

## VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN >Autohaus Rover, Braunschweiger Heerstraße<

### GRÜNORDNUNGSPLAN - ENTWURF - -Begründung-

BAUVORHABEN: Neubau eines Autohauses  
Braunschweiger Heerstraße  
29227 Celle

BAUHERR: HERR BUES, AUTOHAUS ROVER  
Harburger Heerstraße 5, 29223 Celle

ARCHITEKT: HARTMANN + PARTNER  
Architekten und Ingenieure  
Walter-Giesecking-Straße 14  
30159 Hannover

BEARBEITUNG: Landschaftsarchitekturbüro WENDEZEIT  
Ute Rodenwaldt-Blank  
Samlandweg 3  
29225 Celle

Celle, den 19.03.1999

Inhaltsverzeichnis	SEITEN
1. Anlaß und Aufgabenstellung	4
2. Beschreibung des Plangebietes mit Übersichtsplan	5
3. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	6 - 7
3.1 Rechtliche Grundlagen des Grünordnungsplanes	
3.2 Vorgaben der Regionalen Raumordnung und der Flächennutzungsplanung	
4. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	8 - 10
4.1 Methodik	
4.2 Bewertung	
4.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften	
4.2.2 Boden	
4.2.3 Wasser	
4.2.4 Klima/Luft	
4.2.5 Landschaftsbild	
4.3 Zusammenfassung	
5. Voraussichtliche Beeinträchtigungen und Risiken	11
5.1 Beschreibung des Bauvorhabens	
5.2 Zu erwartende Folgewirkungen des Bauvorhabens	
6. Gestaltungs- und Entwicklungskonzept des Grünordnungsplanes	12 - 14
6.1 Zielkonzept	
6.2 Maßnahmen	
6.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
6.3.1 Gemischte Gehölzanpflanzung auf der Gewerbefläche	
6.3.2 Ökologischer Waldbau (Ersatzmaßnahme)	

7.	Konfliktanalyse und Flächenbilanz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	15 - 18
7.1	Vermeidung und Minimierung von Eingriffen	
7.2	Kompensation von Eingriffen und Ersatz	
8.	Umsetzung	19 - 20
8.1	Zeitrahmen	
8.2	Kostenschätzung	
9.	<b>Anhang</b>	21
	Plan 1	GOP - Bestand 1 : 250
	Plan 2	GOP - Ausgleich 1 : 200
	Tabelle B	Gegenüberstellungstabelle: Ausgleich / Ersatz
	Tabelle C	Rechnerische Bilanz: Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfächen

## 1. Anlaß und Aufgabenstellung

Herr Bues, Autohaus Rover erwarb das Flurstück 389/84, Flur 4, Gemarkung Altencelle um ein Autohaus bauen zu wollen. Die Fläche grenzt an den nördlichen Ortsrand von Altencelle. Im Osten ist die Fläche durch die Bundesstraße 214 begrenzt.

Die erworbene Fläche ist Bestandteil eines größeren Plangebietes, das im Flächennutzungsplan der Stadt Celle als Gewerbegebiet ausgewiesen ist.

Zur schnelleren Realisierung von Bauvorhaben potentieller Investoren wurde das Instrument Vorhaben- und Erschließungsplan geschaffen (§ 7 BauGB-MaßnahmenG).

