

Residenzstadt
Celle

Stadt Celle

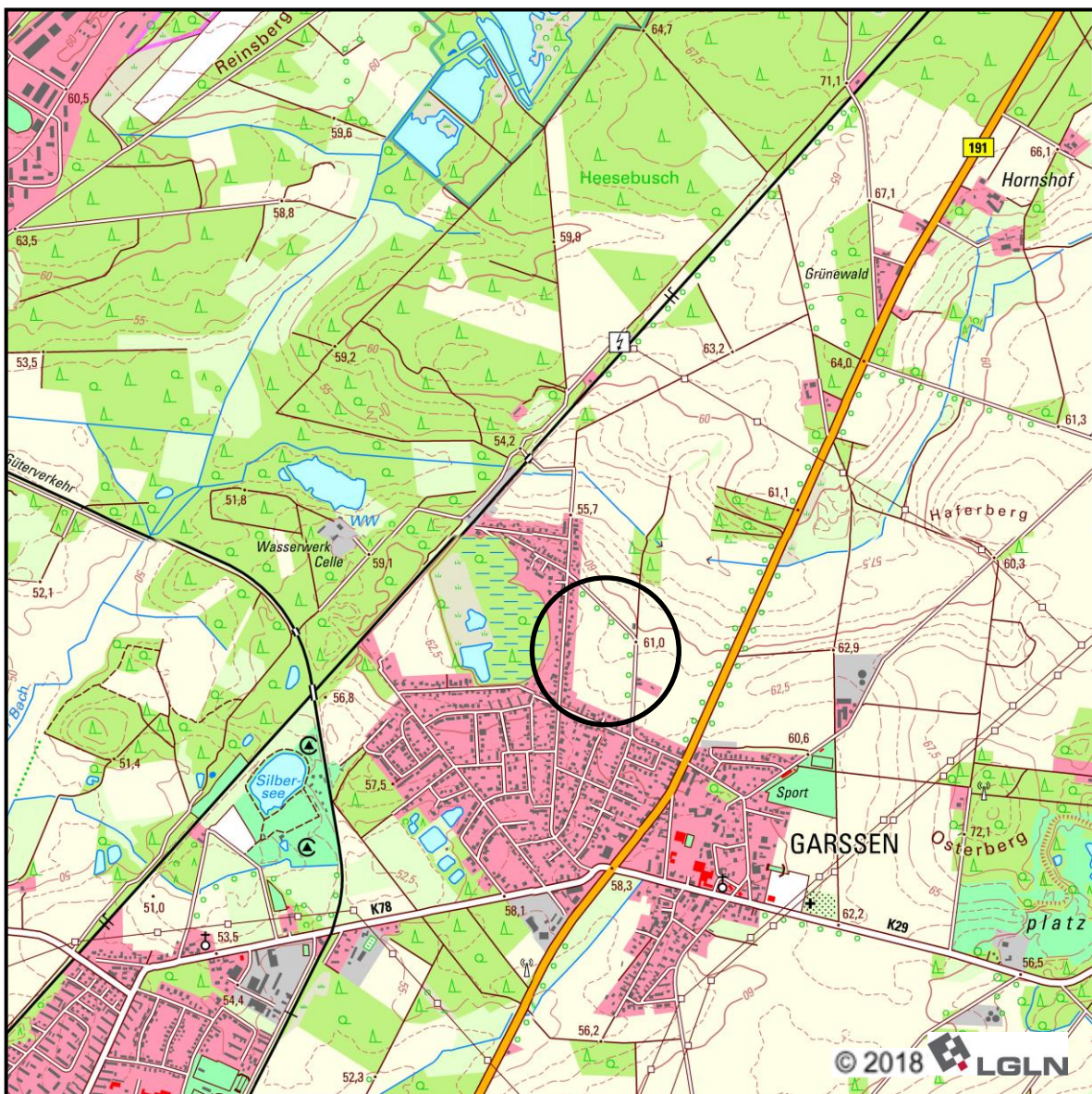
Bebauungsplan Nr. 16 Gar

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

Begründung

zur PLANURKUNDE gehörig

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
Mai 2020

Inhaltsübersicht

1.	Grundlagen	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	2
1.4	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
2.1	Lage im Stadtgebiet und im Raum	5
2.2	Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	5
2.3	Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Geräuschemissionen, sonstige Emissionen	5
2.4	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen	9
2.5	Verkehrerschließung	10
3.	Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
3.1	Art der baulichen Nutzung / Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
3.2	Schallschutz	12
3.3	Maß der baulichen Nutzung	14
3.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)	15
3.5	Verkehrsflächen	16
3.6	Grünflächen	17
3.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
3.8	Externe Ausgleichsmaßnahmen	22
3.9	Flächenübersicht	23
3.10	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	24
4.	Nachrichtliche Übernahme	28
5.	Durchführung des Bebauungsplanes	29
5.1	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	29
5.2	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	29
6.	Umweltbericht	30
6.1	Einleitung	30
6.1.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	30
6.1.2	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	31
6.1.2.1	Fachgesetze	31
6.1.2.2	Fachplanungen	32
6.1.2.3	Schutzgebiete	32
6.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	32
6.1.4	Lage und Naturraum	32
6.2	Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung	33
6.2.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	33
6.2.1.1	Biotoptypen, Bestand	33
6.2.1.2	Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten	34
6.2.1.3	Faunistische Bedeutung	34
6.2.2	Schutzgut Boden/Fläche	35
6.2.3	Schutzgut Wasser	35
6.2.4	Schutzgut Klima / Luft	36
6.2.5	Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild	36
6.2.6	Schutzgut Mensch, Bevölkerung	37
6.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	37

6.3	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
6.3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	37
6.3.2	Auswirkungen auf Fläche, Boden	38
6.3.3	Auswirkungen auf Wasser	38
6.3.4	Auswirkungen auf Klima / Luft	39
6.3.5	Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild	39
6.3.6	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	39
6.3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung	39
6.3.7.1	Gesundheit	39
6.3.7.2	Erholung	40
6.3.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	40
6.3.9	Wechselwirkungen	40
6.3.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle	40
6.3.11	Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	40
6.3.12	Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben	40
6.3.13	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
6.4.	Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	42
6.5	Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	43
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	43
6.5.2	Ausgleichsmaßnahmen	43
6.5.2.1	Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	44
6.5.2.2	Externe Ausgleichsmaßnahme	46
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
6.7	Zusätzliche Angaben	49
6.7.1	Technische Verfahren, Schwierigkeiten	49
6.7.2	Maßnahmen zur Überwachung	49
6.8	Zusammenfassung	49
6.9	Literatur/Quellen	50
	Karte 1: Biotoptypen Bestand (unmaßstäblich)	51
	Karte 2: Biotoptypen Planung (unmaßstäblich)	52
7.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	53
7.1	Verkehrerschließung	53
7.2	Ver- und Entsorgung	53
7.3	Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)	54
7.4	Naturschutz und Landschaftspflege	57
8.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	58
9.	Abwägung der privaten und öffentlichen Belange	59
10.	Verfahrensvermerke	64

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf (Variante IIc)
2. Baugrundgutachten
3. Naturschutzfachliche Untersuchung
4. Prognose von Schallimmissionen
5. Verkehrsuntersuchung

1. Grundlagen

1.1 Allgemeines

Das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Wesentlichen in den §§ 2 bis 4b und 10 sowie in den §§ 13, 13a und 13b Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Im Übrigen (d.h. soweit das BauGB keine ausdrücklichen Regelungen enthält) richtet sich das Aufstellungsverfahren nach dem jeweiligen Landes- und Ortsrecht. Die Gemeinde bestimmt insbesondere die Zuständigkeit der Gemeindeorgane für die Bauleitplanung und die einzelnen Verfahrensschritte. Die Regelungen über das Aufstellungsverfahren bis zum Satzungsbeschluss – insbesondere über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) – dienen primär der Sammlung des Abwägungsmaterials für die abschließend beim Satzungsbeschluss zu treffende Abwägungsentscheidung. Sie sollen zugleich sicherstellen, dass die Betroffenen hinreichende Möglichkeiten zur Information über die Planung und zur Geltendmachung von Anregungen haben. Insoweit ist die verfahrensmäßige Absicherung einer Möglichkeit der Planbetroffenen zur Einflussnahme auf den gemeindlichen Willensbildungsprozess und damit auch auf die konkreten Planinhalte letztlich die Rechtfertigung dafür, dass die Gemeinde mit dem Bebauungsplan normativ Inhalt und Schranken des Grundeigentums festlegen kann.

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung auf der Grundlage des § 84 Abs. 1, 2 und 3 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in Verbindung mit § 80 Abs. 3 und 5 (NBauO) als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen ist 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.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch im Ortsteil Garßen beruht u.a. auf der guten Lage in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der direkten ÖPNV-Anbindung durch das vorhandene Busnetz.

Die vorliegende Planung soll der Deckung dieses Nachfrageüberhangs dienen. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass die nahegelegene Kernstadt Celle im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2017 als „Oberzentrum“ festgelegt ist und im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 dem Ortsteil Garßen als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ zugewiesen wurde. Deshalb sollen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (wie z.B. im „Städtebaulichen Entwurf“ (vgl. Anlage 1 dieser Begründung) vorgeschlagen) für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen sollen 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 ist es, die Flächen im Zuge der Ortsentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen, um den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Die Bauleitplanung wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Die neuen Nutzungen im Plangebiet und die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Des Weiteren wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, dass das Plangebiet im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone IIIA liegt. Die „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH“ vom 25.08.1981 ist zu beachten. Die Ausweisung eines neuen WSG ist vorgesehen.

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

Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt und nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden.

Der Bebauungsplan bildet auch die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Umsetzung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen wird begrenzt:

- im Norden:
durch die nördliche Grenze des Flurstückes 45/2 (nördliche Straßenparzelle der Straße „Zum Hartsteinweg“),
- im Osten:
durch die östliche Grenze des Flurstückes 45/2 (östliche Straßenparzelle der Straße „Zum Hartsteinweg“),
- im Süden:
durch die südliche Grenze des Flurstückes 30/17 und
- im Westen:
durch die westliche Grenze des Flurstückes 30/17.

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 30/17 und auf Teile des Flurstückes 45/2 der Flur 9.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Garßen.

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.

1.4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Das zentralörtliche System der Ober-, Mittel- und Grundzentren bildet für die Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge die räumliche Basis. Es dient der standörtlichen Bündelung von Struktur- und Entwicklungspotentialen an *Zentralen Orten*, der Lenkung der räumlichen Entwicklung auf leistungsfähige Zentren und tragfähige Standortstrukturen sowie der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft im Verflechtungsbereich der *Zentralen Orte*.

Die Festlegung der *Zentralen Orte* im Landesraumordnungsprogramm und in den Regionalen Raumordnungsprogrammen soll gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren erhalten bleibt bzw. entwickelt wird, das durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen verflochten ist.

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) ist die Stadt Celle als „Oberzentrum“ festgelegt.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle ist die Stadt Celle derzeit noch als „Mittelzentrum“ und der Ortsteil Garßen als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ festgelegt. Bezüglich der Festlegung als „Mittelzentrum“ erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des RROP eine Anpassung aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 als „Oberzentrum“.

Die Flächen im Plangebiet sowie die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind im RROP als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft – auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials“ festgelegt.

Die südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind im RROP als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen Ist-Stand Dezember 2004“ nachrichtlich dargestellt.

Westlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die als „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ festgelegt und mit „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ überlagert sind. Dabei handelt es

sich um das Landschaftsschutzgebiet (LSG CE-S8) „Garßener Loh“, eine Sandgrube mit Stillgewässern und dem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Weiter westlich des Plangebietes verläuft die Schienenstrecke Nr. 1720 die als „Haupteisenbahnstrecke/Elektrischer Betrieb“ festgelegt ist.

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße (B 191), die als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ mit parallel verlaufendem „Regional bedeutsamer Wanderweg, F = Fahrradfahren“ im RROP festgelegt ist.

Darüber hinaus befinden sich die Flächen des Plangebietes im festgelegten „Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung“.

Der Entwurf des RROP 2017 entspricht für die Flächen im Plangebiet im Wesentlichen den Festlegungen des wirksamen RROP 2005.

Das Plangebiet ist zur Ausweisung von Flächen für Wohnnutzungen zur Entwicklung des Ortes im Zuge der städtebaulichen Arrondierung geeignet, da sie durch die Festlegung des Ortsteils Garßen als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ im RROP 2005 für die vorrangige Entwicklung eingestuft worden sind und der Ortsteil Garßen über ausreichende Infrastruktureinrichtungen und eine gute ÖPNV-Anbindung verfügt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die dem Bebauungsplan Nr. 16 „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Celle liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 29.11.1979 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt und mit seiner Bekanntmachung am 18.12.1979 wirksam. Die Anpassung an neue städtebauliche Anforderungen erforderte seitdem mehrere Planänderungen.

Der Flächennutzungsplan stellt gemäß § 5 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Die verbindliche Bauleitplanung wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

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.

Der Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ wird aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle entwickelt sein.

2. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet und im Raum

Die selbständige Stadt Celle mit ihren 17 Ortsteilen liegt im Landkreis Celle, ca. 40 km nordöstlich der Landeshauptstadt Hannover. Der Ortsteil Garßen befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km zum Stadtzentrum der Stadt Celle.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Garßen, westlich bzw. südlich der Straße „Zum Hartsteinwerk“ (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung).

Der Ortsteil Garßen ist über die Bundesstraße (B 191) an die Kernstadt Celle angebunden. Über die Kreisstraßen (K 29) und (K 78) bestehen verkehrliche Verbindungen der angrenzenden Ortssteile.

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit zu den Bushaltepunkten „Zum Hartsteinwerk“ und „Wittenbergstraße“.

2.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ umfasst eine Fläche von ca. 8 ha.

Das Flurstück 45/2 (Straße „Zum Hartsteinwerk“) steht im Eigentum der Stadt Celle.

Das Flurstück 30/17 befindet sich im Privateigentum und wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes von einem Erschließungsträger erworben und entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erschlossen.

2.3 Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Geräuschemissionen, sonstige Emissionen

Geländeverhältnisse

Das Geländere relief im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist relativ eben. Die Höhenlage beträgt im nordwestlichen Plangebiet ca. 62,5 m über Normalhöhen null (NHN) und im südöstlichen Plangebiet ca. 61 m über NHN.

Bodenbeschaffenheit

(Hinweise Nr. C8 Bodenbeschaffenheit)

Nach der *Geologischen Übersichtskarte Niedersachsen M. 1:500.000*, herausgegeben vom *Niedersächsischen Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie* (LBEG), bereitgestellt auf dem NIBIS-Kartenserver, stehen im Plangebiet quartäre Ablagerungen aus dem Drenthe-

Stadium der Saale-Kaltzeit an, die als Sand, Kies / Schmelzwasserablagerung beschrieben werden.

Nach der *Bodenübersichtskarte* (BÜK 50, NIBIS-Kartenserver, LBEG) ist im Bereich des Plangebietes als Bodentyp Podsol-Braunerde zu erwarten.

In der *Hydrogeologischen Karte* (HÜK 200, NIBIS-Kartenserver, LBEG) wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet mit >200 – 250 mm/a als gering bis durchschnittlich beschrieben.

Die Lage der Grundwasseroberfläche (oberer Grundwasserleiter) liegt nach der *Hydrologischen Karte* (HÜK 50, NIBIS-Kartenserver, LBEG) bei >52,50 m über NHN bis 55 m über NHN. Diese Grundwasserstandsdaten sind weitgehend durch das städtische Grundwassermessstellennetz bestätigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde, zur genaueren Erkundung und Beurteilung des Baugrundes sowie der Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet, ein „Baugrundgutachten“, *Büro für Umwelt und Geologie Diplom-Geologe Volker Jörke*, Verden, Januar 2019 für das Baugebiet erstellt.

