

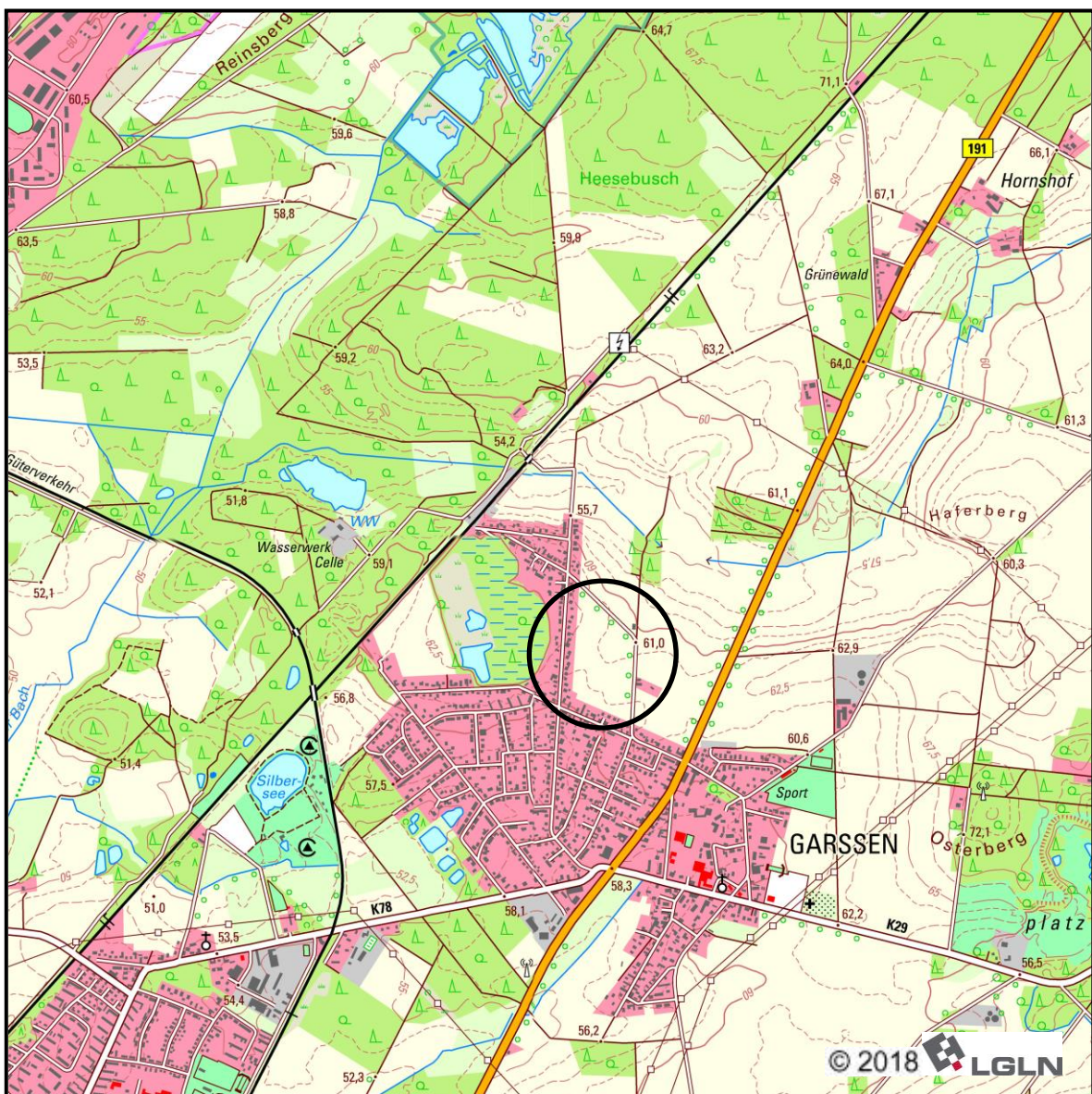
Residenzstadt  
Celle

# Stadt Celle

## 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle – „Wohnbauflächen Garßen – Blaues Land“

### Entwurf der Begründung

Übersichtskarte: M. 1 : 25.000



Ausgearbeitet:

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

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover, Tel. 0511 / 853137, Fax 0511 / 282038  
August 2019

## **Inhaltsübersicht**

<b>1.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeines	1
1.2	Änderungsbereich	1
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Änderung</b>	<b>1</b>
2.1	Anlass	1
2.2	Ziel	2
2.3	Zweck	2
<b>3.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
3.1	Erschließung	3
3.2	Flächen im Änderungsbereich und angrenzende Flächen	3
3.3	Raumordnung und Landesplanung	4
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Änderung</b>	<b>5</b>
4.1	Darstellungen vor der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
4.2	Darstellungen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes	5
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Öffentliche und private Belange, Abwägung</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>9</b>

## **1. Grundlagen**

### **1.1 Allgemeines**

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

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

Mit dieser 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle wird gleichzeitig auch der Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt, in dem die städtebaulichen Ziele planungsrechtlich verbindlich festgesetzt werden.

### **1.2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf Flächen am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Garßen (vgl. auch Übersichtskarte auf dem Deckblatt dieser Begründung) und umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

## **2. Ziele und Zwecke der Änderung**

### **2.1 Anlass**

Anlass für die Aufstellung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die große und nach wie vor anhaltende Nachfrage nach verfügbaren Baugrundstücken in der Stadt Celle. Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Stadtgebiet von Celle sind nahezu vollständig ausgeschöpft.

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

Die vorliegende Planung soll der Deckung dieses Nachfrageüberhangs dienen. Hierbei wird auch berücksichtigt, dass die nahegelegene Kernstadt Celle im Regionalen Raumordnungspro-

gramm (RROP) 2005 als „Mittelzentrum“ festgelegt ist und dem Ortsteil Garßen als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ zugewiesen wurde.

## **2.2 Ziel**

Ziel der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte „Flächen für Landwirtschaft“ im Zuge der Ortsentwicklung einer baulichen Nutzung zuzuführen, um den Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Es ist vorgesehen, auf den in Rede stehenden Flächen „Wohnbauflächen (W)“ planungsrechtlich vorzubereiten.

Des Weiteren wird nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen, dass der Änderungsbereich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A liegt. Die „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH“ vom 25.08.1981 ist zu beachten.

## **2.3 Zweck**

Das Verfahren der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes hat den Zweck im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, die weitere Konkretisierung der beabsichtigten Nutzung und städtebaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

Diese Flächennutzungsplanänderung ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, welches durch den parallel aufzustellenden Bebauungsplan konkretisiert werden soll. Durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ soll dem dringenden Wohnbedarf in der Stadt Celle Rechnung getragen werden.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Erschließung**

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

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

#### **3.2 Flächen im Änderungsbereich und angrenzende Flächen**

Bei den Flächen im Änderungsbereich handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Flächen im Änderungsbereich findet sich im Umweltbericht, der als gesonderter Teil dieser Begründung beigelegt ist.

Östlich und nördlich des Änderungsbereiches verläuft die asphaltierte Straße „Zum Hartsteinwerk“ mit unbefestigten Seitenräumen, in denen sich eine halbruderalisierte Gras- und Staudenflur entwickelt hat. Die Straße wird aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auch von Spaziergängern und als schnelle Radwegeverbindung zum Ortskern von Garßen genutzt. Auf der dem Plangebiet zugewandten Seite wird die Straße von einer durchgängigen Baumreihe (Linden und ein Ahorn) begleitet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich nur vereinzelte Bäume (fünf Bergahorne und eine Birke).

Angrenzend an die Straße „Zum Hartsteinwerk“ befinden sich ebenfalls intensiv genutzte Ackerflächen sowie im östlichen Bereich eine Hundepension, deren Gewerbelärm in Bezug auf die in Aussicht genommenen Wohnnutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ untersucht wurde. In dieser „Prognose von Schallimmissionen“ wurden auch die Emissionen aus dem Straßenverkehrslärm der östlich verlaufenden Bundesstraße (B 191) und dem schienengebundenen Lärm der westlich verlaufenden Schienenstrecke Nr. 1720 in Bezug auf die angestrebten Wohnnutzungen untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Westlich und südlich des Änderungsbereiches befindet sich Einfamilienhausbebauung deren Freiflächen als Hausgärten genutzt werden. Westlich an die bestehende Wohnbebauung angrenzend liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG CE-S8) „Garßener Loh“, eine Sandgrube mit Stillgewässern und dem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Garßen geschaffen werden.

