

Residenzstadt
Celle

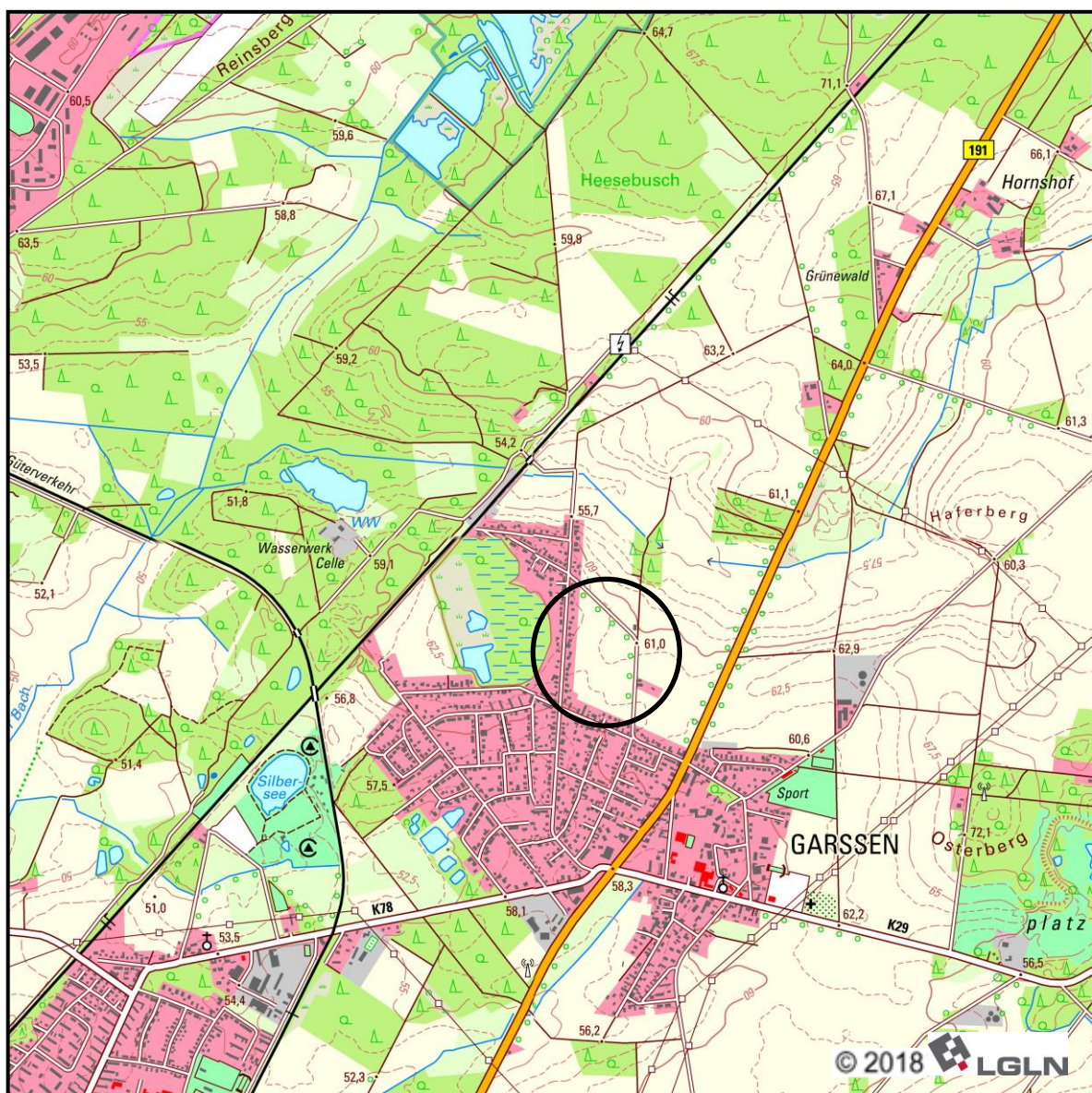
Stadt Celle

Bebauungsplan Nr. 16 Gar

„Wohngebiet Blaues Land“, OT Garßen, mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Übersichtskarte M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Bauфachs
Planungsgruppe Lärchenberg

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038
November 2020

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 30/17 und auf Teile des Flurstückes 45/2 der Flur 9 in der Gemarkung Garßen, am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Garßen (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser zusammenfassenden Erklärung) und umfasst eine Fläche von ca. 8 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde so abgegrenzt, dass die städtebaulichen Ziele und Zwecke des Bauleitplans erreicht werden können und Planungskonflikte gegenüber Nutzungen außerhalb des Plangebietes, die einer gesonderten planungsrechtlichen Regelung zugeführt werden müssten, nicht bestehen.