Das „Baugrundgutachten“ (vgl. Anlage 2) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- „- *Es liegt ein vergleichsweise einheitlicher Schichtenaufbau aus quartärzeitlichen Schmelzwasserablagerungen mit Mittelsand als Hauptgemengeteil vor.*
- *Die angetroffenen Sande sind im obersten Meter locker und darunter überwiegend mitteldicht gelagert.*
- *Grundwasser wurde in den 5 m tiefen Sondierungen nicht angetroffen.*
- *Die Sande weisen insgesamt mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 2 - 6 \times 10^{-4}$ m/s gute Durchlässigkeiten auf und sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.*
- *Der Baugrund weist im Allgemeinen eine ausreichende Tragfähigkeit für unterkellerte und nichtunterkellerte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser auf. Bei nichtunterkellerten Plattengründungen werden Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich.*
- *Die Aushubböden können nach einer Übersichtsanalyse für eine Verwertung in der Region insgesamt als unbelastet (Z 0 nach LAGA) eingestuft werden.“*

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. C8 Bodenbeschaffenheit) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bei nichtunterkellerten Plattengründungen sind Bodenverbesserungsmaßnahmen erforderlich.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Bodendenkmale

Die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle teilte im Verfahren mit, dass in der aktuellen Denkmalausweisung für den Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale verzeichnet sind. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt davon unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Altlasten

Im Altlastenkataster der Stadt Celle sind die Flächen im Plangebiet nicht als Altlast oder Altlastenverdächtige Fläche gekennzeichnet.

Sollten im Plangebiet bei den vorhabenbedingten Arbeiten trotzdem Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Celle umgehend zu unterrichten; ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen. Darüber hinaus wird grundsätzlich empfohlen, Altlastenverdachtsflächen von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

Kampfmittel

Für die Flächen des Plangebietes wurden auf Antrag die alliierten Luftbilder vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Kampfmittelbeseitigungsdienst am 06.03.2019 ausgewertet. Die Luftbildauswertung ergab folgende Ergebnisse:

„Empfehlung: Sondierung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird eine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel.

Hinweis:

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden Sie sich bitte an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Diese wird über das Ergebnis der Auswertung in Kenntnis gesetzt.

Da bei den Sondierungen auch Munition aufgefunden werden kann, deren Entsorgung aus Billigkeitsgründen kostenfrei erfolgt, sollten im Interesse eines eventuellen Erstattungsanspruches die Sondierungen erst nach einer erfolgten Preisanfrage (drei Firmen) vergeben werden.

Empfehlung: Kein Handlungsbedarf

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Hinweis:

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungs-

amt oder den Kampfmittelräumdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.“

Aufgrund der v. g. Ergebnisse wurde vom der Firma *Smidt Kampfmittelsondierung* eine Kampfmitteluntersuchung durchgeführt und die nachfolgende Bestätigung der Kampfmittelfreiheit nach ATV DIN 18299 Abschnitt 0.1.17 VOB/C vorgelegt:

„Es wird bestätigt, dass die Fläche A (siehe beiliegende Plane) im Wohngebiet „Zum Hartsteinwerk“ in 29229 Celle, nach den gesetzlichen Vorgaben des Bundeslandes Niedersachsen hinsichtlich einer Belastung mit Kampfmitteln ordnungsgemäß in der Zeit am 27.03.2019 untersucht wurde.

Es wurden keine Kampfmittel gefunden. Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor. Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.“

Geräuschemissionen

Westlich des Plangebietes verläuft die Schienenstrecke Nr. 1720 und östlich des Plangebietes befindet sich die Bundesstraße (B 191), die den Geltungsbereich mit Geräuschen aus dem schienengebundenen sowie KFZ-gebundenen Verkehr belasten.

Die gewerbliche Nutzung einer ehemals östlich des Plangebietes gelegenen Hundepension wurde mittlerweile aufgegeben. Auf die bislang zustehenden Rechte, entsprechend der seinerzeit erteilten Baugenehmigung, wurde unwiderruflich schriftlich verzichtet.

Da die Flächen des Plangebietes bereits durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet sind, wurde zum Zwecke einer sachgerechten Beurteilung, eine „Prognose von Schallimmissionen“, *DEKRA Automobil GmbH*, Hamburg, 10.10.2019 erstellt.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„Die Stadt Celle beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ im Stadtteil Garßen. Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehrslärm in Bezug auf das Plangebiet ermittelt.

*Die Ermittlung der Beurteilungspegel L_r des **Verkehrslärms** erfolgte nach den Bestimmungen der 16. BImSchV.*

Durch Verkehrslärm ergeben sich folgende Beurteilungspegel:

- tags (6-22h) $L_{rT} = 54 \text{ dB(A)}$
- nachts (22-6h) $L_{rN} = 57 \text{ dB(A)}$.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) [1] für allgemeine Wohngebiete von tags $OW_T = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_N = 45 \text{ dB(A)}$ werden im Tageszeitraum unterschritten und im Nachtzeitraum deutlich überschritten.

Legt man im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [4] mit $IGW_T = 59 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $IGW_N = 49 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist auch eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV im Nachtzeitraum festzustellen.

Die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV [5] mit $RW_T = 70 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $RW_N = 60 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum werden tags und nachts unterschritten.

Diese Richtwerte werden teilweise in der Rechtsprechung als Grenzwerte angesehen, so dass hier der obere Abwägungsbereich für neu geplante Wohnnutzungen liegen sollte.

Wird nach Abwägung aller Belange eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) wie auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als zumutbar angesehen, sind im vorliegenden Fall passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachtruhe zwingend erforderlich.

Hierzu können im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen (vgl. Abschnitt 6) getroffen werden.

Es ergeben sich im Plangebiet die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV.

Vorschläge für die textlichen Festsetzungen sind Abschnitt 6.3 zu entnehmen.“

Das vorliegende Gutachten hat sich bezüglich des Gewerbelärms durch die unwiderrufliche Aufgabe der Nutzung als Hundepension erübrigt, sodass diese zusammenfassenden Ergebnisse des Gutachtens an dieser Stelle nicht mehr wiedergegeben werden.

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Sonstige Emissionen

(Hinweise Nr. C6 Ortsübliche Emissionen)

Da das Plangebiet direkt an weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt, kann es zu entsprechenden ortsüblichen Emissionen kommen. Die Immissionen (Staub, Geräusche, Geruch, u.a.) im neuen Baugebiet halten sich in dem Rahmen, wie sie üblicherweise betriebsbedingt auch sonst zeitweilig in landwirtschaftsbenachbarten Wohngebieten auftreten und dort zu tolerieren sind. Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. C6 Ortsübliche Emissionen) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung dieser Flächen können von hier Emissionen in Form von Geräuschen, Staub und Gerüchen ausgehen. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit zu dulden.“

2.4 Baulich genutzte Flächen, Freiflächen

Bei den für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich um bislang intensiv genutzte Ackerflächen und ein Teil der Straßenparzelle der Gemeindestraße „Zum Hartsteinwerk“ im östlichen und nördlichen Plangebiet. Die asphaltierte Straße „Zum Hartsteinwerk“ mit unbefestigten Seitenräumen, in denen sich eine halbruderalisierte Gras- und Staudenflur entwickelt hat wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auch von Spaziergängern und als schnelle Radwegeverbindung zum Ortskern von Garßen genutzt. Auf der dem Plangebiet zugewandten Seite wird die Straße von einer

Baumreihe (Linden und ein Ahorn) begleitet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich nur vereinzelte Bäume (fünf Bergahorne und eine Birke).

Nördlich und östlich angrenzend an die Straße „Zum Hartsteinwerk“ befinden sich ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen.

In der „Prognose von Schallimmissionen“ wurden die Emissionen aus dem Straßenverkehrslärm, der östlich verlaufenden Bundesstraße (B 191) und dem schienengebundenen Lärm der westlich verlaufenden Schienenstrecke Nr. 1720, in Bezug auf die angestrebten Wohnnutzungen untersucht.

Westlich und südlich des Plangebietes befindet sich Einfamilienhausbebauung deren Freiflächen als Hausgärten genutzt werden.

Westlich an die bestehende Wohnbebauung angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG CE-S8) „Garßener Loh“. Hierbei handelt es sich um eine Sandgrube mit Stillgewässern und dem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft findet sich im Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung beigefügt ist. Des Weiteren sind eine Biotoptypenkarte und eine Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Umweltbericht enthalten.

2.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „Zum Hartsteinwerk“, und „Garßloh“ sowie die „Escheder Straße“, Bundesstraße (B 191), an die örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Die v.g. Straßen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als „Straßenverkehrsflächen“ dargestellt. Bei der Straße „Zum Hartsteinwerk“ handelt es sich um eine ehemalige Kreisstraße, deren Status vor längerer Zeit aufgegeben wurde.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz mit Haltepunkten an den Straßen „Riethkamp“, „Garßloh“ und „Escheder Straße“ auch fußläufig sichergestellt.

Zur Überprüfung, ob das bestehende Straßennetz die durch das Plangebiet neu entstehenden Verkehre aufnehmen kann, wurde vom Büro *Zacharias Verkehrsplanungen Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias* eine „Verkehrsuntersuchung“, Hannover, September 2019 erstellt.

Die „Verkehrsuntersuchung“ (vgl. Anlage 5 dieser Begründung) kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

„(64) Im Celler Stadtteil Garßen soll an der Straße Zum Hartsteinwerk das Wohngebiet Blaues Land entstehen. Es sind dabei 90 Bauplätze geplant.

(65) Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz soll über die Straßen Zum Hartsteinwerk und Garsloh an die B 191 erfolgen. Es entstehen dabei 650 Kfz-Fahrten Neuverkehr, die sich größtenteils auf diese Achse verteilen.

(66) Für die Anbindung der Straße Garsloh an die B 191 (Knoten 1) ergibt sich im heutigen Ausbauzustand unter Berücksichtigung der Bedarfssignalanlage im Prognosehorizont 2030 inklusive der Verkehre mit Bezug zum WG Blaues Land eine befriedigende Verkehrsqualität der

Stufe C. Die Stufe C ergibt sich dabei für die Fußgängerquerung. Die Kfz-Ströme fließen alle mit sehr guter Verkehrsqualität der Stufe A.

(67) Weiterhin wurde auch der Knotenpunkt Garsloh/ Zum Hartsteinwerk, Wittenbergstraße (Knoten 2) im heutigen Ausbauzustand mit den Prognoseverkehrsmengen geprüft. Hier ergibt sich vorfahrts geregelt eine sehr gute Verkehrsqualität der Stufe A. Probleme bezüglich der Leistungsfähigkeit sind nicht zu erwarten.

(68) Ebenso sind in den meisten Bereichen keine Änderungen im Bereich der Fußgänger- und Radverkehrsführung notwendig.

(69) Maßnahmen sind aber im Bereich der Straße Zum Hartsteinwerk zwischen der Straße Garsloh und der zukünftigen Kfz-Anbindung des Wohngebietes zu empfehlen.

(70) In diesem Bereich ist auf der westlichen Seite der Straße die Anlage eines Gehwegs notwendig. Weiterhin sollte die Fahrbahn so verbreitert werden, dass der Begegnungsfall PKW-Bus ermöglicht wird. Derzeit ist die Fahrbahn nicht ausreichend breit.

(71) Für die Fußgänger und Radfahrer sollten, wenn möglich auch Zuwegungen an die Straßen Riethkamp und Garsloh-West ermöglicht werden. Außerdem sollte für Fußgänger im Norden des Gebiets eine Anbindung zur Straße Zum Hartsteinwerk erfolgen, damit die dortige gleichnamige Haltestelle gut erreichbar ist.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 5 beigelegt.

Für den öffentlichen ruhenden Verkehr werden ausreichende Parkmöglichkeiten innerhalb der öffentlichen „Straßenverkehrsflächen“ geschaffen.

Für den privaten ruhenden Verkehr sind notwendige Einstellplätze auf den Baugrundstücken gemäß § 47 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) zur Verfügung zu stellen.

3. Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung / Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Allgemeine Wohngebiete (WA1) und (WA2)

(Nr. A1 der textlichen Festsetzungen)

Die noch unbebauten Flächen im Plangebiet sollen überwiegend dem Wohnen dienen. Im Bebauungsplan werden deshalb für die Bauflächen - entsprechend den in Aussicht genommenen Nutzungen - „Allgemeine Wohngebiete“ (WA1) und (WA2) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Im Plangebiet sollen neben den Wohnnutzungen somit auch wohnverträgliche Arbeitsstätten zulässig sein, so dass „Allgemeine Wohngebiete“ und nicht etwa „Reine Wohngebiete“ festgesetzt werden. Eine strikte Trennung von Wohnen und Arbeiten widerspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Celle.

Allerdings werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen: Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die neuen Nutzungen und die westlich und südlich bereits vorhandenen, angrenzenden Wohnnutzungen von Störungen freigehalten werden sollen, die von diesen (ausgeschlossenen) Nutzungen ausgehen können.

Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(Nr. A3 der textlichen Festsetzungen)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) mit dem Zusatz (2 Wo) sollen Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen entstehen, da bei Grundstücksgrößen von ca. 600 m² bis 800 m² bei Einzelhäusern, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 relativ großzügige Gebäude realisiert werden könnten, und in diesen Gebäuden mehrere Miet- oder Eigentumswohnungen entstehen könnten, die durch die größere Anzahl zusätzlicher Haushalte das Verkehrsaufkommen erheblich erhöhen würden. Dies widerspräche jedoch den städtebaulichen Zielen der Stadt Celle. Deshalb wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) die höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

3.2 Schallschutz

Schallschutzmaßnahmen

(Nr. A9 der textlichen Festsetzungen, Hinweise Nr. C5 „DIN 4109“)

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ verläuft die Schienenstrecke Nr. 1720 und östlich verläuft die Bundesstraße (B 191), die das Plangebiet durch schienengebundenen und KFZ-gebundenen Verkehrslärm belasten.

Im Plangebiet sind schützenswerte Wohnnutzungen geplant. Um sicherzustellen, dass diese keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen ausgesetzt werden, wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 10.10.2019 (vgl. Anlage 4 dieser Begründung) erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden zusammenfassend unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ wiedergegeben.

Da das Plangebiet durch den schienengebundenen und KFZ-gebundenen Verkehrslärm erheblich vorbelastet ist, wird entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens für die mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Schallimmissionen der Lärmpegelbereich (LPB) IV entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 07/2016) festgesetzt. Die DIN 4109 kann beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt Celle eingesehen werden (vgl. Hinweise Nr. C5 „DIN 4109“). Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen in Gebäuden mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{W,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,ges}$ [dB]	
		A	B
IV	66 bis 70	40	35
III	61 bis 65	35	30
II	56 bis 60	30	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

- A. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches
- B. Büroräume und ähnliches

Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von den v.g. Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109, Fassung 07/2016) vorliegt. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der vor stehenden Tabelle aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{W,ges}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes (Lärmpegelbereich IV) sind zur Belüftung von Schlaf-räumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen zusätzlich nutzerunabhängige Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Bei Einhaltung der v.g. Festsetzungen können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)

(Nr. A2.1 der textlichen Festsetzungen)

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung soll der westlich und südlich angrenzenden Siedlungsstruktur sowie dem nördlich und östlich angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen werden.

Deshalb wird für die geplanten „Allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2)“, zur Sicherstellung einer der Lage des Plangebietes (zum Landschaftsraum und zur Bestandsbebauung) angemessenen Dichte, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO die „Grundflächenzahl (GRZ)“ mit 0,3 festgesetzt.

Im zentralen Plangebiet sollen auch zweigeschossige Gebäude planungsrechtlich ermöglicht werden, sodass in diesem Bereich zu der Festsetzung der „Grundflächenzahl (GRZ)“ von 0,3 auch die „Geschossflächenzahl (GFZ)“ von 0,6 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO festgesetzt wird.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO werden im Plangebiet nicht vollständig ausgenutzt, um insbesondere Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild durch eine sehr hohe, der Ortslage unangemessene, Dichte zu vermeiden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die „Allgemeinen Wohngebiete (WA1) und (WA2)“ in den Randbereichen zur Bestandsbebauung und als Übergang zum freien Landschaftsraum gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO mit einem Vollgeschoss und im zentralen Plangebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um in diesem Bereich eine höhere Dichte zu ermöglichen ohne die angrenzenden Nutzungen zu beeinträchtigen. Die bebaute Grundfläche kann reduziert werden ohne auf Wohnfläche verzichten zu müssen. Damit wird der Forderung nach dem sorgsamem Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Darüber hinaus besteht in Celle ein erhöhtes Interesse für die Errichtung zweigeschossiger Stadtvillen.

Höhe baulicher Anlagen

(Nr. A2.2 der textlichen Festsetzungen)

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird bestimmt durch die max. zulässige Wandhöhe (WH) und die maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (GH).

