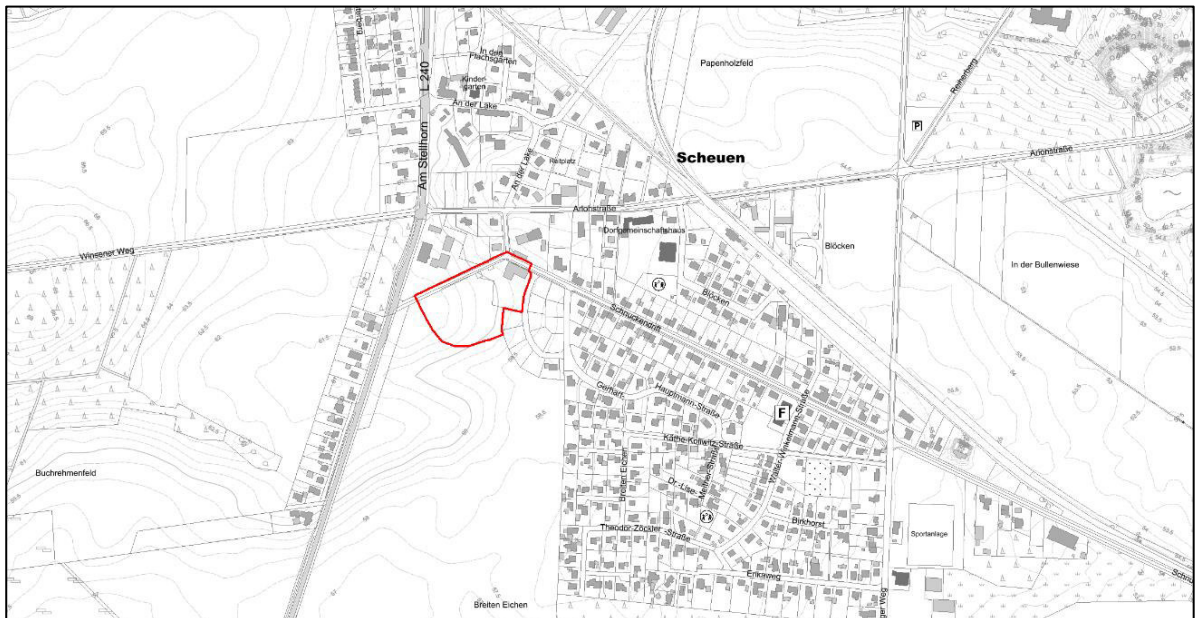


# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 169 Sch

**„Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“**

**zur PLANURKUNDE gehörig**



Bundesamt für Kartographie und Geodäsie © 2023

Übersicht, ohne Maßstab

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister  
Abteilung Stadtplanung

Telefon 05141/12-0  
Am Französischen Garten 1 – 29221 Celle

Stand:  
17.07.2024  
(Satzung)

Planverfasser:



Planungsgemeinschaft Nord GmbH  
Große Straße 49  
27356 Rotenburg (Wümme)

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	5
2	Verfahren.....	5
3	Räumliche Lage und städtebauliche Situation des Geltungsbereiches .....	6
3.1	Räumliche Lage .....	6
3.2	Städtebauliche Situation.....	7
3.3	Sonstige Infrastruktur .....	7
4	Planerische Vorgaben .....	8
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle.....	14
4.3	Bebauungspläne .....	15
4.4	Landschaftsplanung .....	15
4.5	Wasserschutzgebiet.....	15
4.6	Luftverkehrsgesetz.....	16
4.7	Gender Mainstreaming und Integration .....	16
4.8	Verkehr .....	16
5	Geplantes Vorhaben.....	16
5.1	Ziele und Zweck .....	16
5.2	Städtebauliche Konzeption.....	17
5.3	Alternativenprüfung .....	17
6	Planinhalte.....	18
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	18
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	23
7	Immissionssituation / Luftverkehrsgesetz.....	26
8	Belange von Natur und Landschaft.....	28
9	Technische Infrastruktur .....	34
9.1	Wasserversorgung .....	34
9.2	Strom- und Wärme- und Wasserversorgung .....	34
9.3	Schmutzwasserbeseitigung .....	34
9.4	Oberflächenentwässerung.....	34
9.5	Abfallentsorgung .....	35
9.6	Telekommunikation .....	35
9.7	Nutzung der Geothermie .....	35
10	Hinweise.....	35
10.1	Pflanzenvorschlagslisten zu Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen A6 „Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ .....	35
10.2	Segelflugplatz.....	36
10.3	Luftverkehrsgesetz.....	36
10.4	Ortsübliche Emissionen.....	36
10.5	Einsichtnahme DIN-Normen.....	36
10.6	Artenschutz .....	36
10.7	Kampfmittel .....	37
10.8	Altlasten/Altstandorte/Kampfmittel.....	37
10.9	Bodenfunde / Denkmalpflege .....	37

11	Bodenordnende Maßnahmen .....	38
12	Städtebauliche Daten .....	38
13	Kosten und Finanzierung .....	38
14	Verfahren.....	38
15	Rechtsgrundlagen .....	39
16	Quellenverzeichnis .....	40

**Anlage 1:** Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 215a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 169 der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift/ Am Sellhorn“

## 1 Einführung

Die Stadt Celle verfolgt das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen einerseits durch Bereitstellung von Baugrundstücken in innerstädtischen Lagen und durch Nachverdichtung sowie andererseits durch Lagen am Stadtrand zu schaffen. Aufgrund der überraschend hohen Nachfrage aus dem Ortsteil Scheuen nach Wohnbaugrundstücken, hat sich die Stadt Celle dazu entschieden, zusätzlich zu den bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Sch „Südlich Schnuckendrift“ realisierten 13 Baugrundstücken, weiteren Wohnraum zu schaffen. Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, weil er direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt und den Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Celle gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- 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 die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Planbereich der Flächennutzungsplan der Stadt Celle berichtigt.

## 2 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ mit der Absicht beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13b BauGB, im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 11.07.2022-12.08.2022 bzw. 19.07.2023-25.08.2023 durchgeführt.

Im Rahmen des Verfahrens hat das Bundesverwaltungsgericht geurteilt, dass § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist (Urteil vom 18.07.2023 - BVerwG 4 CN 3.22).

Nach § 13b BauGB gilt grundsätzlich § 13a BauGB bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Durch den Verweis auf § 13a BauGB kann das nach dieser Vorschrift auf Flächen im Siedlungsbereich beschränkte beschleunigte Verfahren für die Überplanung von bestimmten Außenbereichsflächen nutzbar gemacht werden. Damit ist u. a. eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nicht erforderlich, womit auch die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts entfällt. Diese Regelung wird den Anforderungen der Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (ABl. L 197 S. 30) - SUP-Richtlinie - nicht gerecht, sodass der § 13b BauGB folglich nicht mehr angewendet werden darf.

Mit der Einführung eines neuen § 215a BauGB soll laut Deutschem Bundestag durch eine Art "Reparaturvorschrift Rechtsklarheit geschaffen werden.

Demnach können gem. § 215a Abs. 1 BauGB Bebauungsplanverfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung, die vor Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, nach Maßgabe des Abs. 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.

Der § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung (UVP) durchführen müssen. Demnach kann gem. § 215a Abs. 3 BauGB der § 13a Abs. 2 Nummer 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nummer 4 nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 auszugleichen wären. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, bleiben bestehen. Damit ersetzt der § 215a BauGB den § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wird.

Die Gesetzesänderung ist zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten.

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 215a BauGB ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt. Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift/ Am Stellhorn“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind oder die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

### **3 Räumliche Lage und städtebauliche Situation des Geltungsbereiches**

#### **3.1 Räumliche Lage**

Das ca. 1,37 ha große Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Scheuen, ca. 8 km nördlich vom Stadtzentrum Celle entfernt. Das Plangebiet erstreckt sich südlich der Straße Schnuckendrift und wird im Osten durch die Bebauung des Wohnbaugebietes „Südlich Schnuckendrift“ begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden die Straße „Am Stellhorn“ (L 240). Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.



Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ (ohne Maßstab) – Quelle: Stadt Celle, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 

### 3.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und grenzt südlich und westlich an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im nördlichen Bereich verläuft die Straße „Schnuckendrift“, welche Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Nördlich der Straße schließt der Dorfkern an das Plangebiet an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Schnuckendrift“ befindet sich auf einem bebauten Privatgrundstück eine Waldfläche. Die westlich verlaufende Straße Am Stellhorn weist eine Entfernung von 50 m zum Plangebiet auf. Innerhalb des Plangebietes wird eine, an der Straße „Schuckendrift“ gelegene landwirtschaftliche Scheune, die als Kartoffellager dient, mit einbezogen, die zukünftig ebenfalls für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen soll. Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Neubaugebiet „Südlich Schnuckendrift“. Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch die ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie die alten landwirtschaftlichen Hofstellen.

### 3.3 Sonstige Infrastruktur

Der Ortsteil Scheuen verfügt über eine Kindertagesstätte, öffentliche Spielplätze und eine Tankstelle, die fußläufig zu erreichen sind. Durch die gute Anbindung an die in ca. 2 km südlich gelegene Ortschaft Groß Hehlen kann einem erweiterten Angebot des Lebensmittelbedarfes bis zum langfristigen Bedarfsbereich nachgekommen werden. Darüber hinaus verfügt der Ortsteil Groß Hehlen über eine ärztliche Versorgung, weitere Kindertagesstätten, eine Grundschule sowie eine Sportstätte und öffentliche Spielplätze.



## **4 Planerische Vorgaben**

### **4.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (NROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im RROP, das aus dem LROP entwickelt ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) anzupassen.

#### **4.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017**

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

Darüber hinaus ist die Stadt Celle in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg eingebunden, sodass die Funktionen Arbeit, internationale Wettbewerbsfähigkeit und Innovationsfähigkeit besonders gestärkt werden soll.

Entsprechend der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Raumansprüche sollen u.a. bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Als Ziel zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und Freiraumnutzungen ist aufgeführt, dass die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren ist. Darüber hinaus soll die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter reduziert werden.

Daneben sind folgende Grundsätze der Raumordnung gemäß LROP 2017 bei der Planung zu berücksichtigen:

- 2.1 02 „Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“
- 2.1 04 „Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“
- 2.1 05 „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“
- 2.1 06 „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und



Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“

- 2.2 01 S.1 „Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.“
- 3.1.1 03 S.1 „Siedlungsnaher Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden“
- 3.2.1 03 S.2 „Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.“

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

#### **4.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle**

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

Im RROP 2005 für den Landkreis Celle ist der Kernort Celle zwar als Mittelzentrum ausgewiesen, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen sind, mittlerweile wurde die Stadt Celle jedoch bereits als Oberzentrum eingestuft.

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

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

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Zu der nach Landesraumordnung angestrebten Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Teilräume gehört auch die Bereitstellung eines angemessenen Baulandflächenangebotes. Der demografische Wandel ist dabei zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten.

Darüber hinaus besagt das RROP 2005 für den nördlich des Plangebietes gelegenen Wald, dass Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten sollen und grundsätzlich in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Im Entwurf 2016 des RROP (Stand 22.02.2017) werden diese Ziele weiterhin verfolgt. Im RROP 2016 wird die Ausweisung als Oberzentrum durch das LROP übernommen. In Ober-

zentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Celle (RROP 2016) besteht die Zielsetzung der Regionalplanung darin, die gesamte zukünftige Siedlungsentwicklung (Umstrukturierung und Nachverdichtung im Bestand sowie Neuausweisung von Baugebieten) zu konzentrieren und vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe auszurichten. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte dient auch maßgeblich ihrer Sicherung und Entwicklung. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren kann in den Hauptorten der Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden. Zusätzlich kann in den Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinausgehend Bauland ausgewiesen werden, wenn überwiegend folgende Kriterien erfüllt werden:

- gute Einbindung (mindestens vier Buspaare pro Tag) in das vorhandene ÖPNV-Liniennetz,
- ärztliche Grundversorgung,
- Grundschule und
- Lebensmittelgeschäft.

Die Baulandausweisung in den Orten nach Satz 4 (Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren) und 5 (Orten mit zentralörtlicher Infrastruktur) darf nachweislich nicht die Funktionen der zugeordneten und benachbarten Zentralen Orte beeinträchtigen.

In den übrigen Orten ist eine angemessene Eigenentwicklung möglich. Umfangreiche Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus sind ausgeschlossen. Als Eigenentwicklung gilt eine Wohnbaulandausweisung im Umfang von maximal 5 % der bisherigen Einwohnerzahl während der zehnjährigen Laufzeit dieses Programmes. Entsprechend der Rechtsprechung kann in besonders begründeten Einzelfällen die Ausweisung von Wohnbauland von max. 10 % der Einwohner in einem Zeitraum von 15 Jahren vertretbar sein.

Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Ferner heißt es, dass die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, insbesondere die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, zur Sicherung von Chancengerechtigkeit in den Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten ist.

Auch im Entwurf zum RROP 2016 wird weiterhin aufgeführt, dass zur Wahrung der Funktionen des Waldes zwischen dem nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Waldrand und von störenden Nutzungen (in diesem Fall der Bebauung) Abstand eingehalten werden soll.

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 und des Entwurfes 2016 sind für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen getroffen worden. Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 ist südlich des Plangebietes in ca. 300 m Entfernung und nordöstlich in ca. 250 m Entfernung ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Die westlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung verlaufende Landesstraße L 240 ist als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ dargestellt. Nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft in ca. 250 m Entfernung eine Bahnlinie, die als „sonstige Eisenbahnlinie“ dargestellt ist. Direkt östlich grenzt ein Bereich an, der als „in rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen“ gekennzeichnet ist.

In der zeichnerischen Darstellung des Entwurfes 2016 erfolgten Änderungen in der Weise, dass die südlich und nordöstlich des Plangebietes festgelegten Vorsorgegebiete für Natur

und Landschaft im Entwurf nicht mehr dargestellt sind. Die östlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 240 wird nun als Vorranggebiet „Straße von regionaler Bedeutung“ dargestellt, die nordöstlich verlaufende Bahnlinie als Vorranggebiet „Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe“.

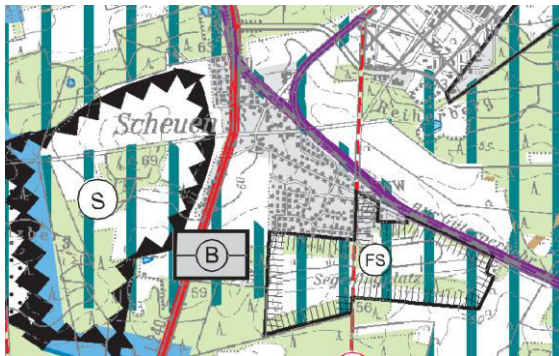


Abbildung 2: Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

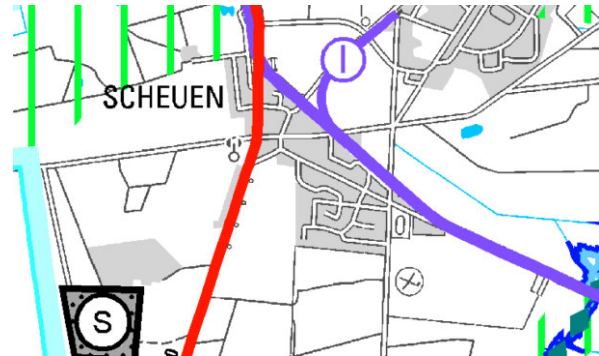


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP Entwurf 2016, Landkreis Celle

#### 4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch wird eine weitestgehend landwirtschaftliche Fläche der Wohnbaunutzung zugeführt, um den Bedarf an Baugrundstücken langfristig zu decken.

