreundliches Niederschlagswassermanagement vorgesehen.

Geplante bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dadurch sind neben der Hauptnutzung „Wohnen“ auch andere, ergänzende Nutzungen möglich, sofern sie die Wohnnutzung nicht stören. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr auf sich ziehen können und die Errichtung von zeitgemäßen Tankstellen mit den heute üblichen Maßen oder von Gartenbaubetrieben mit wirtschaftlich tragfähiger Größe der städtebaulichen Ordnung entgegensteht. Von Tankstellen können erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken, sodass sie der Schaffung attraktiver Wohnbaugrundstücke entgegenstehen. Ferner werden mit diesen modifizierten Festsetzungen Konfliktpotenziale minimiert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst und soll im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen teilweise auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher im allgemeinen Wohngebiet in den Bereichen, in denen die Errichtung von Einzelhäusern zulässig ist, mit 0,3 festgesetzt. In den Bereichen, in denen Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, ist mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 eine verdichtete Bebauung möglich. Mit der zulässigen Überschreitung der GRZ von bis zu 50 % in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 können somit auch die erforderlichen Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten innerhalb des

Gebiets errichtet werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,5 zulässig. Da die Stellplätze mitsamt Zufahrten für die Wohneinheiten innerhalb des Gebietes WA 4 ausschließlich innerhalb der Stellplatzfläche GSt zulässig sind, ist eine höhere Versiegelung auf den Grundstücken für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze nicht erforderlich. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung von bis zu 0,1 sind die Grundstücke dennoch gut nutzbar.

Für die Hausgruppen im Teilgebiet WA 4 sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätze nicht auf den einzelnen Grundstücken bereitzustellen, sondern sind in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage im Teilgebiet WA 5 zu konzentrieren. Üblicherweise werden die Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf die jeweils zugeordneten Baugrundstücke angerechnet. Da Stellplatzanlagen in der Regel einen höheren Versiegelungsgrad haben, wird zur Realisierung der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Fokussierung der Stellplätze im Bereich des Teilgebietes WA 5 erfolgt zugunsten größerer zusammenhängender und unversiegelter Gartenbereiche im Teilgebiet WA 4, die sich positiv auf das Kleinklima und die Bodenfunktion auswirken.

Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird für die Teilgebiete WA 1 ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird zusätzlich auf 9,0 m und die Wandhöhe auf 4,50 m begrenzt. Für die Teilgebiete WA 2 werden zwingend zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer Gebäudehöhe von 10,50 m und einer Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die zulässige Höhe der Gebäude auch ausgenutzt wird. Da sich eine hohe Nachfrage nach der Errichtung von 2-geschossigen Einfamilienhäusern mit flach geneigten Dächern, Flachdächern o.ä. abzeichnet, wird mit dieser Festsetzung die städtebauliche Gliederung und Ordnung erzielt. Für die Teilgebiete WA 3 wird ebenfalls ermöglicht, bei der Errichtung von Doppelhäusern Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen zu errichten. Die Höhenentwicklung wird durch die maximale Gebäudehöhe von 10,50 m und der maximalen Wandhöhe von 6,50 m ebenfalls begrenzt. Ebenso wird die Höhenentwicklung innerhalb der Teilbereiche WA 4 für die Errichtung von Hausgruppen (Reihenhausanlagen) mit zwingend zwei Vollgeschossen in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 6,50 m verbindlich geregelt. Die Errichtung von Gebäuden mit zwei Vollgeschossen wird auf den westlichen Bereich des Plangebietes begrenzt, um ein Nebeneinander von niedrigen Häusern mit einem Vollgeschoss und hohen zweigeschossigen Bauten weitestgehend zu vermeiden. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist bis zu 1,00 m zulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken. Der obere Bezugspunkt der maximalen Wandhöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der obersten Dachhaut. Die festgesetzte maximale Wandhöhe gilt nicht für Giebelseiten von Gebäuden mit Satteldach, (Krüppel-)Walmdach oder versetztem Pultdach sowie für die Giebelseite von Zwerchhäusern. Der obere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches. Der untere Bezugspunkt ist der zum jeweiligen Grundstück nächstgelegene per Eintrag im Plan festgesetzte Höhenbezugspunkt ü. NN. Weitere Höhenbezugspunkte werden im Verfahren ergänzt.