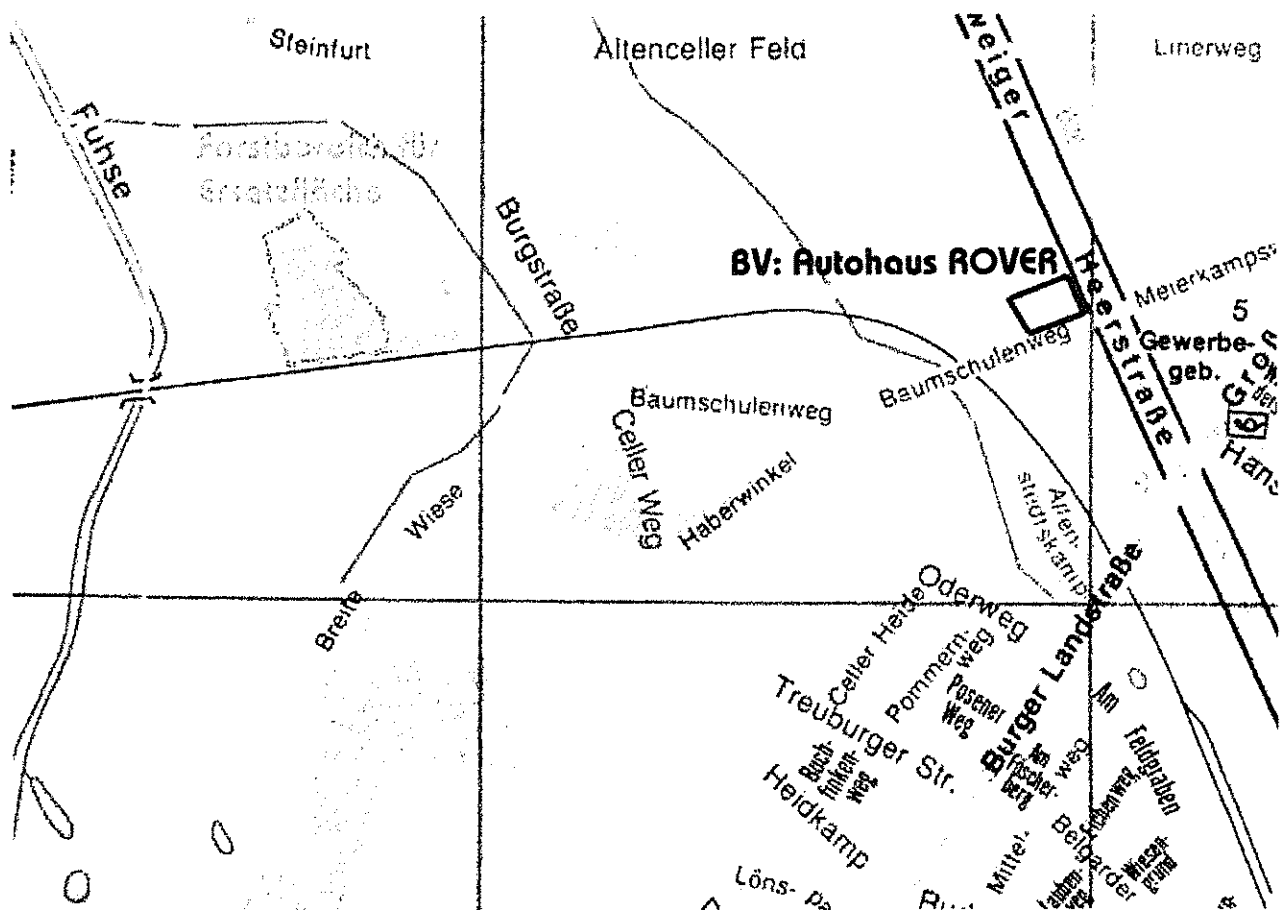
Der Grünordnungsplan (GOP) als landschaftsplanerischer Fachbeitrag dient der Vorbereitung und Ergänzung der Bauleitplanung. In ihm werden Maßnahmen dargestellt, um die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie die Erholungsvorsorge für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu verwirklichen.

Im GOP wird ein Gestaltungskonzept für den Außenraum entwickelt, das alle landschaftsplanerischen und grünordnerischen Maßnahmen aufeinander abstimmt und so den städtebaulichen Entwurf vorbereitet bzw. ergänzt. In diesem Zusammenhang werden im Grünordnungsplan die zu erwartenden Eingriffe im Sinne des § 7 NNatG beurteilt und die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich bzw. Ersatz dargestellt und räumlich zugeordnet. Für den Geltungsbereich werden grünordnerische Maßnahmen erarbeitet, die als Festsetzung im Bebauungsplan rechtsverbindliche Wirkung erhalten.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet in der Gemarkung Altencelle, Flur 2, Flurstück 389/84 befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Altencelle, direkt an der B 214 gelegen. Die Wegeflächen des Baumschulweges sind Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Gesamtfläche beträgt 7.135 qm.

Altencelle liegt südöstlich von Celle, etwa 5 km vom Stadtzentrum entfernt. Es hat eine ländliche Siedlungsstruktur mit Vorortcharakter. Entlang der Bundesstraße siedelte sich Gewerbe an.



### 3. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtliche Grundlagen des Grünordnungsplanes

Die Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung besteht in § 6 NNatG. Seit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz am 22.04.1993 sind Kommunen verpflichtet, abschließende Regelungen der Belange von Natur und Landschaft für Vorhaben, die der Eingriffsregelung nach §§ 7 - 13 NNatG unterliegen, auf der Ebene des Bebauungsplanes zu treffen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege müssen planerisch im Bauleitverfahren abgearbeitet werden. Die Prüfung der Eingriffsregelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entfällt. Nunmehr wird dem Antragssteller die über den Bebauungsplan seinem Grundstück zugeordneten Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auferlegt.

Entsprechend den Grundsätzen der Eingriffsregelung sind:

1. Beeinträchtigungen zu **vermeiden** (§ 8 NNatG).

Wenn nach Abwägung der Belange Eingriffe nicht zu vermeiden sind, sind

2. Beeinträchtigungen in Intensität und Reichweite weitestgehend zu **vermindern** (§ 8 NNatG).
3. Verbleibende Eingriffstatbestände sind durch geeignete Maßnahmen **auszugleichen**, so daß keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleibt (§ 10 NNatG).

Wenn zulässige Eingriffe nicht ausgeglichen werden können, so sind

4. Maßnahmen durchzuführen, die geeignet sind, verlorengehende Funktionen zu **ersetzen**.

Der Grünordnungsplan dient der Grundlage zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Abwägungsprozeß nach § 1 Abs. 6 BauGB und liefert das dafür notwendige Abwägungsmaterial.

In diesen Abwägungsprozeß fließen die im Rahmen der naturschutzrechtlichen

Eingriffsregelung ermittelten, verlorengehenden Werte und Funktionen bzw. die infolgedessen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Kriterien für die Gewichtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit ein.