Das Ziel der Regionalplanung, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung unterstützt. Die Stadt Celle ist gemäß des LROP 2017 als Oberzentrum ausgewiesen und hat die damit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Dazu gehört auch die Bereitstellung eines angemessenen Baulandflächenangebotes. Diesem wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit einhergehenden Bereitstellung von Wohnbauland nachgekommen. Es handelt sich um eine geringfügige Siedlungsentwicklung weniger Baugrundstücke, die dem Ziel, die Neuversiegelung von Flächen landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag und danach weiter zu reduzieren, nicht entgegensteht.

Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Infrastrukturmaßnahmen sind vorrangig die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für weitere Maßnahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und einer nachhaltigen Bestandsentwicklung auszuschöpfen. Der Entwurf zum RROP 2016 reguliert das Siedlungsflächenwachstum insbesondere durch Festlegungen zur räumlichen Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf die Zentralen Orte, die Ausrichtung des quantitativen Umfangs des Siedlungsflächenwachstums auf den tatsächlichen Bedarf und den Schutz ausgewählter Freiraumfunktionen. In Scheuen wird die Nachverdichtung durch die Inanspruchnahme von Innenpotenzialen, wenn möglich, vorangetrieben. Scheuen verfügt jedoch insgesamt über verhältnismäßig wenige Innenpotenziale und Baulücken, die zudem aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Zur Deckung des Bedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung wird die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches erforderlich. Da im Ortskern von Scheuen allerdings eine Wohnbauentwicklung aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich ist, ist es notwendig, Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können sowie der Nachfrage nach Baulandflächen, auch unter Berücksichtigung der interkommunalen Konkurrenz um Einwohner, nachzukommen und folglich die Stadt Celle als Oberzentrum zu sichern. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wies der Landkreis Celle, Abteilung Raumordnung darauf hin, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen. Die Eigenentwicklung von 5% für Scheuen sei mit dieser Planung je-

doch ausgeschöpft. Darüber hinaus ist im Rahmen von Baulandausweisungen der gesamtstädtische Kontext zu betrachten.

Die Stadt Celle kann als Oberzentrum grundsätzlich auch Baulandflächen über den Eigenbedarf hinaus ausweisen. Gemäß RROP ist zwar die Entwicklung der zehnjährigen Laufzeit des Programms zu berücksichtigen, jedoch wurden in der Ortslage Scheuen in den vergangenen 10 Jahren, neben der Wohnbauentwicklung „Südlich Schnuckendrift“ keine weiteren Wohnbauflächen ausgewiesen. Die letzten Wohnbauentwicklungen fanden, neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Sch „Südlich Schnuckendrift“ im Jahr 2021, mit den Bebauungsplänen Nr. 1 Sch „Westerbergsfeld“ im Jahr 1963, Nr. 2 Sch „Am Bahnhof“ im Jahr 1964 und Nr. 3 Sch „Breiten Eichen“ im Jahr 1984 statt. Wäre in dieser Zeit sukzessive die Eigenentwicklung von 5% in 10 Jahren vorangetrieben worden, würde die Planung innerhalb der in der Rechtsprechung angenommenen Obergrenze liegen. Des Weiteren kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen, dass die meisten Grundstücke innerhalb des Plangebietes durch Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit errichtet werden, sodass das grundsätzlich zulässige Maß nicht vollkommen ausgeschöpft wird. Eine ähnliche Entwicklung wird auch im östlich angrenzenden Wohngebiet deutlich. Entsprechend der Rechtsprechung kann in besonders begründeten Einzelfällen die Ausweisung von Wohnbauland von max. 10 % der Einwohner in einem Zeitraum von 15 Jahren vertretbar sein. Mit dem Bebauungsplan Nr. 6 Sch wurden 13 Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von 17 Baugrundstücken geplant. Geht man von einer durchschnittlichen Bewohnerzahl von 3,5 Personen je Grundstück aus, ist mit einem Zuwachs von ca. 105 Personen zu rechnen. Die Annahmen liegen diesbezüglich auf der sicheren Seite. Diese Entwicklung ist unter Berücksichtigung der letzten erfolgten Entwicklung vor 40 Jahren vertretbar. Die gemäß der Rechtsprechung definierten Wohnbauflächenausweisung von 10 % der Einwohner in einem Zeitraum von 15 Jahren wird eingehalten. Die Größenordnung einer bedarfsgerechten Baulandausweisung in den nächsten Jahren wird durch die vorliegende Planung somit nicht überschritten. Die Größenordnung einer bedarfsgerechten Baulandausweisung in den nächsten Jahren wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

Mit der Ausweisung neuer Baugrundstücke werden Flächen im Außenbereich beansprucht, die ursprünglich einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Inanspruchnahme von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage vermieden. Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, da er direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt und den Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Die Voraussetzungen für ein ungestörtes Erleben von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der westlich verlaufenden viel befahrenen Landesstraße (L240) ohnehin nur bedingt gegeben.

Aufgrund der Nähe zum Ortsteil Groß Hehlen und den dort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, ergänzt durch Angebote im Ortsteil Scheuen selbst sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, weist das Plangebiet trotz seiner vergleichsweise peripheren Lage durchaus eine hohe Lagegunst auf. Dem Ziel dauerhaft gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen, wird insofern Rechnung getragen, als dass vorhandene Angebote der Daseinsvorsorge sowie bestehende Versorgungsstrukturen genutzt werden.

Darüber hinaus wird durch die geringe Entfernung von ca. 8,0 km zwischen dem Plangebiet und dem Stadtzentrum des Oberzentrums Celle zentrumsnaher Wohnraum für zahlreiche, im Stadtgebiet tätigen Arbeitnehmer geschaffen. Durch die Nähe zum Bahnhof Celle sowie zur L240 ist eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gegeben. Scheuen ist durch den ÖPNV erschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes („Celle - Arlohstraße“).

Die südlich und nordöstlich des Plangebietes gelegenen Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft werden aufgrund des Abstandes von über 250 m durch die neue Nutzung als Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Aufgrund der geplanten Hauptnutzung des Plangebietes („Allgemeine Wohngebiete“) ist keine besondere Trinkwassergefährdung zu erwarten. Die Abgrenzung des mit dem Vorranggebiet gesicherten Trinkwasserschutzgebietes wurde neu festgelegt und ist seit dem 06.01.2023 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Vorranggebiet.

Erhebliche Auswirkungen auf die westlich gelegene Kreisstraße ergeben sich nicht. Es werden nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke zur Verfügung gestellt, eine erhebliche Zunahme des Verkehrs ist nicht zu erwarten. Bei der Kreisstraße handelt es sich nur um eine Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung. Die nordöstlich gelegene Eisenbahnstrecke wird lediglich im Rahmen des regionalen und unregelmäßigen Güterverkehrs genutzt.

Für das Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. In Scheuen stehen weiterhin ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft.

Nördlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Schnuckendrift“ auf einem Privatgrundstück eine Waldfläche. Gemäß Raumordnung soll der Wald wegen seiner wichtigen ökologischen Funktionen, seines volkswirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung als Erholungsraum in seinem Bestand erhalten und entwickelt sowie vor nachteiligen Einwirkungen bewahrt werden. Bebauungen und störende Nutzungen sollen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten; ein zwingendes Verbot einer Bebauung von Waldrändern besteht nicht. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt keine Inanspruchnahme des Waldes. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes ist nicht zu erwarten, da im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden, die einen effektiven Abstand von mindestens 20 m zwischen der Wohnnutzung und dem nördlich gelegenen Waldflurstück einhalten.

Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beinhalten keine gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu Wald. Dementsprechend ist in Niedersachsen ein Mindestabstand nicht zu berücksichtigen. Nach § 3 NBauO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Können diese Gefahren ausgeschlossen werden, welche mit einer allgemein gültigen Verkehrssicherungspflicht nochmals gemindert werden, ist ein geringerer Waldabstand rechtlich zulässig.

Mit der beabsichtigten Bebauung wird nicht dichter an den Wald herangerückt, als es bereits mit der umliegenden Bestandsbebauung geschehen ist. Bei dem deklarierten Waldbestand handelt es sich um mittelalten Gehölzbestand aus einheimischen und nicht einheimischen Arten (Spitzahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Kiefer und dominierend Robinie). Die Gehölzbestände weisen überwiegend eine Baumhöhe von ca. 10 - 15 m auf. Die Endwuchshöhe wird auf etwa 25 m beziffert. Der vorgesehene Abstand zum Wald ist demnach derzeit sowie auch für die nächsten Jahre größer als die eigentliche Baumlänge des Waldes. Weitere Gehölze, wie die nördlich gelegene Strauch-Baumhecke, befinden sich deutlich näher zum Plangebiet und zu denen ist rechtlich auch kein Abstand einzuhalten.

Dem Plangebiet vorgelagert liegt die Gemeindestraße „Schnuckendrift“. Anders als im Waldbestand unterliegen Waldbäume entlang von gewidmeten Straßen und waldrandnaher Bebauung grundsätzlich der normalen verschuldensabhängigen Verkehrssicherungspflicht. Diese Verkehrssicherungspflicht wird nicht erst durch das Bauleitplanverfahren ausgelöst, sondern ist bereits durch die vorhandene Gemeindestraße erforderlich. Abstrakte Gefahren, die dadurch bestehen, dass jeder Baum umfallen kann und in diesem Sinn potenziell gefährlich ist, reichen nach Rechtsprechung nicht als Begründung für baurechtliche Maßnahmen aus (vgl. BayVGH, B.v. 23.8.2016 - 15 ZB 15.2668; B.v. 29.10.2020 a.a.O.; B.v. 16.12.2019 - 1 ZB 18.268 - RdL 2020, 152). Das Gleiche gilt auch für Gefahren durch vernachlässigte

Pflege des Waldsaums bzw. die Unterlassung der Beseitigung bruchgefährdeter Bäume. Hier ist die Gefahrenbeseitigung den Waldbesitzenden anzuordnen oder aber vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin des Baugrundstücks privatrechtlich durchzusetzen.

Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht zu gefährden und die Belange von Wald zu berücksichtigen wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein Abstand von Wald zu baulichen Anlagen von 20 m berücksichtigt. Bei einer Endwuchshöhe von etwa 25 m wird mit dem gewählten Abstand sichergestellt, dass im Bereich der zukünftigen baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, eine Gefährdung bei möglichen Windwürfen durch das Stammholz bzw. Starkästen nicht erfolgt. Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch Herabfallen von Zweigen und Ästen kann ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz ragt die von zwei öffentlichen Verkehrswegen umschlossene Waldinsel in den bebauten Bereich/innerörtlichen Bereich herein und weist eine Größe von lediglich ca. 0,2 ha auf. Die Tiefe der Waldinsel beträgt an der breitesten Stelle weniger als 50 m. Die Erreichbarkeit der Waldinsel ist aufgrund der direkten Lage entlang zweier öffentlicher Straßen im Brandfall als sehr gut zu bewerten. Löschkräfte können die abgewandte Waldseite leicht von den Straßen aus mit geringen Schlauchlängen erreichen. Die nächstgelegene Feuerwache befindet sich im Ort in einer Entfernung von knapp über 600 m. Auch die Wehren in Hustedt (ca. 3 km), Groß Hehlen (ca. 3 km), Vorwerk (ca. 3 km) sowie Garßen (ca. 4,5 km) stehen schnell zur Verfügung. Der nächstgelegene Löschwasserbrunnen befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 - 250 m nordöstlich der Waldinsel, in der Straße An d. Lake. Diese Entfernung entspricht den üblichen Wasserversorgungsstrecken. Darüber hinaus teilen die Stadtwerke im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens in einer Stellungnahme vom 11.07.2022 mit, dass die Sicherstellung des Löschwassergrundschutzes (800 L/Min) durch den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Versorgungsnetz, der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann. Zusammenfassend stehen somit neben der Versorgung aus dem lokalen Trinkwassernetz auch Löschwasser aus einem Löschwasserbrunnen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird ein Abstand zum Waldrand von 20 m als Brandschutzstreifen als ausreichend angesehen.

Des Weiteren sind Beeinträchtigungen des Waldes durch das Plangebiet aufgrund der Lage zwischen zwei Verkehrswegen (eine davon eine Landesstraße) vernachlässigbar. Nördlich an den Wald angrenzend befindet sich direkt Bebauung; das Waldstückchen ist bereits an den Störgrad des Standortes angepasst, sodass durch die Planung keine Verschlechterung des Status Quo herbeigeführt wird.

Die Planung ist demnach mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, sowohl in der derzeit gültigen Fassung (RROP 2005) als auch im Entwurf des RROP 2016, vereinbar.

## **4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“, den südlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch („Allgemeine Wohngebiete“) wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes („Gemischte Baufläche“, „Flächen für die Landwirtschaft“) widersprochen. Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan



wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt. Für das Plangebiet wird dabei entsprechend der geplanten Nutzung eine Wohnbaufläche dargestellt.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

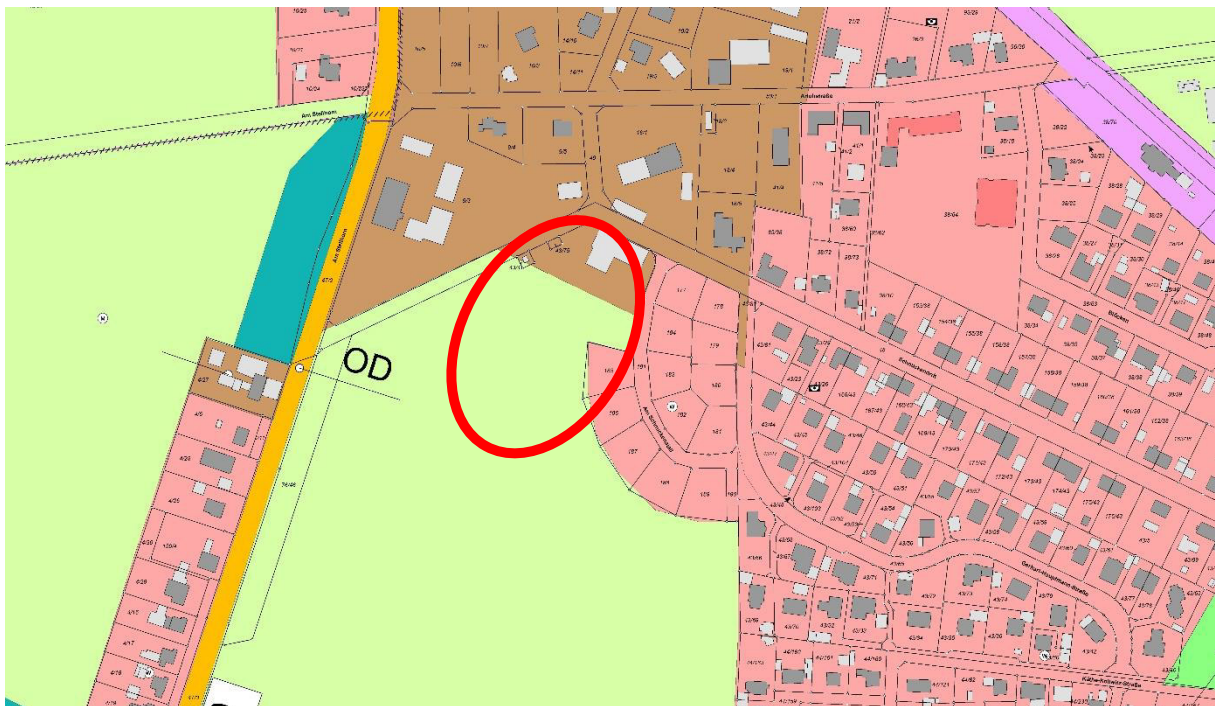


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Celle (ohne Maßstab)

### 4.3 Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 Sch „Südlich Schnuckendrift“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, festsetzt.