Für die „Allgemeinen Wohngebiete“ gelten: (WA1) WHmax 4,50m und GHmax 8,50 m
(WA2) WHmax 6,50m und GHmax 9,50 m

Der untere Bezugspunkt ist die gemittelte Höhe der Fahrbahnoberkante parallel zur Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Zufahrt befindet. Maßgeblich sind die Höhenangaben der Straßenausbauplanung.

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 Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches.

Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass eine möglichst homogene Bebauung erreicht wird und größere Abweichungen von üblichen Bauhöhen vermieden werden.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Offene Bauweise (o)

(Nr. A4 der textlichen Festsetzungen)

Im zentralen Plangebiet soll eine flexible Bebauung entsprechend der aktuellen Nachfrage ermöglicht werden, sodass für die Errichtung dieser Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die „Offene Bauweise (o)“ festgesetzt wird.

Einzel- und Doppelhäuser (ED)

(Nr. A4 der textlichen Festsetzungen)

Für die übrige Bebauung im Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die „Offene Bauweise“ festgesetzt, die - entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Celle und der aktuellen Nachfrage von Bauwilligen die Zulässigkeit auf „Einzel- und Doppelhäuser“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO beschränkt. Die Beschränkung auf „Einzel- und Doppelhäuser“ in den „Allgemeinen Wohngebieten“ soll zu einer aufgelockerten Bebauung im Plangebiet führen, wodurch ein städtebaulich weicher Übergang zur freien Landschaft, insbesondere zum nördlich und östlich gelegenen Landschaftsraum sowie zur angrenzenden Wohnbebauung gewährleistet wird.

Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

(Nr. A5 der textlichen Festsetzungen)

Die Verortung der „überbaubaren Grundstücksflächen“ erfolgt in Anlehnung an die angrenzende Siedlungsstruktur bzw. entspricht dem Städtebaulichen Entwurf (vgl. Anlage 1).

Die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch „Baugrenzen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt. Die „Baugrenzen“ werden so festgesetzt, dass neue Gebäude von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen entsprechend zurückstehen sowie zwischen den Baufeldern im zentralen Plangebiet ausreichend breite Gartenflächen zur Begrünung bzw. frei von baulichen Anlagen bleiben. Unabhängig von der Festsetzung / Verortung der „Baugrenzen“ sind die Grenzabstände entsprechend der Höhe der Gebäude nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) einzuhalten.

Der Bebauungsplan eröffnet Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte, wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, da die überbaubaren Grundstücksflächen für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen. Damit wird auch dem Belang des Klimaschutzes im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(Nr. A6.1 der textlichen Festsetzungen)

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig; ausgenommen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m sowie Zufahrten und Wege. Diese Festsetzung dient sowohl der ortsgerechten Einbindung und städtebaulich hinreichenden Strukturierung des Gebietes, als auch der Verortung von Nebenanlagen. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Zufahrt befindet. Diese Festsetzung dient der Klarstellung der maßgeblichen Straßenbegrenzungslinie.

(Nr. A6.2 der textlichen Festsetzungen)

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen dabei einen Mindestabstand von 5,00 m zur davorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Sie sollen nicht den öffentlichen Straßenraum dominieren und deshalb nicht im Vordergrund stehen bzw. aus gestalterischen Gründen zurücktreten. Deswegen müssen Garagen und überdachte Stellplätze zu den ihnen zur Erschließung dienenden „Straßenverkehrsflächen“ einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dadurch entsteht gleichzeitig ein zweiter Stellplatz auf den Baugrundstücken. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Zufahrt befindet.

(Nr. A6.3 der textlichen Festsetzungen)

Die Anzahl der Zufahrten von den „Straßenverkehrsflächen“ zu den jeweiligen Baugrundstücken wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA1) und (WA2) auf eine je Grundstück beschränkt. Die Breite der Zufahrt darf maximal 4,00 m betragen.

Die festgesetzte Breite ist ausreichend, um eine Zufahrt zur Garage (Carport) herzustellen. Diese Festsetzung dient der Begrenzung von Unterbrechungen der Versickerungsmulden sowie der Herstellung ausreichender öffentlicher Parkplätze im Straßenraum und somit auch der Reduzierung von Gefahrenpunkten und der Gleichbehandlung von Bauwilligen im Plangebiet.

3.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Straßen „Zum Hartsteinwerk“ und „Garßloh“ an das örtliche und überörtliche Straßennetz der Bundesstraße (B 191) angebunden.

Straßenverkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch 8 m breite Planstraßen. Die Straßenbreiten sind ausreichend dimensioniert, um eine Fahrbahn von 5,50 m und eine Versickerungsmulde von 2,50 m aufnehmen zu können. Es ist vorgesehen eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze mit Bäumen (alternierend) im Straßenraum zu erstellen. Geplant ist ein Ausbau der Planstraßen als „Tempo-30 Zone“ oder als „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Im zentralen Bereich des Plangebietes, ist ein „Quartiersplatz“ als Kommunikationsplatz für die neuen Anwohner geplant, der als Angersituation mit einer 4,50 m breiten Umfahrung geplant ist. Die neuen Planstraßen und die im Plangebiet gelegenen Straßenflächen der Straße „Zum Hartsteinwerk“ werden zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Erschließung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt.

Die Erstellung eines zusätzlichen Fußweges im Bereich der Straße „Zum Hartsteinwerk“, entsprechend der Empfehlung des Verkehrsgutachters, wird im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages zwischen dem Investor und der Stadt Celle gesichert.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)

Zur fußläufigen Vernetzung des Plangebietes mit dem Wirtschaftsweg nordöstlich des Plangebietes, der als Sparzierweg genutzt wird und zur fußläufigen Anbindung der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Quartiersplatz“ werden Fußwegeverbindungen im Plangebiet festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung werden diese Flächen im Rahmen der Verbesserung des nicht motorisierten Individualverkehr gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußweg (F)“ festgesetzt.

3.6 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

(Nr. A7 der textlichen Festsetzungen)

Im Bebauungsplan werden „Öffentliche Grünflächen“ mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

Innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Ortsrandeingrünung, Anpflanzfläche, Wegebegleitgrün, Regenwasserversickerung und Quartiersplatz“ sind entsprechend §§ 6, 8 und 9 der textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Gehölzanpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorzunehmen. Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung“ ist die Erstellung eines 1,50 m breiten unbefestigten Weges zulässig. Dieser Weg wurde im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Die Herstellung des Weges wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Der geplante „Quartiersplatz“ ist als Kommunikationsplatz für die neue Wohnbevölkerung (insbesondere zur Berücksichtigung der Bedürfnisse von Familien, jungen, alten und behinderten Menschen) geplant. Die Festsetzung als „Quartiersplatz“ trägt dazu bei, dass der Platz neben der Bepflanzung auch im Rahmen der Partizipation von der neuen Wohnbevölkerung entsprechend gestaltet, genutzt und somit auch zu Naherholungszwecken genutzt werden kann.

Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz dient darüber hinaus dem Spielbedürfnis von Kindern aus dem Plangebiet. Differenzierte Festsetzungen zum geplanten Spielplatz werden nicht getroffen, um im Rahmen der Umsetzung der Planung eine größtmögliche Flexibilität zu gewährleisten.

3.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

(Nr. A8.1 der textlichen Festsetzungen, Hinweise Nr. C1, Nr. C2 und Nr. C3)

Im Plangebiet werden umfangreiche Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ zur Durchgrünung des Plangebietes und zum Klimaschutz getroffen. Die Festsetzungen zum „Anpflanzen von Bäumen“ dienen insbesondere gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken

Deshalb ist in den mit (WA1) und (WA2) festgesetzten „Allgemeinen Wohngebieten“ auf den privaten Baugrundstücken je angefangene 400 m² Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein standortgerechter Laubbaum 3 xv. (d.h., 3 mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen* (siehe Hinweise Nr. C1) oder ein Hochstamm-Obstbaum 3 xv. mit einem Stammumfang von mind. 10-12 cm entsprechend der *Sortenliste zum Anpflanzen von Obstbäumen* (siehe Hinweise Nr. C2) anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen.

Anpflanzen von Bäumen innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen

Entlang der Straße „Zum Hartsteinwerk“ steht eine dem Plangebiet zugewandte Lindenreihe. Um die bestehenden Lücken zu schließen, sind innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ (Straße „Zum Hartsteinwerk“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme 4 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. C3) mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm in mind. 9 m² große Pflanzbeete zu pflanzen.

Insbesondere zur Durchgrünung des Plangebietes und Gliederung von öffentlichen Parkplätzen sowie zur Vermeidung von unverhältnismäßigen Aufheizungen der Verkehrsflächen sind innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ (neue Planstraßen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 10 Bäume als Hochstämme 3 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. C3) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in mind. 9 m² große Pflanzbeete zu pflanzen.

Des Weiteren sind zur Durchgrünung und Strukturierung des Plangebietes innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Quartiersplatz und Wegebegleitgrün“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB an den festgesetzten Standorten Bäume als Hochstämme 3 xv. entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Straßenbäumen* (siehe Hinweise Nr. C3) mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm in mind. 9 m² große Pflanzbeete zu pflanzen.

Die festgesetzten Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der jeweiligen Festsetzung genannten Qualität zu ersetzen, um eine zeitnahe Kompensation sowie Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten.

Erhaltung von Bäumen

(Nr. A8.2 der textlichen Festsetzungen, Hinweise Nr. C5)

Auf der dem Plangebiet zugewandten Seite wird die Straße „Zum Hartsteinwerk“ von einer orts- und landschaftsbildprägende Baumreihe, überwiegend aus Linden, begleitet. Diese, den neuen Ortsrand prägenden Bäume, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu ersetzen. Während der Baumaßnahmen sind die Bäume nach DIN 18920 zu sichern. Die in Bezug genommene Norm DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist im Beuth Verlag, Berlin erschienen und wird bei der Stadt Celle - Fachbereich 5, Stadtplanung, Bauen und Umwelt, Fachdienst 61, Stadtplanung, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle dauerhaft zu Einsicht bereitgehalten.

Die Festsetzungen zur „Erhaltung von Bäumen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Nr. A8.3 der textlichen Festsetzungen, Hinweise Nr. C4)

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an die freie Landschaft. Deshalb werden zur Ortsrandeingrünung umfangreiche Festsetzungen innerhalb der „öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: Ortsrandeingrünung und Anpflanzfläche“ sowie der überlagerten Festsetzung „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ getroffen. Innerhalb dieser Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB heimische, standortgerechte und möglichst gebietsheimische Gehölze mit einem Pflanzabstand von 1,50 m mit einem Strauch, 2 mal verpflanzt, 100-150 cm, entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. C4) anzupflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach endgültiger Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und v.g. Qualität zu ersetzen.

Die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Nr. A8.4 der textlichen Festsetzungen, Hinweise Nr. C4)

Das im Plangebiet auf den „Straßenverkehrsflächen“ anfallende Niederschlagswasser wird grundsätzlich in straßenbegleitenden Versickerungsmulden durch die belebte Bodenzone versickert. Bei Starkregenereignissen ist jedoch ein Notüberlauf zur Versickerung an der tiefsten

Stelle im Plangebiet geplant. Deshalb ist innerhalb der „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung“ mit der überlagerten Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ die Erstellung einer Regenwasserversickerungsfläche zulässig. Die Fläche für die Regenwasserversickerung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durch Ausmuldungen mit wechselnden Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:6 naturnah zu gestalten. Die übrigen Flächen sind durch Einsaat mit Regio-Saatgut zu begrünen und auf einem Flächenanteil von mind. 20 % mit standortheimischen Baum- und Strauchgruppen entsprechend der *Artenliste zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (siehe Hinweise Nr. C4), in einer Pflanzgröße: Bäume als Hochstämme 3 xv. 12-14 oder Heister 3 xv. 250-300, Sträucher 2 xv. 60-100, zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art und in der genannten Qualität zu ersetzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch eine 1-2-malige jährliche Mahd zu einem Extensivrasen zu entwickeln.

Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dient gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung und dem Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(Nr. A8.5 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) - anstelle der Gemeinde - grundsätzlich die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken bzw. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen für die Straßenverkehrsflächen verpflichtet, sodass zunächst geprüft wurde, ob eine dezentrale Versickerung auf den Baugrundstücken bzw. innerhalb der Verkehrsflächen im Plangebiet möglich ist.

Zur genaueren Erkundung und Beurteilung des Baugrundes sowie der Versickerungseigenschaften des Bodens im Plangebiet wurde ein „Baugrundgutachten“, *Büro für Umwelt und Geologie Diplom-Geologe Volker Jörke*, Verden, Januar 2019 für das Baugebiet erstellt.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden unter Punkt 2.3 „Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit, Bodendenkmale, Altlasten, Kampfmittel, Emissionen“ wiedergegeben.

Zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden im Plangebiet kommt der Gutachter zur folgenden Aussage:

„Die Sande weisen insgesamt mit Durchlässigkeitsbeiwerten von $k_f = 2 - 6 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ gute Durchlässigkeiten auf und sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.“

Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens ist das in den „Allgemeinen Wohngebieten (WA1) und (WA2)“ auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen dezentral zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone (begrünte Versickerungsmulden) zu versickern. Kies bzw. Steinschüttungen in den

Versickerungsbereichen und unterirdische Versickerungsanlagen sind unzulässig, um Verunreinigungen des Trinkwassers zu vermeiden, da sich das gesamte Plangebiet im Wasserschutzgebiet Schutzzone III A des Wasserwerks Garßen befindet (vgl. Nachrichtliche Übernahme auf dem Bebauungsplan und Punkt 4 der Begründung).

Das auf den „Straßenverkehrsflächen“ von versiegelten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB den straßenbegleitenden Versickerungsmulden zuzuführen und dort ebenfalls über die belebte Bodenzone so weit wie möglich zu versickern. Bei Starkregenereignissen ist das auf den „Straßenverkehrsflächen“ auftretende Niederschlagswasser der südöstlich gelegenen „öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Regenwasserversickerung“ zuzuleiten und dort über die belebte Bodenzone zu versickern. Ein Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation ist zulässig.

Die Ausweisung eines neuen WSG ist vorgesehen. Vor Neuausweisung (Rechtskraft) des WSG kann die Untere Wasserbehörde über Einzelfallregelungen möglicherweise erforderliche Ausnahme- bzw. Verbotstatbestände nach geltender WSG-Verordnung entscheiden.

Die „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Natur- und des Wasserhaushalts sowie dem Trinkwasserschutz.

Bei der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet durch dezentrale Versickerungssysteme ist bei der Erstellung der Regenwasserversickerungsanlagen durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten, dass das Grund- bzw. Trinkwasser nicht verunreinigt wird. Auch sollte beachtet werden, dass sich die Wasseraufnahmeigenschaften des Bodens durch eine Verdichtung, z.B. durch Baufahrzeuge, verschlechtern können. Deshalb ist für einen Schutz der für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Bereiche im Zuge der Baumaßnahmen Sorge zu tragen.

Für eine Muldenversickerung auf den Wohnbaugrundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich. Für gewerblich genutzte Grundstücke, Versickerungsanlagen innerhalb der Erschließungsstraßen und für die zentrale Versickerungsanlage im südöstlichen Plangebiet ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Die Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu bemessen.

Die Rückhaltung von Regenwasser auf den Baugrundstücken in Zisternen und Regentonnen zur Gartenbewässerung ist in diesem Zusammenhang empfehlenswert, kann aber planungsrechtlich nicht festgesetzt werden. Auf diesen sinnvollen, praktischen Beitrag zum Boden- und Gewässerschutz wird allerdings ausdrücklich hingewiesen.

3.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsmaßnahmen / externe Ausgleichsflächen

(Hinweise Nr. C7)

Durch den Bebauungsplan wird die Erschließung und Bebauung des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, werden so weit wie möglich im Plangebiet ausgeglichen (siehe Punkt 3.7 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können jedoch nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kommt. Die Stadt Celle beabsichtigt diese Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen. Eine diesbezügliche Bilanzierung nach der vom Niedersächsischen Städtetag herausgegebenen „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (2013)“ wurde erstellt und dem Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) beigelegt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden entsprechend quantifiziert und qualifiziert. Die Ergebnisse und erforderlich werdende Maßnahmen werden ausführlich im „Umweltbericht“ beschrieben.

Für den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushalts wird für den Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen zusätzlich ein externer Ausgleichsbedarf ermittelt, für den Flächen des Flächenpools der Stadtwerke Celle GmbH außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.