Grünordnerische Maßnahmen können nur durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert werden. Dies geschieht im wesentlichen über Regelungen nach § 9 Abs. 1 BauGB.

### 3.2 Vorgaben der Regionalen Raumordnung und der Flächennutzungsplanung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle wurde im Ortsteil Altencelle das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Westlich der Braunschweiger Heerstraße (B 214) ist das Autohaus geplant.

Da nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB das Vorhaben nicht genehmigt werden kann, half der Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 7 Abs. 2 BauGB MaßnG.

## 4. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

### 4.1 Methodik

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet wurde mit der >Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung< des Niedersächsischen Städtetages (1996) durchgeführt.

Die Biotopkartierung erfolgte durch Begehung vor Ort im Juni 1998.

### 4.2 Bewertung

#### 4.2.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Nachfolgend beschriebene Biototypen wurden im Plangebiet festgestellt:

- Sandacker (AS)
- Strauch-Baumhecke (HFM)
- Unbefestigter Weg (DW)
- Scherrasen (GRA) mit
- Einzelbaum (HB)

Im Plangebiet sind Biotope mit hervortretender Bedeutung für das Schutzgut >Arten und Lebensgemeinschaften< nur in geringem Umfange vorhanden. Es handelt sich hierbei um die Strauch-Baumhecke (HFM), die der Wertstufe 3 (mittlere Bedeutung) zuzuordnen sind.

Bis auf den Unbefestigten Weg (DW) mit der Wertstufe 2 (geringe Bedeutung) sind die weiteren Flächen (Sandacker und Scherrasen) hinsichtlich der Bedeutung für das Schutzgut >Arten und Lebensgemeinschaften< mit der Wertstufe 1 (sehr geringe Bedeutung) zu belegen.

Der Einzelbaumbestand (HE) ist der Wertstufe 2 zuzuordnen.

Es ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben.



#### 4.2.2 Boden

Im Plangebiet sind vorrangig sandige Böden mit einer oberen Humusbodenschicht vorhanden.

Durch die derzeitige, intensive landwirtschaftliche Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes ist die Fläche bis in den Untergrund überprägt.

Es ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

#### 4.2.3 Wasser

Im gesamten Plangebiet ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Von einem Ansteigen des Grundwasserspiegels auf bis ca. 1,00 m unter Geländeoberkante ist auszugehen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Es ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

#### 4.2.4 Klima/Luft

Da das Plangebiet vorwiegend landwirtschaftlicher Nutzung unterliegt, kann von weitgehend unbelasteten lufthygienischen Verhältnissen ausgegangen werden.

Bei Ostwind ist jedoch von einem Schadstoffeintrag aus den Emissionen des Straßenverkehrs der Bundesstraße 214 in das Plangebiet auszugehen.

Es ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

#### 4.2.5 Landschaftsbild

Bestandsaufnahme und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgen unter dem Aspekt naturraumtypischer Vielfalt und Eigenart. Es wird dabei das Plangebiet selbst und -darüber hinaus- das Plangebiet im landschaftsräumlichen Zusammenhang betrachtet. Ackerflächen charakterisieren das Plangebiet. Für das Naturleben hat die Strauch-Baumhecke (HFM) mit ihrer Artenvielfalt eine über die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen hinausgehende Bedeutung.

An das Baugrundstück schließen sich nach Norden und Westen Ackerflächen, nach Süden Siedlungsflächen mit Gewerbe und nach Osten die Bundesstraße 214 an.

Es ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

### 4.3 Zusammenfassung

Das zukünftige Baugebiet stellt ein Gewerbegebiet dar, das im wesentlichen intensiv genutzte Ackerfläche einnimmt.

Für die Schutzgüter (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild) ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

## 5. Voraussichtliche Beeinträchtigungen und Risiken

### 5.1 Beschreibung des Bauvorhabens

Bauleitplanerisch handelt es sich um ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit offener Bauweise.

Die Baugrenze ist entsprechend des geplanten Autohauses festgelegt worden. Der Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze wird entsprechend BauO eingehalten. Dem Bebauungsentwurf folgend wird die Grundflächenzahl mit 0.8 festgesetzt. Eine 1-geschossige Bauweise wird vorgeschrieben.

Trauf- und Firsthöhen werden nicht festgesetzt.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über den Verkehrsknotenpunkt B 214/ Baumschulenweg.

### 5.2 Zu erwartende Folgewirkungen des Bauvorhabens

Die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens im Plangebiet führt zu Eingriffen im Sinne des § 7 NNatG. Die Bebauung und die begleitenden Erschließungsmaßnahmen bewirken eine nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes.

Die Haupteingriffsfaktoren sind die Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen sowie der Umbau und die Beseitigung von Vegetation, in deren Folge die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter vermindert wird:

- Der Abtrag sowie die Versiegelung von Boden führt zur Zerstörung des Bodengefüges, zur Beeinträchtigung des Bodenlebens sowie zur Veränderung des Wasserhaushaltes und des Kleinklimas.
- Die Beseitigung von Vegetation hat Biotopverluste zur Folge und beeinträchtigt das Kleinklima sowie das Landschafts- und Ortsbild.