### 4.4 Landschaftsplanung

#### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Celle wurde im Jahr 2022 neu aufgestellt und ersetzt den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle, Teil Arten und Lebensgemeinschaften von 1991 sowie den Landschaftsplan der Stadt Celle von 1987. Die Aussagen zum Plangebiet sind unter Punkt 8 „Belange von Natur und Landschaft“ aufgeführt.

### 4.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung. Die Abgrenzung des mit dem Vorranggebiet gesicherten Trinkwasserschutzgebietes „Garßen“ der Schutzzone IIIA wurde neu festgelegt und ist seit dem 06.01.2023 rechtskräftig. Das Plangebiet liegt außerhalb des Schutzgebietes.



## **4.6 Luftverkehrsgesetz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum militärischen Flugplatz Celle ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

## **4.7 Gender Mainstreaming und Integration**

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

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf den gleichberechtigten Zugang zur physischen Welt, auf die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung oder auf die Gleichstellung der Geschlechter auslöst.

## **4.8 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die nördlich gelegene Straße „Schnuckendrift“, die in westliche Richtung weiter zur Straße „Am Stellhorn“ (L 240) führt. Die Landesstraße führt nach Groß Hehlen und den dort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Dort mündet die Landesstraße auf die Bundesstraße 3 (B 3), die ins Zentrum führt. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen „Arlohstraße“ und „Am Stellhorn“. Die Stadtbuslinien 2 und 200 verkehren im 30-Minuten-Takt und binden das Plangebiet an die Innenstadt Celle sowie an die Ortschaft Hustedt bzw. Hermannsburg an.

# **5 Geplantes Vorhaben**

## **5.1 Ziele und Zweck**

Die Stadt Celle ist bestrebt weiterhin kommunales Wohnbauland anzubieten und verfolgt das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen einerseits durch Bereitstellung von Baugrundstücken in innerstädtischen Lagen und durch Nachverdichtung sowie andererseits durch Lagen am Stadtrand zu schaffen.

Aufgrund der überraschend hohen Nachfrage aus dem Ortsteil Scheuen nach Wohnbaugrundstücken, hat sich die Stadt Celle dazu entschieden, zusätzlich zu den bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Sch „Südlich Schnuckendrift“ realisierten 13 Baugrundstücken, weiteren Wohnraum zu schaffen. Durch die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke, insbesondere für junge Familien mit Kindern, soll der Nachfrage entsprochen werden. Die direkt westlich an das Neubaugebiet „Südlich Schnuckendrift“ angrenzende Fläche bietet sich für eine entsprechende städtebauliche Arrondierung an.

Aufgrund der Nähe zum Ortsteil Groß Hehlen und den dort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, ergänzt durch Angebote im Ortsteil Scheuen selbst sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, weist das Plangebiet trotz seiner vergleichsweise peripheren Lage durchaus eine hohe Lagegunst auf. Darüber hinaus wird durch die geringe

Entfernung von ca. 8,0 km zwischen dem Plangebiet und dem Stadtzentrum des Oberzentrums Celle zentrumsnaher Wohnraum für zahlreiche, im Stadtgebiet tätigen Arbeitnehmer geschaffen. Durch die Nähe zum Bahnhof Celle sowie zur L240 ist eine Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr gegeben. Durch die Stadtbuslinie 200 (Hustedt, Bahnhof – Schlossplatz) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Sie verbindet das Plangebiet mit der Celler Innenstadt. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle („Arlohstraße“). Die Voraussetzung für eine Baulandausweisung wird mit der Bauleitplanung gewährleistet.

## 5.2 Städtebauliche Konzeption

Das Konzept für die bauliche Entwicklung des Plangebietes beinhaltet etwa 16 Bauplätze für den Einfamilienhausbau mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Geplant ist ein aufgelockertes Neubaugebiet als Eigenheimsiedlung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern. Die Erschließung soll über eine neu anzulegende Ringerschließung über die nördlich verlaufende Straße „Schnuckendrift“ erfolgen. Im Südwesten wird als Siedlungsabschluss und zur Ortsrandeingrünung ein Pflanzstreifen auf den Grundstücken festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern Scheuens. Entsprechend des östlich angrenzenden Wohnbaugebietes „Südlich Schnuckendrift“ sollen auch im Plangebiet baulich-gestalterische und freiräumliche Charakteristika in Anlehnung an die alten Ortskerne im Stadtgebiet Berücksichtigung finden. So sollen bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Festsetzungen u.a. zu den Gebäudehöhen sowie Dachformen und -indeckungen im Bebauungsplan vorgesehen werden. Darüber hinaus sind auch klimarelevante Maßnahmen, wie u.a. die Gestaltung nicht überbauter Flächen, die Berücksichtigung von Anpflanzungen im Straßenraum, die Eingrünung zur freien Landschaft, die Förderung von Solarenergie sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden vorgesehen.

Auf ein direktes Heranrücken an die Straße Am Stellhorn wurde aufgrund der möglichen Emissionen durch Straße und anliegender Tankstelle sowie möglicher anbaurechtlicher Bestimmungen nach NStrG (Anbauverbot gem. § 24 NStrG) verzichtet.

## 5.3 Alternativenprüfung

Die Stadt Celle hat aufgrund des eintretenden demographischen Wandels sowie ihrer Funktion als Oberzentrum einen gewissen Bedarf an Wohnraum.

In der Stadt Celle, einschließlich der einzelnen Ortsteile, wird die Nachverdichtung durch die Inanspruchnahme von Innenpotenzialen, wenn möglich, vorangetrieben. Der vorhandenen Nachfrage kann jedoch nicht ausschließlich über die aktuellen Entwicklungen der Gebiete wie bspw. der Allerinsel, des Stadtwerkegeländes, der Hohe Wende sowie des Geländes der ehemaligen Heidekaserne nachgekommen werden.

Insbesondere kann erfahrungsgemäß das Angebot des individuellen Hausbaus nicht ausreichend durch Innenpotenziale gedeckt werden. Um ein entsprechendes Angebot an Baulandflächen bereitstellen zu können, ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich.

In der Stadt Celle werden stetig potenzielle Bauflächen sowie Anfragen durch Vorhabenträger zur Entwicklung von Wohnbaugebieten geprüft. Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist ein Vorhabenträger und Flächeneigentümer an die Stadt Celle mit dem Anliegen herantreten, Außenbereichsflächen in der Ortschaft Scheuen für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Das Anliegen wurde seitens der Stadt Celle geprüft. In Scheuen wird die Nachverdichtung durch die Inanspruchnahme von Innenpotenzialen, wenn möglich, vorangetrieben. Scheuen verfügt jedoch insgesamt über verhältnismäßig wenige Innenpotenziale und Baulücken, die zudem aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Zur Deckung des Bedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung wird die Bereitstellung

neuer Wohnbauflächen außerhalb des Siedlungsbereiches erforderlich. Da im Ortskern von Scheuen allerdings eine Wohnbauentwicklung aufgrund fehlender Freiflächen nicht möglich ist, ist es notwendig, Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen, um eine ausgewogene Siedlungs- und Versorgungsstruktur auch zukünftig sichern und entwickeln zu können sowie der Nachfrage nach Baulandflächen, auch unter Berücksichtigung der interkommunalen Konkurrenz um Einwohner, nachzukommen und folglich die Stadt Celle als Oberzentrum zu sichern. Mit der Ausweisung neuer Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Scheuen werden Flächen im Außenbereich beansprucht, die ursprünglich einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlagen. Eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Inanspruchnahme von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage vermieden. Der geplante Standort ist städtebaulich gut geeignet, da er direkt an bestehende Wohngebiete angrenzt und den Siedlungskörper sinnvoll arrondiert. Alternative Flächen in dieser Größenordnung stehen für eine entsprechende Entwicklung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus wurden zu Beginn der Planung unterschiedliche städtebauliche Konzepte mit alternativen Erschließungen entwickelt. Diese unterschieden sich hauptsächlich in der Anordnung bzw. im Verlauf (eckig / abgerundet) der Erschließung. Die aktuelle abgerundete Erschließung setzte sich letztendlich durch, da diese das städtebauliche Bild des östlichen Baugebietes fortsetzt und zusätzlich den geringsten Flächenverbrauch aufweist. Folglich können mehr Grundstück geschaffen werden.

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Baugebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung nachzukommen. Dazu werden auch die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt unter anderem, da die zu erwartenden Baukörper hinsichtlich ihrer Größe der städtebaulichen Ordnung des geplanten Quartiers und der vorrangigen Wohnbauentwicklung in diesem relativ kleinen Baugebiet entgegenstehen. Darüber hinaus werden die Nutzungen ausgeschlossen, weil sie zum Teil erheblichen Verkehr erzeugen und zudem von Tankstellen erhebliche Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke einwirken können, so dass sie der Schaffung einer attraktiven Wohnbebauung entgegenstehen.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Scheune, die als Lagerhalle für Erntegut (Kartoffeln, Mais, Getreide) dient, ist abgängig. Vertraglich wurde bereits geregelt, dass bis zur Rechtskraft dieses Bebauungsplanes seitens des Verkäufers dafür Sorge zu tragen ist, dass sämtliche Nutzungsrechte der Scheune aufgegeben werden. Die Nutzung ist somit im Rahmen dieser Aufstellung des Bebauungsplanes zu vernachlässigen.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Nutzungsmaße bestehen aus einer Kombination von flächenmäßigen Begrenzungen (Grundflächenzahl), Begrenzungen in der Höhenentwicklung (Wand- und Gebäudehöhen, in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen Festsetzung über die Dachneigung) und der Nutzungsintensität innerhalb der Gebäude (Anzahl der Wohnungen).

### 6.1.3 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird an die bauliche Nutzung in der Umgebung angepasst, soll aber im Sinne einer effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch eine Verdichtung zulassen. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,3 festgesetzt. Die Obergrenze kann gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch Zufahrten, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen usw. um die Hälfte bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden. Mit der Unterschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete wird zu einer geringeren Versiegelung des Bodens beigetragen. Somit wird eine Reduktion der Wärmebelastung tagsüber und insbesondere nachts erreicht und Synergien zum Niederschlagswassermanagement geschaffen.

### 6.1.4 Höhenentwicklung von Gebäuden

Durch die Festsetzung der Wand- und Gebäudehöhe auf maximal 4,50 m (WH) bzw. maximal 9,00 m (GH) wird die Höhenentwicklung so gesteuert, dass sich ein harmonisches städtebauliches Bild ergibt, welches auch eine Anpassung an die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung erreicht.

Der untere Höhenbezugspunkt ist der Planzeichnung zu entnehmen. Es ist jeweils der Höhenbezugspunkt (Schachtdeckelhöhe), der der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze am nächsten liegt, zur Bemessung heranzuziehen. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Zufahrt befindet. Von den festgesetzten Höhenbezugspunkten kann ausnahmsweise bis zu 30 cm abgewichen werden, wenn im Rahmen der Durchführung der Planung nachweislich Abweichungen in der Örtlichkeit festgestellt werden. Da sich im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. Durchführung der Planung geringfügige Änderungen beim Straßenausbau ergeben können, wird durch die ausnahmsweise zulässige Abweichung von 30 cm ein gewisser Spielraum zugelassen. Die Abweichung ist dabei jedoch nicht als Regelfall zulässig.

HP1	61,93 m	HP5	60,23 m
HP2	61,38 m	HP6	60,11 m
HP3	60,88 m	HP7	61,17 m
HP4	60,52 m	HP8	59,95 m
		HP9	58,61 m

Der obere Höhenbezugspunkt 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 oder (Krüppel-)Walmdach sowie für die Giebelseite von Zwerchhäusern oder Gauben. 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. Die Überschreitung ist erforderlich, da die technischen Aufbauten der Funktionsfähigkeit des Gebäudes dienen. Eine moderne und klimafreundliche Versorgung des Gebäudes kann somit bestmöglich erreicht werden, ohne die Wohnflächen einzuschränken.

### 6.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, die Wohngebäude in dem allgemeinen Wohngebiet der umgebenden Nutzung entsprechend möglichst kleinteilig zu gestalten. Geschosswohnungsbau ist aus städtebaulicher Sicht nicht vorgesehen.

### **6.1.6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der aufgelockerten Bebauung in den angrenzenden Bereichen sind eine offene Bauweise sowie die Begrenzung auf Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, so dass zu den Grundstücksgrenzen Abstand eingehalten wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sind durch Baugrenzen so festgelegt, dass in einer Zone des jeweiligen Baugrundstückes bauliche Anlagen (Wohnhaus, Garage, Stellplätze, etc.) zulässig sind und die restliche Fläche (rückwärtiger Bereich) als Gartenbereich genutzt wird. Umgesetzt wird dieses Ziel durch ein Baufenster, dass mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie eine Bautiefe von 16 m ermöglicht. Innerhalb dieses Baufens- ters bleibt den Bauherren zum größten Teil ausreichend Spielraum für die Verwirklichung der baulichen Anlagen bei gleichzeitiger Rücksichtnahme auf die benachbarte Bebauung.

Eine Ausnahme bildet der im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Brandschutzstreifen, in dem bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig sind. In diesem Bereich halten die Baugrenzen einen Abstand von 20 m zum nördlich der Straße „Schnuckendrift“ gelegenen Wald ein.

Die Abstandsfläche ist als Sicherheitsstreifen zu sehen, der das Übergreifen von Waldbränden auf die Siedlung und umgekehrt behindern soll. Er ist als Wohngebiet festgesetzt und wird sich über zwei Grundstücke erstrecken. Der Sicherheitsstreifen ist als eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Brandschutzstreifen“ versehen. Der Bereich kann als Hausgarten genutzt werden, es sollen dort aber wegen ihrer Brandlast keine baulichen Anlagen errichtet werden. Ausnahmsweise sind Einfriedungen zulässig. Der Brandschutzstreifen ist als Grünfläche anzulegen. Sträucher sowie einzelne Laubbäume sind zulässig, Nadelhölzer sind unzulässig.