Bauweise

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen ist im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, sodass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird. In den vorhandenen Wohngebieten des Ortsteils sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser vorhanden. Um diesen Charakter der Ortsrandlage beizubehalten, werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ebenfalls nur Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zugelassen. Innerhalb des Teilgebietes

WA 3 sind davon abweichend nur Doppelhäuser und in dem Teilgebiet WA 4 nur Hausgruppen zulässig, um eine Verdichtung im westlichen Bereich zu schaffen.

Mindestgrundstücksgröße

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 2 muss die Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB mindestens 600 m² je Einzelhaus und in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mindestens 350 m² je Doppelhaushälfte betragen. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 muss die Grundstücksgröße bei der Errichtung von Reihenhäusern mindestens 200 m² je Parzelle betragen. Einer aufgelockerten Bebauung entsprechend des umgebenden Orts- und Landschaftsbildes wird somit entsprochen. Darüber hinaus sollen auf den jeweiligen Grundstücken ausreichend Freiflächen für eine gärtnerische Nutzung bestehen bleiben, welche sich positiv auf das Kleinklima und die Bodenfunktion auswirken.

Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung soll den beabsichtigten Charakter des Wohngebietes als ein Quartier für Einfamilienhäuser, die gelegentlich auch eine Einliegerwohnung aufweisen, sichern. Einer zu massiven Bebauung soll entgegengewirkt werden. Der Geschosswohnungsbau wird mit dieser Festsetzung für diesen Bereich ausgeschlossen, aber gleichzeitig die Errichtung von Wohnungen für Angehörige oder zur Fremdnutzung von nicht mehr benötigtem Wohnraum im Alter zugelassen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist in Doppelhäusern höchstens eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig; bei der Realisierung von Hausgruppen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 ist eine Hausanlage mit maximal fünf Wohneinheiten zulässig. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude entsprechend der umgebenden Nutzung möglichst kleinteilig zu gestalten.

Flächen für Gemeinschaftsanlagen: Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt)

Da die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die Ausweisung notwendiger Stellplätze fordert, wird zur Unterbringung des ruhenden Anwohnerverkehrs im Bereich des WA 5 eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) für die im WA 4 zulässigen Wohnnutzungen festgesetzt. Gemäß den Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO, in denen Richtzahlen für den Stellplatzbedarf genannt werden, beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude zwischen 1 und 2 je Wohneinheit. Entsprechend dieser Richtzahlen sind bei der Errichtung von Hausgruppen pro Wohneinheit unter 75 m² ein Stellplatz und pro Wohneinheit ab 75 m² zwei Stellplätze im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt1 nachzuweisen.

Innerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt sind ausschließlich die für die Deckung des Stellplatzbedarfes des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 erforderlichen Stellplätze zulässig, sodass eine Fremdnutzung der Gemeinschaftsstellplätze z.B. durch Untervermietung der einzelnen Stellplätze an Nutzerinnen und Nutzer von außerhalb des Plangebietes, ausgeschlossen ist. Innerhalb der Fläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt sind oberirdische Garagen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind hingegen jedoch zulässig. Die Errichtung einer oberirdischen Garage erfordert deutlich mehr Fläche je Stellplatz – z.B. durch Rück- und Seitenwände oder seitliche Stützen. Dadurch würde mehr Gesamtfläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage in Anspruch genommen werden. Zusätzlich soll der PKW optisch grundsätzlich eher eine untergeordnete Rolle einnehmen. Durch die Errichtung individueller oberirdischer Garagen wird aus städtebaulicher Sicht jedoch genau das Gegenteil bewirkt.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen (einschließlich Carports) müssen in den Gebieten WA 1 – WA 3 einen Mindestabstand von 5,00 m zur davor liegenden Straßenbegrenzungslinie einhalten, um den Eindruck einer aufgelockerten, durchgrüneten Siedlung zu vermitteln und die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes zu fördern. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist folglich zu allen Straßenbegrenzungslinien, die das Baugrundstück

tangieren, ein Mindestabstand von 5,00 m zu berücksichtigen. Aus diesem Grund sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) unzulässig. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist der gesamte Bereich zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freizuhalten.