## 6. Gestaltungs- und Entwicklungskonzept des Grünordnungsplanes

### 6.1 Zielkonzept

Im GOP wird für das Plangebiet ein Konzept entwickelt, indem grünordnerische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung und Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufeinander abgestimmt werden. Die Hauptziele für das Plangebiet sind:

- Vermeidung von Eingriffen in vorhandene Lebensräume und
- Ausgleich von Biotopverlusten durch Neuanlagen von Vegetationsfläche und
- Ersatz der Biotopverluste durch Entwicklung der entsprechenden Typen auf geeigneten Flächen.
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen und die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen,
- Vermeidung von Veränderung des Wasserhaushaltes und Ausgleich von Beeinträchtigung durch Regenwasserrückhaltung und -versickerung,
- Vermeidung Klima und Luft beeinträchtigender Maßnahmen und Ausgleich durch Neuanlagen von Vegetationsfläche,
- Vermeidung und Ausgleich von Veränderungen des Charakters des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch intensive Begrünung.

### 6.2 Maßnahmen

- Die Straßenbäume werden belassen.
- Die Strauch-Baumhecke (HFM) ist im wesentlichen zu erhalten und zu pflegen.
- Nach § 10 NNatG ist zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächenversiegelung und zur Gestaltung des Ortsbildes auf der Gewerbefläche eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HFM) von 861 qm anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Nach § 12 NNatG werden an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Es ist ein 4.892 qm großer Kiefernforst (WZK), Reinbestand, 35 Jahre altes Stangenholz, am Leifertshorst, Gemarkung Altencelle, ca. 1 km westl. des Bauvorhabens

(s. Übersichtsplan, S. 5) zum Laub-Mischwald, Buche mit Kiefer und Begleitbaumarten der 2. Ordnung wie Eberesche und Birke (WX), dauerhaft aufzuwerten.

- Um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes durch die Zunahme der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, ist das von den befestigten Flächen im Straßenraum ablaufende Wasser über straßenbegleitende belebte Bodenzonen zu versickern.
- Das anfallende Oberflächenwasser der übrigen befestigten Flächen ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zu Pflanzenarten und -anzahl siehe Kap. 6.3.

## 6.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6.3.1 Gemischte Gehölzanpflanzung auf der Gewerbefläche

Eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HFM) von 861 qm ist anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, als Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächenversiegelung und zur Gestaltung des Ortsbildes.

Hierbei sind vorrangig die folgenden Arten zu berücksichtigen:

- Pflanzenliste A (großkronige Bäume - Bäume 1. Ordnung)

Stieleiche	Quercus robur
------------	---------------

- Pflanzenliste B (mittelgroße Bäume - Bäume 2.Ordnung)

Weißbirke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia

- Pflanzenliste C (Sträucher)

Hundsrose	Rosa canina
Besenginster	Cytisus scoparius
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea

Brombeere	Rubus fruticosus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus

Je 100 qm Pflanzfläche sind 1 großkroniger Baum (vgl. Pflanzliste A) oder 2 mittel-hoch werdende Bäume (vgl. Pflanzenliste B) und 50 Sträucher (vgl. Pflanzenliste C) zu pflanzen. Die Straucharten sind möglichst in Gruppen zu setzen. Die Bäume müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Mindesthöhe von 250 cm und die Sträucher von 60 bis 100 cm haben.

Entwicklungsziel der Strauch-Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HFM) ist ein mehrschichtiger, dichter und artenreicher Gehölzbestand. Pflegemaßnahmen sind hieraus abzustellen.

Die Vorschriften der entsprechenden DIN sowie das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV 939) und das Merkblatt GW 125 aus dem Regelwerk des Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserwirtschaft (DVGW) sind zu beachten.

### 6.3.2 Ökologischer Waldbau (Ersatzmaßnahme)

Nach § 12 NNatG werden an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Es ist ein 4.892 qm großer Kiefernforst (WZK), Reinbestand, 35 Jahre altes Stangenholz, am Leifertshorst, Gemarkung Altencelle, ca. 1 km westl. des Bauvorhabens (s. Übersichtsplan, S. 5) zum Laub-Mischwald, Buche mit Kiefer und Begleitbaumarten der 2. Ordnung wie Eberesche und Birke (WX), dauerhaft nach ökologischen Waldbaugesichtspunkten aufzuwerten. Die biologische Vielfalt ist zu gewährleisten und die ökologische Gesundheit des Systems zu stabilisieren.

Ziel ist eine naturgemäße Waldwirtschaft mit natürlicher Verjüngung: Ein Laub-Mischwald, Buche mit Kiefer, der sich selbst reguliert und regeneriert, ohne daß der Mensch groß eingreifen muß.

## 7. Konfliktanalyse und Flächenbilanz zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

### 7.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Die Ableitung von Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt nach den Vorgaben des Naturschutzrechtes (§§ 7 -12 Niedersächsisches Naturschutzgesetz). Daraus ergibt sich die Rangfolge:

- a. Maßnahmen zur weitestmöglichen Minimierung von Eingriffen (Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen),
- b. Maßnahmen zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigung (Ausgleichsmaßnahmen),
- c. Maßnahmen zum Ersatz für nicht ausgleichbare Eingiffsfolgen (Ersatzmaßnahmen).