Deshalb wird der nachfolgende Hinweis (vgl. Hinweise Nr. C7 „Externe Ausgleichsflächen“) in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zum Ausgleich von Eingriffen, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, dienen externe Ausgleichsmaßnahmen. Die externen Ausgleichsflächen befinden sich auf Flächen des Flächenpools der Stadtwerke Celle GmbH:

Fläche 1: Gemarkung Borstel, Flur 2, Flurstück 117/1, Flächengröße 7.700 m²,

Fläche 2: Gemarkung Garßen, Flur 10, Flurstück 2/3, Teilfläche 8.200 m²,

Fläche 3: Gemarkung Garßen, Flur 10, Flurstück 109/31, Teilfläche max. 10.300 m²,

Fläche 4: Gemarkung Garßen, Flur 11, Flurstück 17/1, Teilfläche 2.000 m².

Der Vorhabenträger wird gemäß § 11 BauGB vertraglich dazu verpflichtet, die externen Ausgleichsmaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen.“

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden im Rahmen der Abstimmung mit den Stadtwerken Celle entsprechend quantifiziert und qualifiziert. Die Ergebnisse und erforderlich werdende Maßnahmen wurden ausführlich im Umweltbericht (gesonderter Teil dieser Begründung) beschrieben. Zur Sicherstellung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird der

Erschließungsträger mit den Stadtwerken Celle GmbH einen gesonderten städtebaulichen Vertrag abschließen.

Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

(Nr. A9 der textlichen Festsetzungen)

Die externen Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Hinweis Nr. C7) werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich vorbereitet werden, zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden von den Stadtwerken Celle GmbH auf Flächen des Flächenpools der Stadtwerke Celle GmbH auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt.

3.9 Flächenübersicht

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“

Plangebiet insgesamt	ca. 80.235 m²	
davon: Straßenparzelle „Zum Hartsteinweg“ Bestand	ca. 7.045 m ²	
Baugebiet insgesamt	ca. 73.190 m²	100 %
Öffentliche Verkehrsflächen insgesamt	ca. 10.379 m²	14,2 %
davon:		
- Straßenverkehrsflächen neue Planstraßen	ca. 9.928 m ²	
darin: Fahrbahn (5,5 m) 6.922 m ²		
Versickerungsmulden (2,50 m) 3.006 m ²		
- Fußwege (2,50 m / 3,00 m)	ca. 451 m ²	
Grünflächen insgesamt	ca. 6.424 m²	8,8 %
davon:		
- Öffentliche Grünflächen: Ortsrandeingrünung (8 m)	ca. 4.149 m ²	
- Öffentliche Grünflächen: Wegebegleitgrün (2,50 m)	ca. 265 m ²	
- Öffentliche Grünflächen: Anpflanzfläche	ca. 477 m ²	
- Öffentliche Grünflächen: Quartiersplatz	ca. 531 m ²	
- Öffentliche Grünflächen: Spielplatz	ca. 499 m ²	
- Öffentliche Grünflächen: Regenwasserrückhaltung	ca. 503 m ²	
Bauflächen insgesamt	ca. 56.387 m²	77 %
davon:		
- Allgemeine Wohngebiete (I-geschossig, GRZ 0,3)	ca. 27.139 m ²	
- Allgemeine Wohngebiete (II-geschossig, GRZ 0,3, GFZ 0,6)	ca. 29.248 m ²	

3.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Für den Bebauungsplan wird eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aufgestellt, die einen Rahmen für die bauliche und städtebauliche Gestaltung des Plangebietes setzen.

Die Örtliche Bauvorschrift regelt auf der Grundlage des § 84 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. § 80 Abs. 3 und 5 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die wesentlichen Gestaltungselemente, die für die Gesamt- und Fernwirkung des Baugebietes von Bedeutung sind. Sie sollen bewirken, dass die neue Bebauung in ihrem Erscheinungsbild ausgewogen wirkt und zu einem ruhigen, in sich geschlossenen, harmonischen Siedlungsgefüge beiträgt.

Mit den nachfolgenden Festsetzungen wird u. a. den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild gemindert.

Geltungsbereich

(Nr. D1 der Örtlichen Bauvorschrift)

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift entspricht dem in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ der Stadt Celle.

Örtliche Bauvorschrift zur Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

(Nr. D2 der Örtlichen Bauvorschrift)

Durch die Festsetzung der Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit wird sichergestellt, dass eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den privaten Baugrundstücken hergestellt wird, um den Parkdruck durch Fahrzeug der Anwohner im öffentlichen Straßenraum soweit wie möglich zu vermeiden. Die öffentlichen Parkplätze sollen vorrangig dem kurzfristigen Besucherverkehr und dem gewerblichen Verkehr (z.B. Pflegediensten, Hausreinigungsunternehmen, Handwerker etc.) dienen. Deshalb wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten pro Wohneinheit unter 75 m² ein Stellplatz auf dem privaten Grundstück nachzuweisen ist und in den Allgemeinen Wohngebieten pro Wohneinheit ab 75 m² zwei Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind.

Örtliche Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

(Nr. D3 der Örtlichen Bauvorschrift)

Form und Farbe der Dächer tragen wesentlich zum städtebaulichen Erscheinungsbild eines Baugebietes bei und prägen die Ortssilhouette. Der historische Ortskern von Garßen ist überwiegend durch rote Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° bis 45° geprägt. Es sind jedoch im weiteren Umfeld des Plangebietes auch braune, graue und anthrazitfarbene Dacheindeckungsmaterialien vorzufinden, sodass die nachfolgenden Regelungen bezüglich der Dachform, Dachneigung, Dachfarbe sowie zu Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Solaranlagen getroffen werden:

Auf den Hauptbaukörpern sind nur gleichschenklige Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Dachneigung zulässig.

Bei versetzten Pultdächern ist ein maximaler Höhenversatz von 1,20 m zulässig.

Auf Nebengebäuden und Garagen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Für die Hauptbaukörper sind nur Dachneigungen von 23° - 45° zulässig.

Für untergeordnete, eingeschossige Gebäudeteile von Hauptbaukörpern sind Dachneigungen von 0° - 22° zulässig.

Die Dachneigung ist bei geneigten Dächern oder bei versetzten Pultdächern zu beiden Seiten des Firsts gleich zu wählen.

Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheindeckung einheitlich zu wählen.

Als Dacheindeckung der geneigten Dächer sind mit Ausnahme von Anlagen, die der Nutzung der Solarenergie dienen sowie Dachaufbauten, Ziegel- oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun, grau, anthrazit und deren Mischungen zulässig.

Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen über 4 m² sowie untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen, die eine Dachneigung von bis zu 20° aufweisen, sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 8 cm zu versehen. Ausnahmen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen.

Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Der Abstand zum Ortgang des Hauptdaches muss mindestens 1,50 m betragen.

Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen vertikal mindestens 1,00 m unter der Firstlinie oder dem oberen Dachabschluss zurückbleiben.

Dachgauben müssen auf die Gliederung der darunterliegenden Fassade bezogen sein.

Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig.

Die Breite von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen darf höchstens die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

Der obere Abschluss eines Zwerchhauses muss vertikal mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind auf den Dächern von Haupt- und Nebenanlagen, Garagen sowie untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen nur außerhalb des Bauwuchs zulässig.

Durch die v.g. Festsetzungen werden für die neuen Gebäude Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, sodass durch die neu entstehende Dachsilhouette des Baugebietes ein homogenes Ortsbild entsteht und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sollen aus ökologischen Gründen jedoch ermöglicht werden.

Die Vorschriften über die Gestaltung der Außenwände knüpfen ebenfalls an die westlich und südlich des Plangebietes vorherrschenden und für den Ortsteil Garßen typischen Baumaterialien an. Prägend sind Sichtmauerwerk und mineralischer Putz. Untergeordnet sind in Garßen auch Holzverschalungen vorzufinden. Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich der Außenwände in den traditionellen und ortstypischen Rahmen der Fassadengestaltung einfügen.

Deshalb sind Außenwände aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat nicht zulässig.

Für Wintergärten gelten diese Vorschriften zur Fassadengestaltung nicht, da sie nur einem geringen Teil der Außenwandflächen vorgelagert sind.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFmax) für die Hauptgebäude muss mindestens bei gleicher Höhe der Straßenoberkante und darf maximal 0,35 m über dem unteren Bezugspunkt liegen, siehe auch Nr. A2.2 der textlichen Festsetzungen.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der nichtüberbaubaren Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen, umweltschützende Belange (§ 84 Abs. 2 NBauO)

(Nr. D4 der Örtlichen Bauvorschrift)

Garagen und Carports sollen nicht den öffentlichen Straßenraum dominieren und deshalb optisch nicht im Vordergrund stehen bzw. aus gestalterischen Gründen zurücktreten. Deswegen müssen Garagen und Carports zu den ihnen zur Erschließung dienenden „Straßenverkehrsflächen“ einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dadurch entsteht gleichzeitig ein zweiter Stellplatz auf den Baugrundstücken.

Derzeit ist ein Trend in der Gartengestaltung zu beobachten, bei dem umfangreiche Gartenbereiche mit undurchwurzelbaren Folien und Vliesen (gegen Kräuter) und Steinverfüllungen vollständig geschlossen werden. Es ist oftmals weder eine Staudenanzpflanzung noch jegliche natürliche Begrünung vorzufinden. Dies trägt zur weiteren Überhitzungen der Gesamtflächen sowie zum Rückgang des Insektenvorkommens bei. Deshalb sind die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, als Rasen-, und/oder Pflanzfläche zu gestalten. Schotter- und Kiesgärten sind nicht zulässig.

Die Anlage von Schotter- und Kiesgärten ist auch unter Bezugnahme auf § 9 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) unzulässig. (§ 9 Abs. 2 NBauO: „Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.“)

Das räumliche Erscheinungsbild des neuen Baugebietes und dessen öffentliche Räume werden insbesondere durch die Art der Einfriedungen wesentlich mitbestimmt. Grundstückseinfriedungen sollen so gestaltet sein, dass eine angemessene optische Einheitlichkeit sowie ein qualitativvolles und möglichst begrüntes Gesamtbild erzielt wird, das der Lage des Baugebietes zum freien Landschaftsraum gerecht wird. Deshalb sind Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie, entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis auf Höhe der vorderen Baugrenze (Vorgartenzone) sowie entlang von öffentlichen Grünflächen nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Damit werden in Bezug auf Gebäudeproportion und Straßen-, Grün- und Landschaftsraum unverhältnismäßige optische Wirkungen verhindert. Soweit ein Sichtschutz gewünscht wird, sollte er mittels laubtragenden Hecken erfolgen.

Als Einfriedungen sind - auch im Interesse von Natur und Landschaft - in erster Linie Laub-Hecken zu pflanzen. Zäune aus Metall oder Holz sind ebenfalls zulässig. Einfriedungen in geschlossener Form (z.B. freistehende Mauern, Wellplatten usw.) sind nicht zulässig, um das Ortsbild des Ortsteils Garßen nicht erheblich zu beeinträchtigen. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien sind ebenfalls nicht zulässig.

Untergeordnete Fuß- und Sockelmauern sowie Fundamente und Mauerpfeiler sind zulässig.

Die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern ist gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum, öffentlichen Grünflächen und sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes abzuschirmen.

Das natürliche Gelände darf nur insoweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung und Erschließung der baulichen Anlagen und dem Anschluss an die Gebäude notwendig ist.

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. An den Grundstücksgrenzen ist das geplante Gelände an den natürlichen Geländebezug der Nachbargrundstücke bzw. das angrenzende Straßenniveau anzupassen.

Senkrechte Höhenunterschiede, sofern sie geländebedingt erforderlich werden, sind mit begrünten Böschungen zu überwinden, deren Neigung 1:3 nicht übersteigen.

Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 NBauO)

(Nr. D5 der Örtlichen Bauvorschrift)

In „Allgemeinen Wohngebieten“ sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und Anlagen für kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen zulässig. Um das Ortsbild nicht erheblich zu beeinträchtigen, ist je Betrieb nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von max. 0,5 m² nicht überschreiten.

Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten (§ 80 Abs. 3 NBauO)

(Nr. D6 der Örtlichen Bauvorschrift)

Da es zuweilen zur Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften kommt, wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei etwaigen Zuwiderhandlungen um eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 NBauO handelt. Auf dieser Grundlage kann die Untere Bauaufsichtsbehörde die Zuwiderhandlungen ahnden und im Zuge der Verfügung von Ordnungswidrigkeiten durchsetzen.

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO in der zurzeit gültigen Fassung, wer im Geltungsbereich der Satzung als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Durch die Örtliche Bauvorschrift wird den Zielen der städtebaulichen Gestaltung Rechnung getragen und der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild soweit wie möglich gemindert.

4. Nachrichtliche Übernahme

Nach § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Wasserschutzgebiet

(Nr. B1 Nachrichtliche Übernahme)

Deshalb wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A liegt.

Die „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH“ vom 25.08.1981 ist zu beachten. Innerhalb des Wasserschutzgebietes sind umfangreiche Handlungen in der Schutzzone III A verboten oder beschränkt zulässig und damit genehmigungspflichtig. Die Verbote oder die beschränkte Zulässigkeit dienen zum Schutz der Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung zum Wohl der Allgemeinheit. Die „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH“ kann bei der Stadt Celle eingesehen werden. Die Ausweisung eines neuen WSG ist vorgesehen. Vor Neuausweisung (Rechtskraft) des WSG kann die Untere Wasserbehörde über Einzelfallregelungen möglicherweise erforderliche Ausnahme- bzw. Verbotstatbestände nach geltender WSG-Verordnung entscheiden.

Lagerung von wassergefährdenden Stoffen im Wasserschutzgebiet

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Schutzzone III A und der damit verbundenen Schutzwürdigkeit des Grundwassers gelten für die Lagerung wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV) vom 18.04.2017. Dort werden im Abschnitt 5 § 49 Absatz 2 die Anforderungen für die Erlaubnisfähigkeit von Lageranlagen in Schutzgebieten der Schutzzone III A nach der Wassergefährdungsklasse und dem Lagerungsort definiert.

Lageranlagen für wassergefährdende Stoffe bedürfen vor Inbetriebnahme der Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde, einer Prüfung durch eine Sachverständigenorganisation und anschließender Zustimmung durch die Untere Wasserbehörde. Lageranlagen für wassergefährdende Stoffe sind wiederkehrend prüfpflichtig durch eine Sachverständigenorganisation.

Geothermie im Wasserschutzgebiet

Des Weiteren sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet Schutzzone III A und der damit verbundenen Schutzwürdigkeit des Grundwassers die Flächen hinsichtlich geothermischer Nutzungen als bedingt zulässig eingestuft. In Wasserschutzgebieten stellt die Untere Wasserbehörde in einer wasserrechtlichen Einzelfallprüfung fest, ob und unter welchen Voraussetzungen die Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden bzw. Erdwärmekollektoren möglich ist. Aufgrund der Lage innerhalb der Schutzzone III A ist die Erdwärmenutzung nur erlaubnisfähig, sofern diese oberhalb des für die Trinkwassergewinnung genutzten Grund-

wasserstockwerks eingebaut wird. Die geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonden muss hier, bedingt durch die Trinkwasserförderung aus dem zweiten Grundwasserstockwerk, einer Bohrtiefenbeschränkung unterliegen, um ein Durchteufen des oberen Grundwasserhemmers zu verhindern. Eine Einzelfallprüfung durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen (LBEG) und die Untere Wasserbehörde erfolgt mit der im Falle einer geothermischen Nutzung zu stellenden online-Bohranzeige. Die Standorteigenschaften für Erdwärmekollektoren sind im Plangebiet als geeignet eingestuft und bedürfen ebenso der wasserrechtlichen Einzelfallprüfung. Weitere Informationen zu rechtlichen und technischen Grundlagen sind im "Leitfaden Erdwärmennutzung in Niedersachsen" (GeoBerichte 24) und in "Erstellung von Planungsgrundlagen für die Nutzung von Erdwärmekollektoren" (GeoBerichte 5) zu finden.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Der Grunderwerb der zur Realisierung der Planung notwendigen Fläche wurde vom Erschließungsträger durch einen Kaufvertrag mit aufschiebenden Bedingungen vertraglich gesichert. Der Erschließungsträger wird die für die Realisierung des Baugebietes notwendigen Flächen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickeln. Die neuen „öffentlichen Verkehrsflächen“ und die „öffentlichen Grünflächen“ werden nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen vom Erschließungsträger an die Stadt Celle kostenfrei übertragen. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Straße „Zum Hartsteinwerk“ verbleibt im Eigentum der Stadt Celle. Die externen Ausgleichsflächen verbleiben im Eigentum der Stadtwerke Celle GmbH.