### **6.1.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes soll von der nördlich angrenzenden Straße „Schnuckendrift“ aus über eine in das Plangebiet mündende Planstraße als Ringerschließung erfolgen. Die Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Bestandsstraße „Schnuckendrift“ wird zur planungsrechtlichen Sicherung der äußeren Erschließung des allgemeinen Wohngebietes ebenfalls als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **6.1.8 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und den 3 m entfernt liegenden „vorderen“ Baugrenze (Vorgartenbereich) soll nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m sowie Zufahrten und Wege aufnehmen. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Hauptzufahrt befindet.

Die baulichen Anlagen würden den aufgelockerten Charakter des Straßenraumes stören und werden somit ausgeschlossen. Es soll der Eindruck eines aufgelockerten, durchgrün- ten Gebietes vermitteln und die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes gefördert werden.

Aus diesem Grund sind auch Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sollen Garagen und überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) einhalten. Bei Baugrundstücken, die mehr als eine Straßenbegrenzungslinie aufweisen, ist diejenige maßgebend, in der sich die Hauptzufahrt befindet. Davon abweichend sind innerhalb des festgesetzten Brandschutzstreifens bauliche Anlagen grundsätzlich unzulässig (siehe 6.1.6 der Begründung). Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenzone) nicht zulässig. Abweichend davon sind Nebenanlagen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks außerhalb der festgesetzten

überbaubaren Fläche zulässig. Für jedes Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 4 m zulässig.

Des Weiteren sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von insgesamt 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig, um die Versiegelung durch solche Anlagen zu beschränken und größere zusammenhängende Freiflächen zu erreichen.

### **6.1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### Anpflanzungen von Bäumen in der Straßenverkehrsfläche

Im Bereich der Planstraße sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Auswahl der Bäume sollte anhand der Pflanzenvorschlagsliste „Baumpflanzungen“ erfolgen (siehe Hinweis 10.1). Mit der Festsetzung von Straßenbäumen soll der öffentliche Straßenraum gegliedert und gestaltet werden. Neben der Funktion als Gestaltungselement dienen die Straßenbäume als Lebensraum für Insekten und Vögel. Sie wirken ebenfalls klimaregulierend und haben positive Einflüsse auf die Luftqualität.

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu bepflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in Pflanzabständen von 1,50 x 1,50 m zu setzen. Die Pflanzung der Bäume in der Baum-Strauch-Hecke hat in einem Abstand von max. 10 m zu erfolgen. Die Auswahl der Pflanzungen sollte anhand der Pflanzenvorschlagslisten erfolgen (siehe Hinweis 10.1). Die Anpflanzung dient der Eingrünung zur freien Landschaft. Darüber hinaus wirken sie sich positiv auf das Kleinklima aus und wirken als Filter für Feinstaub.

#### Anpflanzungen von Bäumen auf den privaten Grundstücken

Je vollendete 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den nicht als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Grundstücksteilen der Baugrundstücke mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Obst- und/oder Laubbäume sind entsprechend der Pflanzenvorschlagsliste „Baumpflanzungen“ zu wählen (siehe Hinweis 10.1). Neben dem positiven Effekt auf das Kleinklima und der Filterung von Feinstaub haben Bäume insbesondere an heißen Tagen eine kühlende Funktion. Alle Pflanzmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken sind nach dem Beginn der privaten Baumaßnahmen auszuführen; die Pflanzmaßnahmen sind spätestens jedoch innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Baubeginn fertigzustellen.

### **6.1.10 Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ wurden bereits eine schalltechnische Untersuchung (Dekra Automobil GmbH, Hamburg, Stand 17.02.2022) sowie eine ergänzende Kurzstellungnahme (Dekra Automobil GmbH, Hamburg, Stand 27.09.2022) durchgeführt bzw. verfasst. Dabei wurden die Geräuscheinwirkungen durch eine Tankstelle mit Werkstatt sowie durch eine landwirtschaftliche Hofstelle in Bezug auf das Plangebiet prognostiziert (Gewerbelärm). Die Tankstelle mit Kfz-Werkstatt befindet sich entlang der Landesstraße L 240. Zusätzlich wurden Berechnungen zum Verkehrslärm durch den Verkehr auf der etwa 30 m westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Landesstraße L 240 sowie zum Verkehrslärm der etwa 250 m nordöstlich verlaufenden Schienenstrecke durchgeführt.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet, sodass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind die nachgehenden Vorgaben zu beachten:

Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Fassung 01/2018) für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  entsprechend den in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten maßgeblichen Außenlärmpegeln  $L_a$  auszulegen:

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ [in dB(A)]
II	60
III	65
IV	70

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln  $L_a$  unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) der DIN 4109-1 (Fassung 01/2018) wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches;

$L_a$  der maßgebliche Außenlärmpegel

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes  $S_s$  zur Grundfläche des Raumes  $S_G$  nach DIN 4109-2 (Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturwerk  $K_{AL}$  nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen sind innerhalb des Lärmpegelbereiches IV schalldämpfende Lüftungssysteme erforderlich, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel sorgen. Die geforderte Luftschalldämmung der Außenbauteile darf dabei nicht unterschritten werden.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises prüfbar nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Baukörper) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.



*Zusatz: Die Anwendung des pauschalen Abzugs von 5 dB bei Schienenverkehrsgeräuschen nach 4.4.5.3 der DIN 4109-2 (Fassung 01/2018) ist hierbei unzulässig.*

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 07.04.2022, Az: 551397686-B01.

#### Allgemeine Hinweise:

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet, so dass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich sind. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse ist zu empfehlen, im Lärmpegelbereich III zur Belüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungssysteme zu installieren, die auch bei geschlossenen Fenstern für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen.

### **6.1.11 Ausschluss fossiler Brennstoffe**

Im Plangebiet dürfen beim Neubau baulicher Anlagen keine fossilen Brennstoffe (wie bspw. Kohle, Erdöl, Erdgas, Briketts, usw.) für die Wärme- und Wasserversorgung verwendet werden. Die beispielhafte Auflistung ist dabei nicht abschließend. Mit der Klimaschutznovelle 2011 wurde in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie in § 1a Abs. 5 BauGB ausdrücklich geregelt, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten soll. Gleichzeitig ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass die Bauleitplanung auch einen Beitrag zum vorsorgenden Umweltschutz leisten darf, sofern sie hinreichend konkrete schädliche Umwelteinwirkungen betrifft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein klimafreundliches und zukunftsfähiges Wohngebiet geschaffen werden. Im Rahmen einer ersten Abwägung hat sich herausgestellt, dass die anfallenden Mehraufwendungen im Vergleich zu einer anderen Wärmeversorgung, im Vergleich zu den ohnehin zu erwartenden Bau- und Erschließungskosten für das jeweilige Baugrundstück zumutbar sind.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Für das Plangebiet sollen bauordnungsrechtliche in den Bebauungsplan übernommen werden. Diese sollen im Zusammenhang mit den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 9 BauGB dazu beitragen, dass sich die Gebäude in das bestehende Ortsbild einfügen. Das Bebauungsplangebiet dient der Ergänzung der vorhandenen Wohnnutzungen und soll zu einer Aufwertung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, eine gewisse Harmonie der Bebauung zu erreichen, zugleich aber einen möglichst breiten Rahmen für die Gestaltung der Neubauten belassen. Die örtliche Bauvorschrift orientiert sich dabei an dem östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 Sch „Südlich Schnuckendrift“.

### **6.2.1 Dachgestaltung**

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

Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer (inkl. Krüppelwalmdach). Davon ausgenommen sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile von Hauptanlagen mit einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> sowie von Nebenanlagen. Die Dachneigung von Hauptanlagen muss zwischen 30° und 55° betragen. Dies entspricht der Dachneigung eines „klassischen Einfamilienhauses“, wie es auch in der Umgebung vorzufinden ist. Ausgenommen davon sind untergeordnete Gebäudeteile von Hauptanlagen, Dachgauben sowie Nebenanlagen. Die Dachneigung

von Hauptanlagen ist zu beiden Seiten des Firstes gleich zu wählen. Ausgenommen davon sind Dächer untergeordneter Gebäudeteile von Hauptanlagen.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung von Dachgauben, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern sowie von Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern soll ein definierter Gestaltungsrahmen erreicht werden, der durch die individuelle Planung ausgefüllt wird. Übermäßig große Dachaufbauten und Zwerchgiebel und -häuser sollen durch die Festsetzungen vermieden werden. Die zulässige Größe der betroffenen Gebäudeteile bietet gleichzeitig noch genügend Raum für gut nutzbare Dachgeschosse. Dachgauben, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der jeweiligen Gesamtdachbreite nicht überschreiten. Der Abstand untereinander sowie zum Ortgang oder einem anderen Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen vertikal mindestens 1,00 m unter der Firstlinie oder dem oberen Dachabschluss zurückbleiben. Dachgauben in zweiter Reihe sind unzulässig. Die Breite von Zwerchgiebeln, Zwerchhäusern und ähnlichen Gebäudeteilen darf höchstens die Hälfte der Fassadenbreite betragen. Die Dachneigung von Zwerchgiebeln und ähnlichen Gebäudeteilen darf von der festgesetzten Dachneigung abweichen.

Als Dacheindeckung sind Ziegel- oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun (in Anlehnung an die RAL-Töne (840 HR) 3001, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016) und anthrazit (grau) (in Anlehnung an die RAL-Töne (840 HR) 7015, 7016, 7024) zulässig. Dies entspricht den in der näheren Umgebung überwiegend vorhandenen Dacheindeckungen. Darüber hinaus kann mit dieser festgesetzten Farbgebung zu einer Reduktion der Wärmebelastung im Sinne des Klimaschutzes beigetragen werden (Albedo-Effekt). Für die Farbauswahl sind Vorgaben in Anlehnung an RAL-Farben aufgenommen worden, um Sicherheit bei der Auslegung der Vorschrift zu gewinnen. Extensive Schrägdachbegrünungen sind zulässig. Dadurch wird eine Verbesserung des Innenraumklimas erreicht und ein Beitrag zur Verbesserung des unmittelbar angrenzenden Außenklimas geleistet. Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig, weil sie künstlich wirken, Fremdkörper in ihrem Umfeld darstellen und den Blick unweigerlich auf sich ziehen. Ihre Reflektion kann zur Beeinträchtigung der Nachbarschaft führen. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, Dachaufbauten sowie Gebäudeteile wie Wintergärten, Veranden und Terrassenüberdachungen. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sollen allgemein zugelassen werden, um einerseits die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern und andererseits den Bauherren ausreichende Möglichkeiten einzuräumen, den Anforderungen an die Energieeinsparung gerecht werden zu können.

Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptanlagen mit einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup>, Nebenanlagen und Garagen, die eine Dachneigung von bis zu 5° aufweisen (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen und mit einer Substratschicht von mind. 8 cm zu versehen; ausgenommen davon sind Gebäudeteile wie Wintergärten, Veranden und Terrassenüberdachungen. Von der Begrünung ausgenommen sind nutzbare Dachflächen, die mindestens mit 50 % mit Solarmodulen belegt sind. Die Ausnahme wird getroffen, da kleine begrünte Restflächen von Flachdächern nur einen geringen ökologischen Mehrwert bieten und in keinem Verhältnis zu den wirtschaftlichen Belangen stehen.

Als Dacheindeckung für Dächer von untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen), die eine Dachneigung von über 5° aufweisen, sind auch andere, nicht glänzende Materialien zulässig.

Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind nur auf Dächern von Haupt- und Nebenanlagen, Garagen sowie untergeordneten, eingeschossigen Gebäudeteilen zulässig. Die Festsetzung hat zum Ziel, Freiflächenanlagen auf den Grundstücken, die das Ortsbild beeinträchtigen würden, auszuschließen.

## **6.2.2 Fassadengestaltung**

Auch für die Außenwände soll eine gewisse Harmonie bezüglich Materialien vorgegeben werden, um ein relativ ruhiges für Scheuen typisches, harmonisches Ortsbild zu erreichen. Somit werden Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Baustoffimitat (z.B. Natursteinimitat) ausgeschlossen. Ausgenommen sind Öffnungselemente, Wintergärten und Veranden.

## **6.2.3 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen**

### Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Immer häufiger ist zu beobachten, dass in den Neubaugebieten vermehrt Stein- und Schotterbeete realisiert werden, was sich negativ auf die Natur und ihre zahlreichen Arten auswirkt. Nahrungs- und Rückzugsraum für Tiere gehen verloren. Darüber hinaus tragen Stein- und Schotterbeete zu einer Erwärmung des Bodens und zu einer Verschlechterung des Niederschlagswassermanagement bei, da das Oberflächenwasser nicht mehr ungehindert in den Oberboden versickern kann. Sie führen insbesondere in heißen Sommermonaten zur Aufheizung der Umgebungstemperatur, was sich folglich auf das gesamte Siedlungsgebiet auswirken kann.

Grundsätzlich bildet der § 9 Abs. 2 NBauO bereits die Rechtsgrundlage dafür, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein müssen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Um dies auch im Rahmen der Gestaltung der zukünftigen Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes zu regeln, wird klarstellend festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks als Grünflächen in Form von Rasen und/oder Pflanzflächen auszubilden sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind unzulässig. Mit der Festsetzung soll dem Ziel, die Gartenflächen auch optisch als Garten wirksam werden zu lassen, nachgekommen werden. Die Gartenflächen sind gärtnerisch in Form von bspw. Rasenflächen, Blumenbeeten o.ä. anzulegen. Auf diese Weise kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas beigetragen werden. Der Anteil der versiegelten Flächen soll in den Gärten soweit wie möglich reduziert werden, um unter anderem auch ein Versickern von Oberflächenwasser zu ermöglichen.

