

## Bebauungsplan Nr. 158 der Stadt Celle „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“

### Begründung

zur PLANURKUNDE gehörig

Stadtplanung

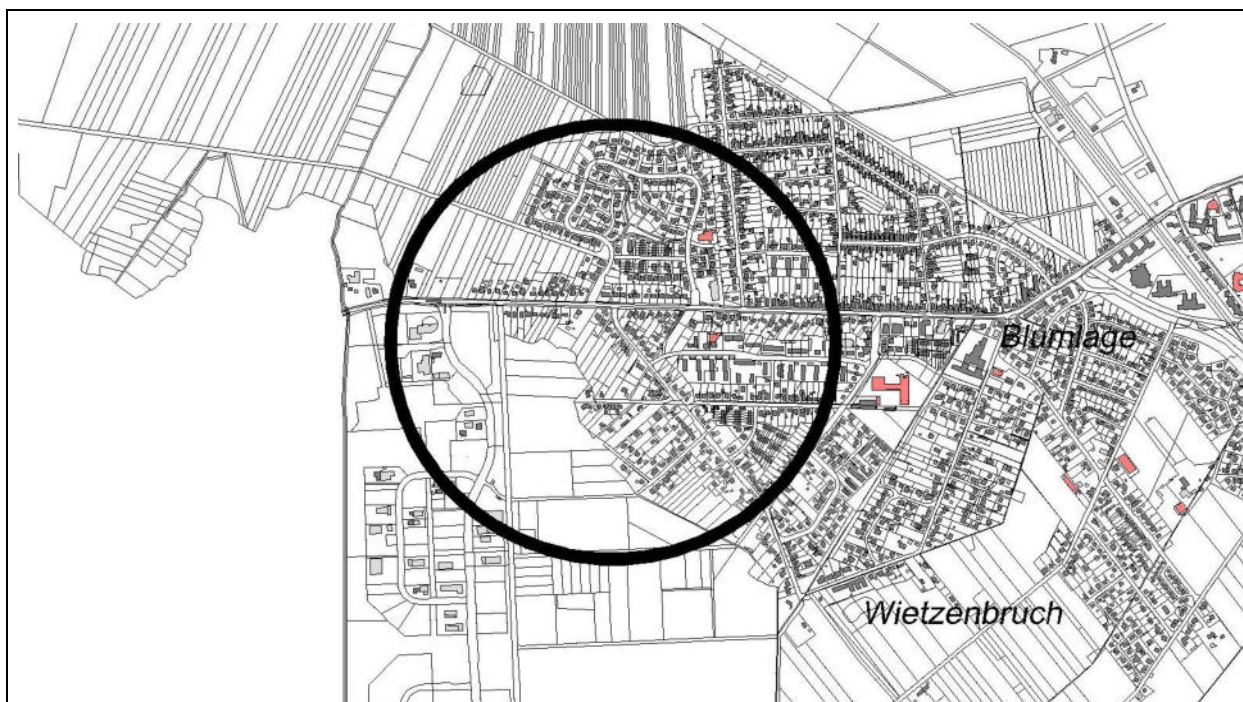


Abb.: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

### Geltungsbereich

Das etwa 1,0 ha große Plangebiet liegt ca. 5,6 km (Luftlinie) südwestlich der Celler Innenstadt am Rande des Ortsteils Wietzenbruch. Der Geltungsbereich schließt im Norden und Osten an den Siedlungskörper von Wietzenbruch an und wird im Norden durch die Landesstraße L 310 (Fuhrberger Landstraße) und im Süden durch den Gehölzbestand im Übergang zur Niederung der Celler Wiesen begrenzt. Die Lage des Plangebietes ist dem Übersichtsplan, seine genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Eingrenzung	3
2.2	Umgebung	3
2.3	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse	3
<b>3</b>	<b>Planerische Vorgaben</b>	<b>3</b>
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm	3
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreis Celle	3
3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Celle	4
3.4	Landschaftsplanung	4
3.5	Bebauungsplanung	4
3.6	Satzungen nach Ortsrecht	4
3.7	Natur- und Landschaftsschutz	4
3.8	Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen	5
<b>4</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
4.1	Nutzungen	5
4.2	Natur und Landschaft	5
4.3	Grün- und Erholungsflächen	6
4.4	Verkehr	6
4.5	Technische Infrastruktur	7
<b>5</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>8</b>
5.1	Veranlassung	8
5.2	Ziele und Zwecke	8
5.3	Erforderlichkeit	8
5.4	Alternativenprüfung	8
5.5	Vereinbarkeit mit dem Landesraumordnungsprogramm 2017	8
5.6	Vereinbarkeit mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreis Celle	8
5.7	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
<b>6</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>8</b>
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption	8
6.2	Arten und Maße der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen	9
6.4	Örtliche Bauvorschrift	9
6.5	Verkehr	9
6.6	Technische Infrastruktur	9
6.7	Gemeinbedarf und Nahversorgung	9
6.8	Grünflächen	10
6.9	Baugrundverhältnisse	10
6.10	Eingriff in Natur und Landschaft / Waldumwandlung	10
6.11	Immissionsschutz	11
6.12	Nachrichtliche Übernahmen	14
6.13	Hinweise	14
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> (entfällt, da Verfahren nach § 13b BauGB)	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung</b>	<b>16</b>
8.1	Auswirkungen	16
8.2	Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle	16
8.3	Finanzielle Auswirkungen auf Dritte	16
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Realisierung</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>Verfahren</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>18</b>

## 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 auch durch Lagen am Stadtrand zu schaffen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Wohnbauflächen erschlossen werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Eingrenzung

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 2.2 Umgebung

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Bebauungsplan Nr. 10, 1. Teil der Stadt Celle "Wohngebiet Wietzenbruch / Süd" (Stand der 2. Änderung) aus dem Jahre 1969 an, auf dessen Grundlage die Entstehung der heutigen Siedlungsstruktur Wietzenbruchs in diesem Bereich mit überwiegender Wohnbebauung fußt.

Der unmittelbar südlich an den Siedlungsbereich Wietzenbruchs angrenzende Landschaftsraum ist im RROP 2005 als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs.

### 2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in der Hand eines privaten Eigentümers.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Celle ist gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 2008, zuletzt geändert 2017 als Oberzentrum eingestuft. Sowohl das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) als auch der Entwurf für das RROP 2016 treffen keine speziellen Aussagen zum vorliegenden Plangebiet.

### 3.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle

Der unmittelbar an den Siedlungsbereich Wietzenbruchs angrenzende Landschaftsraum ist im RROP 2005 als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs.