Die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt durch die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ vom Niedersächsischen Städtetag.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Naturgüter durch das Planvorhaben schlägt die Grünordnungsplanung folgende Maßnahmen im Plangebiet vor:

- Die Straßenbäume werden belassen.
- Die Strauch-Baumhecke (HFM) ist im wesentlichen zu erhalten und zu pflegen.
- Nach § 10 NNatG ist zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Flächenversiegelung und zur Gestaltung des Ortsbildes auf der Gewerbefläche eine Strauch-Baumhecke aus überwiegend einheimischen Arten (HFM) von 861 qm anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Nach § 12 NNatG werden an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes Ersatzmaßnahmen durchgeführt. Es ist ein 4.892 qm großer Kiefernforst (WZK), Reinbestand, 35 Jahre altes Stangenholz, am Leifertshorst, Gemarkung Altencelle, ca. 1 km westl. des Bauvorhabens (s. Übersichtsplan, S. 5) zum Laub-Mischwald, Buche mit Kiefer und

Begleitbaumarten der 2. Ordnung wie Eberesche und Birke (WX), dauerhaft aufzuwerten.

- Um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes durch die Zunahme der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, ist das von den befestigten Flächen im Straßenraum ablaufende Wasser über straßenbegleitende belebte Bodenzonen zu versickern.
- Das anfallende Oberflächenwasser der übrigen befestigten Flächen ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.

## 7.2 Kompensation von Eingriffen und Ersatz

### 1. Schutzgut >Arten und Lebensgemeinschaften<

Hochwertige Biotope sind nicht vorhanden.

Die Strauch-Baumhecke (HFM) von 349 qm (Wertfaktor 3 = 1047 Pkt.) bleibt weitgehendst erhalten; durch Einbeziehung in Verkehrsflächen entsteht ein Verlust von insgesamt 109 qm (Wertfaktor 3 = 327 Pkt.). Dieses kann durch eine Neupflanzung einer Strauch-Baumhecke (HFM) von 861 qm (Wertfaktor 3 = 2.583 Pkt.) ausgeglichen werden.

Die Anpflanzung ergibt ein Kompensationsbedarfsüberschuß von 2.256 Pkt.

Ein weiterer Ausgleichsbedarf besteht durch die Versiegelung des Weges (DW), 315 qm (Wertfaktor 2 = 630 Pkt.). Die neue Verkehrsfläche findet ihren Ausgleich ebenfalls in der Neupflanzung der Strauch-Baumhecke (HFM).

Es verbleibt ein Überschuß von 1.626 Pkt..

Durch Einbeziehung in Verkehrs-, Wege- und Stellflächen sowie Gebäude werden die Ackerfläche (AS) von 6.139 qm (Wertfaktor 1 = 6.139 Pkt.) und die Scherrasenfläche von 332 qm (GRA, Wertfaktor 1 = 332 Pkt.) mit 8 Einzelbäumen (HE, 47 Pkt.) zum größten Teil versiegelt; Eingriff insgesamt 6.518 Pkt.. Davon können 1.626 Pkt. durch den Überschuß der Neupflanzung der Strauch-Baumhecke ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Kompensationsbedarf von 4.892 Pkt..

Nach § 12 NNatG wird die Ersatzmaßnahme durch Aufwertung des 4.892 qm großen Kiefernforstes am Leifertshorst (Wertfaktor 2 = 9.784 Pkt.) zum Laub-Mischwald, Buche mit Kiefer und Begleitbaumarten der 2. Ordnung wie Eberesche und Birke (WX, Wertfaktor 3 = 14.676 Pkt.) durchgeführt.



## 2. Schutzgut >Boden<

Dem hohen Versiegelungsgrad zum Teil entgegenzustellen ist die Neupflanzung der Strauch-Baumhecke. Im Vergleich zur derzeitigen Ackernutzung kann dort eine ungestörte Bodenentwicklung eintreten und somit eine längerfristig wirksam werdende Aufwertung dieser Flächen in bezug auf Bodenfunktion stattfinden.

Nach § 12 NNatG werden an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Ein zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht nicht.

## 3. Schutzgut >Grundwasser<

Um Beeinträchtigungen des lokalen Wasserhaushaltes durch die Zunahme der Flächenversiegelung entgegenzuwirken, ist das von den befestigten Flächen im Straßenraum ablaufende Wasser über straßenbegleitende belebte Bodenzonen zu versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser der übrigen befestigten Flächen ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern.

Ein Kompensationsbedarf besteht nicht.

## 4. Schutzgut >Klima/Luft<

In bezug auf das Schutzgut >Klima/Luft< ist das Vorhaben unproblematisch. Nach seiner Lage, Größe und Art sind Auswirkungen auf das Gebietsklima auszuschließen. Emissionen liegen auf einem niedrigen Niveau und sind als unerheblich einzustufen. Durch die vorgesehene Gehölzanpflanzung werden Stäube ausgefiltert und Kohlendioxidemissionen langfristig gebunden.