### Grundstückseinfriedungen

Vorgärten und ihre Einfriedungen wirken sich maßgeblich auf das Gesamtbild des Wohngebietes aus. In letzter Zeit ist zu beobachten, dass viele Grundstückseigentümer ihre Grundstücke mit sehr hohen undurchsichtigen Zäunen versehen. Dies lässt Einblicke in das Grundstück nicht zu und engt den öffentlichen Straßenraum optisch stark ein. Zusätzlich wird der Charakter eines offenen Wohngebietes gestört. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind somit bis auf Höhe der jeweiligen vorderen Baugrenze nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig, um den Eindruck eines aufgelockerten, durchgrünten Gebietes zu vermitteln und die Aufenthaltsqualität des Straßenraumes zu fördern. Ausgenommen davon sind lebende Einfriedungen Hecken, Sträucher und Bäume, da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen und diese nicht als optische Beeinträchtigung wahrgenommen werden. Als Grundstückseinfriedung sind nur lebende Einfriedungen wie Hecken, Sträucher oder Bäume oder Zäune aus Metall oder Holz zulässig. Einfriedungen aus Steinmaterial sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese nur untergeordnet und nicht als ausschließliches Material verwendet wird. Stacheldraht oder andere verletzungsträchtige Materialien sowie Einfriedungen aus Kunststoff oder mit Kunststoffelementen sind unzulässig. Die Materialität wird bewusst, mit dem Ziel der Durchgrünung und der naturnahen Gestaltung der Freiflächen im Plangebiet, beschränkt. Somit werden Einfriedungen aus Kunststoff in jeglicher Form nicht zugelassen. Da sich Steinmaterialien auch in der Natur wiederfinden, ist eine Verwendung dessen als Material für Einfriedungen grundsätzlich vorstellbar. Aufgrund der möglichen nachteiligen kleinklimatischen Auswirkungen von großflächigen Steinflächen (Hitzeinseln) sollen diese nur ausnahmsweise zulässig sein und auch nur dann, wenn das Steinmaterial untergeordnet und nicht ausschließlich verwendet wird. Massiv wirkende Einfriedungen in geschlossener Form sind nur zulässig, sofern sie nicht un-

ter TF B 3.2.1 fallen. Als geschlossene Einfriedungen versteht der Plangeber jene Einfriedungen, die blickdicht ausgeführt und lichtundurchlässig sind (ausgenommen lebende Einfriedungen wie Hecken). Offene Einfriedungen müssen den Eindruck erwecken, dass ein Hindurchschauen erwünscht und nicht nur durch Zufall möglich ist. Somit ist es den Grundstückseigentümern gestattet die Einsehbarkeit des Grundstücks im Bereich der hinteren sowie der seitlichen Grundstücksgrenzen (außerhalb der Vorgartenzone) zur Herstellung einer gewissen Privatsphäre zu begrenzen.

Untergeordnete Fuß- und Sockelmauern sowie Fundamente und Mauerpfeiler sind zulässig. Des Weiteren ist die Unterbringung von Müllbehältern und anderen Entsorgungs- und Recyclingbehältern gegen Einblick vom öffentlichen Straßenraum und sonstigen Flächen des öffentlichen Raumes abzuschirmen.

## 6.2.4 Werbeanlagen

Um die städtebaulich verträgliche Anbringung von Werbeanlagen zu realisieren, sind Regelungen hierzu erforderlich. Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen den maßvollen Umgang mit Werbeträgern ermöglichen und ein harmonisches Einfügen der Werbeanlagen in das Straßenbild gewährleisten. Zu diesem Zweck dürfen Werbeanlagen im gesamten Plangebiet auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die angemessene Eigenwerbung der zulässigen Nutzung soll nicht durch Fremdwerbeanlagen überlagert werden. Zu diesem Zweck sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Beschränkung der Werbung auf die Bereiche der Gebäudefassade verhindert Werbungen auf Dächern und somit ein unruhiges Straßenbild. Zudem wird hierdurch erreicht, dass benachbarte Wohnungen oder Wohnbereiche in den Obergeschossen nicht durch Werbeanlagen in Obergeschossen gestört werden. Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht werden erfahrungsgemäß als sehr störend für umliegende Wohnnutzungen empfunden und wirken auch im Straßenraum als sehr auffällig und irritierend. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sowie beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder werden künftige Wohnnutzungen geschützt und ein städtebaulich attraktives Ortsbild eines Wohngebietes gewahrt.

## 6.2.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, in der derzeit 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.

# 7 Immissionssituation / Luftverkehrsgesetz

## Schallimmissionen durch Gewerbe- und Verkehrslärm

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Dekra Automobil GmbH, Hamburg, Stand 17.02.2022). Dabei wurden die Geräuscheinwirkungen durch eine Tankstelle mit Werkstatt sowie durch eine landwirtschaftliche Hofstelle in Bezug auf das Plangebiet prognostiziert. Die Tankstelle mit Kfz-Werkstatt befindet sich entlang der Landesstraße L 240. Zusätzlich wurden Berechnungen zum Verkehrslärm durch den Verkehr auf der etwa 30 m westlich des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Landesstraße L 240 sowie zum Verkehrslärm der etwa 250 m nordöstlich verlaufenden Schienenstrecke durchgeführt.

Die schalltechnische Untersuchung hat zum Ergebnis, dass bzgl. des Gewerbe-/ Anlagenlärms die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags  $IRW_T = 55 \text{ dB(A)}$  und der zulässige Maximalpegel der TA Lärm von tags  $L_{\text{max,zul.,T}} = 85 \text{ dB(A)}$  unterschritten werden. Finden im Nachtzeitraum Traktorbewegungen auf der nördlichen Hofstelle statt, werden die Immissi-

onsrichtwerte der TA Lärm von nachts  $IRWN = 40 \text{ dB(A)}$  wie auch der zulässige Maximalpegel für kurzzeitige Geräusche von nachts  $L_{\text{max,zul.,N}} = 60 \text{ dB(A)}$  überschritten. Der Beurteilungspegel hält den für seltene Ereignisse (max. 10 Nächte im Jahr) zulässigen Immissionsrichtwert von  $IRW_{\text{N,selt.Ereignis}} = 55 \text{ dB(A)}$  ein. Der für seltene Ereignisse zulässige Maximalpegel für kurzzeitige Geräusche von nachts  $L_{\text{max,zul.,N,selt.Ereignis}} = 65 \text{ dB(A)}$  wird überschritten. Die zulässigen Maximalpegel werden hierbei jedoch auch bereits an der bestehenden Wohnbebauung überschritten. Da das witterungsbedingte Einbringen der Ernte im Nachtzeitraum immissionsschutzrechtlich als privilegiert angesehen werden kann, sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete (WA) von tags  $OW_{\text{T,WA}} = 55 \text{ dB(A)}$  und nachts  $OW_{\text{N,WA}} = 45 \text{ dB(A)}$  tags und nachts überschritten. Legt man im Rahmen der Abwägung die in Wohngebieten geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV mit  $IGW_{\text{T}} = 59 \text{ dB(A)}$  im Tageszeitraum und  $IGW_{\text{N}} = 49 \text{ dB(A)}$  im Nachtzeitraum zu Grunde, so ist festzustellen, dass diese Werte tags und nachts im Großteil des Plangebietes unterschritten werden.

Im Plangebiet ergeben sich die Lärmpegelbereiche II bis IV. Für wohnlich genutzte Außenwohnbereich (Balkone/Terrassen) sind weder aktive Schallschutzmaßnahmen (bspw. Lärmschutzwall) noch Vorgaben zur Fassadenanordnung zwingend erforderlich. Ein ausreichender Schallschutz innerhalb der Gebäude kann durch passive Maßnahmen sichergestellt werden.

Im Verfahren wurde im Rahmen einer Stellungnahme der Hinweis hervorgebracht, dass der Tankstellenbetreiber mit Kfz-Werkstatt in Erwägung zieht, den Tankstellenbetrieb für die Nachtzeit zu erweitern, um der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit nachzukommen. Im Schallgutachten wurden die Angaben zu einem geplanten Nachtbetrieb der Tankstelle noch nicht berücksichtigt, sodass angeregt wurde, die schalltechnische Untersuchung entsprechend zu ergänzen. Diesem wurde im Laufe des Verfahrens im Rahmen einer ergänzenden Kurzstellungnahme nachgekommen (Dekra Automobil GmbH, Hamburg, Stand 27.09.2022). In der ergänzenden Kurzstellungnahme wird aufgeführt, dass im Rahmen der prognostizierten Geräuschimmissionen der potenziellen Nachtnutzung der Tankstelle einzubeziehen ist, dass die Nutzung der Tankstelle aufgrund südlich angrenzender Wohnbebauung bereits immissionsschutzrechtlich eingeschränkt ist. Da für diesen Bereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan greift, erfolgt die Gebietseinstufung entsprechend der tatsächlichen Nutzung und somit eines allgemeinen Wohngebietes. Die orientierende Schallimmissionsprognose zum potenziellen Tankstellenebetrieb nachts führt zum Ergebnis, dass beim bestehenden Wohngebäude „Am Stellhorn 7“ der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet von nachts  $40 \text{ dB(A)}$  (wie auch der Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet von nachts  $45 \text{ dB(A)}$ ) deutlich überschritten wird. Ohne organisatorische und bauliche Maßnahmen bei der Tankstelle ist eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit eine Genehmigungsfähigkeit nicht möglich. Bei Lkw-Bewegungen auf dem Tankstellengelände im Nachtzeitraum ist grundsätzlich von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte / zulässigen Maximalpegel für Wohn- und Mischgebiete auszugehen. Dieses müssten somit organisatorisch ausgeschlossen werden. Zudem sind bauliche Maßnahmen, bspw. in Form einer Wand entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Tankstelle erforderlich, um die Schallimmissionen durch Pkw- Tankkunden zu reduzieren.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass es bereits im Ist-Zustand, ohne die Realisierung des Wohnbaugebietes „Arrondierung Schnuckendrift“, zu Immissionsüberschreitungen kommen würde, die eine Genehmigungsfähigkeit ohne Schallschutzmaßnahmen und betriebliche Einschränkungen nicht ermöglicht. Da mit der geplanten Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes nicht dichter an die Bestandsnutzung herangerückt wird, lassen sich keine negativen Auswirkungen ableiten.

Im Rahmen der Bauleitplanung für das WA-Gebiet ist die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit des Nachtbetriebs nicht möglich. Eine detaillierte Aussage kann erst mit behördlichen

Aussagen zu Vorbelastung, Gebietseinstufung, Nutzungseinschränkungen etc. im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erfolgen.

#### Schallimmissionen durch Fluglärm

Die Flugsportvereinigung Celle Segelfluggruppe e.V. betreibt in einer Entfernung von ca. 700 m südöstlich des Plangebietes das Segelfluggelände am Hermannsburger Weg in Scheuen. Das Plangebiet liegt im Bereich der nördlichen Platzrunde und des Übungsraumes des Segelfluggeländes. Daher kommt es über dem Plangebiet verstärkt zu Flugbewegungen. Die durch den Betrieb auf dem Segelfluggelände, durch den Startbetrieb und durch den Flugbetrieb auf dem Segelfluggelände entstehenden Lärmbeeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. In einer Entfernung von 850 m zur Platzrunde sollen keine relevanten Hindernisse errichtet werden, da ansonsten von einer Gefährdung des Flugplatzverkehrs in der Platzrunde auszugehen wäre (vgl. Ziffer 10 der Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Segelfluggeländen vom 03.07.2019).

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Verkehrslandeplatz Celle-Arloh. Auch die hier durch den Flugbetrieb entstehenden Lärmbeeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen.

#### Ortsübliche Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

Südlich und westlich 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 in gegenseitiger Rücksichtnahme zu dulden.

## **8 Belange von Natur und Landschaft**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da das Verfahren gemäß § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung durchgeführt wird. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden. Hierzu gehört die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Allerdings ist eine Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nummer 2 erforderlich. Diese Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (s. Anlage 1).

Dennoch sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die umweltbezogenen Belange darzustellen, welches im folgenden Abschnitt bezüglich der Belange von Natur und Landschaft erfolgt.

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Kartenserver LBEG (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Landschaftsrahmenplan für die Stadt Celle (2022),
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - B-Plangebiet Nr. 169 - Erweiterung/Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn, GEUM.tec GmbH, 02.2023 (Anlage 1), und
- Baugebiet „Südlich Schnuckendrift II“, Scheuen - Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten, bsp ingenieure GmbH, 03.2022 (Anlage 2).
- Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, 17.02.2022, Hamburg (Anlage 3).

- Schalltechnische Kurzstellungnahme zum potenziellen Nachtbetrieb einer Tankstelle im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ in Celle-Scheuen, DEKRA Automobil GmbH, 27.09.2022, Hamburg (Anlage 4).

## **Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

### Karte 1: Arten und Biotope

Das Plangebiet und die angrenzenden Flächen beinhalten nach dem LRP ausschließlich Biototypen von sehr geringer Bedeutung. Der östliche Teil ist dem Siedlungsbereich zugeordnet. Des Weiteren ist für das Plangebiet ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz dargestellt sowie in Teilen ein Lärmbereich und Schadstoffeintrag von überregionalen Verkehrsverbindungen.

### Karte 2: Landschaftsbild

Der Teil des Plangebietes welcher außerhalb des Siedlungsbereiches liegt sowie die angrenzenden Flächen befinden sich in einer Landschaftsbildeinheit, welche von geringer Bedeutung ist. Süd-östlich ist eine Ortsrandeingrünung mit störendem Übergang dargestellt.

### Karte 3a: Besondere Werte von Böden

Im Bereich des Plangebietes sind keine Böden mit besonderen Eigenschaften oder kulturgeschichtlicher Bedeutung dargestellt.

### Karte 3b: Wasser- und Stoffretention

Für den außerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Teil des Plangebietes werden im LRP Bereiche mit hoher Nitratauswaschungsgefährdung und hoher Winderosionsgefährdung ohne Dauervegetation dargestellt.

### Karte 4: Klima und Luft

Im LRP wird für das Plangebiet ein Bereich mit beeinträchtigter/gefährdeter Funktionsfähigkeit dargestellt.

### Karte 5a: Zielkonzept

Als Ziel sieht der LRP für den Bereich außerhalb des Siedlungsbereiches eine umweltverträgliche Nutzung vor.

### Karte 5b-1 und -2: Biotopverbundkonzept Gesamtverbund und Wegeseitenraum- und Heckenverbund

Im Plangebiet wird als Maßnahme zur Herstellung des Verbundes eine vorrangige Anlage von Gehölzstrukturen (Fledermäuse) sowie süd-östlich eine Ortsrandeingrünung mit harmonischem Übergang dargestellt.

### Karte 6a: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes wird nach dem LRP die Berücksichtigung/Durchführung von Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse dargestellt.

### Karte 6b-1 bis -4: Planungs- und Entwicklungskarte

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß LRP eine hohe regionsspezifische Beregnungsbedürftigkeit und ein Beregnungsbrunnen dargestellt. Des Weiteren wird eine Schwerpunktfäche für Artenhilfsmaßnahmen für Fledermäuse dargestellt.

### Karte 7: Umsetzung des Zielkonzeptes durch die Raumordnung

Innerhalb des Plangebietes wird nach dem LRP ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt.



## Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Scheuen und wird weitestgehend ackerbaulich (AS) genutzt. Im nordöstlichen Teil ist eine landwirtschaftliche Produktionsanlage/ Lagerfläche (ODP/EL) vorhanden, um die ein Weg (OVW) führt. Entlang des Weges und der nördlich verlaufenden Straße (OVS) hat sich eine Ruderalflur bzw. halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHM/URT) entwickelt. Zum Teil hat sich ein Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht einheimischen (HSN) und zum Teil aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSN/HSE) entwickelt. Entlang der Straße ist zudem eine befestigte Fläche (OFZ) mit einem Abfallsammelplatz (OSA) vorhanden. Südwestlich angrenzend befinden sich weitere ackerbaulich genutzte Flächen. Weitere Ausführungen sowie eine Karte mit den Biotoptypen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (GEUM.tec GmbH, 2023) in der Anlage 1 zu entnehmen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eher von geringer Bedeutung. Durch die Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Plangebiet zudem in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in Teilen bereits baulich vorgeprägt und eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen und gliedern den Landschaftsraum.