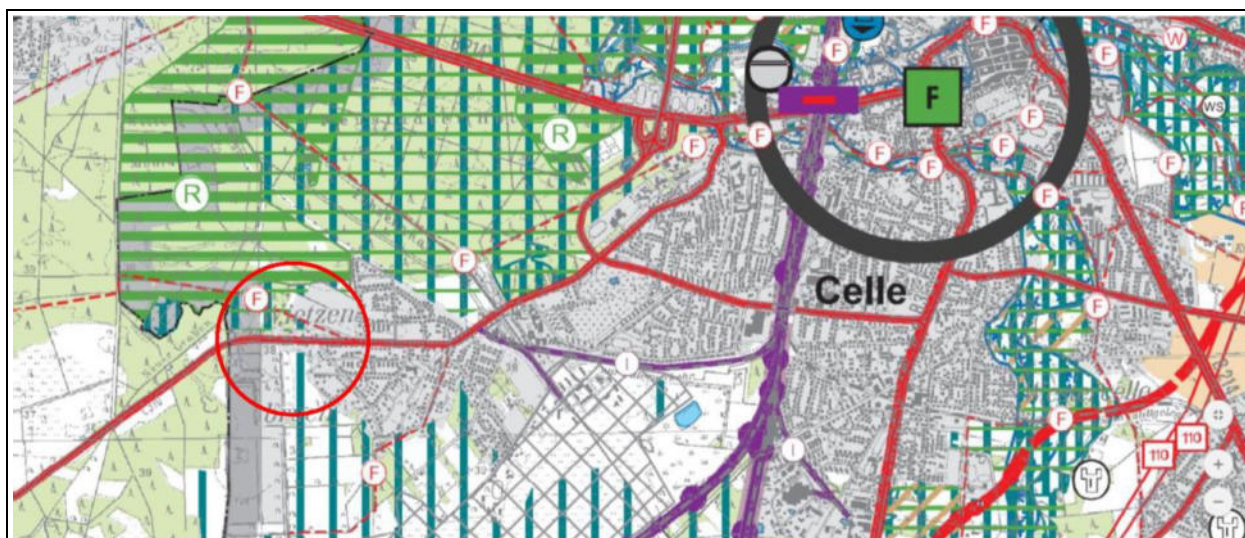


Abb.: Ausschnitt aus dem RROP 2005; der rote Kreis markiert die Lage des Plangebietes



### 3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Celle

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar und berücksichtigt dabei die Flurstücksgrenzen im Übergang zu dem südlich angrenzenden, landschaftlich geprägten Bereich. Dem planerischen Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit entsprochen, und es ist keine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Südöstlich in einem Abstand zum Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 275, von der aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten sind. Umgekehrt werden von den geplanten Wohngebäuden keine Auswirkungen auf die Richtfunktrasse ausgehen.

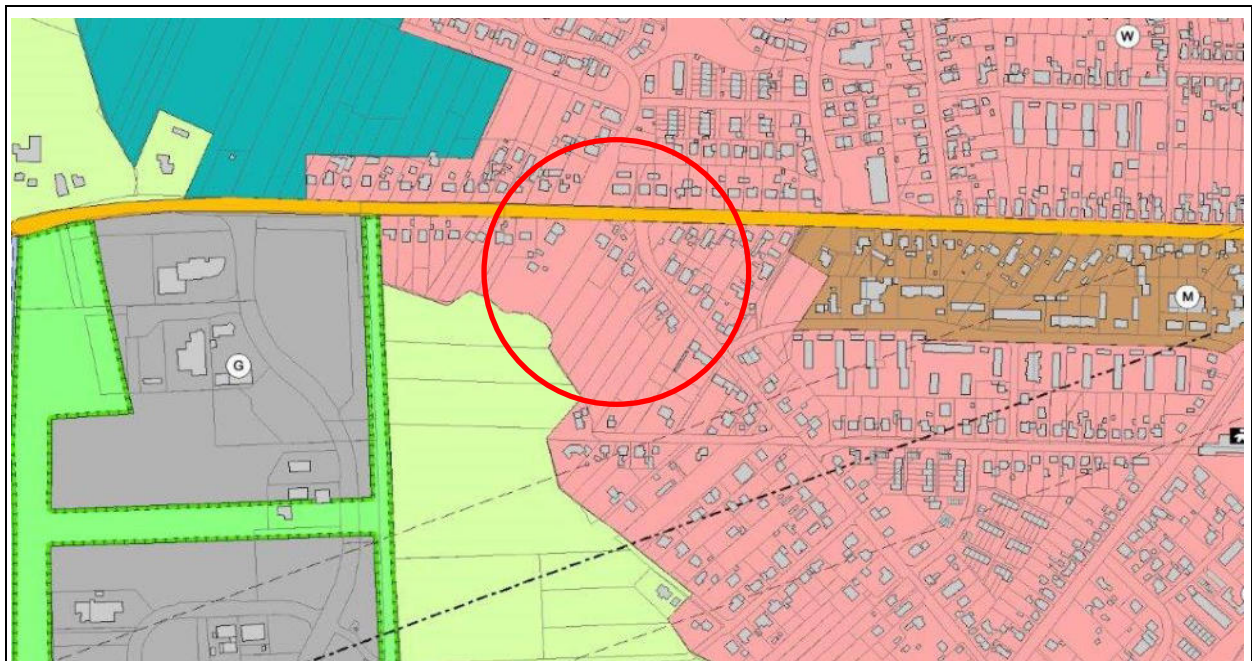


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle

### 3.4 Landschaftsplanung

Sowohl der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (LANDKREIS CELLE 1991) als auch der Entwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle (STADT CELLE) enthalten keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

### 3.5 Bebauungsplanung

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den Bebauungsplan Nr. 10, 1. Teil der Stadt Celle "Wohngebiet Wietzenbruch/Süd" (Stand der 2. Änderung) aus dem Jahre 1969 an, auf dessen Grundlage die Entstehung der heutigen Siedlungsstruktur Wietzenbruchs in diesem Bereich mit überwiegender Wohnbebauung fußt. Im Bereich der Zufahrt des Quartiers überlagert das Plangebiet den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Hier wird künftig statt eines Allgemeinen Wohngebietes eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 3.6 Satzungen nach Ortsrecht

Satzungen nach Ortsrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 3.7 Natur- und Landschaftsschutz

Der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Landschaftsraum ist im RROP 2005 als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs.

### 3.8 Sonstige Vorgaben und Nutzungsbeschränkungen

Das geplante Baugebiet liegt ca. 1.840 m nordwestlich des Flugplatzbezugspunktes, innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flugplatzes Celle. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Sicht- und abflugroute NOVEMBER ist mit einer erheblichen Fluglärmbelastung - teilweise auch bei Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen - zu rechnen. Ferner ist aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Celle auch mit Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Daher wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können. Aufgrund der lateralen Lage im Bauschutzbereich gem. § 12 (3) la LuftVG besteht ferner eine Höhenbeschränkung, die auch bei der Errichtung von Bauwerken bspw. mit Hilfe von Kränen zu beachten ist.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird extensiv gärtnerisch genutzt. Der Bereich besteht aus einer extensiv genutzten Wiese mit großem, als Wald eingestuftem Laubbaumbestand vor allem im südwestlichen Bereich sowie einigen Obstgehölzen.

### 4.2 Natur und Landschaft

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG). Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen, wenn aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird eine bislang unbebaute Fläche am Siedlungsrand für die künftige wohnbauliche Nutzung vorbereitet. Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zum Schutz des Vegetationsbestandes wird im südlichen Bereich an der Grenze zum Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft gemäß RROP in Verbindung mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche der Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB). Auf diese Weise wird der Lebensraum von Vögeln und Fledermäusen, die hier vermutlich ansässig sind nachhaltig geschützt.

Eingriffe gelten gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in denjenigen Fällen, in denen die versiegelte Grundfläche unter 10.000 m<sup>2</sup> liegt, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen ist damit nicht erforderlich.

### Artenschutz

Es wurde ein Fachgutachten für die erforderlichen Kartierungen von Fauna und Flora sowie die darauf aufbauende artenschutzrechtliche Beurteilung des Bebauungsplans 158 der Stadt Celle „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“ beauftragt (Büro Infraplan, Celle 2020). Die Kartierung der planungsrelevanten Fauna und Flora wurde im Zeitraum von Mitte Mai bis Mitte August 2020 über alle Artengruppen durchgeführt:

- Vögel: Brutgeschehen
- Fledermäuse: Jagdgebiete, Nahrungshabitate, Flugrouten mittels Detektoren in der Dämmerung und frühen Nacht; Quartiersuche mittels Endoskopie
- Amphibien: Laichgeschehen mit Laich- und Larvensuche, nächtliches Verhören der artspezifischen Rufe
- Reptilien: Lebensraum allgemein und Eiablageplätze
- Pflanzen der Roten Listen Deutschlands und Niedersachsens

Im Untersuchungsgebiet wurden keine autochthonen, bestandsbedrohten oder nach BArtSchV geschützten oder streng geschützten Pflanzenarten in der Gehölz- und Bodenvegetation vorgefunden.