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen war die große und nach wie vor anhaltende Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken in der Stadt Celle. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Celle sind nahezu vollständig ausgeschöpft. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen sollten auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die benötigte Wohnbebauung geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen, mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung war es, die Flächen im Zuge der Ortsentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen, um den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Die Bauleitplanung wurde mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Des Weiteren wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A liegt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ hatte den Zweck der Konkretisierung der beabsichtigten Nutzungen sowie die angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Garßen durch den Bebauungsplan vorzubereiten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ wurde auch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, OT Garßen, mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung aufzustellen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 30.04.2019 bis einschließlich 04.06.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 29.05.2019 aufgefordert.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, OT Garßen, mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, OT Garßen, mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom 10.03.2020 bis einschließlich 09.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Celle in seiner Sitzung am 09.07.2020 als Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Mit der Bekanntmachung im „Amtsblatt für den Landkreis Celle“ Nr. 94 vom 04.11.2020 ist der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

4. Umweltbelange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht / Berücksichtigung im Bebauungsplan

In Bauleitplanverfahren sind grundsätzlich die Belange von Umwelt, Natur, Klima und Landschaft nach § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB waren die Umweltauswirkungen des Bauleitplans im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen und zu bewerten; die Ergebnisse wurden im Umweltbericht nach § 2a und Anlage 1 BauGB dargestellt. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Für die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregel wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt (*Karin Bukies, Planungsgruppe Stadtlandschaft*, Hannover). Weiterhin erfolgten Kartierungen der Vegetation und der Fauna ab Herbst 2018 (*Abia*, Neustadt a. Rbge.).

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bei den Kartierungen fand sich nur in der südöstlichen Ecke des Plangebiets eine nennenswerte Ackerwildkrautflora. Sie befindet sich überwiegend im Seitenraum der Straße "Zum Hartsteinwerk". Darunter ist auch eine in Niedersachsen gefährdete Art (Acker-Steinsame).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Maßnahmen zum Erhalt dieses Vorkommens durchgeführt.

Die Allee an der Straße "Zum Hartsteinwerk" diente den drei Arten Buchfink, Stieglitz (Vorwarnliste) und Star (gefährdet) als Brutplatz.

Mit der Umwandlung von Ackerflächen in bebaute und versiegelte Flächen sind erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu

vermeiden und auszugleichen sind. Aufgrund des Brutvorkommens einer gefährdeten Vogelart (Star) wurden im Rahmen des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen ergriffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.

Schutzgut Boden / Fläche

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle (Entwurf) liegen keine besonderen Werte von Böden vor. Nur nördlich des Plangebietes (Waldbereiche) sind nährstoffarme Standorte (Zielkategorie SV) vorhanden.

Für die Entwicklung des geplanten Wohngebiets wird eine bislang weitgehend unbebaute Fläche am Siedlungsrand beansprucht. Es werden ca. 3,3 ha neu versiegelt. Dafür wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen.

Schutzgut Wasser

Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Garßen, Schutzzone III A.

Mit der Versickerung vor Ort bleibt ein kleinräumiger Wasserkreislauf erhalten. Die vorgesehene Art der Versickerung über die belebte Bodenzone ist im Wasserschutzgebiet Garßen zulässig, da keine Schadstoffeinträge in das Grundwasser zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Die Flächenversiegelung führt innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Kleinklimas. Aufgrund der Lage im Außenbereich und der guten Durchlüftung kommt es jedoch nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle (Entwurf) hat der Bereich geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Mit der Umwandlung der Ackerfläche in ein bebautes Gebiet geht ein Stück überprägter Kulturlandschaft verloren. Durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, insbesondere die Ortsrandeingrünung, erfolgt eine landschaftsgerechte Neugestaltung. Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Im Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Verkehrslärm: Ca. 200 m weiter östlich verläuft die B 191 und in einer Entfernung von ca. 400 m die Bahnstrecke Celle-Uelzen.

Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet, wurden im Vorfeld der Planung eine „Prognose von Schallimmissionen“, *DEKRA Automobil GmbH*, Hamburg, März 2019 mit schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung von Lärmpegelbereichen durchgeführt. Die Ergebnisse führen zu Empfehlungen und Festsetzungsvorschlägen zum Schallschutz für den Bebauungsplan. Im Bereich der geplanten Wohnnutzungen sind nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen, bei Beachtung der entsprechenden Schallschutzmaßnahmen, keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unverhältnismäßig beeinträchtigen könnten. Im Bebauungsplan wurden zur Vermeidung unzumutbarer Immissionen planungsrechtliche Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Mit der Umwandlung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen und Grünflächen geht der freie Landschaftsraum verloren. Aufgrund der geringen Bedeutung des

Plangebiets für die Erholung handelt es sich jedoch nicht um erhebliche Auswirkungen auf die Erholungsfunktion.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Archäologische Funde oder Befunde sind bisher nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Wohngebiets keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Art und Menge der erzeugten Abfälle

Baubedingt werden keine Abfälle erzeugt. Die von den künftigen Bewohnern verursachten Abfälle entsprechen den üblichen Mengen für Einfamilienhausgebiete. Sie werden durch den Zweckverband Abfallwirtschaft der Stadt Celle entsorgt.