Durch Fahrverkehre der westlich verlaufenden Landstraße (L240) sind leichte Immissionsbelastungen durch Abgase und Fahrzeuggeräusche zu erwarten. Diese sind jedoch als ortsüblich anzusehen. Weiterhin sind im Siedlungsbereich durch die Bebauungen und Versiegelungen durch die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen leichte Beeinträchtigungen vorhanden. Die Lage im ländlichen Raum, die großen Hausgärten, Gehölzbestände und die um den Ort liegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Wälder sorgen jedoch für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus.

Nach der geologischen Karte von Niedersachsen und Bremen (1:25.000) ist im Bereich des Plangebietes oberflächennah mit Geschiebedecksanden der Weichsel-Kaltzeit über glazifluvialen Sanden des Drenthe-Stadiums zu rechnen. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50, 1: 50.000) beinhaltet das Plangebiet ausschließlich den Bodentyp Podsol-Braunerde. Die Podsol-Braunerde ist ein Übergangsbodentyp zwischen Braunerde und Podsol. Neben der Verbraunung sind deutliche Aus- und Einwaschungshorizonte zu erkennen, die auf dem Prozess der Podsolierung beruhen. Der Podsolierungsgrad ist umso stärker, je nährstoffärmer die sandigen Substrate sind. Der Bodentyp ist gut durchlüftet und durchwurzelbar. Die Wasser- und Nährstoffspeicherefähigkeit ist gering bis mittel. Ein schutzwürdiger Boden in Niedersachsen wird mit dem Vorhaben nicht überplant. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Demzufolge handelt es sich im Plangebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwassererneuerung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Dennoch dürften die Bodeneigenschaften bzw. -strukturen gegenüber dem Ausgangszustand durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark verändert sein. Im nordöstlichen Teil ist bereits eine Bebauung in Form einer landwirtschaftlichen Produktionsanlage (Kartoffelscheune) vorhanden, dort sind die eben aufgeführten Bodenfunktion bereits vollständig verloren gegangen.

Im Verlauf des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (bsp ingenieure GmbH, 2022). Diese ergab, dass oberflächennah ein humoser, feinsandiger, schwach schluffige bis schluffiger Mittelsand ansteht. Die als Oberboden zu bezeichnende Schicht reicht bis in Tiefen zwischen 0,1 m und 0,5 m unter Geländeoberkante (GOK). Unterhalb des Oberbodens stehen bis zur erbohrten Endtiefe Fein- und Mittelsande an, die im oberen Schichtenbereich der KRB 4 Fremdbeimengungen in Form von Ziegelresten enthalten (s. Anlage 2).

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf der landwirtschaftlichen Fläche versickern. Lediglich im Bereich der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Bebauung ist eine Versickerung nur eingeschränkt möglich. Die mittlere Grundwasserneubil-

dungsrate liegt bei 200 – 350 mm/a und ist damit als mittel bis hoch einzustufen. Die Gefährdung des Grundwassers wird mit gering eingestuft. Der Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes liegt bei ~ + 50 bis 52,5 m NHN und somit ca. 6,5 bis 11,5 m unter GOK (Kartenserver LBEG). Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde bis zur Erkundungsendtiefe von 5,0 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen (bsp ingenieure GmbH, 2022).

Innerhalb des Plangebietes sowie umliegend befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit der Neufestlegung des Trinkwasserschutzgebietes „Garßen“ in der Schutzzone IIIA, welche seit dem 06.01.2023 rechtskräftig ist, liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebietes.

## **Ermittlung des Eingriffs in den Naturhaushalt**

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit Bebauung und Versiegelung von unbebauten Flächen können sich zwar Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese zusätzlichen kleinklimatischen Veränderungen fallen für das Schutzgut Klima/Luft jedoch unter die Erheblichkeitsschwelle. Mit einer Beschränkung der Grundflächenzahl von 0,3 und einer maximalen zulässigen Versiegelung von 45 % werden die Auswirkungen in den Allgemeinen Wohngebieten auf ein Mindestmaß begrenzt. Des Weiteren wird die südwestlich angrenzende freie Landschaft mit großräumigen landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern die entstehenden Auswirkungen deutlich reduzieren und weiterhin zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Positive Auswirkungen sind auch von den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern im Plangebiet zukünftig zu erwarten.

Grundsätzlich stellen Errichtungen von baulichen Anlagen in der freien Landschaft erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft dar. In diesem Fall können die entstehenden Beeinträchtigungen durch die südwestliche Anpflanzung einer 2-reihigen Strauch-Baumhecke zur freien Landschaft sowie die Begrünung der Baugrundstücke und Straßenverkehrsflächen deutlich gemindert werden. Im Norden und Osten schließt das Plangebiet an bereits vorhandenen Bebauungen an.

Mit der zukünftig möglichen Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung der bisherigen landwirtschaftlichen/ unbebauten Fläche ergeben sich auf das Schutzgut Boden unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen. Mit der Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 und einer maximalen zulässigen Versiegelung von 45 % werden die entstehenden Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf dem Acker versickern. Dies wird zukünftig durch die baulichen Anlagen nur noch eingeschränkt möglich sein. Die Baugrunduntersuchung (bsp ingenieure GmbH, 2022) hat jedoch ergeben, dass die anstehenden Sande der Schicht 2 und 3 versickerungsfähig sind. Demnach soll auch zukünftig das anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Demzufolge steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung und eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ist mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Das Plangebiet beinhaltet mit der Ackerfläche größtenteils Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Entlang der Straße und der landwirtschaftlichen Produktionsanlage sind geringfügig Ruderalfluren/ halbruderal Gras- und Staudenfluren und Gehölzbestände vorhanden. Mit der Überplanung dieser Strukturen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen.

Nördlich des Plangebietes ist ein Waldbestand vorhanden. Grundsätzlich gibt es in Niedersachsen keine gesetzliche Abstandsregelung zu Wald. Die Raumordnungspläne des Landes und des Kreises enthalten lediglich Abstandsempfehlungen von 100 m bzw. 50 m, welche jedoch in Einzelfällen unterschritten werden können. Das Bundeswaldgesetz (BWaldG) sowie das Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) beinhalten keine gesetzlich vorgeschriebenen Abstände zu Wald. Dementsprechend ist in Niedersachsen ein Mindestabstand nicht zu berücksichtigen. Nach § 3 NBauO sind bauliche

Anlagen so anzuordnen, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Können diese Gefahren ausgeschlossen werden, welche mit einer allgemein gültigen Verkehrssicherungspflicht nochmals gemindert werden, ist ein geringerer Waldabstand rechtlich zulässig.

Mit der beabsichtigten Bebauung wird nicht dichter an den Wald herangerückt, als es bereits mit der umliegenden Bestandsbebauung geschehen ist. Bei dem deklarierten Waldbestand handelt es sich um mittelalten Gehölzbestand aus einheimischen und nicht einheimischen Arten (Spitzahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Kiefer und dominierend Robinie). Die Gehölzbestände weisen überwiegend eine Baumhöhe von ca. 10 - 15 m auf. Die Endwuchshöhe wird auf etwa 25 m beziffert. Der vorgesehene Abstand zum Wald ist demnach derzeit sowie auch für die nächsten Jahre größer als die eigentliche Baumlänge des Waldes. Weitere Gehölze, wie die nördlich gelegene Strauch-Baumhecke, befinden sich deutlich näher zum Plangebiet und zu denen ist rechtlich auch kein Abstand einzuhalten.

Dem Plangebiet vorgelagert liegt die Gemeindestraße „Schnuckendrift“. Anders als im Waldbestand unterliegen Waldbäume entlang von gewidmeten Straßen und waldrandnaher Bebauung grundsätzlich der normalen verschuldensabhängigen Verkehrssicherungspflicht. Diese Verkehrssicherungspflicht wird nicht erst durch das Bauleitplanverfahren ausgelöst, sondern ist bereits durch die vorhandene Gemeindestraße erforderlich. Abstrakte Gefahren, die dadurch bestehen, dass jeder Baum umfallen kann und in diesem Sinn potenziell gefährlich ist, reichen nach Rechtsprechung nicht als Begründung für baurechtliche Maßnahmen aus (vgl. BayVGH, B.v. 23.8.2016 - 15 ZB 15.2668; B.v. 29.10.2020 a.a.O.; B.v. 16.12.2019 - 1 ZB 18.268 - RdL 2020, 152). Das Gleiche gilt auch für Gefahren durch vernachlässigte Pflege des Waldsaums bzw. die Unterlassung der Beseitigung bruchgefährdeter Bäume. Hier ist die Gefahrenbeseitigung den Waldbesitzenden anzuordnen oder aber vom Eigentümer bzw. der Eigentümerin des Baugrundstücks privatrechtlich durchzusetzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt keine Inanspruchnahme des Waldes. Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht zu gefährden und die Belange von Wald zu berücksichtigen wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein Abstand von Wald zu baulichen Anlagen von 20 m berücksichtigt. Bei einer Endwuchshöhe von etwa 25 m wird mit dem gewählten Abstand sichergestellt, dass im Bereich der zukünftigen baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, eine Gefährdung bei möglichen Windwürfen durch das Stammholz bzw. Starkästen nicht erfolgt. Eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung durch Herabfallen von Zweigen und Ästen kann ausgeschlossen werden.

Die von der Planung betroffene Fläche ist als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften eher von geringer Bedeutung. Im nördlichen Bereich des Plangebietes bzw. angrenzend ist ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz und die Berücksichtigung/Durchführung von Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse dargestellt. Im Plangebiet ergeben sich, gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (GEUM.tec GmbH, 2023, Anlage 1), keine relevanten Quartiereignungen der vorhandenen Randgehölze für Höhlen und Spalten bewohnende Fledermäuse, da alte Laubbaumbestände fehlen. Die westlich verlaufende Landesstraße wirkt zudem mit den entsprechenden Lärmemissionen und der verkehrsspezifischen Bewegungsunruhe in das Plangebiet hinein. Die Kartoffelscheune und das Gerätehaus im Plangebiet eignen sich augenscheinlich ebenso wenig als Fledermausquartier, da sie aktuell keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen aufweisen. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich einzelne Tiere sporadisch zur Rast niederlassen. Von einer dauerhafteren Quartiersbildung ist unter den gegebenen Strukturen allerdings nicht auszugehen. Eine allgemeine Raumnutzung bleibt auch weiterhin möglich. Demzufolge wird eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die Umnutzung des Planbereichs nicht gesehen. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zeigten zudem, dass die betreffenden Arten eine sehr geringe bis keine Relevanz für das Eingriffsvorhaben bedeuten und entsprechende Habitatstrukturen für die untersuchten Tierarten für ein etabliertes Vorkommen nicht ausreichen oder gänzlich fehlen. Um negative Lichtimmissionen auf den gegenüberliegenden Wald zu vermeiden, ist der angrenzende

Waldbereich als lichtarmer Dunkelraum zu erhalten. Artenschutzrechtliche Konflikte können demnach mit geeigneten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden (siehe Artenschutz).

Abschließend können, aufgrund der Lage am Ortsrand mit umgebenen Gehölzbestand und der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung, für das Schutzgut Tiere keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung durchgeführt und dient der Wohnnutzung auf Flächen im Zusammenhang bebauter Ortsteile, sodass kein Ausgleichsbedarf für diese Flächen besteht. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (sog. "fingierter Eingriffsausgleich").

## Artenschutz

Im Zuge des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (GEUM.tec GmbH, 2023, Anlage 1). Gegenstand der Untersuchung waren Feldarbeiten (insbesondere Brutvögel) an insgesamt 7 Stichtagen zw. ca. Mitte März – Ende Juli 2022. Zur Thematik der Artengruppen der Kleinsäuger & Fledermäuse wurde eine Nachsuche zu geeigneten Habitaten & Quartieren in Bäumen & Gebäuden (Potenzialanalyse) vorgenommen. Darüber hinaus wurden Aussagen zum Vorkommen der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Tierarten Maulwurf, Igel und Eichhörnchen getroffen.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung und Einhaltung der einschlägigen Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Kompensationsmaßnahmen für geschützte und/oder gefährdete Arten im Untersuchungsgebiet werden nicht für erforderlich erachtet. Eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten, dass die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Anschließend ist das Baufeld vegetationsfrei zu halten. Nach erfolgter Baufeldfreimachung ist der gesamte Eingriffsraum bei Baubeginn zwischen dem 1. März und dem 30. September regelmäßig umzubrechen (schwarz zu halten). Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen oder in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind dann zu dokumentieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß §44 BNatSchG berührt werden, ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Die Arbeiten sind zum Schutz von geschützten dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten auf die Tageszeit von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu begrenzen. Vor Abriss von Gebäuden sind diese ebenfalls auf Quartiere zu untersuchen, um Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG entgegenzuwirken. Die am Rand des Geltungsbereiches gefundenen Exemplare des Gewöhnlichen Natterkopf (*Echium vulgare*) sind vor Baufeldfreimachung auf eine standortgerechte Liegenschaft umzusiedeln. Bei der Anlage der Beleuchtung sind Lampen zu wählen, die die Fallenwirkung für Insekten reduzieren. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Fassadenanstriche mit Signal- und Leuchtfarben (ähnlich RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4011, 6038) sind nicht zugelassen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler - zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen.

Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

## **9 Technische Infrastruktur**

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

### **9.1 Wasserversorgung**

Es liegen keine Medien der Wasserversorgung im Bereich der Ackerflächen vor. Diese müssten z. B. aus der Straße „Schnuckendrift“ herangeführt und an die Leitungssysteme der SVO GmbH angeschlossen werden.

Die Sicherstellung des Löschwassergrundschatzes (800 L/Min) kann, durch den Anschluss des Baugebietes an das vorhandene Versorgungsnetz, der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden. Darüber hinaus befindet sich der nächstgelegene Löschwasserbrunnen in einer Entfernung von ca. 200 - 250 m in der Straße An d. Lake. Diese Entfernung entspricht den üblichen Wasserversorgungsstrecken. Somit stehen neben der Versorgung aus dem lokalen Trinkwassernetz auch Löschwasser aus einem Löschwasserbrunnen zur Verfügung.

### **9.2 Strom- und Wärme- und Wasserversorgung**

Es liegen keine Medien der Stromversorgung im Bereich der Ackerflächen vor. Diese müssten z. B. aus der Straße „Schnuckendrift“ herangeführt und an die Leitungssysteme der SVO GmbH angeschlossen werden.

Hinsichtlich der Wärme- und Wasserversorgung dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Neubau baulicher Anlagen keine fossilen Brennstoffe (wie bspw. Kohle, Erdöl, Erdgas, Briketts, usw.) verwendet werden. Die beispielhafte Auflistung ist dabei nicht abschließend. Um die zukünftigen Grundstückseigentümer in der Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebiets nicht unnötig einzuschränken, wird darauf verzichtet, weitere Regelungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien zu treffen.

### **9.3 Schmutzwasserbeseitigung**

Es sind keine Schmutzwasserkanäle vorhanden. Diese müssen im Rahmen der Erschließung nach dem Materialstandard des Eigenbetriebes Stadtentwässerung hergestellt und an den Leitungsbestand angeschlossen werden.