Des Weiteren müssen Garagen (einschließlich Carports) zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Mit dieser Festsetzung soll ein schwer zugänglicher und ungepflegter Freiraum zwischen Garagen benachbarter Grundstücke vermieden und die offene Gestaltung und der Charakter von freistehenden Einzelhäusern gewahrt werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Um den gärtnerischen Charakter der Gartenzone zu erhalten und eine Überformung durch die Errichtung zahlreicher Nebenanlagen, die mitunter auch von der Erscheinung her, wie Hauptanlagen wirken können, zu verhindern, werden Nebenanlagen (einschließlich nicht mit dem Hauptgebäude verbundener Terrassen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von insgesamt 25 m² je Baugrundstück zulässig.

Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über neu anzulegende Planstraßen mit Anbindungen an den Lehmhorstweg. Entsprechend ihrer Zweckbestimmung ist die Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücke wird über private Stichstraßen sichergestellt. Zusätzlich ist pro Wohneinheit nur eine Zufahrt sowie Zuwegung zulässig, welche auf die Breite von max. 4 m begrenzt wird, um zum einen den Verkehrsfluss auf den Erschließungsstraßen zu sichern und zum anderen um das Straßenbegleitgrün entlang der Straßenverkehrsfläche nicht häufiger als notwendig zu unterbrechen.

Aus diesen Gründen sowie zum Schutz bereits vorhandener Einzelbäume ist, für die entlang des Lehmhorstweges gelegenen Grundstücke ein Ein- und Ausfahrtsverbot zeichnerisch festgesetzt, sodass eine Erschließung ausschließlich über die angrenzenden Planstraßen möglich ist. Für Grundstücke, die ausschließlich über den Lehmhorstweg erschlossen werden können, ist davon abweichend gem. § 31 Abs. 1 BauGB eine Zufahrt und Zuwegung bis zu einer Gesamtbreite von höchstens 4,0 m zulässig.

Des Weiteren wurde südlich des Lehmhorstweges ein Fußgängerbereich festgesetzt, welcher zum einen zur Verkehrssicherheit beitragen und zum anderen die fußläufigen Verbindungen verbessern soll. Um kurze Wege zu den umliegenden Erholungsflächen zu schaffen und die Wohngebiete fußläufig miteinander zu verbinden, werden ergänzend Fuß- und Radwege sowie Fußgängerbereiche berücksichtigt. Die verkehrliche Anbindung an das südlich angrenzende Wohngebiet Im Tale erfolgt ausschließlich über eine Fußgänger- und Fahrradverbindung. Durchgangsverkehre des motorisierten Individualverkehrs (MIV) sind nicht vorgesehen.

Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere Grünflächen festgesetzt, die nicht nur Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Sie nehmen auch soziale, technische und gestalterische Funktionen wahr.

Die als Parkanlagen festgesetzten Grünflächen sind naturnah zu gestalten und dienen der Öffentlichkeit zu Zwecken der Naherholung. Die Parkanlagen sind für den Fußgänger- und Fahrradverkehr passierbar. Im westlichen Grünzug wird der naturnähere Verlauf des Rietegrabens (mäandrierender Gewässerlauf) vorgesehen, welcher durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet wird. Die Grünzüge sind in ihrem Verlauf aufeinander abgestimmt, sodass Wegebeziehungen innerhalb des Gebietes sowie darüber hinaus geschaffen werden.

Im südwestlichen Bereich ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Da in den umliegenden Wohngebieten bereits Spielplätze für jüngere Kinder vorhanden sind, soll dieser Spielplatz, in Form eines Bolzplatzes, für die jugendliche Generation errichtet werden.

Weitere Festsetzungen und Bezeichnungen der öffentlichen Grünflächen sind im weiteren Verfahren zu differenzieren und zu konkretisieren.

Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) ist zur Durchgrünung und Schaffung einer Grundstruktur alle 15 m ein Einzelbaum in der Qualität Hochstamm 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen. Die zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind nicht eingemessen und können im Rahmen der Pflanzung vom festgesetzten Standort abweichen. Bereits vorhandene Einzelbäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche werden angerechnet. Die Artenauswahl wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Um die langfristige Sicherung der Straßenbäume zu gewährleisten, sind abgängige Bäume unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Anpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Bei der Realisierung von Einzelhäusern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist je vollendete 400 m² Grundstücksfläche auf den nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Grundstücksteilen der Baugrundstücke mindestens ein Laubbaum und ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Realisierung von Doppelhäusern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und Reihenhäusern in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist je vollendete 200 m² Grundstücksfläche auf den nicht als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Grundstücksteilen der Baugrundstücke mindestens ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die jeweilige Artenwahl bleibt dem zukünftigen Eigentümer überlassen. Eine Pflanzenvorschlagsliste wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen; die Pflanzmaßnahmen sind spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

Fläche mit Pflanzgeboten

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 3-reihige Baum-Strauchhecke anzupflanzen. Die Artenauswahl, die Pflanzqualität sowie der Pflanzverband werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Baumpflanzungen bewirken eine Durchgrünung der zukünftigen Wohngrundstücke mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern. Somit werden Lebensraumstrukturen für Vögel, Insekten und sonstige heimische Tiere geschaffen. Gleichzeitig wird der zukünftige Siedlungsbereich mit Gehölzen strukturiert, was zu einer Verbesserung des beigetragen wird.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt ist eine zweireihige Baum-Strauchhecke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Maßnahme dient der Eingrünung der Stellplatzanlage und soll zum optischen Schutz der direkt angrenzenden Wohnbebauung beitragen. Die Artenauswahl, die Pflanzqualität sowie der Pflanzverband werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den jeweiligen Baugrundstücken auszuführen; die Pflanzmaßnahmen sind spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

öG1 - Östliche Ortsrandeingrünung

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, die unter anderem als Abstandsfläche bzw. Brandschutzstreifen zum östlich angrenzenden Wald dient. Dieser Brandschutzstreifen gewährleistet, dass bauliche Anlagen von Feuer aus dem Wald und umgekehrt der Wald vor Feuer aus baulichen Anlagen geschützt werden. Darüber hinaus sichert der Brandschutzstreifen ausreichenden Bewegungsraum für Löschfahrzeuge und Löschmannschaften. Zusätzlich werden notwendige Fluchtwege geschaffen. Ergänzend wird die Fläche der Kompensation des Plangebietes dienen. Die Maßnahmen mit Bezeichnung werden im weiteren Verfahren ergänzt, denkbar ist die Entwicklung eines naturnahen Waldrandsaums aus Laubsträuchern.

öG2 - Maßnahmenfläche / Kompensation Norden

In nördliche Richtung ist eine Maßnahmenfläche festgesetzt, die der Kompensation des Plangebietes und der Ortsrandeingrünung dient. Die bereits vorhandene Struktur, entsprechend den westlichen Flächen, kann in diesem Bereich fortgesetzt und ein Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Maßnahmen mit Bezeichnung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Externe Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Einwirkungen auf die Umweltschutzgüter

Ggf. erforderlich werdende externe Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Der Kompensationsbedarf wird derzeit noch ermittelt.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Aufgrund der bekannten ungünstigen Bodenverhältnisse innerhalb des südlich angrenzenden Wohngebietes „Im Tale“ ist jedoch davon auszugehen, dass eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein wird, sodass entsprechende Rückhaltemaßnahmen erforderlich werden. Somit werden im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen, die zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind, festgesetzt. Sie dienen der Regenrückhaltung / Regenversickerung und sind naturnah zu gestalten. Weitere Maßnahmen werden im Verfahren ergänzt.

Ausschluss fossiler Brennstoffe

Mit der Klimaschutznovelle 2011 wurde in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie in § 1a Abs. 5 BauGB ausdrücklich geregelt, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten soll. Gleichzeitig ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum vorsorgenden Umweltschutz leisten darf, sofern sie hinreichend konkrete schädliche Umwelteinwirkungen betrifft. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in einem Bebauungsplan Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB möglich.