5.2 Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Siedlungsentwicklung wird von der NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) als Erschließungsträger durchgeführt. Durch die Planung des Vorhabens sollen der Stadt Celle keine Planungskosten entstehen. Die erforderlichen Mittel für die Planungskosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Zur Kostenübernahme hat die Stadt Celle mit dem Vorhabenträger eine Vereinbarung über Planungsleistungen abgeschlossen. Ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB wird im Rahmen des weiteren Verfahrens durch die Planung der Erschließungsanlagen mit den daraus resultierenden Kosten ergänzt. Für die Kosten der externen Ausgleichsmaßnahmen hat die NLG mit den Stadtwerken Celle einen gesonderten städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Trotz Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten für die neuen Bauflächen entstehen der Stadt Celle Unterhaltungskosten für die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie den Quartiersplatz und den Spielplatz, die u.a. durch zusätzliche städtische Einnahmen, durch die Neubürger im Plangebiet gedeckt werden sollen.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht enthält eine ausführliche Beschreibung des bisherigen Umweltzustandes. Dafür wurde u.a. eine „Naturschutzfachliche Untersuchung“, *Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR*, Neustadt, Oktober 2019 erstellt. Das vollständige Gutachten ist dieser Begründung als Anlage 3 beigelegt.

Des Weiteren wurde im Umweltbericht auf der Grundlage der Biotoptypen Bestand und der Biotoptypen Planung eine naturschutzfachliche Eingriffsregelung durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt entwickelt.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, OT Garßen, mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (SRL) Karin Bukies, *Stadtlandschaft, Planungsgruppe für Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung*, Hannover.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar "Wohngebiet Blaues Land" schafft die Stadt Celle die Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Garßen. Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,3 vor. Mit der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen können damit 45 % der Baugrundstücke versiegelt werden. Die Erschließung erfolgt über zwei Anschlüsse von der Straße "Zum Hartsteinwerk" über eine Ringstraße. In der Mitte des Plangebiets liegt ein zentraler Platz, der beidseitig über eine Grünachse mit einer Geh- und Radwegverbindung an die äußere Erschließungsstraße angeschlossen ist. Ein 8 m breiter Pflanzstreifen grünt das Baugebiet zur freien Landschaft im Norden und Osten ein. Zur Durchgrünung des Baugebiets und zur Gliederung der Straßenräume werden Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen festgesetzt.

In den Straßenräumen ist die Anlage von begrünten Mulden vorgesehen, über die das Oberflächenwasser in ein Versickerungsbecken am Südostrand des Plangebiets geleitet werden soll.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen m² (angepasst an den letzten Entwurf, Stand 4.1.2020)

Wohngebiet, GRZ 0,3			56.386
	davon versiegelt 45 %	25.374	
	davon Hausgärten	31.012	
Straßenverkehrsflächen, neu			10.380
	davon versiegelt	7.374	
	davon Sickermulden	3.006	
Straßenverkehrsflächen, Bestand			7.045
	davon versiegelt	3.043	
	davon Grünstreifen	4.002	
Öffentliche Grünflächen			6.424
	davon Pflanzstreifen mit Weg (780 m ²)	4.149	
	davon Anpflanzfläche	477	
	davon Spielplatz	499	
	davon Quartiersplatz	531	
	davon Begleitgrün	265	
	davon RRB	503	
Plangebiet			80.235
Summe neu versiegelbarer Flächen: 32.748 m ² - 2.978 m ² Bestand = 29.770 m ²			

6.1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

6.1.2.1 Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB)

strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden. Dies wird dahingehend berücksichtigt, dass der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine lockere Bauweise mit einer GRZ von 0,3 festsetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Die Berücksichtigung der Eingriffsregel erfolgt in Kap. 3.1.3. Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch die Festsetzung von Baumpflanzungen berücksichtigt.

Das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** ist zur Berücksichtigung der Eingriffsregel anzuwenden (s.o.). Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng

geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG. Deshalb erfolgt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.

Ziele des **Bodenschutzgesetzes** sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß **Bundesimmissionsschutzgesetz** sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Lärmschutz.

6.1.2.2 Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** Landkreis Celle (1991) trifft keine Zielaussagen zum Plangebiet. Der **Landschaftsrahmenplan** der Stadt Celle wird derzeit neu aufgestellt. Er hat folgende Zielsetzungen für das Plangebiet:

- Gliederung der Ackerflächen durch Hecken und strukturreiche Hochstaudensäume
- Extensiv bewirtschaftete Ackerrandstreifen
- Eingrünung der Ortsränder mit standortgerechten Gehölzen.

Die Aussagen zu den Schutzgütern werden im Kapitel 6.2 dargestellt.

6.1.2.3 Schutzgebiete

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet LSG CE-S8 „Garßener Loh“. Das Gebiet mit einer ehem. Sandgrube mit Stillgewässern und dem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten liegt am nordwestlichen Ortsrand von Garßen. Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist das FFH-Gebiet „Henneckenmoor bei Scheuen“ mit der EU-Kennzahl 3326-331. Das gleichzeitig als gleichnamiges Naturschutzgebiet NSG LÜ 324 geschützte Gebiet liegt in einer Entfernung von mind. 1,5 km und ist von dem Vorhaben nicht berührt.

6.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen der Planung betroffen sein können (Mensch, Landschaftsbild).

6.1.4 Lage und Naturraum

Das Plangebiet erstreckt sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Garßen nördlich der Straße "Garßloh" bis zur Straße "Zum Hartsteinwerk" im Norden und Osten. Es liegt im Naturraum "Südheide" in der naturräumlichen Einheit "Arloher Sandplatten". Die potenziell natürliche Vegetation sind bodensaure Eichen-Buchenwälder bzw. Eichen-Birkenwälder.

6.2 Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung

6.2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Bestandsaufnahme des Schutzguts Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt erfolgte durch eine Erfassung der Biotoptypen, eine Kartierung der Ackerwildkrautflora und faunistische Kartierungen im Frühjahr und Sommer 2019.

6.2.1.1 Biotoptypen, Bestand

Nachfolgend werden die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen (gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen) beschrieben und in der Karte 1 dokumentiert einschl. der Ergebnisse der Ackerwildkraut-Kartierung.

Sandacker AS

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus einer Ackerfläche, die im Sommer 2019 mit Kartoffeln bestellt war. Bei den Kartierungen fand sich nur in der südöstlichsten¹ Ecke eine nennenswerte Anzahl von Arten der Ackerbegleitflora. Eine standorttypische Ackerwildkrautflora wurde hingegen innerhalb des angrenzenden Seitenraums der Straße "Zum Hartsteinwerk" festgestellt (siehe unten).

Baumreihe

Die Straße "Zum Hartsteinwerk" wird auf der dem Plangebiet benachbarten Seite von einer durchgängigen Baumreihe begleitet, die bis auf einen Ahorn aus Linden besteht. Auf der anderen Seite stehen fünf alte Bergahorne und eine Birke.

Halbruderales Gras- und Staudenflur (UHM)

Die Straße "Zum Hartsteinwerk" wird beidseitig von weitgehend unbefestigten Seitenräumen begleitet, auf denen sich eine halbruderales Gras- und Staudenflur entwickelt hat. Neben Süßgräsern kommen z.B. Schafrabe und Beifuß vor. Auf einem ca. 1 m breiter Streifen, der sich auf der Westseite der Straße direkt an die Ackerfläche anschließt, hat sich eine Ackerwildkrautflora entwickelt, die als artenreiche, überwiegend standorttypische Begleitflora der Hackfrucht- und Getreidekulturen eingestuft wird. Sie gehört zur vegetationskundlichen Ordnung der Ackerspergel-Gesellschaften (*Sperguletalia arvensis*), die auf mehr oder weniger sauren Sand- und Lehmböden vorkommt. Teile des vorkommenden Bestandes sind fragmentarisch der Ackerkrummhals-Gesellschaft (*Lycopsietum arvensis*) bzw. der Sandmohn-Gesellschaft (*Papa-veretum argemones*) zuzuordnen. Diese Pflanzengesellschaften gelten aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll und schützenswert. Unter den 72 verschiedenen Pflanzenarten befinden sich eine gefährdete Art (Acker-Steinsame) sowie vier Arten, die auf der Vorwarnliste für das niedersächsische Tiefland geführt werden (siehe unten).

Versiegelte Flächen (X)

Die Fahrbahn der Straße "Zum Hartsteinwerk" weist eine bituminöse Decke auf.

¹ Im Bericht des Büro Abia ist der Bereich im Südosten dargestellt. Im Osten befindet sich auch der Straßenraum mit der Baumreihe.

6.2.1.2 Vorkommen gefährdeter / besonders geschützter Pflanzenarten

Im Seitenraum der Straße "Zum Hartsteinwerk" wurde an zwei Standorten ein Vorkommen des Acker-Steinsame (*Lithospermum arvense*) festgestellt, eine sowohl im Tiefland als auch landesweit als „gefährdet“ (Gefährdungskategorie 3) eingestufte Art der Roten Liste Niedersachsens. Von ihr wurden an zwei Stellen am Ostrand der Fläche (siehe Karte 1) zusammen mehr als 100 blühende Exemplare festgestellt.

Des Weiteren wurden vier Arten nachgewiesen, die auf der Vorwarnliste für das niedersächsische Tiefland geführt werden. Dabei handelt es sich um das Hügel-Vergissmeinnicht (*Myosotis ramosissima*), das Sand-Vergissmeinnicht (*Myosotis stricta*) und vermutlich um die Acker-Hundskamille (*Anthemis cf. arvensis*) sowie um die Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), die allerdings nicht typischerweise zur Ackerbegleitflora gehört.

6.2.1.3 Faunistische Bedeutung

Für das Plangebiet erfolgte im Jahr 2019 eine faunistische Untersuchung durch das Büro Abia GbR. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Die Ackerfläche wurde lediglich von der Wiesenschafstelze als Bruthabitat genutzt. Es handelt sich um einen Bodenbrüter der Agrarlandschaft. Die gefährdete Feldlerche wurde nicht im Untersuchungsgebiet selbst, sondern außerhalb weiter östlich in der angrenzenden Feldflur nachgewiesen. Vermutlich ist das Plangebiet aufgrund des Ortsrandes sowie der Allee an der Straße nicht offen genug.

Die Goldammer als charakteristische Art der halboffenen Feldflur wurde im Gebiet als Gast nachgewiesen. Ein möglicher Brutplatz befindet sich am Rand eines Wäldchens nördlich des untersuchten Gebietes. Die Dorngrasmücke wurde lediglich mit dem Status Brutzeitfeststellung nachgewiesen.

Die Allee an der Straße diente den drei Arten Buchfink, Stieglitz und Star als Brutplatz. Während die ersten beiden genannten Arten Freibrüter sind, nutzte der landes- und bundesweit gefährdete Star als Höhlenbrüter eine Baumhöhle in einer Linde am Südostrand des Gebietes zur Brut.

Die Ackerfläche wird von einer Reihe von Vogelarten als Nahrungshabitat genutzt, wobei größere Ansammlungen von Vögeln nicht beobachtet wurden. In erster Linie handelt es sich um Arten des benachbarten Siedlungsgebietes, wie z.B. Haus- und Feldsperling, Hausrotschwanz oder Amsel. Der Rotmilan wurde zweimal bei Nahrungsflügen beobachtet, wobei vor allem über dem angrenzenden Siedlungsgebiet nach Nahrung gesucht wurde; das Untersuchungsgebiet selbst wurde soweit beobachtet nur kurz überflogen.

Erwähnenswert ist außerdem der Brutverdacht für den bundes- und landesweit gefährdeten Bluthänfling im angrenzenden Siedlungsgebiet. Die Art war dort wiederholt singend zu beobachten und brütete möglicherweise in einer Hecke. Im Untersuchungsgebiet selbst war die Art einmal zu beobachten.

Für eine Bewertung des Gebietes nach dem Verfahren der Staatlichen Vogelschutzwarte ist die Gebietsgröße nicht ausreichend. Die Ackerfläche besitzt nur eine geringe Bedeutung als Bruthabitat. Der Allee an der Straße kommt aufgrund des Vorkommens einer gefährdeten Art (Star) und einer Art der Vorwarnliste (Stieglitz) eine hohe Bedeutung als Bruthabitat zu.

Weiterhin hat das Gebiet Bedeutung als Jagdgebiet von Fledermäusen. Potenzielle Quartiere in den Straßenbäumen wurden im Winter 2018/19 geprüft. Danach ist die Linde mit dem Brutvorkommen des Stars auch als potenzielles Fledermausquartier geeignet.

Für weitere nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützte Arten der Artengruppen Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter und Käfer sind keine geeigneten Lebensraumstrukturen innerhalb des Plangebiets vorhanden.

6.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Das Plangebiet besteht aus einer bislang unbebauten Fläche am Siedlungsrand. Versiegelt ist nur die Fahrbahn der tangierenden Gemeindestraße.

Der geologische Untergrund wird durch eiszeitliche Sande und Geschiebedecksand gebildet. Aus den mittelsandigen Feinsanden hat sich eine Podsol-Braunerde gebildet. Es handelt sich um einen Boden mit einer geringen Ertragsfähigkeit (Bodenzahlen zwischen 19 und 31), der durch die ackerbauliche Nutzung überprägt ist. Der Standort weist eine hohe Gefährdung durch Nitratauswaschung sowie eine hohe Winderosionsgefährdung auf.

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

Tabelle 2: Bewertung Schutzgut Boden (Bestand)

Bewertung	Wertst.	Biotoptyp Bestand	Fläche m²
Besonders hohe Naturnähe, besondere Standorteigenschaften, besondere Bedeutung	V	im Plangebiet nicht vorhanden	0
Hohe Naturnähe, besondere bis allgemeine Bedeutung	IV	im Plangebiet nicht vorhanden	0
Durch menschliche Nutzung überprägt, Bodenfunktionen noch gegeben, allgemeine Bedeutung	III	Ruderales Gras- und Staudenflur	4.067
Überformte Böden, beeinträchtigte Bodenfunktionen, geringe bis allgemeine Bedeutung	II	Acker	73.190
Sehr stark überformte Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend verloren, geringe Bedeutung	I	Versiegelte Flächen	2.978
Plangebiet			80.235

6.2.3 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Garßen, Schutzzone III. Die Grundwasserneubildung ist mit 201 - 250 mm pro Jahr mittel. Die Grundwasseroberfläche liegt bei > 52,5 m bis 55 m. Die Durchlässigkeit der Deckschichten und damit die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ist hoch.

In Hinblick auf die Eingriffsbewertung ist gemäß der Arbeitshilfe Städtetag ein besonderer Schutzbedarf gegeben.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer.

6.2.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat ein Freilandklima. Die Ackerfläche dient der Kaltluftproduktion. Angrenzend befinden sich locker bebaute Siedlungsgebiete mit guter Durchlüftung. Nördlich des Plangebiets befindet sich ein Kaltluftsee (Niederungsbereich um den Graben).

Geringfügige Beeinträchtigungen der Luft bestehen innerhalb einer Zone von ca. 50 m durch den Fahrzeugverkehr entlang der tangierenden Straßen.

6.2.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit "Arloher Sandplatten". Dabei handelt es sich um eine Grundmoräneninsel, die sich zwischen dem Örtzetal im Nordwesten, den Allerniederungen im Süden und den Habighorster Niederungen im Osten bis nach Celle erstreckt. Die flachwellige Landschaft war über einen langen Zeitraum verheidet. Nach den Agrarreformen im 19. Jh. wurden die Heideflächen überwiegend mit Kiefernwald aufgeforstet bzw. in Siedlungsnähe auch zu Acker umgewandelt.

Die Ackerfläche mit der Baumreihe entlang der ehem. Kreisstraße stellt ein Stück der naturraumtypischen Kulturlandschaft dar. Das Erscheinungsbild ist jedoch durch die auf zwei Seiten angrenzende Bebauung mit Siedlungsgebieten der letzten Jahrzehnte überprägt. Ein historischer Ortsrand ist nicht vorhanden.

Gemäß Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle (Entwurf) hat der Bereich geringe Bedeutung für das Landschaftsbild (Wertstufe 4).