### **9.4 Oberflächenentwässerung**

Im Plangebiet sind keine Regenwasserkanäle vorhanden und müssen im Rahmen der Durchführung der Planung bzw. Erschließungsplanung neu hergestellt werden. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) auf dem jeweiligen Grundstück mit dem Stand der Technik entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern. Versickerungsanlagen sind gemäß des technischen Regelwerkes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu be-

messen, zu gestalten und zu betreiben. Der Bau und Betrieb unterirdische Versickerungsanlagen ist ausschließlich für die Versickerung von Dachflächenwasser zulässig. Voraussetzung dafür ist, dass der Flurabstand zum Grundwasser nachweislich ausreichend groß ist. Das im Bereich der öffentlichen Flächen (Straßen) anfallende Regenwasser wird im Seitenraum der Straßen versickert. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Ein Nachweis über die konkrete Oberflächenentwässerung hat im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

## 9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die zuständigen Entsorgungsunternehmen.

## 9.6 Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich keine Telekommunikationsleitungen. Diese müssen herangeführt werden.

## 9.7 Nutzung der Geothermie

Die Nutzungsbedingungen für oberflächennahe Geothermie sind im Plangebiet hinsichtlich der Erdwärmennutzung durch Erdwärmekollektoren als geeignet bewertet. Auch die geothermische Nutzung mit Erdwärmesonden stellt eine zulässige Variante dar. Für Bau und Betrieb von Geothermieanlagen sind die technischen Regeln (insbesondere VDI 4640, DVGW W 115, W 116, W 120, DIN 8901) sowie die Empfehlungen der LAWA, GeoBerichte, die Verordnung zum Umgang über Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und der Leitfaden „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ des Niedersächsischen Umweltministeriums und des Nds. Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) maßgebend.

# 10 Hinweise

## 10.1 Pflanzenvorschlagslisten zu Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen A6 „Maßnahme zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“

### Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenvorschlagsliste „Heckenpflanzungen“      Pflanzenvorschlagsliste „Baumpflanzungen“

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>• Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>• Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>• Eingrifflichen Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)</li> <li>• Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)</li> <li>• Besenginster (<i>Cytisus scorpiarius</i>)</li> <li>• Hundrose (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>• Salweide (<i>Salix caprea</i>)</li> <li>• Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>• Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)</li> <li>• Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)</li> <li>• Stadtbirne (<i>Pyrus calleryana</i> ‚Chanticleer‘)</li> <li>• Frühblühende Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)</li> <li>• Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)</li> <li>• Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>, auch klein-kronige Sorten wie ‚Rancho‘)</li> <li>• Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)</li> </ul> |
|  | <u>Apfelbäume <i>Malus spec.</i></u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Celler Dickstiel</li> <li>• Freiherr von Berlepsch</li> <li>• Rote Sternrenette</li> <li>• Roter Boskoop</li> </ul>  |

Birnenbäume Pyrus spec.

- Alexander Lucas
- Bosc's Flaschenbirne
- Bunte Julibirne
- Gute Luise

Steinonst Prusus spec.

- Hauszwetsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche

Im Straßenraum können auch Zuchtformen verwendet werden.

Pflanzqualität: Containerware/Ballenware,  
125-150 cm  
Pflanzabstand max. 1,50 m

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt,  
StU 18/20 cm

Die jeweiligen Standortbedingungen müssen bei der Pflanzenauswahl berücksichtigt werden.

## 10.2 Segelflugplatz

Etwa 600 m südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Segelfluggelände der Flugsportvereinigung Celle Segelfluggruppe e.V.. Es wird darauf hingewiesen, dass Lärmbeeinträchtigungen hierdurch nicht auszuschließen sind. Sie sind seitens der Bewohner zu akzeptieren und lösen keine ordnungsrechtlichen Konsequenzen aus.

## 10.3 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum militärischen Flugplatz Celle ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können seitens des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt werden.

## 10.4 Ortsübliche Emissionen

Südlich und westlich 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 der Früh-, Spät und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Sie sind ortsüblich und somit in gegenseitiger Rücksichtnahme zu dulden.

## 10.5 Einsichtnahme DIN-Normen

Die DIN 4109-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Fassung 01/2018) kann im Rathaus der Stadt Celle, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle, eingesehen werden.

## 10.6 Artenschutz

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Anschließend ist das Baufeld



vegetationsfrei zu halten. Nach erfolgter Baufeldfreimachung ist der gesamte Eingriffsraum bei Baubeginn zwischen dem 1. März und dem 30. September regelmäßig umzubrechen (schwarz zu halten). Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen oder in den betroffenen Gehölzen keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind dann zu dokumentieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß §44 BNatSchG berührt werden, ist die zuständige Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Die Arbeiten sind zum Schutz von geschützten dämmerungs- und nachtaktiven Tierarten auf die Tageszeit von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang zu begrenzen. Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese auf Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln zu untersuchen, da eine Besiedlung nach den erfolgten Untersuchungen für den Artenschutzbeitrag möglich ist. Bei Funden ist die UNB zu beteiligen, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Die am Rand des Geltungsbereiches gefundenen Exemplare des Gewöhnlichen Natterkopf (*Echium vulgare*) sind vor Baufeldfreimachung auf eine standortgerechte Liegenschaft umzusiedeln.

Bei der Anlage der Beleuchtung sind Lampen zu wählen, die die Fallenwirkung für Insekten reduzieren. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Fassadenanstriche mit Signal- und Leuchtfarben (ähnlich RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4011, 6038) sind nicht zugelassen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagrecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer - sogenannte Planflächenstrahler - zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

## 10.7 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN hat die für den Geltungsbereich derzeit vorliegenden Luftbilder vollständig ausgewertet. Für den gesamten Geltungsbereich hat sich ein Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Daher besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Die vorliegenden Luftbilder wurden nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## 10.8 Altlasten/Altstandorte/Kampfmittel

Altlastenvorkommen, Altablagerungen oder flächige, schädliche Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Vor Beginn erster Baumaßnahmen ist zur Erkundung der Kampfmittelbelastung eine Luftbildauswertung durchzuführen. Im Falle von Hinweisen auf schädliche Bodenveränderungen im Zuge von Bodeneingriffen oder Baumaßnahmen ist der Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAC) zu informieren.

## 10.9 Bodenfunde / Denkmalpflege

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt 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.

## 11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 12 Städtebauliche Daten

Flächenbezeichnung	ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1,23
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,05
Straßenverkehrsfläche gesamt	0,33
Flächen für Versorgungsanlagen (hier: Trafostation)	0,004
<b>Bruttobauland</b>	<b>1,56</b>

## 13 Kosten und Finanzierung

Da alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten vom Erschließungsträger getragen werden, ist die Einplanung von Haushaltsmitteln hierfür nicht erforderlich.

## 14 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch der Stadt Celle gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 07.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.07.2022 bis einschließlich 12.08.2022 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 08.07.2022 (Absendedatum) bis einschließlich 12.08.2022 statt.

Die Anhörung des Orsrates Groß Hehlen gem. mit Scheuen und Hustedt erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG am 14.09.2022.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.06.2023 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch und der Begründung haben vom 19.07.2023 – 25.08.2023 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2023 – 25.08.2023 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gemäß § 215a Abs. 3 S. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2024 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 08.03.2024 an der Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 215a BauGB beteiligt.

Die Fortsetzung des Verfahrens ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich der dafür wesentlichen Gründe wurde gemäß § 215a Abs. 3 S.3 BauGB am 21.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 25.04.2024 den Bebauungsplan Nr. 169 Sch der Stadt Celle gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 15 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2012 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 04. September 2023 (Nds. GVBl. S. 205).

Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27. November 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 23. März 2023.

Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289, 2024 Nr. 13).

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

## 16 Quellenverzeichnis

BSP INGENIEURE GMBH (2022): Baugebiet „Südlich Schnuckendrift II“, Scheuen - Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Braunschweig. Stand 16.03.2022.

DEKRA AUTOMOBIL GMBH (2022): Prognose von Schallimmissionen. Hamburg. Stand 17.02.2022.

DEKRA AUTOMOBIL GMBH (2022): Schalltechnische Kurzstellungnahme zum potenziellen Nachtbetrieb einer Tankstelle im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“. Hamburg. Stand 27.09.2022.

GEUM.TEC GMBH (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - B-Plangebiet Nr. 169 - Erweiterung/Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn. Hannover. Stand 01.02.2023

LANDKREIS CELLE (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle. Stand: 16.12.2005.

LANDKREIS CELLE (2017): Entwurf des Regionales Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Celle. Stand: 22.02.2017.

STADT CELLE (2022): Landschaftsrahmenplan 2022 für die Stadt Celle. Stand 2022

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

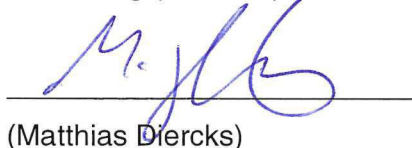
UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

---

Aufgestellt:

Planungsgemeinschaft Nord GmbH

Rotenburg (Wümme), den 18.07.2024

  
(Matthias Diercks)



**Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
i. V. m. § 215a BauGB**  
zum Bebauungsplan Nr. 169 der Stadt Celle „Arrondierung  
Schnuckendrift/ Am Stellhorn“

### INHALTSVERZEICHNIS

### SEITE

1. Anlass .....	1
2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes .....	2
3. Nutzung.....	2
4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB.....	3
5. weitere Kriterien nach § 215a Abs. 3 BauGB: Landschaftsbild und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.....	9
6. Zusammenfassende Beurteilung .....	12
7. Quellenverzeichnis.....	13
8. Rechtsgrundlagen .....	13

## 1. Anlass

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ ist es vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung zu schaffen. Aufgrund der überraschend hohen Nachfrage aus dem Ortsteil Scheuen nach Wohnbaugrundstücken, hat sich die Stadt Celle dazu entschieden, zu den bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 Sch „Südlich Schnuckendrift“ realisierten 13 Baugrundstücken, ca. 16 weitere Baugrundstücke zu schaffen. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 15.06.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ mit der Absicht beschlossen, den Bebauungsplan im Verfahren gem. § 13b BauGB, im Rahmen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.07.2023 (BVerwG 4 CN 6.22) festgestellt, dass die Regelungen des § 13b BauGB nicht mit der EU-Richtlinie 2001/42/EG vereinbar sind.

Somit kann der § 13b BauGB nicht mehr angewendet werden. Mit der Einführung des § 215a BauGB zum 1. Januar 2024 wird die Möglichkeit der Reparatur/Heilung des Verfahrens nach § 13b BauGB geschaffen.

Der § 215a BauGB regelt, dass die Gemeinden eine umweltrechtliche Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2 BauGB durchführen müssen. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, und nur dann, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden. Die sonstigen Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan, bleiben bestehen. Damit ersetzt der § 215a BauGB den § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wird. (vgl. Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen)


Um das Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch "Arrondierung Schnuckendrift/Am Stellhorn" im beschleunigten Verfahren gem. § 215a BauGB abzuschließen, wird diese Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.



## 2. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Vorhabengebiet weist eine Größe von ca. 1,56 ha auf und befindet sich am westlichen Ortsrand von Scheuen, ca. 8 km nördlich vom Stadtzentrum Celle entfernt. Das Vorhabengebiet erstreckt sich südlich der Straße Schnuckendrift und wird im Osten durch die Bebauung des Wohnbaugebietes „Südlich Schnuckendrift“ begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft von Norden nach Süden die Straße „Am Stellhorn“ (L 240). Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.



Abbildung 1: Räumliche Einordnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn“ (ohne Maßstab) – Quelle: Stadt Celle, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) 

## 3. Nutzung

Das Vorhabengebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und grenzt südlich und westlich an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im nördlichen Bereich verläuft die Straße „Schnuckendrift“, welche Bestandteil des Vorhabengebietes ist. Nördlich der Straße schließt der Dorfkern an Vorhabengebiet an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Schnuckendrift“ befindet sich auf einem landwirtschaftlichen Anwesen eine Waldfläche. Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich, an der Straße „Schnuckendrift“, eine landwirtschaftliche Scheune, die als Kartoffellager dient, mit umliegenden Gehölzstrukturen. Östlich an das Vorhabengebiet angrenzend befindet sich das Neubaugebiet „Südlich Schnuckendrift“. Das Umfeld ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie alten landwirtschaftlichen Hofstellen.



#### 4. Prüfung der Kriterien nach Anlage 2 BauGB

Gemäß § 13a BauGB ist die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes durch eine überschlägige Prüfung einzuschätzen. Dabei sind die nachfolgend aufgeführten Kriterien nach Anlage 2 BauGB zu berücksichtigen.

Nr.	Prüfungskriterien gemäß Anlage 2 BauGB (zu §13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2)	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			Ja	Nein
<b>1.</b>	<b>Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf</b>			
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<p>Das Vorhabengebiet weist eine Größe von ca. 1,56 ha auf. Der Bebauungsplan setzt die Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes fest.</p> <p>Die innerhalb des Vorhabengebietes vorhandene Scheune ist abgängig.</p> <p>Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert der Obergrenze gem. BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet unterschritten</p> <p>Für die vorgesehene Nutzung besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.</p>		X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	<p>Das Vorhaben ist mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung, sowohl in der derzeit gültigen Fassung (RROP 2005) als auch im Entwurf des RROP 2016, vereinbar.</p> <p>Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes als „Gemischte Baufläche“, den südlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 Sch („Allgemeine Wohngebiete“) wird den Darstellungen des widersprochen.</p> <p>Da die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß § 215a BauGB zur Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b BauGB [...] durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt. Das Vorhaben ist somit mit dem wirksamen Flächennutzungsplan vereinbar.</p>		X

		<p>Für den Bereich des Vorhabengebietes liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor. Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 Sch „Südlich Schnuckendrift“, der ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, festsetzt. Beeinträchtigungen ergeben sich dadurch nicht.</p>		X
		<p>Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle (2022) stellt für den nördlichen Bereich des Vorhabengebietes bzw. angrenzend u.a. ein Gebiet mit sehr hoher Bedeutung für den Tier- und Pflanzenartenschutz und die Berücksichtigung/Durchführung von Artenschutzmaßnahmen für Fledermäuse dar. Im Vorhabengebiet ergeben sich jedoch, gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, keine relevanten Quartiereignungen der vorhandenen Randgehölze für Höhlen und Spalten bewohnende Fledermäuse, da alte Laubbaumbestände fehlen. Die westlich verlaufende Landesstraße wirkt zudem mit den entsprechenden Lärmemissionen und der verkehrsspezifischen Bewegungsunruhe in das Vorhabengebiet hinein. Die Kartoffelscheune und das Gerätehaus im Vorhabengebiet eignen sich augenscheinlich ebenso wenig als Fledermausquartier, da sie aktuell keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen aufweisen. Es ist nicht gänzlich auszuschließen, dass sich einzelne Tiere sporadisch zur Rast niederlassen. Von einer dauerhafteren Quartiersbildung ist unter den gegebenen Strukturen allerdings nicht auszugehen. Eine allgemeine Raumnutzung bleibt auch weiterhin möglich. Demzufolge wird eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die Umnutzung des Vorhabens nicht gesehen. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zeigten zudem, dass die betreffenden Arten eine sehr geringe bis keine Relevanz für das Eingriffsvorhaben bedeuten und entsprechende Habitatstrukturen für die untersuchten Tierarten für ein etabliertes Vorkommen nicht ausreichen oder gänzlich fehlen.</p>		X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es vorgesehen etwa 16 Bauplätze für den Einfamilienhausbau mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen zu schaffen. Es erfolgt eine bedarfsgerechte Baulandausweisung, welche eine Zersiedelung der Landschaft durch die Inanspruchnahme von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Ortslage vermeidet.</p>		X