Grundsätzlich ist das Untersuchungsgebiet (UG) als Habitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der Habitatausstattung und der Störungen in Straßennähe im UG nur weitverbreitete Vogelarten vorkommen, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Im Jahr 2020 wurden im UG genau 22 Arten unter den Aspekten Brutnachweis und Brutverdacht oder als Nahrungsgäste bzw. Brutzeitfeststellungen nachgewiesen. Rote-Liste-Arten fehlen im UG. Alle genannten Brutvögel sind dennoch „besonders geschützte Arten“ nach BNatSchG, wobei der Turmfalke mit einem Brutstandort außerhalb des Plangebietes als Greifvogel „strengen Schutz“ genießt.

Bei den Vorkommen der Brutvögel handelt es sich um Siedlungsfolger und Gehölzbrüter, deren Brutplätze im nördlichen, westlichen und südöstlichen Randbereich des UG liegen. Sie sind von den geplanten Umgestaltungen nicht betroffen, da trotz der Entfernung von Waldbereichen Gehölzkulissen erhalten bleiben bzw. diese Arten auch in begrünten Siedlungsräumen vorkommen und dahin übersiedeln können.

Durch die Umsetzung der Planung gehen zwar Habitate verloren, aber durch die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit können Störungen minimiert werden. Die benachbart brütenden Arten können überwiegend durch Lebensraumverlagerungen reagieren, ohne dass die lokalen Populationen und Einzelindividuen beeinträchtigt werden. Für den Turmfalken wird das Nahrungshabitat mit der Umwandlung der zentralen Freifläche im Plangebiet nur sehr kleinräumig und minimal und ohne signifikante Beeinträchtigung eingeschränkt, da im Süden große Freiräume angrenzen. Zudem befindet sich der Brutstandort außerhalb des Plangebietes.

Für alle im UG vorkommenden, d. h. raumnutzenden Fledermäuse besteht keine Eingriffsrelevanz des Projekts, da unmittelbar keine Quartiere und Funktionalräume dieser Arten beeinträchtigt werden. Die Bestandsergebnisse zeigen, dass durch die Umsetzung der Planungsziele keine Störungen verursacht werden, die so erheblich auf Fledermäuse wirken, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern würde. Ebenso entstehen keine Quartier- und Individualverluste durch die Umsetzung der Planung. Die Beurteilung begründet sich darauf, dass keine Quartiere betroffen sind und die Fläche insgesamt ökologisch an anderer Stelle ausgeglichen wird.

Das Plangebiet hat aufgrund des Fehlens naturnaher Still- und Fließgewässer und fehlender Rückzugsräume (z. B. alte Brombeerhecken und Steinlesehäufen) als Lebensgrundlage für seltene oder bestandsbedrohte Amphibien und Reptilien keine hohe Bedeutung. Bezüglich Waldeidechsen wurde lediglich einmalig ein einzelnes Exemplar kartiert. Aufgrund des Ausbleibens weiterer Funde ist nicht von einem gefestigten Bestand auszugehen. Zudem ist die Art nicht als gefährdet eingestuft. Außerdem sind Waldbereiche als Hauptlebensraum der Waldeidechse von der Planung nicht betroffen, da diese außerhalb des Plangebietes liegen.

Der Teilbereich der mageren Ruderalflur im Zentrum des Untersuchungsgebietes (UG) ist als eine allgemeine Lebensraumstruktur innerhalb des Plangebietes für Insekten anzusprechen. Da diese bei Umsetzung der Planung verloren geht, entstehen im Zuge der Umnutzung begrenzte Auswirkungen auf Insekten (Tagfalter und Heuschrecken). Die betroffenen Arten können überwiegend durch Lebensraumverlagerungen in benachbarte Strukturen reagieren, ohne dass die lokalen Populationen beeinträchtigt werden. Auch Landsäuger wie Igel und Eichhörnchen können den angrenzenden Freiraum mit waldartiger Struktur weiter nutzen.

In der Gesamtbetrachtung werden Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG gegenüber Tierarten mit „besonderem Artenschutz“ i.S.v. § 7 (2) Nr. 13 und § 54 (1) BNatSchG bzw. von „streng geschützten Arten“ i.S.v. § 7 (2) Nr. 4 und § 54 (2) BNatSchG im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht erfüllt. Bei der Baufeldfreimachung bzw. der Rodung von Gehölzen sind dennoch artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Gehölzabtrieb ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar möglich, um Nest- und Individualverluste zu vermeiden.

### **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit mindestens 20 cm Oberbodenandeckung und Rasenansaat (Versickerungsmulden mit dauerhaft bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen. Der Bau und Betrieb unterirdischer Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerschächte) ist unzulässig.

### **Hydrogeologie**

Das Plangebiet ist dem Grundwasserkörper „Wietze/ Fuhse Lockergestein“ zugeordnet. Der Grundwasserleitertyp der oberflächennahen Gesteine ist als Porengrundwasserleiter zu beschreiben. Gem. Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 500.000 - Durchlässigkeiten der oberflächennahen Gesteine, ist das Plangebiet nach grober Zuordnung in die Durchlässigkeitsgruppe „hoch“ eingestuft, dies entspricht Durchlässigkeitsbeiwerten von  $>1 \cdot 10^{-4}$  [m/s] (berücksichtigt wird in der Regel nur einen Tiefenbereich von ca. 2 m unter Geländeoberkante). Die Lage der Grundwasseroberfläche (oberer Grundwasserleiter) liegt gem. Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen 1: 50000 - Lage der Grundwasseroberfläche bei  $> 35,00$  bis  $37,50$  mNN. Diese Werte werden durch die Grundwasserstandsdaten des städtischen Grundwassermessstellennetzes bestätigt. Hier wurde gemäß vierteljährlicher Wasserstandsmessungen in den Jahren von 1997 bis 2020 eine Grundwasserschwankungsbreite von  $35,95$  bis  $37,44$  mNN ermittelt (GWM 74 „Fuchsberg“).

Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist in die Klasse „gering“ eingestuft und zählt somit zu den Gebieten, in denen aufgrund sehr geringer Mächtigkeiten oder des Fehlens potenzieller Barrieregesteine (Ton, Schluff), bzw. geringer Flurabstände die Verweildauer von eingedrungenen Schadstoffen kurz ist und adsorptive Oberflächen kaum oder gar nicht vorhanden sind. Daher können Stoffminderungsprozesse (Abbau, Adsorption) kaum stattfinden (Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1: 200.000 - Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung).

#### **Geothermie**

Das Plangebiet befindet sich in einem für geothermische Nutzungen zulässigen Gebiet, die Standorteigenschaften sind sowohl für Erdwärmesonden als auch für Kollektoren als gut geeignet eingestuft. Bei Einhaltung der im Leitfa- den „Erdwärmennutzung in Niedersachsen“ beschriebenen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb von Ge- othermieranlagen ist die Nutzung von Erdwärme hier zulässig und ausdrücklich erwünscht.

### **4.3 Grün- und Erholungsflächen**

Das Plangebiet ist vollständig in privatem Besitz und leistet damit keinen Beitrag zum Bestand öffentlich zugänglicher Grün- und Erholungsflächen.