Besonderen Schutzbedarf in Hinblick auf die Eingriffsbilanzierung haben die alten Straßenbäume.



Plangebiet, Siedlungsränder im Süden und Westen



Blick von Südosten, rechts Straße "Zum Hartsteinwerk"



Lindenreihe am Nordrand



Blick von Nordwesten



Lindenreihe am Nordrand



Blick von Nordwesten

6.2.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Das Plangebiet besteht aus einer Ackerfläche am nordöstlichen Siedlungsrand von Garßen, die nicht durch Wege erschlossen ist. Sie wird im Norden und Osten durch die Gemeindestraße "Zum Hartsteinwerk" tangiert. Im Gebiet 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. Deshalb wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (DEKRA 2018). Die Ergebnisse werden in der Prognose der Auswirkungen (Kap. 3.7) dargestellt.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung oder schadstoffemittierende Betriebe sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsraum. Dies gilt auch für die lokale Erholung, da die Ackerfläche nicht durch Wege erschlossen und entlang der Straße "Zum Hartsteinwerk" kein gesonderter Geh-/Radweg geführt ist. Außerdem liegen deutlich attraktivere Gebiete am westlichen Ortsrand. Eine Bedeutung als Teil der offenen Landschaft besteht für die direkten Anwohner und für die passierenden Verkehrsteilnehmer.

6.2.7 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.

6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Ausweisung eines Wohngebiets wird die Ackerfläche in versiegelte Flächen, Garten- und Grünflächen umgewandelt. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel (siehe Kapitel 3.2.3) sind damit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die teilweise innerhalb des Plangebiets, überwiegend jedoch auf externen Flächen erfolgt (siehe Kapitel 4).

Die Standorte der vorgefundenen Ackerwildkraut-Gesellschaften innerhalb des Grünstreifens der Straße "Zum Hartsteinwerk" bleiben erhalten, können jedoch durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden. Da es sich um einjährige Pflanzenarten handelt, ist davon auszugehen,

dass bei Wegfall der angrenzenden ackerbaulichen Nutzung ein Rückgang dieser Pflanzengesellschaften einschl. des gefährdeten Acker-Steinsame zu erwarten ist. Deshalb wird auf einer externen Ackerfläche das gewonnene Saatgut eingebracht (siehe 6.5.2.2).

Artenschutzrechtliche Prüfung

Auswirkungen auf Europäische Vogelarten

Durch die Umwandlung der Ackerfläche geht ein Bruthabitat der Schafstelze verloren. Es handelt sich bei dieser Vogelart um eine nicht gefährdete Art, für die ein Ausweichen auf umliegenden Ackerflächen möglich ist. Die Funktionsfähigkeit der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die Feldlerche wird nach Aussage des Gutachters nicht verdrängt, da sie bereits jetzt einen Abstand zur Baumreihe entlang der Straße einhält.

Durch den Verlust einer alten Linde geht das Bruthabitat des gefährdeten Star verloren. Im Rahmen von Vermeidungsmaßnahmen sollte versucht werden, diese zu erhalten. Sollte dies nicht möglich sein, so sind vor Baubeginn an den benachbarten Bäumen Nistkästen anzubringen, damit ein Ausweichen möglich ist.

Auswirkungen auf streng geschützte Arten gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets wird das Jagdgebiet von Fledermäusen nicht beeinträchtigt. Da einige potenziell geeignete Altbäume im Gebiet vorhanden sind, deren zukünftige Besiedlung durch Fledermäuse nicht sicher ausgeschlossen werden kann, muss vor Fällung dieser Bäume eine Kontrolle auf Höhlen und potenzielle Quartiere erfolgen.

6.3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden

Für die Entwicklung des geplanten Wohngebiets wird eine bislang weitgehend unbebaute Fläche am Siedlungsrand beansprucht. Durch die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern mit einer GRZ von 0,3 kann der Boden zu 45 % dauerhaft versiegelt werden. Hinzu kommt die Versiegelung durch Straßenflächen. In der Summe werden 3,3 ha Fläche neu versiegelt. Damit erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen. Dies ist gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregel als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen. Durch die Anlage der Regenwasserversickerung erfolgen ebenfalls Beeinträchtigungen in die Bodenstruktur. Es sind entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen.

6.3.3 Auswirkungen auf Wasser

Der Bebauungsplan setzt entlang der Straßen begrünte Sickermulden fest, über die das auf den Straßen anfallende Oberflächenwasser versickert wird. Auf den privaten Grundstücken ist das von den versiegelten Flächen abfließende Regenwasser ebenfalls über begrünte Flächen zu versickern. Für Starkregenereignisse wird ein Sickerbecken am südöstlichen Rand des Plangebiets angelegt.

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.

6.3.4 Auswirkungen auf Klima / Luft

Die Umwandlung einer Ackerfläche in ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet hat keine erheblichen Auswirkungen für das Lokalklima. Kleinklimatisch kommt es durch Versiegelung von Ackerflächen zu Beeinträchtigungen des Kleinklimas, die durch die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum und auf den Privatgrundstücken vermindert werden. Durch die vorgesehenen Baumpflanzungen können auch die Folgen des Klimawandels abgemildert werden.

Durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs erfolgt eine geringfügige zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen, die aufgrund der guten Durchlüftung und der Lage am Ortsrand nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft führen. Kaltluftleitbahnen sind nicht betroffen.

6.3.5 Auswirkungen auf Landschaft, 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.

6.3.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

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

6.3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung

6.3.7.1 Gesundheit

Auswirkungen auf die Gesundheit können durch Lärmemissionen und Luftschadstoffe verursacht werden.

Durch den vom neuen Wohngebiet verursachten Kfz-Verkehr ist eine geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe zu erwarten, die aufgrund der guten Durchlüftung des Plangebiets als unerheblich einzustufen ist.

Geräuschemissionen:

Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht insbesondere durch die Bahnstrecke. Während tagsüber gemäß dem Schallgutachten (DEKRA 2018) der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) mit 54 dB(A) leicht unterschritten wird, kommt es nachts zu deutlichen Überschreitungen: Der Nachtwert von 45 dB(A) wird um bis zu 12 dB(A) überschritten. Damit erfolgt auch eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Zum Schutz der Nachtruhe sind deshalb passive Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich.

Deshalb werden für das Plangebiet Lärmpegelbereiche ausgewiesen, in denen die zur Gewährleistung des Gesundheitsschutzes erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt werden (siehe auch in der Begründung der Festsetzungen).

Immissionen durch **Gewerbebetriebe** wurden von der östlich des Plangebiets liegenden Hundepension verursacht. Diese Nutzung wurde inzwischen zugunsten einer reinen Wohnnutzung aufgegeben, so dass keine Beeinträchtigungen mehr bestehen.

Durch das neue Wohngebiet ist eine geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten. Die Auswirkungen werden vor dem Hintergrund der Vorbelastung als gering eingestuft.

Bei Einhaltung der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

6.3.7.2 Erholung

Die Umwandlung der Ackerfläche in ein Wohngebiet hat keine Auswirkungen auf die Erholung, da das Gebiet keine entsprechende Bedeutung hat.

6.3.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Funde und Befunde vorhanden. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gemäß § 14 Absatz 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle unverzüglich gemeldet werden. Baudenkmäler oder historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

Der Entzug von 7,3 ha Acker aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt keine erhebliche nachteilige Auswirkung für den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb dar.

6.3.9 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.

6.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

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

6.3.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

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

6.3.12 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.

6.3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Verfahren der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages, das von einer die Schutzgüter zusammenfassenden Bewertung der Biotoptypen ausgeht. Jeder Biotoptyp hat einen spezifischen Wert für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Wertstufen zwischen 0 (ohne Bedeutung) bis 5 (sehr hohe Bedeutung). Ein besonderer Schutzbedarf einzelner Schutzgüter ist bei der Planung durch geeignete Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die Bewertung der Biotoptypen des Bestandes und der Planung (siehe auch Karten 1 und 2).

Tabelle 6: Bewertung Biotoptypen Bestand

Kürzel	Biotoptyp	Wertst.	Fläche m ²	Werteinh.	Schutzbedarf
HB	Baumbestand 3.616 m ² *	4	0	14.464	Landschaftsbild
HB	Einzelbaum*, 13 m ²	3	0	39	
UHM	Ruderales Gras - und Staudenflur (Seitenraum Straße)	3	4.067	12.201	
AS	Sandacker	1	73.190	73.190	Wasser
X	Versiegelte Fläche (Fahrbahn)	0	2.978	0	
	Plangebiet		80.235	99894	

* zzgl. zur Grundfläche

** UHM = Seitenraum der Straße

Tabelle 6: Bewertung Biotoptypen Planung

Kürzel	Biotoptyp (Bewertung einschl. Ausgleichsmaßnahmen)	Wertst.	Fläche m ²	Werteinh.
HB	Baumreihe, Einzelbaum (Erhalt), 3.503 m ² *	4	0	14.012
HB	Einzelbaum (Erhalt) 13 m ² *	3	0	39
HFM	Baum-Strauch-Hecke (Ortsrandeingrünung)	3	3.369	10.107
HSE	Siedlungsgehölz, heimische Gehölzarten	3	477	1.431
UHM	Ruderales Gras - und Staudenflur (Grünstreifen Straße, Bestand)	3	4002	12.006
PZA	Sonstige Grünanlage (Quartiersplatz)	1	531	531
PZA	Sonstige Grünanlage (Regenwasserversickerung)	2	503	1.006
PSZ	Spielplatz	1	499	499
PHZ	Hausgärten PHZ	1	31.012	31.012
HE	Baumpflanzungen Wohngebiete 55 x 10 m ² = 550 m ² *	2	0	1.100
HE	Baumpflanzungen Straßen, Platz 24 x 10 m ² = 240 m ² *	2	0	480
GR	Scherrasen GR (Wegebegleitgrün)	1	265	265
GR	Grünstreifen, Versickerungsmulden	1	3.006	3.006
Y	Unbefestigter Weg (innerhalb Ortsrandeingrünung)	1	780	780
X	Versiegelte Flächen Gebäude und Nebenanlagen X	0	25.374	0
X	Versiegelte Flächen Straßen, Wege X	0	7.374	0
X	Versiegelte Flächen Gemeindestraße (Bestand)	0	3.043	0
	Plangebiet		80.235	76.274
	Differenz zu Bestand			23.620

* zzgl. zur Grundfläche

Die Differenz an Werteinheiten zwischen Bestand und Planung beträgt 23.620 Werteinheiten. Es sind entsprechende Maßnahmen zur externen Kompensation vorzusehen, beispielsweise die Entwicklung von Ruderalfluren, die Anlage von Gehölzbeständen oder die Umwandlung von Acker in extensives Grünland. Bei einer Aufwertung um 1 Wertstufe ist eine Fläche von 23.620 m², bei einer Aufwertung von 2 Wertstufen 10.810 m² Fläche erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist eine ergänzende Kompensation erforderlich, die mit den nachfolgenden Tabellen ermittelt wird:

Tabelle 6: Bewertung Schutzgut Boden (Bestand und Planung)

Bewertung	Wertst.	Biotoptyp Bestand	Fläche m²	Biotoptyp Planung	Fläche m²
Besonders hohe Naturnähe, besondere Standorteigenschaften, besondere Bedeutung	V	im Plangebiet nicht vorhanden	0		
Hohe Naturnähe, besondere bis allgemeine Bedeutung	IV	im Plangebiet nicht vorhanden	0		
Durch menschliche Nutzung überprägt, Bodenfunktionen noch gegeben, allgemeine Bedeutung	III	Ruderales Gras- und Staudenflur	4.067	Ruderales Gras- und Staudenflur, Ortsrandeingerünung, Anpflanzfläche	7.848
Überformte Böden, beeinträchtigte Bodenfunktionen, geringe bis allgemeine Bedeutung	II	Acker	73.190	Hausgärten, Grünflächen, Grünstreifen, unbefestigter Weg	36.596
Sehr stark überformte Böden, natürliche Bodenfunktionen weitgehend verloren, geringe Bedeutung	I	Versiegelte Flächen	2.978	Versiegelte und bebaute Flächen	35.791
Plangebiet			80.235		80.235

Tabelle 6: Ermittlung Kompensationsbedarf Schutzgut Boden

Wertsteigerung Boden der Wertstufe III, Kompensation 1:1	3.781 m ² x 1	3.781 m ²
Wertminderung von Boden der Wertstufe II, Kompensation 1:0,5	32.813 m ² x 0,5	-16.407 m ²
Summe Kompensationsbedarf Boden		12.626 m²

Damit besteht ein Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden von 12.626 m².

In der Summe besteht ein Flächenbedarf von voraussichtlich 24.336 m² für die externe Kompensation. Ergänzend ist der Verlust des Ackersteinsame zu kompensieren.

Für das Schutzgut Wasser sind Maßnahmen zur Berücksichtigung des Grundwasserschutzes vorzusehen. Die alten Straßenbäume sind weitmöglichst zu erhalten.

6.4 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

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.

6.5 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Zur Vermeidung und Verminderung von erheblichen Beeinträchtigungen, die für Natur und Landschaft durch die Entwicklung des Wohngebiets entstehen können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Berücksichtigung des Artenschutzes

Die Fällung der Linde im Südosten des Plangebiets muss im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

Zum vorgezogenen Ausgleich sind im Winter 2019/20 an drei benachbarten Straßenbäumen Nistkästen mit einem Einflugloch von 4,5 cm und einer geeigneten Größe für Stare (Vorderseite mind. 26 cm hoch) an den Bestandsbäumen aufzuhängen. Die Kästen sollten aus Holz oder Holzbeton bestehen und in einer Höhe von mind. 4 m mit der Öffnung in Richtung Südosten angebracht werden. Die Kästen sind mindestens jährlich (außerhalb der Brutzeit) auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen erfolgt auch eine Reinigung (Entfernen von alten Nestern). Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erhalt Baumreihe

Der weitgehende Erhalt der Straßenbäume an der Straße "Zum Hartsteinwerk" wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Bodenschutz

Der vorhandene Mutterboden, der nicht versiegelt werden soll, ist vor übermäßiger Inanspruchnahme zu schützen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind möglichst zu vermeiden (siehe § 1 Bundesbodenschutzgesetz und § 1a BauGB). Dies gilt in besonderem Maße für die Bauphase.

Versickerung des Oberflächenwassers

Das in den Wohngebieten anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen wird in die begleitenden Grünstreifen mit Entwässerungsmulden versickert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte oder Drainagen ist hingegen nur unter Auflagen möglich und bedarf nach der Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerks Garßen einer Ausnahmeerlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Celle.

6.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nachfolgend werden die naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die der Wiederherstellung der verloren gehenden Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dienen. Gemäß § 1a BauGB erfolgt keine Unterscheidung nach Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Kompensation kann auch an anderer Stelle als am Eingriffsort erfolgen (= externe Ausgleichsmaßnahme).

Insgesamt ist ein Kompensationsbedarf von 23.620 Werteinheiten gemäß Arbeitshilfe des Städtetages zzgl. 12.626 m² für das Schutzgut Boden erforderlich.

6.5.2.1 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Die nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebiets und sind bereits in der Bilanzierung berücksichtigt.

Anpflanzung Hecke

Am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets ist ein Pflanzstreifen festgesetzt, auf dem ein fünfzehnjähriger Gehölzbestand aus standortheimischen Laubsträuchern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist. Auf Baumpflanzungen wird zur Berücksichtigung der Lindenreihe verzichtet. Die Anlage eines unbefestigten Fußwegs mit einer Breite bis 1,5 m zulässig, entsprechend ca. 780 m². Deshalb wird für die Bilanzierung von den 4.139 m² großen Pflanzstreifen nur eine Fläche von 3.369 m² als Ausgleich berücksichtigt.

Für die Pflanzung sind folgende Arten geeignet:

Faulbaum (*Frangula alnus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*). Qualität: Containerware, 125-150 cm, Pflanzabstand max. 1,50 m

Wirkung der Maßnahme:

Der Gehölzstreifen dient zum Ausgleich für die Versiegelung von Ackerflächen und grünt das Gebiet zur freien Landschaft ein.