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets sind keine besonderen Risiken zu erwarten.

Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit nicht vorgesehen, eine Kumulierung mit deren Auswirkungen auf die Umwelt ist deshalb nicht zu erwarten.

4.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen e.V. (NABU) stellte fest, dass bei Feststellung des Vorliegens eines Fledermausquartieres in einem Altbaum die Baumfällung nicht zulässig sei, es sei denn, es würden im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde geeignete vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ergriffen und eine Schädigung von Tierindividuen durch geeignete Maßnahmen vermieden.

Die Höhle des von der Rodung betroffenen Altbaums war von Staren besetzt. Deshalb erfolgte eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Da die Rodung des Baumes zu einem Zeitpunkt erfolgte, in dem keine Fledermäuse zu erwarten waren, mussten auch keine weitergehenden Maßnahmen getroffen werden.

Des Weiteren regte der NABU an im Interesse des Insektenschutzes, aber auch zur Wahrung der naturräumlichen Eigenart auf das Pflanzen nichtheimischer Arten auf den öffentlichen Grünflächen und an den Straßen sowie auf den privaten Grundstücken zu verzichten.

Angesichts des Klimawandels können und müssen im Siedlungsraum allerdings auch nicht heimische Gehölze verwendet werden, da heimische Gehölze zunehmend unter den Folgen des Klimawandels und/oder Schädlingsbefall leiden und nicht mehr gut gedeihen. Entsprechende Empfehlungen werden auch von der Gartenbauamtsleiterkonferenz gegeben (siehe

Straßenbaumliste). Im Übrigen ziehen die Blüten von Mehlbeere, Spitzahorn und Stadtbirne Insekten an und dienen als Vogelnährgehölz. Der Anregung wurde deshalb nicht entsprochen.

Das Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg regte an, die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Einbau von nutzerunabhängigen Lüftungssystemen für die Nutzung der Schlafräume, Kinderzimmer und Einraumwohnungen auf alle Wohn- und Aufenthaltsräume zu erweitern.

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da der Zweck die Festsetzung die Vermeidung von Störungen der Nachtruhe bei möglichen Überschreitungen der Immissionsschutzrichtwerte während der Nachtzeit durch die Emissionen der Eisenbahnstrecke dient. Dies ist z.B. bei Wohnzimmern, Arbeitszimmern etc. entbehrlich.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet stellt einen Bereich mit einer weitgehend geringen Empfindlichkeit der Schutzgüter der Umweltprüfung dar. Es handelt sich deshalb auch unter Umweltgesichtspunkten um einen sinnvollen Standort für eine Siedlungserweiterung.

Ohne die Entwicklung des Wohngebiets würde die Ackerfläche mit den damit verbundenen Auswirkungen durch die Bewirtschaftung bestehen bleiben. Die Entwicklung von Wohnraum müsste aufgrund des entsprechenden Bedarfs dann an anderer Stelle erfolgen, die möglicherweise empfindlicher in Hinblick auf die Schutzgüter der Umweltprüfung ist.

Die hier verfolgte Planung wird favorisiert, da die Flächen des Plangebietes aufgrund ihrer Lage (Möglichkeit der Siedlungsarrondierung und Anbindung an das bestehende Straßennetz), ihrer aus naturschutzfachlicher Sicht relativen Unempfindlichkeit sowie ihrer faktischen Realisierbarkeit für eine Wohnbauflächenentwicklung gut geeignet sind.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Planungsziele bestünden anderweitige Planungsmöglichkeiten grundsätzlich entweder in der Planung einer stärker aufgelockerten Bebauung mit entsprechend großzügigeren Grün- bzw. Freiflächenstrukturen oder in Form einer stärkeren Verdichtung mit einem höheren Maßes der baulichen (Aus-)Nutzung der Flächen.

Gegen eine stärker aufgelockerte Bebauungsstruktur sprachen insbesondere die geringere bauliche Ausnutzbarkeit der Flächen und damit ein geringerer Beitrag zur Wohnraumbedarfsdeckung bei mindestens gleichem Erschließungsaufwand.

Eine stärkere bauliche Verdichtung hätte zu einer Überformung des dörflichen Charakters der vorhandenen (angrenzenden) Siedlungsstrukturen bzw. der Umgebungssituation geführt. Darüber hinaus wäre ein höherer Grad an Flächenversiegelung die Folge gewesen, und die angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone wäre voraussichtlich nicht mehr uneingeschränkt möglich gewesen.