### **4.4 Verkehr**

Motorisierter Individualverkehr (MIV): Das Plangebiet ist durch die Landesstraße L 310 (Fuhrberger Landstraße) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fest- setzung einer Straßenverkehrsfläche, die an die Straße „Fuchsberg“ nahe der Fuhrberger Landstraße anschließt, und an deren Ende ein hinreichend großer Wendepunkt die Nutzung durch Fahrzeuge der Müllabfuhr und Rettungsfahr- zeuge sicherstellt. Ein kurzer Stich ist als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der ruhende Verkehr wird auf den pri- vaten Baugrundstücken untergebracht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Das Plangebiet ist über die CeBus-Linie 13, die regelmäßig zwischen der Kaserne Wietzenbruch und dem Bahnhof / Schlossplatz verkehrt an den öffentlichen Personennahverkehr ange- schlossen und mit dem Stadtzentrum verbunden; in fußläufiger Entfernung befinden sich die Haltestellen „Im Röthel“ und „Heidbrink“.

### **4.5 Technische Infrastruktur**

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min wird durch die Erweiterung des in der Fuhrberger Landstraße und Fuchsberg bestehenden Systems in das Plangebiet sichergestellt.

#### **Straßenbeleuchtung**

An den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen Fuhrberger Landstraße und Fuchsberg ist Straßenbeleuchtung vorhanden bzw. wird im Zuge der Realisierung der Planung installiert.

#### **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Abfallsatzung durchgeführt. Für die Entsorgungsfahrzeuge steht der Wendepunkt innerhalb der Straßen- verkehrsfläche zur Verfügung, der freibleiben muss von Hindernissen (parkende Autos, Blumenkübel, Bäume, etc.). Auf dem Wendepunkt muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein. Für die sichere und gefahrlose Abfallentsorgung mit Abfallsammelfahrzeugen im Landkreis Celle wird unabhängig von den bekannten baurechtlichen Normen auf folgende rechtliche Grundlagen verwiesen:

- Abfallsatzung des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle (ZAC) in der jeweils gültigen Fassung
- DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft Teil I Abfall-sammlung
- DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- BG Verkehr Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Information 214-033)
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06

## **5 Anlass und Ziele der Planung**

### **5.1 Veranlassung**

Die Stadt Celle verfolgt das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen einerseits durch Bereitstellung von Baugrundstücken in innerstädtischen Lagen und durch Nachverdichtung sowie andererseits auch durch Lagen am Stadtrand zu schaffen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Wohnbauflächen erschlossen werden.

### **5.2 Ziele und Zwecke**

Das vorliegende Plangebiet eignet sich für eine weitere Wohnbebauung, weil sowohl Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen als auch Bereiche für die Naherholung in fußläufiger Entfernung vorhanden sind.

### **5.3 Erforderlichkeit**

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage können in diesem Gebiet im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung weitere Wohnbauflächen erschlossen werden und so einen Baustein zur gesamtstädtischen Entwicklung darstellen.

### **5.4 Alternativenprüfung**

Da es sich bei dieser Planung um eine Arrondierung im zentralen Siedlungsbereich handelt wurden keine alternativen Standorte geprüft.

### **5.5 Vereinbarkeit mit dem Landesraumordnungsprogramm 2017**

Celle ist gemäß Landesraumordnungsprogramm (LROP) von 2008, zuletzt geändert 2017 als Oberzentrum eingestuft. Sowohl das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) als auch der Entwurf für das RROP 2016 treffen keine speziellen Aussagen zum vorliegenden Plangebiet.

### **5.6 Vereinbarkeit mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle**

Der unmittelbar an den Siedlungsbereich Wietzenbruchs angrenzende Landschaftsraum ist im RROP 2005 als Vorgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs.

### **5.7 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar und berücksichtigt dabei die Flurstücksgrenzen im Übergang zu dem südlich angrenzenden, landschaftlich geprägten Bereich. Dem planerischen Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit entsprochen, und es ist keine Berichtigung oder Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **6 Planinhalte**

### **6.1 Städtebauliche Grundkonzeption**

Geplant ist ein aufgelockertes und durchgrüntes Baugebiet für etwa acht freistehende Einfamilienhäuser oder ggf. auch Doppelhäuser. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen „klassische“ Einfamilienhäuser ermöglicht werden, die sich in den Siedlungs- und Baumbestand an der Grenze zum wertvollen landschaftlichen Kontext einfügen.

### **6.2 Arten und Maße der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet ist neben der erforderlichen Erschließung sowie einer privaten Grünfläche ausschließlich die Ausweisung Allgemeiner Wohngebiete WA gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen, um so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zu schaffen. Die Grundflächenzahl (**GRZ I**) wird mit 0,3 festgesetzt, die zusätzlich zulässige Versiegelung durch Garagen, Zufahrten, Terrassen und Nebenanlagen auf 50%, so dass eine maximale Versiegelung von 45 % des jeweiligen Baugrundstücks vorgenommen werden kann; die verbleibende Grundstücksfläche ist zu begrünen (vergl. Textliche Festsetzungen). Auf diese Weise kann eine der Siedlungsrandsituation moderate Dichte und Versiegelung sichergestellt werden.



### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen**

In der Planzeichnung wird differenziert in WA 1 und WA 2: In den WA 1 berücksichtigen die Baugrenzen Mindestabstände zu den benachbarten Grundstücken gemäß Niedersächsischer Bauordnung (NBauO); im WA 2 liegt die östliche Baugrenze direkt auf der östlichen Grundstücksgrenze, um so einen möglichst großen Abstand des Baufensters zum Kronentraufbereich der auf der westlich angrenzenden privaten Grünfläche befindlichen und festgesetzten Eichengruppe zu gewährleisten. Garagen, Carports u. ä. sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6.4 Örtliche Bauvorschrift**

Um eine am Siedlungsrand angemessene Bebauung hinsichtlich Dichte und Höhe zu gewährleisten werden für die Bebauung ein Vollgeschoss (I), eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3, geneigte Dächer zwischen 25° und 48° sowie die Begrenzung der Trauf- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt. Zudem werden örtliche Bauvorschriften u.a. über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Dachformen und Dachfarben) sowie der Gestaltung nicht überbauter Flächen in den Bebauungsplan integriert; „Schottergärten“ werden darin ausdrücklich ausgeschlossen.

### **6.5 Verkehr**

Das Plangebiet grenzt an die Fuhrberger Landstraße (L 310) an und wird von dort aus über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungs- sowie Rettungsfahrzeuge an diese angebunden.

Im Nahbereich zum Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle der CeBUS-Linie 13, durch die eine Anbindung des Plangebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr der Stadt Celle mit regelmäßiger Verbindung zum Schloßplatz gegeben ist.

Die mittelbar an das Plangebiet angrenzende Fuhrberger Landstraße (L 310) verfügt über Geh- und Radwege, die in das städtische Verkehrssystem eingebunden sind.

Erforderliche Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

### **6.6 Technische Infrastruktur**

#### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min wird durch die Erweiterung des in der Fuhrberger Landstraße / Fuchsberg bestehenden Systems in das Plangebiet sichergestellt.

#### **Straßenbeleuchtung**

An den bestehenden Fuhrberger Landstraße und Fuchsberg öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden bzw. wird im Zuge der Realisierung der Planung installiert.

#### **Müllabfuhr**

Die Müllabfuhr wird durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Abfallsatzung durchgeführt. Für die Entsorgungsfahrzeuge steht der Wendplatz innerhalb der Straßenverkehrsfläche zur Verfügung, der freibleiben muss von Hindernissen (parkende Autos, Blumenkübel, Bäume, etc.). Auf dem Wendplatz muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein.