Baumpflanzungen öffentliche Grünflächen

Im Bereich des geplanten Platzes sowie entlang der Wegeverbindung sind 18 mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden. Dabei sind vorzugsweise Winterlinden (*Tilia cordata*) zu verwenden, um den Verlust der alten Linden in der Straße Am Hartsteinwerk zu kompensieren, außerdem attraktive Gehölzarten mit Blütenschmuck und Herbstfärbung wie z.B. Frühe Traubeneiche (*Prunus padus* 'Schloss Tiefurt'), Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten), Stadtbirne (*Pyrus calleryana Chanticleer*), Vogelkirsche (*Prunus avium*). Qualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm

Wirkung der Maßnahme:

Die Baumpflanzungen dienen zur Kompensation für die Versiegelung, zum vorsorgenden Klimaschutz und zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes. Für die Bilanz wird davon ausgegangen, dass ca. 10 Baumpflanzungen mit heimischen Arten (Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche) erfolgen.

Baumpflanzungen im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der öffentlichen Stellplätze mind. 10 mittelgroße bis große standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Stammbereich der Bäume müssen jeweils mindestens 9 m² unversiegelt sein und vor Bodenverdichtung geschützt werden.

Geeignete Arten: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*). Aufgrund des

versiegelten Standortes können auch Zuchtformen verwendet werden. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., StU 18/20 cm

Wirkung der Maßnahme:

Die Baumpflanzungen dienen zur Kompensation für die Versiegelung, zum vorsorgenden Klimaschutz und zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes. Für die Bilanz wird davon ausgegangen, dass 10 Baumpflanzungen erfolgen.

Baumpflanzungen "Zum Hartsteinwerk"

Im Seitenraum der Straße "Zum Hartsteinwerk" ist die vorhandene Lindenreihe zu ergänzen. Es sind mind. vier Winterlinden (*Tilia cordata*), StU 20/25 anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Wirkung der Maßnahme:

Die Baumpflanzungen dienen zur Kompensation für den Verlust von vier Linden sowie zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes. Für die Bilanz wird davon ausgegangen, dass 4 Baumpflanzungen erfolgen.

Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücksflächen in den Wohngebieten ist je angefangene 500 m² mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein kleiner bis mittelgroßer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

Geeignete Baumarten z.B.: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*), Spitzahorn (*Acer platanoides* in Sorten), Stadtbirne (*Pyrus calleryana Chanticleer*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*, auch kleinkronige Sorten wie 'Rancho'), Hochstamm, 3 x v. StU 12-14 cm Obstbäume, Hochstämme, StU 10-12 cm, robuste alte Sorten, z.B.:

Apfelsorten

Baumanns Renette
Celler Dickstiel
Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht

Birnensorten:

Clapps Liebling
Frühe von Trevoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche aus Charneux

Sonstige Obstsorten

Bühlers Frühzwetsche
Hauszwetsche
Rote Knorpelkirsche
Schwarze Knorpelkirsche
Apfelquitte
Walnuss

Wirkung der Maßnahme:

Die Baumpflanzungen dienen zur Kompensation für die Versiegelung, zum vorsorgenden Klimaschutz und zur landschaftsgerechten Eingrünung des Baugebietes. Für die Bilanz wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet 182 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken erfolgen, davon ca. 30 % mit standortheimischen Arten = 55 Baumpflanzungen.

Zusammen mit den Bäumen im Straßenraum und auf den öffentlichen Grünflächen sind es insgesamt 80 Baumpflanzungen, entsprechend 1.600 m² ².

2 Entsprechend der Arbeitshilfe Nieders. Städtetag pro Baum 10 m² der Wertstufe 2

Naturnahe Gestaltung der Regenwasserversickerung

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Regenwasserversickerung" ist als Erdbecken anzulegen und möglichst naturnah zu gestalten. Die Freiflächen sind mit einem zertifizierten Regiosaatgut der Herkunftsregion Norddeutsches Tiefland³ einzusäen. Alternativ ist auch eine Selbstbegrünung möglich. Durch regelmäßige Mahd ein- bis zweimal jährlich, ggf. auch Mulchmahd, ist die Fläche als Extensivrasen zu entwickeln. Soweit es die wasserwirtschaftliche Funktion zulässt, sind Gehölze anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind standortgerechte heimische Arten zu verwenden, die auch die Nähe zu einem Gewässer symbolisieren sollten. Geeignete Baumarten: Esche (*Fraxinus excelsior*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*), Korbweide (*Salix viminalis*), Ohrweide (*Salix aurita*), Silberweide (*Salix alba*, auch Sorte „Tristis“), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)

Wirkung der Maßnahme:

Mit der naturnahen Gestaltung wird der Eingriff durch den Bau des Rückhaltebeckens kompensiert.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

6.5.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahme

Der in den Tabellen 3 - 6 ermittelte Kompensationsbedarf von 23.620 Werteinheiten (Modell Städtetag) plus 12.626 m² Fläche für das Schutzgut Boden, in der Summe mit einem Flächenbedarf von 24.436 m², werden durch externe Maßnahmen gedeckt. Dafür stehen Flächen im Flächenpool der Stadtwerke Celle zur Verfügung, die in den Gemarkungen Garßen und Borstel liegen. Hier sieht das Entwicklungskonzept "Kompensationspool Eigentumsflächen Stadtwerke Celle GmbH" (Thomas Kaiser ALW, Mai 2019) die Umwandlung von Fichtenforsten in naturnahe Laubwälder vor. Bei den Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung um 2 Wertstufen gemäß dem Modell Städtetag.

Im Einzelnen sollen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

Fläche 1: Gemarkung Borstel, Flur 2, Flurstück 117/1, Flächengröße 7.700 m²

Bestand: abgängiger Fichtenforst, Forstabteilung 112a u, Wertstufe 2

3 z.B. Grundmischung A Frischwiese (Saaten-Zeller) oder Fettwiese (Rieger-Hoffmann)



Lageplan Fläche 1 (unmaßstäblich)

Die Fläche wird insgesamt zu einem Eichen- und Hainbuchenwald feuchter, mäßig basenreicher Standorte (WCA) entwickelt. Durch die lange Entwicklungszeit wird Wertstufe 4 (statt 5) angenommen. Damit erfolgt eine Aufwertung um 2 Wertstufen = 15.400 Werteinheiten.

Fläche 2: Gemarkung Garßen, Flur 10, Flurstück 2/3, Teilfläche 8.200 m²

Bestand: Fichtenforst, Forstabteilung 105a1, Wertstufe 2

Die Fläche soll zu Eichenmischwald (WQT) entwickelt werden. Hier soll der natürliche Kiefernanflug zusätzlich zu den Pflanzmaßnahmen genutzt werden. Durch die lange Entwicklungszeit wird Wertstufe 4 (statt 5) angenommen. Damit erfolgt eine Aufwertung um 2 Wertstufen = 16.400 Werteinheiten.

Fläche 3: Gemarkung Garßen, Flur 10, Flurstück 109/31, Teilfläche von maximal 10.300 m²

Bestand: Fichten-/Kiefernforst, Forstabteilung 103f2, Wertstufe 2.

Die Fläche soll in einen bodensauren Buchenwald (WLA) umgebaut werden.



Lageplan Flächen 2 + 3 (unmaßstäblich)

In der Summe haben die Kompensationsflächen eine Flächengröße von 26.200 m². Zur Kompensation für das Schutzgut Boden dienen 12.626 m². Die übrigen 13.574 m² entsprechen bei einer Wertsteigerung um 2 Wertstufen 27.148 Werteinheiten. Damit können die erforderlichen 24.430 Werteinheiten in vollem Umfang kompensiert werden. Das Plus von 2.712 Werteinheiten kann für weitere Kompensationsmaßnahmen genutzt werden.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust des gefährdeten Ackersteinsame wird ergänzend die folgende Maßnahme durchgeführt:

Fläche 4: Gemarkung Garßen, Flur 11, Flurstück 17/1, Teilfläche 2.000 m²

Bestand: Acker. Hier soll eine standorttypische Ackerwildkrautflora entwickelt werden, in die auch das gewonnene Saatgut des Ackersteinsame eingebracht wird. Die Aussaat sollte zwischen März und April 2020 erfolgen. Die Fläche ist entweder ackerbaulich zu nutzen. Dafür muss auf den Einsatz von Herbiziden verzichtet werden. Alternativ ist ein jährlicher Umbruch im Frühherbst möglich.

Diese Maßnahmen verbessern die Funktionen und Werte des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes und dienen damit der Kompensation für die Versiegelung von Ackerflächen.



Lageplan Fläche 4 (unmaßstäblich)

Die Flächen sind bis zum Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern.

Mit der Durchführung der externen Maßnahmen auf den Flächen 1-3 ist spätestens ein Jahr nach Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten zu beginnen.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen anderweitige Planungsmöglichkeiten in Form einer stärkeren Verdichtung. Damit wäre eine stärkere Versiegelung und eine Überformung des dörflichen Charakters verbunden.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Die Bilanzierung erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Eingriffsbeurteilung in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetags (2013).

Die Brutvogelkartierung erfolgt nach den Standards der Staatlichen Vogelschutzwarte.

Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend den einschlägigen Normen zur Erfassung, Beurteilung und Ausbreitung von Schallimmissionen erstellt (DIN 18005, 16. BImSchV, DIN 4109).

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

6.7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten.

Unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen sind derzeit nicht erkennbar. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturschutzrechts (Naturhaushalt und Landschaftsbild) werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Celle ein Jahr nach Beginn der Baumaßnahme durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

6.8 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das ca. 8 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Garßen. Es besteht aus einer Ackerfläche. Einbezogen in das Plangebiet ist auch der Straßenraum der tangierenden Gemeindestraße "Zum Hartsteinwerk", die von einer alten Lindenreihe begleitet wird. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet "Garßen".

Durch die Entwicklung eines Wohngebiets sind für das Schutzgut Tiere und Pflanzen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umwandlung von Acker sowie den Verlust von Einzelbäumen zu erwarten. Zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation werden Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Da auf diese Weise nicht alle Beeinträchtigungen kompensiert werden können, müssen externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, da Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen europäischer Vogelarten vorgesehen sind und die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Jagdgebiet von Fledermäusen bleibt erhalten. Der Verlust der gefährdeten Pflanzenart Ackerstein-Same wird auf einer externen Ackerfläche kompensiert. Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Dies gilt gleichermaßen für die biologische Vielfalt.

Für die Schutzgüter Boden und Fläche sind durch die vorgesehene Neuversiegelung in der Größenordnung von 3 ha gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten, die durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert

werden.

Zum Schutz des Grundwassers ist eine Versickerung des Oberflächenwassers über die belebte Bodenzone vorgesehen. Für Klima/Luft sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet weist ein leicht überprägtes Landschaftsbild auf. Die Umwandlung in ein Wohngebiet stellt eine Beeinträchtigung dar, die durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung sowie eine Ortsrandbegrünung ausgeglichen wird. Weiterhin wird das Erscheinungsbild der Landschaft auf den externen Ausgleichsflächen aufgewertet.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten, da durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen die schalltechnischen Normen für ein Wohngebiet eingehalten werden können. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsbezogene Erholung sind keine entsprechenden nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag der NLG, Geschäftsstelle Verden, Stand 13.05.2020

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Lister Meile 21, 30131 Hannover

Tel. 0511 – 14391

email@stadtlandschaft.de



Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL)

6.9 Literatur/Quellen

DRACHENFELS, O.v. / MEY, H. (2016): Kartieranleitung zur Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen, Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, hrsg. Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

GLUTZ VON BLOTZHEIM, Urs N. (Hrsg) (1985 ff.): Handbuch der Vögel Mitteleuropas

KRÜGER; T. u. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 35(4)

LANDKREIS CELLE (1991): Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle

NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: Bodenübersichtskarte 1:50.000, NIBIS-Kartenserver

NIEDERS. STÄDTETAG (2013): Arbeitshilfe zur Eingriffsbeurteilung in der Bauleitplanung
STADT CELLE: Landschaftsrahmenplan Stadt Celle (Entwurf)

Gutachten

Abia GbR (Neustadt a. Rbge.): Naturschutzfachliche Untersuchung im Rahmen der Planung des Baugebiets „Blaues Land“ in Garßen (Stadt Celle), 2019

DEKRA Automobil GmbH (Hamburg): Prognose von Schallimmissionen, 2019



Karte 1: Biotoptypen Bestand (unmaßstäblich)



7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

7.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird über die vorhandenen öffentlichen Straßen und die neuen Planstraßen sichergestellt. Die Straßen sind ausreichend dimensioniert, um den Verkehr aus dem Plangebiet abzuleiten bzw. eine geordnete Erreichbarkeit sicherzustellen (vgl. Punkt 2.5 „Verkehrserschließung“ und Anlage 5 „Verkehrsuntersuchung“).

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über das vorhandene Busnetz mit Anbindung an die Kernstadt Celle gewährleistet.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die örtlichen Leitungsnetze.

Kommunikationsnetz

Das Plangebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Plangebiet sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet dem Träger des Telekommunikationsnetzes so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stromversorgung

Träger der Stromversorgung ist die *Stadtwerke Celle GmbH*.

Gasversorgung

Träger der Gasversorgung ist die *Stadtwerke Celle GmbH*.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird aus den vorhandenen Trinkwasserleitungen sichergestellt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist auf eine ausreichende Löschwasserversorgung aus unabhängigen Wasserentnahmestellen zu achten.

Träger der Wasserversorgung ist die *Stadtwerke Celle GmbH*.

Abwasserbeseitigung

Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserentsorgung im Baugebiet muss nach dem Stand der Technik erfolgen, dabei ist insbesondere das DWA Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ anzuwenden.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die *Stadtwerke Celle GmbH*.

Oberflächenentwässerung

(Nr. A8.5 der textlichen Festsetzungen)

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind gemäß Niedersächsischem Wassergesetz (NWG) - anstelle der Gemeinde - grundsätzlich die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken bzw. die Träger öffentlicher Verkehrsanlagen für die Straßenverkehrsflächen verpflichtet.

Zur Beurteilung der Durchlässigkeit des Bodens wurde ein „Baugrundgutachten“ erstellt (vgl. Anlage 2 dieser Begründung). Aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Plangebiet möglich. Deshalb ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Plangebiet zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den *Zweckverband Abfallwirtschaft Celle* im Rahmen der Abfallsatzung.

Alle neuen Wohngrundstücke sind zu Entsorgungszwecken über öffentliche Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen anfahrbar, die im Rahmen der Straßenausführungsplanung entsprechend dem Informationsblatt des Zweckverbandes Abfallwirtschaft sowie für den Schwerlastverkehr von 26 t ausgelegt werden.

7.3 Umweltschutz (Umweltverträglichkeit)

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen handelt es sich, abgesehen von den versiegelten Flächen der Straße „Zum Hartsteinwerk“, um unbebaute bzw. unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Flächen, die für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet werden sollen.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Nach dem Baugesetzbuch ist gemäß § 2a neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans, ein Umweltbericht nach der Anlage 1 BauGB, auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, zu erstellen. Dieser Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (SRL) Karin Bukies, *Stadtlandschaft, Planungsgruppe für Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung*, Hannover und ist als gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt.

Schutz des Menschen

Der Bebauungsplan führt aufgrund der geplanten Nutzung „Allgemeine Wohngebiete“ und der getroffenen Festsetzungen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen.

Die Flächen im Plangebiet sind durch Verkehrslärm aus dem Schienenverkehr der Bahnstrecke Nr. 1720, der Bundesstraße (B191) erheblich vorbelastet. Deshalb wurde, zum Zwecke einer sachgerechten Beurteilung, eine „Prognose von Schallimmissionen“, DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, Oktober 2019 durchgeführt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden, entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens, passive Schallschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Garßen ist mit ortsüblichen Emissionen zu rechnen. Deshalb wird für die neuen Bewohner und Bewohnerinnen ein entsprechender Hinweis (vgl. Hinweise Nr. C6 „Ortsübliche Emissionen“) in den Bebauungsplan aufgenommen. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind bei Beachtung der Schallschutzfestsetzungen nicht zu erwarten.

Schutz von Tieren und Pflanzen

Der Planbereich wird, bis auf die Straßenparzelle der Straße „Zum Hartsteinwerk“, ackerbaulich genutzt.

Im Rahmen der Bauleitplanung muss u.a. den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 f. BNatSchG Rechnung getragen werden. Deshalb wurde zunächst eine „Naturschutzfachliche Untersuchung“, Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, Oktober 2019 durchgeführt (vgl. Anlage 3 dieser Begründung).