Diesem soll im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nachgekommen werden, sodass im Plangebiet zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung bewusst ausgeschlossen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein klimafreundliches und zukunftsfähiges Wohngebiet geschaffen werden. Im Rahmen einer ersten Abwägung hat sich herausgestellt, dass die anfallenden Mehraufwendungen im Vergleich zu einer anderen Wärmeversorgung, im Vergleich zu den ohnehin zu erwartenden Bau- und Erschließungskosten für das jeweilige Baugrundstück zumutbar sind. Mit dieser Festsetzung kann somit ein Beitrag für den Klimaschutz auf kommunaler Ebene geleistet werden. Um die zukünftigen Grundstückseigentümer in der Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, wird darauf verzichtet, neben dem Ausschluss von fossilen Brennstoffen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB weitere Festsetzungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für

erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung festzusetzen. Im Rahmen des Verfahrens wird ein Klimaschutzkonzept erarbeitet. Die Begründung wird um die Ergebnisse im weiteren Verfahren ergänzt.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, 07/22) wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms in Bezug auf das Plangebiet sowie des Ziel- und Quellverkehrs aus dem Plangebiet geprüft. Um die Belange des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung und Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Da die Orientierungswerte gem. DIN 4109 durch die Geräuschemissionen des Verkehrslärms überschritten werden, erfolgt die Ausweisung von Lärmpegelbereichen. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen im gekennzeichneten Bereich je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe 2018 einhalten.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind, muss der kontinuierlichen Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. In den mit WA* und WA** bezeichneten Gebieten sind zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur an der östlichen Fassade zulässig. Falls zu öffnende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an anderen Gebäudeseiten angeordnet werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen.

Zusätzlich ist in dem mit WA* bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet die Anordnung von hausnahen Außenwohnbereichen unzulässig, falls nicht mindestens ein hausnaher Außenwohnbereich pro Wohneinheit in einem lärmarmen Bereich geschaffen wird. Falls ansonsten im WA* ein hausnaher Bereich angeordnet werden soll, hat eine Kompensation in Form von verglasten Vorbauten (Wintergarten, Loggien o.ä.) zu erfolgen.

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Abschirmeffekte oder Ähnlichem geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Geplante bauordnungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Dachformen und Dachneigungen

Dächer haben einen großen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Siedlungen, da sie im Allgemeinen weithin sichtbar sind. Um eine gewisse einheitliche Gestaltung und damit eine Ensemblewirkung zu erreichen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen bezüglich der Dacheindeckung getroffen.

Mit der Festsetzung von Dachformen und Dachneigungen soll die Leitidee des Bebauungsplans, das Plangebiet in drei Teile für unterschiedliche Gebäudetypen zu gliedern, umgesetzt werden. Es wird die städtebauliche Konzeption umgesetzt, sodass im Teilgebiet WA 1 Einfamilienhäuser mit niedrigen Wandhöhen von max. 4,50 m und Gebäudehöhen von max. 9,0 m in Kombination mit geneigten Sattel-, Walm- oder versetzten Pultdächern von 30° bis 50° zulässig sind. Im Teilgebiet WA 2 sollen Einfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und niedrigeren Dachneigungen konzentriert werden. Da die Dachformen bei niedrigeren Dachneigungen von 0° bis 30° und hohen Wandhöhen von 6,50 m keine wesentliche städtebauliche Wirkung