Für die sichere und gefahrlose Abfallentsorgung mit Abfallsammelfahrzeugen im Landkreis Celle wird unabhängig von den bekannten baurechtlichen Normen auf folgende rechtliche Grundlagen verwiesen:

- Abfallsatzung des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle (ZAC) in der jeweils gültigen Fassung
- DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft Teil I Abfall-sammlung
- DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- BG Verkehr Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Information 214-033)
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06 mit Korrektur Stand 15.12.2008 Stichstraßen/Sackgassen:

### **6.7 Gemeinbedarf und Nahversorgung**

Das Plangebiet eignet sich für eine weitere Wohnbebauung, weil sowohl Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen als auch Bereiche für die Naherholung in fußläufiger Entfernung bereits vorhanden sind und im Zusammenhang mit dieser Planung nicht erneut bereitgestellt werden müssen.

## 6.8 Grünflächen

Zum Schutz des Vegetationsbestandes werden einzelne Bäume festgesetzt sowie im südlichen Bereich an der Grenze zum Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft gemäß RROP eine private Grünfläche i. V. m. einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

## 6.9 Baugrundverhältnisse

Im Zuge der Realisierung von Baumaßnahmen wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

## 6.10 Eingriff in Natur und Landschaft / Waldumwandlung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“ der Stadt Celle in Wietzenbruch schließt Flächen ein, bei denen es sich aktuell um Wald im Sinne des § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) handelt. Danach bedarf es für die durch diesen Bebauungsplan vorzunehmenden Waldumwandlungen nach § 8 NWaldLG einer Ersatzaufforstung mindestens im Flächenverhältnis von 1:1. Der tatsächliche Flächenumfang der Ersatzaufforstung ist nach dem Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 05.11.2016 (ML 2016) durch eine fachkundige Person gemäß § 15 Abs. 3 NWaldLG zu ermitteln. Das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser) wurde im Mai 2020 vom Investor mit der Erstellung des forstfachlichen Beitrages zur Bewertung der betroffenen Waldfunktionen und zur Ermittlung der Höhe der Ersatzaufforstung beauftragt.

Die Stadt Celle verfolgt als Oberzentrum das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen sowohl durch Bereitstellung von Baugrundstücken in innerstädtischen Lagen und durch Nachverdichtung als auch durch Lagen am Stadtrand zu schaffen. Der F-Plan der Stadt Celle stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar, ohne Waldanteile. Dem planerischen Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB) wird somit entsprochen.

Für den Ortsteil in Wietzenbruch ist festzustellen, dass er über keine nennenswerten Entwicklungsreserven verfügt, so dass hier selbst eine maßstäbliche Arrondierung, wie sie mit dem B-Plan 158 vorbereitet wird, einen wichtigen Beitrag leistet. Sie ermöglicht Wietzenbruchern den Verbleib im Ortsteil und leistet damit einen Beitrag zur Aufrechterhaltung der Infrastruktur. Im Sinne von § 8 (3) NWaldLG kann also von einem öffentlichen Interesse gesprochen werden, welches die Waldumwandlung als Instrument ermöglichen kann. Vor diesem Hintergrund zählt die Schaffung von Wohnraum zu den Belangen der Allgemeinheit, denen eine Waldumwandlung dienen kann, so im vorliegenden Fall.

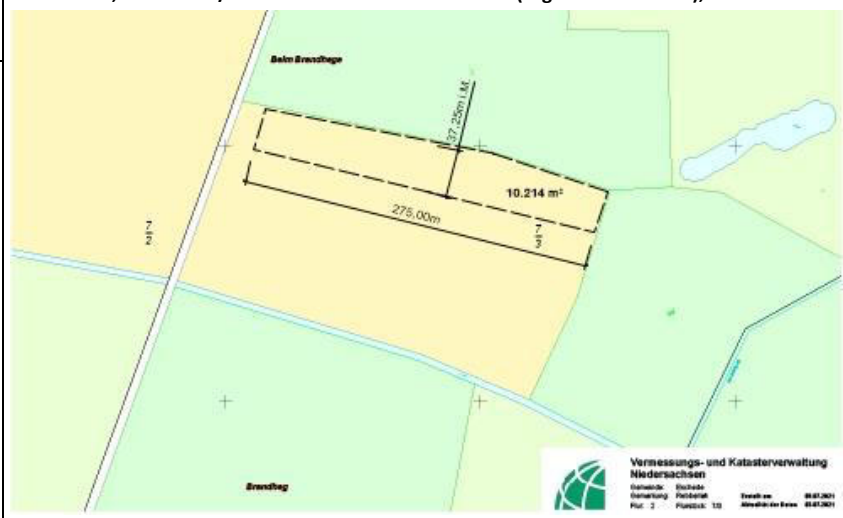
Trotz der Ausweisung von Wohnbauflächen bleibt de facto insbesondere der prägende Eichen-Altholzbestand weitestgehend erhalten (vergl. Fläche 2 im forstfachlichen Gutachten). Er wird durch die Festsetzung einer Grünfläche in Verbindung mit einer Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sowie zusätzlich explizit festgesetzten Einzelbäumen künftig abgesichert. Auch wenn es durch die Waldumwandlung künftig rechtlich gesehen kein Wald mehr ist, so bleibt der Bestand mit seinen wichtigen Funktionen für das lokale Klima, den Wasserhaushalt, das Ortsbild sowie auch als Lebensraum für die örtliche Fauna bestehen. In dem Fall, dass keine Waldumwandlung vorgenommen würde, könnte die wohnbauliche Entwicklung im Plangebiet nicht umgesetzt werden, weil die zu Waldrändern einzuhaltenden Abstände keine Bebauung mehr zulassen würden.

Die für die Bewertung der Waldfunktionen relevanten Bestandsparameter wurden im Rahmen einer Geländebegehung Mitte Mai 2020 erhoben. Der in Abb. 2 des o.g. forstfachlichen Beitrags dargestellte und von Umwandlung betroffene Wald weist keine einheitliche Bestockung auf. Vielmehr ist er in zwei Bestände zu untergliedern, die zusammen eine Größe von 5.060 m<sup>2</sup> haben. Die Waldbestände setzen sich teilweise außerhalb des Plangebietes fort. Da die dort verbleibenden Restflächen zu klein und schmal sind, um ein walddtypisches Binnenklima zu behalten, sind auch sie als Waldumwandlungsflächen einzustufen, obwohl der Baumbestand erhalten bleibt. In der Waldfunktionenkarte ist dem umzuwandelnden Wald eine besondere Schutzfunktion für Klima zugewiesen. Die beiden Bestände auf der Abbildung unten links weisen folgende Vegetation auf:

- Bestand 1: mittleres Kiefern-Baumholz (Umwandlungsfläche 1.295 m<sup>2</sup>)
- Bestand 2: Eichen-Altholz (Umwandlungsfläche 3.765 m<sup>2</sup>)



**Abb. links:**  
Differenzierung der beiden Waldbestände im und am Plangebiet



**Abb. links unten und unten:**  
Lage der Fläche für die Ersatzaufforstung  
in der Gemeinde Eschede, Gemarkung Rebberlah,  
Flur 2, Flurstück 7/3 mit einer Größe von 10.214m<sup>2</sup> (Lage im roten Kreis), ohne Maßstab

Im vorliegenden Fall ist die Entwicklung eines naturnahen Waldes vorgesehen, bevorzugt als bodensaurer Buchen-Eichen-Mischwald (WQ), die so mit der zuständigen Revierförsterei abgestimmt wurde (s. hierzu Textliche Festsetzung Nr. 5 „Ersatzaufforstung“ in der Planzeichnung). Das führt zur deutlichen naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche, die als Sandacker (AS) aktuell nach Städtetagsmodell dem Wertfaktor 1 (geringe Bedeutung) zuzuordnen ist. Die Entwicklung zu einem bodensauren Buchen-Eichen-Mischwald führt kurzfristig zum Wertfaktor 3, langfristig aber zum Wertfaktor 5 (sehr hohe Bedeutung), so dass die Aufforstung eindeutig eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche mit sich bringt.