Im Rahmen der Umweltuntersuchung / des Umweltberichtes wurde der Zustand der vorgefundenen Biotoptypen aufgenommen und bewertet. Mit Ausnahme der Gehölzbestände im Straßenraum der Straße „Zum Hartsteinwerk“ und der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte weisen die Ackerflächen aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine geringe, oder weitgehend fehlende Bedeutung auf. Allerdings wurde im Seitenraum der Straße "Zum Hartsteinwerk" an zwei Standorten ein Vorkommen des Acker-Steinsame (*Lithospermum arvense*) festgestellt, eine sowohl im Tiefland als auch landesweit als „gefährdet“ (Gefährungskategorie 3) eingestufte Art der Roten Liste Niedersachsens. Von ihr wurden an zwei Stellen am Ostrand der Fläche zusammen mehr als 100 blühende Exemplare festgestellt.

Des Weiteren wurden vier Arten nachgewiesen, die auf der Vorwarnliste für das niedersächsische Tiefland geführt werden. Dabei handelt es sich um das Hügel-Vergissmeinnicht (*Myosotis ramosissima*), das Sand-Vergissmeinnicht (*Myosotis stricta*) und vermutlich um die Acker-Hundskamille (*Anthemis cf. arvensis*) sowie um die Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), die allerdings nicht typischerweise zur Ackerbegleitflora gehört (vgl. Anlage 3).

Der Verlust der gefährdeten Pflanzenart Ackerstein-Same wird auf einer externen Ausgleichsfläche kompensiert (vgl. Umweltbericht und Hinweis Nr. C7 „Externe Ausgleichsmaßnahmen / externe Ausgleichsflächen“).

Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutz der Fläche

Dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird durch die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen Rechnung getragen. Dadurch sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Bodenschutz

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie durch den Verlust von Böden mit hoher natürlicher Fruchtbarkeit und ihrer ökologischen Funktionen durch Überbauung und Versiegelung offener Grundflächen gegeben.

Einer Begrenzung dieser Auswirkungen dienen die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), der überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen und der Ausschluss der Errichtung von Carports, Garagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die durch diesen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe durch Bodenversiegelungen werden teilweise im Plangebiet sowie auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind deshalb nicht zu erwarten.

Gewässerschutz / Grundwasserschutz / Hochwasserschutz

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Dies wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Celle gewährleistet.

Das im Plangebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist nach Nr. A8.5 der textlichen Festsetzungen im Plangebiet zurückzuhalten und durch die belebte Bodenzone zu versickern, um erhebliche Beeinträchtigungen des Trinkwassers und des Wasserhaushalts zu vermeiden. Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A liegt, ist die entsprechende Schutzgebietsverordnung zu beachten.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.

Die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, werden bei der Planung beachtet. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, innerhalb eines Risikogebietes oder eines Hochwasserentstehungsgebietes. (HQ 100, HQ extrem).

Klimaschutz

Angesichts der Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes, der umfangreichen festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“ mit entsprechenden Bepflanzungen, der Unzulässigkeit der Anlage von Schotter- und Kiesgärten in den (Vor-) Gartenzone (Nr. D4.3 der Örtlichen Bauvorschrift) sowie des relativ geringen zulässigen Versiegelungsgrades sind Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas nicht zu erwarten. (Die möglichen Obergrenzen des Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden nicht vollständig ausgeschöpft.) Durch die festgesetzten Baumpflanzungen werden übermäßige Aufheizungen angrenzender versiegelter Flächen vermieden (Beschattung).

Den Schutz des globalen Klimas betreffend eröffnet der Bebauungsplan auch Möglichkeiten für ressourcenschonende Energiekonzepte wie die passive Sonnenenergienutzung und den Einsatz von Anlagen zur Sonnenenergienutzung, da die „überbaubaren Grundstücksflächen“ für die Nutzung von Sonnenenergie günstige Gebäudeausrichtungen zulassen.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind deshalb nicht zu erwarten.

Schutz vor Luftverunreinigungen

Abgesehen von den ortstypischen landwirtschaftlichen Emissionen werden keine Einwirkungen auf das Plangebiet durch Luftverunreinigungen erwartet.

Besondere Luftverunreinigungen sind mit den im Plangebiet festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht verbunden, sodass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Garßen. Zur Vermeidung von Eingriffen in das Orts- und Landschaftsbild werden folgende Festsetzungen getroffen: „Anpflanzen von Bäumen“, „Erhaltung von Bäumen“, „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung“.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden durch die Planung vermieden.

Schutz von Kultur- und sonstigen Sachgütern

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Es befinden sich im Plangebiet keine Gebäude oder bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Auch teilte die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle mit, dass in der aktuellen Denkmalausweisung für den Bereich des Plangebietes keine Bodendenkmale verzeichnet sind.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Vor dem Hintergrund der vorherigen Prüfung der Schutzgüter in Bezug auf die angestrebte Planung sind Wechselwirkungen, die als erhebliche Umweltauswirkung zu werten sind, nicht zu erwarten.

7.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Mit der vorliegenden Planung sind grundsätzlich erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes verbunden, die durch Vermeidungsmaßnahmen gemindert werden und, sofern erforderlich, auszugleichen sind.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wird mit folgenden Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen:

- Begrenzung von versiegelten Flächen durch die Beschränkung der „Grundflächenzahl (GRZ)“,
- Begrenzung der „überbaubaren“ und „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“,
- Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen bzw. offenen Kleingaragen nur innerhalb der „überbaubaren Grundstücksflächen“,
- Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes,
- Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nur über die belebte Bodenzone innerhalb des Plangebietes,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung des neuen Ortsrandes sowie der Ausschluss von Schotter- und Kiesgärten.

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen können nicht verhindern, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts kommt. Die Stadt Celle beabsichtigt diese Beeinträchtigungen vollständig auszugleichen. Eine diesbezügliche Eingriffsbilanzierung nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, *Niedersächsischer Städtetag, 2013*, ist dem Umweltbericht beigelegt.

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes wird zum Teil durch die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erreicht.

Es handelt sich dabei um die Herausnahme von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung und die Bepflanzung dieser Flächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen auf den festgesetzten „öffentlichen Grünflächen“, innerhalb der „Straßenverkehrsflächen“ sowie durch Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen.

Zusätzlich wird für den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushalts ein externer Ausgleichsbedarf von ca. 24.336 m² erforderlich, der auf Flächen des Flächenpools der Stadtwerke Celle GmbH außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen wird. Ergänzend ist der Verlust des Ackersteinsame (ca. 2.000 m²) zu kompensieren.

Ein entsprechender Hinweis (vgl. Hinweise Nr. C7 Externe Ausgleichsmaßnahmen / externe Ausgleichsflächen) wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Durchführung bzw. Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen wird von den Stadtwerken Celle GmbH sichergestellt.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes berücksichtigt.

8. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch den Bebauungsplan werden landwirtschaftliche Flächen ihrer bisherigen Nutzung entzogen. Die Überplanung der Flächen wurde im Vorfeld mit den Grundstückseigentümern abgestimmt. Dem Verlust der landwirtschaftlichen Flächen stehen die Wertsteigerung des

Bodens und der erzielbare Vermögenszuwachs für den beteiligten Eigentümer gegenüber. Die derzeit vorhandenen, mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Immissionen (z.B. Staub, Geruch, Lärm) werden für die bestehenden angrenzenden Nutzungen durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den in Rede stehenden Flächen aufgehoben.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen sind keine planungsbedingten erheblichen Beeinträchtigungen zu erkennen. Allerdings wird durch die Realisierung des neuen Wohngebietes die freie Aussicht der südlich und westlich gelegenen Anlieger durch die geplante Bebauung eingeschränkt werden.

Durch die neue Bebauung im Plangebiet werden zusätzliche Verkehre entstehen.

9. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen ist 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.

Die hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken auch im Ortsteil Garßen beruht u.a. auf der guten Lage in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie der direkten ÖPNV-Anbindung durch das vorhandene Busnetz.

Die vorliegende Planung soll der Deckung dieses Nachfrageüberhangs dienen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die benötigte Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, Ortsteil Garßen ist es die Flächen im Zuge der Ortsentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen, um den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Die Bauleitplanung wird mit dem Ziel durchgeführt, im Plangebiet „Allgemeine Wohngebiete (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Die neuen Nutzungen im Plangebiet und die an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sollen durch den Bebauungsplan keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden.

Die planungsrechtlich vorbereiteten Nutzungen sollen keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen ausgesetzt werden. Deshalb wurde eine „Prognose von Schallimmissionen“, *DEKRA Automobil GmbH*, Hamburg, Oktober 2019 (vgl. Anlage 4), erstellt.

Schallminderungsmaßnahmen wurden im Verfahren geprüft.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet folgende Beurteilungspegel:

- tags (6-22h) $L_{rT} \leq 54 \text{ dB(A)}$
- nachts (22-6h) $L_{rN} \leq 57 \text{ dB(A)}$.

Maßgeblich ist das für das Jahr 2030 prognostizierte Güterzugaufkommen auf der Schienenstrecke Nr. 1720 von 65 Güterzügen im Tageszeitraum (6 – 22 Uhr) und 99 Güterzügen in Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete von tags $OW_T = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $OW_N = 45 \text{ dB(A)}$ werden im Tageszeitraum unterschritten und im Nachtzeitraum deutlich überschritten.

Legt man im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit $IGW_T = 59 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $IGW_N = 49 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist auch eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV im Nachtzeitraum festzustellen.

Die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV mit $RW_T = 70 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $RW_N = 60 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum werden tags und nachts unterschritten. Diese Richtwerte werden teilweise in der Rechtsprechung als Grenzwerte angesehen, so dass hier der obere Abwägungsbereich für neu geplante Wohnnutzungen liegen sollte.

Während für vorhandene Bebauung ein höherer Abwägungsspielraum anzunehmen ist, ist bei Neubaugebieten die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete empfehlenswert. Eine Überschreitung kann nach Abwägung aller Belange jedoch als zumutbar angesehen werden.

Neben dem Plangebiet sind durch den zukünftigen Schienenverkehr auch weite Teile des Stadtteils Garßen wie auch andere von der Schienenstrecke Nr. 1720 passierte Stadtteile von Celle erheblich durch Schienenverkehrslärm vorbelastet.

Auch bei anderen bebaubaren Flächen ist somit von einer erheblichen Vorbelastung durch Schienenlärm auszugehen.

Eine signifikante Verringerung der Schienengeräuschemissionen im Plangebiet wäre nur mit Schallschutzwänden möglich, die unmittelbar neben dem Gleiskörper auf dem Betriebsgelände der Bahn errichtet würden. Bei üblichen Wandhöhen von ca. 3 m ist jedoch weiterhin eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet auf Höhe der Obergeschosse zu erwarten.

Da im Tageszeitraum der Orientierungswert der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) unterschritten wird, ergeben sich keine Einschränkungen für die Nutzbarkeit von Außenwohnbereichen (Terrassen / Balkone). Die Geräuschsituation ist tagsüber als „besonders ruhige Wohnlage“ zu bezeichnen. Innerhalb von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnräume) können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erzielt werden. Hierzu können im Bebauungsplan Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen getroffen werden. Im vorliegenden Fall sind passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Nachtruhe zwingend erforderlich.

Nach Abwägung der bekannten privaten und öffentlichen Belange, unter Berücksichtigung vorhandener Lärmemissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr (vgl. Anlage 4) und aller in Betracht zu ziehenden Planungsalternativen, insbesondere unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vertretbarkeit, wird der vorliegenden „Prognose von Schallimmissionen“ Folge geleistet.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung werden somit bei der Planung berücksichtigt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der neuen Anwohner im Plangebiet, insbesondere die Bedürfnisse von Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung werden durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen in Garßen sichergestellt.

Die Belange bei der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Ortsteil Garßen) werden beachtet.

Die Grundversorgung der Bewohner des neuen Baugebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs wird in Garßen sichergestellt. Der darüber hinaus bestehende mittel- und langfristige Bedarf kann in der Kernstadt Celle gedeckt werden.

Ausreichende Kapazitäten an Schulplätzen und an Plätzen für die Kinderbetreuung werden durch die Stadt Celle sichergestellt.

Für Freizeit und Naherholung stehen den Bewohnern des Plangebietes der Quartiersplatz und der Spielplatz im Plangebiet, die angrenzende Feldmark und die am Ort vorhandenen Vereine, Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen zur Verfügung.

Der Klimaschutz, als Planungsgrundsatz der Bauleitplanung, wird im Rahmen dieser Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Belange des Denkmalschutzes, der Bodendenkmalpflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden bei der Planung beachtet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen sichergestellt. Das Plangebiet ist an den ÖPNV über das Busnetz angebunden.

Die ordnungsgemäße technische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

Für diesen Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht sowie eine Eingriffsbilanzierung erstellt; erhebliche Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft werden entsprechend den Ergebnissen möglichst vermieden bzw. vollständig ausgeglichen. Damit wird sichergestellt, dass alle umweltrelevanten und naturschutzfachlichen Aspekte in diesem Bauleitplanverfahren beachtet bzw. berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Den Belangen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch eine Eingrünung und landschaftsgerechte Gestaltung des Baugebietes mittels entsprechender Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie durch die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung Rechnung getragen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zwar werden die Umweltbelange durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen für bauliche Nutzungen teilweise beeinträchtigt, negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden aber so gering wie möglich gehalten, bzw. ausgeglichen, da im Bebauungsplan Vorkehrungen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von erheblichen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft getroffen werden und zusätzlich externe Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Die Belange der Eigentümer im Plangebiet sowie die der angrenzenden Grundstückseigentümer werden bei der Planung beachtet.

Die durch die neue Bebauung im Plangebiet ausgelösten zusätzlichen Verkehre wurden vom Büro *Zacharias Verkehrsplanungen Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias* im Rahmen einer „Verkehrsuntersuchung“, Hannover, September 2019 untersucht.

Die „Verkehrsuntersuchung“ (vgl. Anlage 5 dieser Begründung) kommt bezüglich der Anbindung des Plangebietes zu folgendem Ergebnis:

„Für die Anbindung der Straße Garsloh an die B 191 (Knoten 1) ergibt sich im heutigen Ausbauzustand unter Berücksichtigung der Bedarfssignalanlage im Prognosehorizont 2030 inklusive der Verkehre mit Bezug zum WG Blaues Land eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C. Die Stufe C ergibt sich dabei für die Fußgängerquerung. Die Kfz-Ströme fließen alle mit sehr guter Verkehrsqualität der Stufe A.“

Die freie Aussicht von Anliegern westlich und südlich des Plangebietes wird durch die Umsetzung der Planungsziele eingeschränkt. Bei der Abwägung, zwischen dem verständlichen privaten Interesse an der Erhaltung uneingeschränkter freier Aussicht bzw. Erhalt des Status quo und dem öffentlichen Interesse an der Schaffung dringend benötigten Wohnraums, wird den Zielen dieser Bauleitplanung der Vorrang eingeräumt.

Die derzeit vorhandenen, mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen Immissionen, werden für die an das Plangebiet angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen durch die

Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den in Rede stehenden Flächen aufgehoben. Die neuen Bewohner im Plangebiet werden darauf hingewiesen, dass zukünftig mit ortsüblichen Emissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen ist (vgl. Hinweis Nr. C6 auf dem Bebauungsplan).

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Dies ist notwendig, da derzeit keine anderen gleichermaßen geeigneten Flächen für die benötigten neuen Baugrundstücke in Garßen zur Verfügung stehen. Weil es sich dabei um Flächen handelt, die sich durch ihre Lage im Raum und die infrastrukturelle Anbindung für eine Bebauung besonders eignen, werden die Belange der Landwirtschaft dem Belang der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung nachgestellt.

Insgesamt wird in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein ausgewogenes Ergebnis erzielt.

10. Verfahrensvermerke

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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“, OT Garßen, mit Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

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

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.

Celle,

.....

Bürgermeister

Anlagen

1. Städtebaulicher Entwurf (Variante IIc)

Planungsgruppe Lärchenberg, Hannover, November 2019

2. Baugrundgutachten

Büro für Umwelt und Geologie Diplom-Geologe Volker Jörke, Verden, Januar 2019

3. Naturschutzfachliche Untersuchung im Rahmen der Planung des Baugebiets „Blaues Land“ in Garßen (Stadt Celle)

Abia Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt, Oktober 2019

4. Prognose von Schallimmissionen

DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, Oktober 2019

5. Verkehrsuntersuchung

Zacharias Verkehrsplanungen Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias, Hannover, September 2019