haben, werden die zulässigen Dachformen weniger stringent festgesetzt. Demnach sind für diesen Teilbereich Flachdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer (inklusive Krüppelwalm) und Zeltdächer zulässig. Die maximale Gebäude Höhe wird auf 10,50 m begrenzt. Im Teilgebiet WA 3 wird die Wandhöhe ebenfalls auf 6,50 m und die Gebäudehöhe auf 10,50 m begrenzt, sodass die Errichtung von Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht wird. Bei solch einer niedrigen Dachneigung bei gleichzeitig hoher Wandhöhe hat die gewählte Dachform keine wesentliche städtebauliche Wirkung. Anders als im Teilgebiet WA 2 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 50° zulässig. Die Auswahl der Dachformen wird dabei auf Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer begrenzt. Im Teilgebiet WA 4 wird die Wandhöhe ebenfalls auf 6,50 m und die Gebäudehöhe auf 10,50 m begrenzt. Zusätzlich wird die Anzahl der Vollgeschosse mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt, sodass der Bereich durch den Bau von Reihenhäusern verdichtet wird. Für die Errichtung von Reihenhäusern sind Flachdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer (inklusive Krüppelwalm) und Zeltdächer zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten nicht für Garagen (einschließlich Carports), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und Dachgauben, Vordächer und untergeordnete Gebäudeteile von Hauptgebäuden bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m². Die Hauptgebäude sowie die Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen (einschließlich Carports) mit geneigten Dächern sind mit symmetrischen Dachneigungen auszuführen. Bei versetzten Pultdächern der Hauptbaukörper ist ein maximaler Höhenversatz der gegeneinander versetzten Dachflächen von 1,20 m zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung und Dachform einheitlich zu wählen, um ein harmonisches Bild zu erzielen.

Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sowie Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

Mit den Bauvorschriften zur Gestaltung von Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern sowie von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern soll ein definierter Gestaltungsrahmen erreicht werden, der durch die individuelle Planung ausgefüllt wird. Übermäßig große Dachaufbauten und Zwerchgiebel und -häuser sollen durch die Festsetzungen vermieden werden. Die zulässige Größe der betroffenen Gebäudeteile bietet gleichzeitig noch genügend Raum für gut nutzbare Dachgeschosse. Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der jeweiligen Gesamtdachbreite nicht überschreiten. Der Abstand untereinander sowie zum Ortgang oder einem anderen Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Dachgauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig. Darüber hinaus darf die Breite von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen höchstens die Hälfte der Fassadenbreite betragen. Dachneigung von Zwerchgiebeln und ähnlichen Gebäudeteilen darf von in der Nutzungsschablone der zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen Dachneigung abweichen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen sowie Dachaufbauten, extensive Dachbegrünungen mit einer Substratschicht von mind. 8 cm oder Ziegel- oder Betondachsteine in den Farbtönen rot und grau (in Anlehnung an die RAL-Farben 3000-3003, 3013, 3016 und 7004, 7023, 7032, 7038) zulässig. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Dunkle sowie reflektierende glasierte und glänzend engobierten Dacheindeckungen (ausgenommen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) werden entsprechend eines klimafreundlichen Wohngebietes und der damit einhergehenden Minimierung des Maßes für das Rückstrahlvermögen (Albedo) bewusst ausgeschlossen. Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen, Garagen sowie untergeordneten Gebäudeteilen, die eine Dachneigung von bis zu 5° aufweisen (Flachdächer), sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 8 cm zu versehen. Als Dacheindeckung für Dächer von untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen), die eine Dachneigung von über 5° aufweisen, sind auch andere, nicht

glänzende Materialien zulässig. Davon abweichend sind glänzende Lichtbänder zulässig, die zur Belüftung und Belichtung erforderlich sind.

Fassadengestaltung

Auch für die Außenwände soll eine gewisse Einheitlichkeit bezüglich Materialien vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges für Groß Hehlen typisches, harmonisches Ortsbild zu erreichen. Somit sind Fassaden von Hauptgebäuden in Ziegelmauerwerk, Holz oder als Putzfassade zu gestalten. Davon ausgenommen sind auch Fassadenebegrünungen sowie Solarfassaden zulässig. Die Verwendung von fluoreszierenden Farben, glänzenden Materialien und stark reflektierenden Oberflächen sowie Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Fassadenöffnungen wie Fenster und Türen sowie Solarfassaden.