Die Fläche im Raum Eschede (s. Abbildung oben) wurden anlässlich einer Ortsbegehung am 21.12.2020 auf ihre Eignung für eine Ersatzaufforstung geprüft. Die Fläche weist im Nordteil Braunerde-Podsol, im Südteil Tiefumbruchboden auf. Die potenzielle natürliche Vegetation ist Drahtschmielen-Buchenwald, der aktuelle Biotoptyp ist Sandacker (AS). Die Fläche ist von hoch aufragenden Strukturen in Form von Wald sowie Strauch-Baumhecken umgeben (maximaler Abstand etwa 150 m), so dass aufgrund des Meideverhaltens zu hoch aufragenden Strukturen ein Vorkommen von Vogelarten des Offenlandes wie z.B. Feldlerche und Kiebitz nicht zu erwarten ist.

## 6.11 Immissionsschutz

### Schalltechnische Situation im Plangebiet

Zur Abschätzung etwaiger Lärmimmissionen in das geplante Wohngebiet sowie auch des geplanten Wohngebietes in Bezug auf seine Nachbarschaft wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, LK 2019.261, 05.12.2019), die aufgrund von Anmerkungen vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Celle sowie vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BaIUDBW) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nochmals überarbeitet wurde hinsichtlich der Aussagen zum Gewerbe- und Fluglärm (LK 2019.261.2 vom 11.06.2021).

### Verkehr

Die Landesstraße 310 stellt eine wichtige Anbindung der Stadt Celle dar und führt in Richtung Fuhrberg und von dort weiter bis zur Anschlussstelle Mellendorf an die Bundesautobahn A7. Das Plangebiet wird durch die von der Fuhrberger Landstraße ausgehenden Schallimmissionen in keinem relevanten Maße belastet.

Die Berechnungsergebnisse für die durch den Verkehr verursachten Schallimmissionen im Bebauungsplan sind in den Anlagen 2a und 2b der o.g. Untersuchung vom 11.06.2021 dargestellt (s. Abb. nächste Seite). Die Immissionen wurden in einer Immissionshöhe von 4 Metern über Gelände ermittelt. Die Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet wurden getrennt für den Beurteilungszeitraum Tag (6-22 Uhr) in Anlage 2a und für den Beurteilungszeitraum Nacht (22-6 Uhr) in Anlage 2b berechnet und in Form von Schallimmissionsrastern dargestellt (s. Abbildung nächste Seite).

Die Erschließung des Neubaugebietes ist mit dem Bau einer Zufahrt zwischen den Wohngebäuden Fuchsberg 4 und Fuchsberg 6 verbunden. Das in Anlage 2a dargestellte Schallimmissionsraster für den Tagzeitraum zeigt bei Beurteilungspegeln zwischen  $< 50$  und  $< 55$  dB(A) in den sensitiven Planungsbereichen des Bebauungsplanes flächendeckend eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (hellgrün im Schallimmissionsplan, Anlage 2a). Ein ähnliches Bild zeigt das Schallimmissionsraster in Anlage 2b für den Nachtzeitraum: Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (hellgrün im Schallimmissionsplan, Anlage 2b) wird über die gesamte Fläche der Baugrenzen sicher eingehalten.

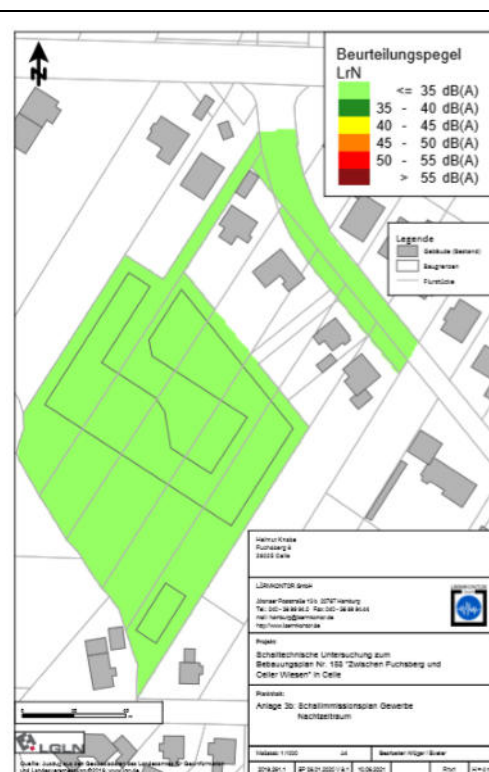
## Gewerbe

Die kürzeste Distanz zwischen den GE-Gebieten des B-Plan 118 „Gewerbegebiet Kolkwiesen“ zum künftigen WA-Gebiet dieses B-Plans beträgt ca. 220 m. Für die diesem Plangebiet nächstgelegenen GE1-Gebiete sind weiterhin die zulässigen Emissionswerte auf 55 d(B)A tagsüber und 40 d(B)A nachts kontingentiert und entsprechen damit den gemäß DIN 18005 auch in einem WA-Gebiet maßgeblichen schalltechnischen Orientierungswerten. Der B-Plan 118 (Rechtskraft 05.11.1996) grenzt mit einer öffentlichen Grünfläche incl. Geh-Fahr und Leitungsrecht, überlagert mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an die östlich angrenzenden Wirtschaftsflächen an, was einen zusätzlichen visuellen und psychologischen Schutz bewirkt.

Die Berechnungsergebnisse für die durch das Gewerbegebiet Kolkwiesen (Bebauungsplan Nr. 118, Stadt Celle) verursachten Schallimmissionen im Bebauungsplan sind in den Anlagen 3a und 3b dargestellt (s. Abb. unten rechts). Die Immissionen wurden in einer Höhe von 4 Metern über Gelände ermittelt. Die Berechnungen wurden getrennt für den Beurteilungszeitraum Tag (6-22 Uhr) in Anlage 3a und für den Beurteilungszeitraum Nacht (22-6 Uhr) in Anlage 3b berechnet und in Form von Schallimmissionsrastern dargestellt. Die Ergebnisse im Raster zeigen, dass im Tagzeitraum und im Nachtzeitraum die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (grün in den Schallimmissionsplänen, s. Abb. unten) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Beurteilungspegeln unter 45 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht durchweg eingehalten bzw. sogar signifikant unterschritten werden.