Ein Kompensationsbedarf besteht nicht.

## 5. Schutzgut >Landschaftsbild<

Durch das Vorhaben wird offene Landschaft in ihrer Ausdehnung reduziert und weitflächiger Erlebnisraum eingeschränkt. Angesichts des im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes ist dieses als erheblich einzustufen, durch den Erhalt und der Neupflanzung einer Strauch-Baumhecke findet es jedoch einen Ausgleich.

Nach § 12 NNatG werden an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Ein weiterer Kompensationsbedarf besteht nicht.

**Zusammenfassung:**

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen von Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes sind erforderlich.

## 8. Umsetzung

### 8.1 Zeitrahmen

Vor Beginn der Bautätigkeit müssen die Schutzmaßnahmen für alle zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß DIN 18 920 vollzogen werden.

Die künftigen Grünflächen sind vor Befahren zu schützen. Durch schwere Baufahrzeuge kann eine starke, u. U. irreversible Porenverdichtung im Bodengefüge eintreten, dieses steht v. a. der geplanten Versickerung von Oberflächenwasser diametral entgegen. Sobald die Bauphase beendet ist, kann mit der Gestaltung der Grün- und Freiflächen begonnen werden.

Alle Begrünungsmaßnahmen sollen nach Möglichkeit im Frühherbst bzw. Frühling erfolgen, um eine optimale Pflanzenentwicklung zu gewährleisten. Die Fertigstellungspflege für die Vegetationsflächen ist gemäß DIN 18 916 durchzuführen.

### 8.2 Kostenschätzung

Im folgenden sind die Kosten zur Ausführung der in Kapitel 6.2 aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen einschließlich der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geschätzt.

Zu unterscheiden sind Herstellungs- und Pflegekosten für die geplanten Maßnahmen. Die Kosten beinhalten ausschließlich die Durchführung der Maßnahmen, nicht den hierzu erforderlichen Landerwerb. Berechnungsgrundlage sind die für den V + E - Plan empfohlenen Festsetzungen des Grünordnungsplanes.

#### **Herstellung und Bestand**

Die Herstellungskosten beinhalten die üblichen Leistungen, insbesondere die Bodenvorbereitung, Anlieferung, Ansaat bzw. Pflanzung und ggf. Verankerung (Bäume) der Pflanzen, sowie die Überarbeitung des Bestandes.

<u>1. Vegetationsfläche auf der Gewerbefläche</u>	EP	GP
1.101 qm Strauch-Baumhecke	DM 40,00	DM 44.040,00

## 2. Laub-Mischwald (Ersatzmaßnahme)

4.892 qm Kiefernforst aufwerten zu einem  
Laub-Mischwald, Buche mit Kiefer  
+ Einfriedung

(Quelle: Herr Gerlach, Forstamtsleiter)

DM 8.000,00

Geschätzte Herstellungskosten

DM 52.040,00

## **Pflege**

### 1. Vegetationsfläche auf der Gewerbefläche

Die Pflegekosten gelten für eine 3-Jahres-Pflege (Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege) und beinhaltet die üblichen Leistungen, insbesondere das Wässern und den Schnitt (Erziehungs-, Aufbau- und Pflegeschnitt) der Gehölze einschließlich Überprüfung der Verankerung.

	EP	GP
1.101 qm Strauch-Baumhecke	DM 10,00	DM 11.010,00

### 2. Laub-Mischwald (Ersatzmaßnahme)

...dauerhaft nach ökologischen Waldbaugesichtspunkten.

4.892 qm Laub-Mischwald, Buche mit Kiefer  
+ Einfriedung

(Quelle: Herr Gerlach, Forstamtsleiter)

DM/Jahr 300,00 (Bedarfsposition)

Geschätzte Pflegekosten

DM 11.010,00

Netto-Gesamtkosten (Herstellung und Pflege)

DM 63.050,00

16 % MWST

DM 1.008,80

Zur Aufrundung und für Unvorhergesehenes

DM 941,20

**Gesamtkosten (Herstellung und Pflege)**

DM 65.000,00

## 9.      **Anhang**

Plan 1	GOP - Bestand 1 : 250
Plan 2	GOP - Ausgleich 1 : 200
Tabelle B	Gegenüberstellungstabelle: Ausgleich / Ersatz
Tabelle C	Rechnerische Bilanz: Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsflächen

Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle TEIL 1

BESTAND						PLANUNG							
Biotoptyp (bei mehreren gleichen Biotoptypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotoptyp- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flä- chen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers./ Überbauung, entstehender Biotop- typ/ Nutzungstyp o. vorgesehen als Aus- gleichs- oder Ersatz- fläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtigung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaß- nahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbar- keit (vgl. Liste VI)	
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (qm)	an- kreuzen	Wert- faktor	Flächen- wert	an- kreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja an- kreuzen	ja Fläche (qm)	teilweise Fläche (qm)	nein Fläche (qm)	bei ja an- kreuzen	bei nein an- kreuzen	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2.10.2 STRAUCH- BAUMHECKE (HFM)	349		3	1047			2.10.2 STRAUCH- BAUMHECKE (HFM)	X		240	109	X	
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima / Luft								
					Landschaftsbild								
7.7 UNBEFESTIGTER WEG (DW)	315		2	630			13.3 VERSIEGELTE FLÄCHE - VERKEHRS- FLÄCHEN (X)	X			315	X	
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima / Luft								
					Landschaftsbild								
10.1.1 ACKERFLÄCHEN (AS)	6139		1	6139			13.3 VERSIEGELTE FLÄCHE - VERKEHRS- FLÄCHEN (X)	X			6139		X
					Arten u. Lebensgem.								
					Boden								
					Wasser								
					Klima / Luft								
					Landschaftsbild								