		Aktuell unterliegt das Plangebiet sowohl von der Bundesstraße als auch von dem angrenzende Siedlungsbereich ausgehenden Lärmimmissionen. Eine Zunahme/Erhöhung der Lärmbelastung ist durch die Planung nicht zu erwarten. Entsprechend sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.		X
1.4	Die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	<p>Durch den B-Plan Nr. 169 sind voraussichtlich keine weiteren zusätzlichen umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme zu erwarten.</p> <p>Mit der beabsichtigten Bebauung wird nicht dichter an den Wald herangerückt als es bereits mit der umliegenden Bestandsbebauung geschehen ist. Bei dem deklarierten Waldbestand handelt es sich um mittelalten Gehölzbestand aus einheimischen und nicht einheimischen Arten (Spitzahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Kiefer und dominierend Robinie). Die Gehölzbestände weisen überwiegend eine Baumhöhe von ca. 10 - 15 m auf. Die Endwuchshöhe wird auf etwa 25 m beziffert. Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, nicht zu gefährden und die Belange von Wald zu berücksichtigen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein Abstand von Wald zu baulichen Anlagen von 20 m berücksichtigt. Der vorgesehene Abstand zum Wald ist demnach derzeit sowie auch für die nächsten Jahre größer als die eigentliche Baumlänge des Waldes. Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt keine Inanspruchnahme des Waldes. Bei einer Endwuchshöhe von etwa 25 m wird mit dem gewählten Abstand sichergestellt, dass im Bereich der zukünftigen baulichen Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, eine Gefährdung bei möglichen Windwürfen durch das Stammholz bzw. Starkästen nicht erfolgt. Westlich des Waldes befindet sich ein weiterer Waldbestand und nachgelagert dessen eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Aufgrund der geringen Größe (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) des nördlichen Waldbestandes, ist dem Bestand bereits jetzt, ohne der geplanten Bebauung, nur eine geringe Bedeutung z.B. als Lebensraum für Großsäuger zuzuordnen. Da sich im Vorhabengebiet, gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, keine relevanten Quartiereignungen der vorhandenen Randgehölze für Höhlen und Spalten bewohnende Fledermäuse ergeben und eine allgemeine Raumnutzung auch weiterhin möglich bleibt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf dem im LRP dargestellten Bereich mit besonderer</p>		X

		Bedeutung für den Fledermausschutz zu erwarten (vgl. 1.2).		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:	Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.		X
<b>2.</b>	<b>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird es in Teilen zu einer Beseitigung des vorhandenen Gehölzbestandes sowie zu einer zusätzlichen dauerhaften Versiegelung des Bodens kommen. Es wird jedoch ein Standort überplant, welcher bereits durch die angrenzende und vorhandene Bebauung baulich vorgeprägt ist. Durch die bauliche Vorbelastung und Gebietsgröße, ist die zukünftige Bodenversiegelung als vertretbar anzusehen.		X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht gegeben. Auch in Bezug auf einen möglicherweise kumulativen Charakter durch das bereits vorhandene Wohngebiet „Südlich Schnuckendrift“ sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.		X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen sowie Risiken für die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten. Es werden keine umweltgefährdenden Stoffe und Technologien verwendet. Bei den geplanten Baumaßnahmen handelt es sich um gängige Bauverfahren, bei denen die erforderlichen Erdbau- und Hochbauaktivitäten dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt werden.		X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Der B-Plan Nr. 169 Sch bezieht sich auf den in Kap. 2 beschriebenen räumlichen Geltungsbereich. Auswirkungen, die über das Plangebiet hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Wie unter Punkt 1.4 beschrieben wird mit der beabsichtigten Bebauung nicht dichter an den Wald herangerückt, als es bereits mit der umliegenden Bestandsbebauung geschehen ist. Der angrenzende Waldbereich ist zudem als lichtarmer Dunkelraum zu erhalten. Auswirkungen, die über das Plangebiet hinaus und in den Wald hinein reichen sind mit dem gewählten Abstand daher nicht zu erwarten.		X
2.5	Die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale,	Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und/oder von Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten.		X
		Kulturgüter sind vom Vorhaben nicht betroffen.		X

	des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird es zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung kommen. Die übrigen Flächen werden als Grün- bzw. Gartenflächen gestaltet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung dürften die Böden jedoch gegenüber ihrer ursprünglichen Eigenschaft verändert sein.		X
<b>2.6</b>	<b>folgende Gebiete:</b>			
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des BNatSchG,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich nord-östlich des Vorhabengebietes. Dabei handelt es sich um das FFH-Gebiet Nr. 302 „Henneckenmoor bei Scheuen“, in einer Entfernung von ca. 2,6 km. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes mit seinen Arten und Lebensraumtypen kann aufgrund der Entfernung zum geplanten Vorhaben mit den dazwischenliegenden Bebauungen ausgeschlossen werden.		X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) befindet sich nord-östlich des Vorhabengebietes. Dabei handelt es sich um das NSG „Henneckenmoor bei Scheuen“, in einer Entfernung von ca. 2,6 km, welches auch das o.g. FFH-Gebiet Nr. 302 „Henneckenmoor bei Scheuen“ beinhaltet. Wie bereits zum Punkt 4.3.1 NATURA 2000-Gebiete dargelegt, können Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet, aufgrund der Entfernung zum geplanten Vorhaben mit den dazwischenliegenden Bebauungen, ausgeschlossen werden können.		X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der Naturpark „Südheide“ befindet sich nördlich des Vorhabengebietes in einer Entfernung von ca. 3,2 km.		X
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß der §§ 25 und 26 des BNatSchG,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet sich ca. 550 m nord-westlich vom Vorhabengebiet. Dabei handelt es sich um das LSG Nr. 04 „Das Weiße Moor bei Hustedt“. Auch hier sind negative Auswirkungen mit den Planungen im Vorhabengebiet auf das LSG, aufgrund der Entfernung zum geplanten Vorhaben mit dazwischenliegenden Bebauungen auszuschließen.		X
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des BNatSchG,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop befindet sich ca. 950 m süd-westlich des Vorhabengebietes. Dabei handelt es sich um eine naturnahes nährstoffreiches Stillgewäs-		X

		ser. Aufgrund der Entfernung sind keine negativen Auswirkungen auf das § 30-Biotop zu erwarten.		
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen. Mit der Neufestlegung des Trinkwasserschutzgebietes „Garßen“ in der Schutzzone IIIA, welche seit dem 06.01.2023 rechtskräftig ist, liegt das Vorhabengebiet außerhalb des Schutzgebietes.		X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen.		X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Sind vom Vorhaben nicht betroffen.		X
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Sind vom Vorhaben nicht betroffen bzw. nicht bekannt.		X

## 5. weitere Kriterien nach § 215a Abs. 3 BauGB: Landschaftsbild und Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Nr.	Prüfungskriterien gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB	Erläuterung	Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
1.	Auswirkungen des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf		Ja	Nein
1.1	Tiere	Im Zuge des Verfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt (GEUM.tec GmbH, 2023).  Bei den vorkommenden Vogelarten im Vorhabengebiet handelt es sich um Generalisten, welche sich den sogenannten Kulturfolgern zuordnen lassen und eine relativ hohe Anpassungsfähigkeit und Stresstoleranz gegenüber möglichen Störfaktoren (v. a. die Arten des Siedlungsbereichs und der Gärten und Parks) aufweisen.  Im Vorhabengebiet kam lediglich die, als ungefährdet geltende, Schafstelze als Bodenbrüter mit einem Brutverdacht vor. Weitere anzunehmende Bodenbrüter wie die Feldlerche, kamen im Untersuchungsgebiet nicht vor.		X
		Das Vorhabengebiet ist als Lebensraum für Fledermäuse und Kleinsäuger, wie Eurasisches Eichhörnchen, Braunbrustigel und Europäischer Maulwurf, nur von geringer Bedeutung. Die Potenzialanalyse zeigt, dass entsprechende Habitatstrukturen für die untersuchten Tierarten für ein etabliertes Vorkommen nicht ausreichen oder gänzlich fehlen. Auch die Wirkprognose hat ergeben, dass für die übrigen Arten, keine Betroffenheit gegeben ist, da es sich überwiegend um ubiquitäre Arten, z. T. auch Kulturfolger, mit einer für sie charakteristisch hohen Mobilität handelt, die entsprechend verschiedene Lebensräume annehmen und besiedeln können.		X
1.2	Pflanzen	Das Vorhabengebiet beinhaltet mit der Ackerfläche größtenteils Biotoptypen von sehr geringer Bedeutung. Lediglich entlang der Straße und der landwirtschaftlichen Produktionsanlage sind geringfügig Ruderalfluren/halbruderal Gras- und Staudenfluren und Gehölzbestände vorhanden, welche im Zuge des Vorhabens überplant werden.		X

		Nördlich des Vorhabengebietes ist ein Waldbestand vorhanden. Bei dem deklarierten Waldbestand handelt es sich um mittelalten Gehölzbestand aus einheimischen und nicht einheimischen Arten (Spitzahorn, Stiel-Eiche, Gemeine Kiefer und dominierend Robinie). Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt keine Inanspruchnahme des Waldes.		X
1.3	Fläche	Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen werden dauerhafte Versiegelungen im Vorhabengebiet zugelassen. Es wird jedoch ein Standort überplant, welcher bereits durch die angrenzende und vorhandene Bebauung baulich vorgeprägt ist. Durch die bauliche Vorbelastung und Gebietsgröße, ist die Flächeninanspruchnahme als vertretbar anzusehen. Mit dem Vorhaben wird man dem § 1 a BauGB gerecht, indem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen wird sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen.		X
1.4	Boden	Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK 50, 1: 50.000) beinhaltet das Vorhabengebiet ausschließlich den Bodentyp Podsol-Braunerde. Dementsprechend wird mit dem geplanten Vorhaben kein schutzwürdiger Boden in Anspruch genommen.		X
1.5	Wasser	Derzeit kann das anfallende Niederschlagswasser ungehindert auf dem Acker versickern. Das anfallende Niederschlagswasser kann gem. Baugrunduntersuchung auch weiterhin auf den Baugrundstücken versickert auf den werden. Demzufolge steht das Niederschlagswasser der Grundwasserneubildung weiterhin zur Verfügung.		X
2.1	Luft	Die südwestlich angrenzende freie Landschaft mit großräumigen landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern wird auch weiterhin zu einem guten Luftaustausch im Ort beitragen. Positive Auswirkungen sind auch von den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern im Vorhabengebiet zukünftig zu erwarten.		X
2.2	Klima	Mit Bebauung und Versiegelung von unbebauten Flächen können sich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Speicherung und Abstrahlung von Sonnenwärme ergeben, diese kleinklimatischen Veränderungen fallen jedoch unter die Erheblichkeitsschwelle. Positive Auswirkungen sind von den anzupflanzenden Bäumen und Sträuchern im Vorhabengebiet zukünftig zu erwarten.		X
		Wesentliche Erhöhungen der Fahrverkehre und damit verbundenen Immissionsbelastungen (z.B. Abgase) sind nicht zu erwarten.		X



2.3	Landschaftsbild	Durch die Lage am Ortsrand und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Vorhabengebiet in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in Teilen bereits baulich vorgeprägt und eher von geringer Bedeutung. Die vorhandenen Gehölzstrukturen durchgrünen und gliedern den Landschaftsraum. Die örtlichen Bauvorschriften und Festsetzungen sorgen für eine einheitliche Gestaltung, sodass sich ein harmonisches städtebauliches Bild ergibt, welches sich der angrenzenden Bebauung anpasst. Dies wirkt sich zusammen mit den Anpflanzungen innerhalb des Wohngebiets und vor allem die Ortsrandeingrünung im Südwesten positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.		X
2.4	Biologische Vielfalt	Das Vorhabengebiet wird überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Nutzungsintensität ist die biologische Vielfalt bisher sehr eingeschränkt. Neben den versiegelten Flächen werden zukünftig auch Grün- bzw. Gartenflächen vorhanden sein, welche sich positiv auf die biologische Vielfalt auswirken können.		X
2.3	Wirkungsgefüge zwischen ihnen	Das Wirkungsgefüge der Schutzgüter steht in enger Wechselwirkung untereinander. Dies bedeutet, dass Funktionsverluste oder –einbußen für einzelne Schutzgüter auch entsprechende Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter bedingen werden. Eine Überbauung und Versiegelung von zuvor unbebauten Flächen führt zu einer Störung des Wirkungsgefüges (z.B. Verlust von Lebensräumen, ggf. Verringerung der Grundwasserneubildung etc.). Aufgrund der Gebietsgröße und geringeren Versiegelung fällt dies jedoch, im Falle des geplanten Vorhabens, unterhalb der Erheblichkeitsschwelle.		X

## **6. Zusammenfassende Beurteilung**

Unter Berücksichtigung der Kriterien gemäß Anlage 2 BauGB wurden die Merkmale des Bebauungsplanes überprüft und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Belange der Umwelt beurteilt.

Im Hinblick auf die geprüften Schutzgüter sind auf Grund der geringen Plangebietsgröße sowie bereits bestehenden Vorbelastungen durch die umliegenden bzw. vorhandenen Bebauungen und der intensiven Nutzung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die überschlägige Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) kommt auf Grund der oben genannten Gründe zur Einschätzung, dass der Bebauungsplan Nr. 169 Sch der Stadt Celle „Arrondierung Schnuckendrift/ Am Stellhorn“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der weiteren Abwägung zu berücksichtigen sind oder die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen wären.

## 7. Quellenverzeichnis

BSP INGENIEURE GMBH (2022): Baugebiet „Südlich Schnuckendrift II“, Scheuen - Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten. Braunschweig. Stand 16.03.2022.

GEUM.TEC GMBH (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - B-Plangebiet Nr. 169 - Erweiterung/Arrondierung Schnuckendrift / Am Stellhorn. Hannover. Stand 01.02.2023

LANDKREIS CELLE (2005): Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle. Stand: 16.12.2005.

LANDKREIS CELLE (2017): Entwurf des Regionales Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Celle. Stand: 22.02.2017.

STADT CELLE (2022): Landschaftsrahmenplan 2022 für die Stadt Celle. Stand 2022

NIBIS (2024): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover - <http://nibis.lbeg.de/cardomap/3/?lang=de>

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2024): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover - <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>

## 8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022, BGBl. I S. 2240.

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (**NNatSchG**) vom 19.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) vom 21.03.2002, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche und Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Seite 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I Seite 3370) geändert worden ist.