**Abb.: Anlage 2a aus Schalltechnische Untersuchung, Schallemissionen Straßenverkehr, Nachtzeitraum**



**Abb.: Anlage 3a aus Schalltechnische Untersuchung, Schallemissionen Gewerbe, Nachtzeitraum**

## Fluglärm

Bereits 2012 wurde auf Basis der ermittelten Flugbewegungszahlen eine Abschätzung der damaligen Flugbelastung am Heeresflugplatz Celle durchgeführt. Auf Grundlage einer Darstellung des Nds. Umweltministeriums ist davon auszugehen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (tagsüber) eingehalten werden kann. Das Plangebiet dieses B-Plans Nr. 158 liegt ca. 1,5 km entfernt vom Flugplatz. Nach Auskunft der Bundeswehr, Zentrum Luftoperation, vom 14. März 2018 ist der Flugbetrieb derzeit rückläufig. Aus diesem Grunde sind im Plangebiet eher deutlich niedrigere Beurteilungspegel durch Fluglärm als 55 dB(A) zu erwarten.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BaIUDBw) teilt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit, „dass das geplante Neubaugebiet sich näher als 1,5 Kilometer von der Umzäunung des Flugplatzes Celle entfernt befindet. Das Steigenlassen von Drohnen, Drachen und selbst Kinderballons, wie auch der Betrieb von Lasern, bestimmter Scheinwerfer und Leuchtkörper sowie das Steigenlassen bestimmter Feuerwerkskörper ist in diesem Bereich strikt und ausnahmslos verboten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Sichtan- und abflugroute NOVEMBER ist mit einer erheblichen Fluglärmbelastung - teilweise auch bei Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen - zu rechnen. Ferner ist aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Celle auch mit Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können, und dass aufgrund der lateralen Lage im Bauschutzbereich gem. §12 (3) la Luftverkehrsgesetz (LuftVG) eine Höhenbeschränkung besteht. Der Einsatz von Kränen im Plangebiet ist dem Luftfahrtamt der Bundeswehr Referat 1 d Flughafenstr. 1 51147 Köln anzuzeigen“.

Eine Quantifizierung der zu erwartenden Fluglärmbelastungen im Plangebiet ist aufgrund der nicht vorliegenden Datenlage nicht möglich.

## Schalltechnische Auswirkungen durch das Plangebiet

Im Rahmen der Erschließung des geplanten Wohngebietes ist die Anbindung der Planstraße an die Straße Fuchsberg geplant, wodurch für die bestehenden angrenzenden Wohngebäude eine Mehrbelastung besteht. Zur Abschätzung der Auswirkungen des Mehrverkehrs aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft wurden zwei Varianten (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) untersucht und verglichen. Zur sicheren Seite hin wurden die Schallauswirkungen aller Straßenwege gemeinsam betrachtet. Zudem wurde für den Prognose-Planfall zur sicheren Seite hin so modelliert, dass der gesamte Mehrverkehr am jeweiligen Immissionsort abfließt und sich nicht pro Richtung aufteilt. Da es um den Neubau einer öffentlichen Straße sowie ggf. im Einmündungsbereich in die Straße Fuchsberg um einen Eingriff in den Straßenverkehrsweg handelt, wird in der Beurteilung auf die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) abgestellt.

Als maßgebliche Nachbarschaft wurden die Bestandsgebäude entlang der Straße Fuchsberg sowie ein Gebäude an der Fuhrberger Landstraße berücksichtigt. Alle gewählten Immissionsorte liegen entsprechend des Flächennutzungsplans der Stadt Celle innerhalb der Wohnbauflächen. Die Ergebnisse der Berechnungen zu den Verkehrslärmeinwirkungen in der Nachbarschaft sind in der nachfolgenden Tabelle aufgelistet.

<b>Tabelle 6: Beurteilungspegel und Differenzen aus Verkehrslärm (Bestand / Planfall)</b>								
Immissionsorte	Grenzwerte nach 16.BImSchV		Beurteilungspegel Nullfall		Planfall		Pegeldifferenzen Planfall minus Nullfall	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)	/dB(A)
Fuchsberg 3, EG, SW	59	49	58,5	51	58,5	51,1	0	0,1
Fuchsberg 3, OG1, SW			58,4	50,9	58,5	51	0,1	0,1
Fuchsberg 4, EG Nord			54,5	46,1	54,8	46,5	0,3	0,4
Fuchsberg 4, OG1, SO			55,7	47,4	56	47,7	0,3	0,3
Fuchsberg 6, EG, NO			51,2	42,7	52	43,8	0,8	1,1
Fuchsberg 6, OG1, NO			52,9	44,4	53,3	45	0,4	0,6
Fuchsberg 8, EG, NO			57,7	50	57,8	50,1	0,1	0,1
Fuchsberg 8, OG1, NO			58,2	50,5	58,3	50,6	0,1	0,1
Fuhrberger Landstraße 140, EG, S			63,5	54,8	63,6	54,8	0,1	0

**Abb.: Tabelle 6 aus Schalltechnische Untersuchung**

In der Nullprognose werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete bis auf die Wohngebäude direkt an der „Fuhrberger Landstraße“ im Tageszeitraum eingehalten. An den zur Straße „Fuchsberg“ ausgerichteten Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete bei Beurteilungspegeln bis zu 51



dB(A) nachts geringfügig überschritten. An den zur „Planstraße“ ausgerichteten Fassaden werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete bei Beurteilungspegeln bis zu 48 dB(A) nachts auch im Nachtzeitraum sicher eingehalten. An der Fuhrberger Landstraße werden die gesundheitsrelevanten Schwellen von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts erreicht bzw. überschritten, was allerdings nicht durch die Realisierung dieses Bebauungsplans bewirkt wird. Durch den Mehrverkehr aufgrund der Planung sind keine nachweisbaren Pegelsteigerungen von mehr als 0,1 dB zu erwarten.

Nur im Bereich der Planstraße an den Wohngebäuden 4 und 6 sind nachweisbare Pegelerhöhungen von bis zu 0,4 bzw. 1,1 dB prognostiziert worden. Jedoch werden bei Beurteilungspegeln bis zu 56/48 dB(A) Tag/Nacht bzw. 54/45 dB(A) Tag / Nacht die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete auch in der Planprognose nicht überschritten. In dieser Situation erscheint es deshalb gerechtfertigt, die rechnerische Erhöhung des Lärmpegels um circa 1 dB(A) als zumutbar zu werten. Zudem sei anzumerken, dass der neu entstehenden Zufahrt zum Plangebiet „Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen“ ein durchschnittlicher Tagesverkehrswert von 55 Fahrten zugewiesen wurde. Diese Verteilung entspricht einem konservativen, zur sicheren Seite gewählten Ansatz im Sinne der Anlieger.

## **Zusammenfassung und Schallschutz**

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 158 ist durch die Straße Fuchsberg sowie die weiter entfernte Fuhrberger Landstraße in keinem unter Immissionsschutzgesichtspunkten relevanten Maße durch Schallimmissionen belastet. Auch durch das in einiger Entfernung westlich des Geltungsbereiches liegende Gewerbegebiet „Kolkwiesen“ (Bebauungsplan Nr. 118, Stadt Celle) zeigen die Schallimmissionsprognosen, dass nicht damit zu rechnen ist, dass die Richtwerte nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) überschritten werden. Das Plangebiet liegt zudem knapp 2 km nordwestlich des Flugplatzstützpunktes und somit innerhalb der lateralen Grenzen des Bauschutzbereiches gemäß § 12 (3) 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des militärischen Flugplatzes Celle. Nach Angaben des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BaUIDBw) vom 22.02.2021 sind Fluglärmbelastungen aufgrund der Nähe zur Sichtan- und abflugroute NOVEMBER auch in der Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen nicht auszuschließen.

Aus fachtechnischer Sicht sind keine Maßnahmen zum Schallschutz im Plangebiet notwendig. Jedoch wird auf eine mögliche Fluglärmbelastung hingewiesen (s. Planzeichnung unter C, Hinweise, Ziffern 1 und 2). Aufgrund der Anbindungen des Plangebiets sind darüber hinaus keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der 16. BImSchV zu sehen.

## **6.12 Nachrichtliche Übernahmen**

Südöstlich vom Plangebiet verläuft die Richtfunktrasse Nr. 275, von der aufgrund der Entfernung keine Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten sind. Umgekehrt werden von den geplanten Wohngebäuden keine Auswirkungen auf die Richtfunktrasse ausgehen. Eine nachrichtliche Übernahme ist deshalb nicht erforderlich.