Tabelle B: Gegenüberstellungstabelle

TEIL 2

BESTAND										PLANUNG				
Biototyp (bei mehreren gleichen Biototypen oder verschiedenen Teilflächen Nr. angeben, vgl. Liste II)	Biotop- größe	Eingriff unzu- lässig (vgl. Liste I)	Wert- faktor (vgl. Liste II)	Flä- chen- wert (Produkt aus Spalte 2 u. 4)	Schutz- güter	Beson- derer Schutz- bedarf (vgl. Liste III)	Planung (Vers./ Überbauung, entstehender Biotop- typ/ Nutzungstyp o. vorgesehen als Aus- gleichs- oder Ersatz- fläche, vgl. Liste II)	Beein- trächtig- ung/ Eingriff (vgl. Liste IV)	Vermeidungsmaß- nahmen möglich (vgl. Liste V)			Ausgleichbar- keit (vgl. Liste VI)		
Kürzel + Bezeichnung + Nr.	Fläche (qm)	an- kreuzen	Wert- faktor	Flächen- wert		an- kreuzen	Kürzel + Bezeichnung + Nr.	bei ja an- kreuzen	ja Fläche (qm)	teilweise Fläche (qm)	nein Fläche (qm)	bei ja an- kreuzen	bei nein an- kreuzen	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
12.1 SCHERRASEN (GRA)	332		1	332			13.3 VERSIEGELTE FLÄCHE - VERKEHRS- FLÄCHEN (X)	X			332		X	
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima / Luft									
12.4 EINZELBÄUME (HE)				47			13.3 VERSIEGELTE FLÄCHE - VERKEHRS- FLÄCHEN (X)	X			X		X	
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima / Luft									
					Landschaftsbild									
					Arten u. Lebensgem.									
					Boden									
					Wasser									
					Klima / Luft									
					Landschaftsbild									





### Tabelle C: Rechnerische Bilanz

### Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen

Ist - Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen vgl. Spalte 1 der Tab. A+B	Fläche (in qm) vgl. Spalte 2 der Tab. A+B	Wertfaktor vgl. Spalte 4 der Tab. A+B	Flächenwert vgl. Spalte 5 der Tab. A+B	Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) vgl. Spalten 8 und 15 der Tab. B	Fläche (in qm) vgl. Spalte 16 der Tab. B	Wertfaktor vgl. Spalte 17 der Tab. B	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche vgl. Spalte 18 der Tab. B
1	2	3	4	5	6	7	8
2.10.2 (HFM)	349	3	1047	2.10.2 (HFM)	349	3	1047
7.7 (DW)	315	2	630	2.10.2 (HFM)	210	3	630
10.1.1 (AS)	6139	1	6139	2.10.2 (HFM)	542	3	1626
12.1 (GRA)	332	1	332	13.3 (X)	332	0	0
12.4 (HE)			47	14.3 (X)		0	0
Flächenwert der Eingriffs / Ausgleichsfläche (Ist - Zustand) Σ			8195	Flächenwert der Eingriffs / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) Σ			3303
Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung)				3303			
- Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist - Zustand)				8195			
= 0 (Flächenwert für Ausgleich erbracht) oder							
= < 0 (zusätzlich zu leistender Flächenwert für Ausgleich / Ersatz				-4892			

### Berechnung des Ersatzflächenwertes

[illegible]

- Vorhandene Bäume/Stäucher

- 1 *Quercus robur* (CH 5/10, 0.10)
- 2 *Quercus robur* (CH 4/5, 0.07)
- 3 *Quercus robur* (CH 4/5, 0.10)
- 4 *Quercus robur* (CH 4/5, 0.10)
- 5 *Quercus robur* (CH 4/5, 0.10)
- 6 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 7 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 8 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 9 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 10 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 11 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 12 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 13 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 14 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 15 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 16 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 17 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 18 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 19 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 20 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 21 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 22 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 23 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 24 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)
- 25 *Quercus robur* (CH 5/3, 0.3)