Stellung baulicher Anlagen

Um ein harmonisches Erscheinungsbild zu generieren, wird die Stellung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes geregelt. Demnach sind in den allgemeinen Wohngebieten Hauptgebäude straßenbegleitend auszurichten. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Hauptzufahrt befindet

Höhenlage baulicher Anlagen sowie Geländeänderungen

Um Eingriffe in das Schutzgut Boden zu minimieren, werden Regelungen zur Höhenlage des Geländes sowie deren Veränderungen getroffen. Demnach sollen Eingriffe auf ein notwendiges Maß reduziert und damit ein harmonischer und natürlicher Geländeverlauf gesichert werden.

Ggf. erforderlich werdende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Zudem darf das natürliche Gelände nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist. Aufgrund der bereits genannten Überflutungsgefahr sind Geländeerhöhungen, sofern sie zur Reduzierung der Überflutungsgefahr notwendig sind und nicht zu Lasten Dritter gehen, ausnahmsweise zulässig. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen, um ein harmonisches Ortsbild ohne Höhenversätze zu erzielen. An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländeverlauf der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen. Sollten dennoch senkrechte Höhenunterschiede geländebedingt erforderlich werden, sind diese mit begrünten Böschungen zu überwinden, deren Neigung 1:3 nicht übersteigen.

Anzahl der notwendigen Stellplätze

Mit der Festsetzung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze auf den privaten Grundstücken geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum reduziert wird. In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern pro Wohneinheit unter 75 m² ein Stellplatz und pro Wohneinheit ab 75 m² zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen. Bei der Errichtung von Hausgruppen sind pro Wohneinheit unter 75 m² ein Stellplatz und pro Wohneinheit ab 75 m² zwei Stellplätze im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt1 nachzuweisen.

In vergleichbaren Wohngebieten zeigt sich, dass zwei Pkw je Haushalt durchaus die Regel sind. In den allgemeinen Wohngebieten besteht gemäß den Festsetzungen grundsätzlich die Möglichkeit auch Einliegerwohnungen einzurichten, die in der Regel jedoch aufgrund ihrer Größe lediglich einen Stellplatz benötigen. Daher wird festgesetzt, dass Wohneinheiten in den allgemeinen Wohngebieten, die kleiner als 75 m² sind, lediglich einen Stellplatz nachzuweisen haben.

Die im öffentlichen Raum angebotenen Stellplätze, die im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt werden, sollen ein Angebot für Besucher und gewerbliche Nutzer (häusliche

Dienstleistungen, Handwerker etc.) sein. Die durch die ausgeübten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sollen auf den privaten Grundstücken bzw. im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzfläche GSt1 geschaffen werden.

Grundstückseinfriedungen

Im weiteren Verfahren werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen ergänzt.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Mit mineralischen Substraten befestigte Flächen sind nicht als Grünfläche zugelassen. Damit soll dem immer häufiger zu beobachtenden Trend von Stein- und Schottergärten und -beeten in den Neubaugebieten, welche sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten sowie auf das Kleinklima auswirkt, begegnet werden. Die Gartenflächen sollen auch optisch als Garten wirksam werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Entwässerungskonzept erstellt. Aufgrund der bekannten ungünstigen Bodenverhältnisse innerhalb des südlich angrenzenden Wohngebietes „Im Tale“ ist jedoch davon auszugehen, dass eine Niederschlagswasserversickerung innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein wird, sodass das Oberflächenwasser, welches im Plangebiet auf den öffentlichen Straßen anfällt, über Mulden im Straßenseitenraum zurückzuhalten und der Überlauf in die Regenrückhaltebecken einzuleiten ist. Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wird auch geprüft, ob das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken über Zisternen zurückgehalten werden kann. Der Überlauf wäre ebenfalls in die Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das in den Zisternen anfallende Wasser könnte dann für die Bewässerung der Gärten genutzt werden. Die verbindlichen Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes und daraus resultierende Maßnahmen sind im Rahmen des weiteren Verfahrens zu ergänzen.

Das in den Regenrückhaltebecken anfallende Oberflächenwasser ist mit gedrosselter Abflussspende (natürliche Abflussspende von 2l/s*ha) dem jeweiligen Vorfluter zuzuführen.

Aufgestellt:

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Rotenburg (Wümme), den

(Matthias Diercks)