## **6.13 Hinweise**

Nachfolgende Hinweise werden in die Planzeichnung aufgenommen:

### **Allgemein**

1. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

### **Oberflächenentwässerung**

2. Auf Grund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und im Bereich des öffentlichen Straßenraumes ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit mindestens 20 cm Oberbodenandeckung und Rasenansaat (Versickerungsmulden mit dauerhaft bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A 138 zu bemessen und auszuführen. Der Bau und Betrieb unterirdischer Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerschächte) ist unzulässig.

### **Schutz des Baumbestandes**

3. Der Bereich des Kronentraufs der Bäume muss vor Erdarbeiten und vor der Nutzung als Lagerfläche geschützt werden. Zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes sind die Maßgaben der RAS-LP 4 zu beachten. Zur Vermeidung von Schäden des Wurzelwerks durch Überfahren sowie Bodenabtrag und Bodenauftrag ist der in der RAS-LP 4 angegebene Mindestabstand von 2,5 m vom Stamm - wo immer möglich - einzuhalten und durch gut sichtbare Markierungen zu sichern.

## **Herstellung der Erschließung**

4. Bei der Herstellung der Erschließung für die neuen Baugebiete WA 1 und WA 2 ist hinsichtlich der bestehenden Hausanschlüsse für die Häuser Fichtenweg 18 / 18A sowie Fuchsberg 4 besondere Sorgfalt geboten.

5. Die Materialstandards der Stadtentwässerung sind einzuhalten und sind dem Erschließungsvertrag als Anlage beigefügt.

6. Bei der Herstellung der Erschließung ist das Informationsblatt „Voraussetzungen zur Sicherstellung der Abfallentsorgung bei der verkehrstechnischen Erschließung von Wohn - und Gewerbegebieten“ des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle zu beachten, welches Hinweise zur Gewährleistung der kommunalen Abfallentsorgung in der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen enthält.

## **Flugbetrieb Flugplatz Celle**

7. Das Plangebiet befindet sich näher als 1,5 Kilometer von der Umzäunung des Flugplatzes Celle entfernt. Das Steigenlassen von Drohnen, Drachen und selbst Kinderballons, wie auch der Betrieb von Lasern, bestimmter Scheinwerfer und Leuchtkörper sowie das Steigenlassen bestimmter Feuerwerkskörper ist in diesem Bereich strikt und ausnahmslos verboten.

8. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Sichtan- und abflugroute NOVEMBER ist mit einer erheblichen Fluglärmbelastung, teilweise auch bei Nacht sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Ferner ist aufgrund der Lage des Plangebietes zum Flugplatz Celle auch mit Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

9. Aufgrund der lateralen Lage im Bauschutzbereich gem. §12 (3) la Luftverkehrsgesetz (LuftVG) besteht eine Höhenbeschränkung. Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, so ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich.

Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt: Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes, maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN sowie Standzeit.

Der Einsatz von Kränen im Plangebiet ist dem Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d Flughafenstr. 1 51147 Köln anzuzeigen.

10. Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) sowie in einem Hubschrauber-Tiefflugkorridor. Ebenso wird der Bauschutzbereich gem. §12 (3) Ziffer 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Celle berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Zudem liegt das Plangebiet im Interessengebiet der Militärischen LV-Radaranlage Visselhövede.

## **Standort Immelmann-Kaserne**

11. Das Plangebiet liegt in der 1500 m-Emissionsschutzzone der Immelmann Kaserne. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Standortübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen sind jedoch nicht vermeidbar.

## **7 Umweltbericht**

In diesem Verfahren nach § 13 b BauGB kann auf den Umweltbericht verzichtet werden; von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

## 8 Auswirkungen der Planung, Kosten und Finanzierung

### 8.1 Auswirkungen

Mit der Planung werden die Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang geschaffen.

#### Auswirkungen auf soziale Belange

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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 158 der Stadt Celle wird die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes im bestehenden Siedlungszusammenhang ermöglicht. Geschlechtsspezifische Aussagen sowie Aussagen zur Integration können auf dieser Ebene der Bauleitplanung nicht getroffen werden. In nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen sind diese Ziele zu berücksichtigen.

#### Klimaauswirkungen

Die klimatischen Auswirkungen werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens geprüft. Um die Klimaauswirkungen zu reduzieren, werden Festsetzungen hinsichtlich der Ausnutzungsziffer (GRZ 0,3), der Erhaltung des prägenden Grün- und Baumbestandes sowie textliche Festsetzungen zu verpflichtenden Baumpflanzungen sowie Verbote unnötiger Flächenversiegelungen getroffen (Verbot von Schottergärten).

### 8.2 Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Celle

Der Bebauungsplan löst keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt Celle aus.

### 8.3 Finanzielle Auswirkungen auf Dritte

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Ziele erfolgt durch einen privaten Investor.

## 9 Flächenbilanz

Gebietskategorie	Größe	%-Anteil
WA-Gebiete (WA 1 und WA 2)	6.054 m <sup>2</sup>	58,8 %
Öffentliche und private Erschließung	1.241 m <sup>2</sup>	12,0 %
Private Grünfläche	3.005 m <sup>2</sup>	29,2 %
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>10.300 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## 10 Realisierung

Eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens wird angestrebt.

## 11 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit ca. 1.860 m<sup>2</sup> (GRZ 0,3 zzgl. 50 % Überschreitungsmöglichkeit + 1.145 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche), in der Summe ca. 2.005 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesetzlich zulässigen Wert von 10.000 m<sup>2</sup>, weshalb das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) angewendet wird.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

## 12 Rechtsgrundlagen

Planungssicherstellungsgesetz (**PlanSiG**) vom 20.05.2020 (BGBl. I, S. 1041) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694),

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I, S. 4147),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802),

Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist,

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I, S. 2873),

Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I, S. 306),

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I, S. 1408),

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**NAGBNatSchG**) verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19.02.2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451),

Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) i. d. F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2020

Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (**NWaldLG**) in der Fassung der letzten Änderung vom 11.11.2020 (Nds. GVBl. S. 451) sowie

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (**NKomVG**) i. d. F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.02.2021 (Nds. GVBl. S. 64).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Celle, Fachdienst 61, Am Französischen Garten 1, 29221 Celle während der Dienstzeiten eingesehen werden.

## 13 Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 "Zwischen Fuchsberg und den Celler Wiesen" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 16.10.2021 in der für Celle zuständigen Celleschen Zeitung (CZ) ortsüblich bekannt gemacht.

Celle,

Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 01.02.2021 bis 28.02.2021 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 01.02.2021 bis 28.02.2021 statt.

Der Ortsrat Wietzenbruch ist gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 NKomVG in seiner Sitzung am 01.09.2021 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

### Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 14.10.2021 dem Entwurf des Bebauungsplans sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.10.2021 in der für Celle zuständigen Celleschen Zeitung (CZ) ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung sowie zugehörige Untersuchungen, Fachbeiträge und die Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB haben vom 26.10.2021 bis einschließlich 26.11.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.10.2021 gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme bis zum 26.11.2021 aufgefordert.

Celle,

Der Oberbürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB und die Begründung beschlossen.

Celle,

Der Oberbürgermeister

Aufgestellt:	in Kooperation mit
Stadt Celle Dezernat III - Bauen und Umwelt Fachbereich 5 - Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt Fachdienst 61 - Stadtplanung	<u>Stadtlandschaft</u> Planungsgruppe für Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung, Lister Meile 21, 30161 Hannover <a href="mailto:Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de">Harald.Meyer@Stadtlandschaft.de</a> 