Dr. Håvard Kvernberget/ Statens



WARTIMANN + PARTNER  
Architekten und Ingenieure  
Richard-Willmer-Straße 23

WENDEZEIT

99205 Calle  
Santanderweg 3

Im Auftrag des  
Tel.: 05141-41919 Fax: 05141-11401

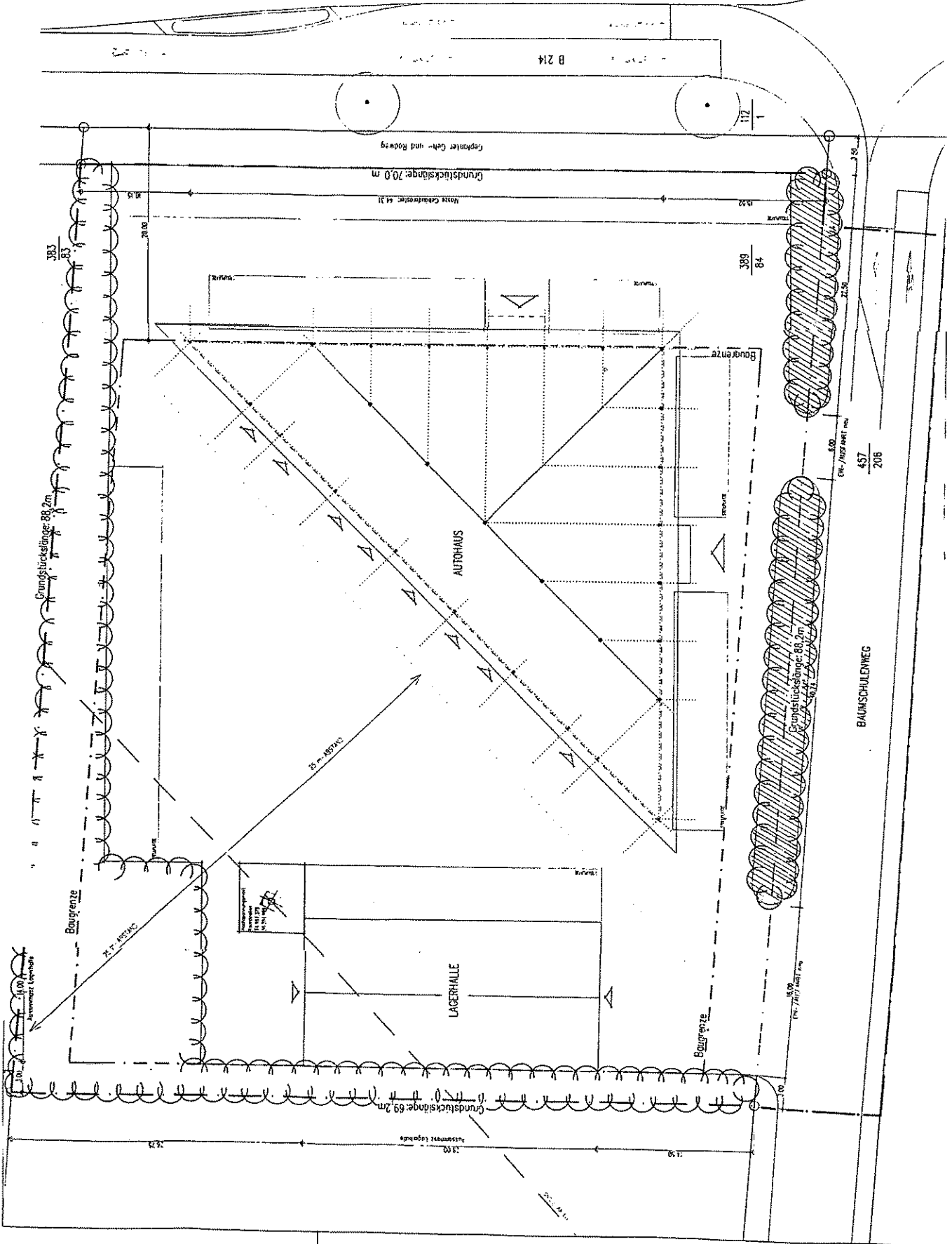
**AUTOHAUSES ROVER**  
Harburger Heerstraße 5  
29923 Celle

GRÜNDUNGSPLAN - BESTAND -  
ZUM VORHABEN UND ERSCHLÜSSUNGSPLAN

## NEUBAU EINES AUTOHAUSES

BRÄUNTSCHWEIGER HEERSTRASSE, 29227 CELLE

Maßstab: 1:250



# LEGENDE

- ANPFLANZEN STRAUCH-BRUNNHECKE
- ERHALTUNG STRAUCH-BRUNNHECKE
- BÄUME
- GRENZE PLANGEBIET V-E - PLAN

GEMARKUNG:  
ALTENCELLE  
FLUR 4, FLURSTÜCK 389/84

Planungsgrundlage

HARTMANN + PARTNER  
Architekten und Ingenieure  
Walter-Gieseck-Str. 14  
30159 Hannover

Landschaftsarchitekturbüro WENDEZEIT

UTE RODENWALDT-BLANK  
Sommerlandweg 3  
89285 Celle  
Tel.: 05141-41919 Fax: 05141-41901  
E-mail: wendzeit@pop-celle.de

Im Auftrag von  
AUTOHAUS ROVER - HERR BUES  
Harburger Heerstraße 5  
89283 Celle

GRÜNDORDNUNGSPLAN  
Ausgleichsflächen

Neubau Autohaus ROVER  
Braunschweiger Heerstraße - 89287 Celle

Maßstab: 1:500  
Datum: 19. MÄRZ 1999  
Gezeichnet:  
Ute Rodenwaldt-Blank