Die Flächen im Änderungsbereich sind in Bezug auf Größenordnung und Einbindung in das Ortsgefüge unproblematisch für die beabsichtigten Nutzungen zu entwickeln.

### 3.3 Raumordnung und Landesplanung

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

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

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

#### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle ist die Stadt Celle als „Mittelzentrum“ und der Ortsteil Garßen als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ festgelegt.

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

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

Westlich des Plangebietes befinden sich Flächen, die als „Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft“ festgelegt und mit „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ überlagert sind. Dabei handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet (LSG CE-S8) „Garßener Loh“, eine Sandgrube mit Stillgewässern und dem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Weiter westlich des Plangebietes verläuft die Schienenstrecke Nr. 1720 die als „Haupteisenbahnstrecke/Elektrischer Betrieb“ festgelegt ist. Östlich des Änderungsbereiches verläuft die Bundesstraße (B 191), die als „Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung“ mit parallel verlaufendem „Regional bedeutsamer Wanderweg, F= Fahrradfahren“ im RROP festgelegt ist.

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

Der Entwurf des RROP 2017 entspricht im Wesentlichen die Festlegungen des wirksamen RROP 2005.

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

Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die der geplanten Darstellung von „Wohnbauflächen (W)“ im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, sind derzeit nicht erkennbar.

## 4. Inhalt der Änderung

### 4.1 Darstellungen vor der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

(vgl. Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan vor der Änderung)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt für den Änderungsbereich derzeit gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB „Flächen für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Planzeichnung: Wirksame Fassung M. 1:5.000).

Angrenzend an den Änderungsbereich finden sich im wirksamen Flächennutzungsplan folgende Darstellungen:

- im Norden und Osten „Straßenverkehrsflächen“ (Straße „Zum Hartsteinweg“) und daran angrenzend ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“,
- im Nordwesten „Gemischte Baufläche (M)“ sowie
- im Süden und Westen „Wohnbauflächen (W)“.

In räumlicher Entfernung von:

- ca. 150 m nördlich des Änderungsbereiches sind „Flächen für Wald“,
- ca. 70 m westlich des Änderungsbereiches sind „Grünflächen“ mit „Umgrenzung Schutzgebiete“,
- ca. 450 m nordwestlich des Änderungsbereiches sind „Bahnanlagen“ und
- ca. 250 m östlich des Änderungsbereiches sind „Straßenverkehrsflächen“ (B 191) dargestellt.

### 4.2 Darstellungen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes

(vgl. Planzeichnung der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes)

Die zukünftigen Darstellungen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes folgen den vorgeannten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Celle und berücksichtigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung.

Entsprechend der geplanten Nutzung werden im Änderungsbereich nunmehr „Wohnbauflächen (W)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Änderungsbereich sollen für den Bau von Wohngebäuden planungsrechtlich vorbereitet werden.

Die bisherige Darstellung von „Flächen für Landwirtschaft“ kann im Zuge der Änderung entfallen, da im Ortsteil Garßen noch ausreichend große Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung stehen und die in Rede stehende Fläche vom bisherigen Eigentümer für die angestrebte Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

## 5. Nachrichtliche Übernahme

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind sollen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB wird in die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes nachrichtlich übernommen, dass der Änderungsbereich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A liegt. Die „*Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH*“ vom 25.08.1981 ist zu beachten.

## 6. Umweltbericht

Der Umweltbericht zur 100. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Celle wurde ausgearbeitet von: Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin (SRL) Karin Bukies, *Stadtlandschaft, Planungsgruppe für Städtebau, Architektur und Landschaftsplanung*, Hannover und ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

## 7. Öffentliche und private Belange, Abwägung

Die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes ist Teil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes der Stadt Celle zur baulichen Entwicklung im Ortsteil Garßen. Im Vordergrund der Änderung steht, im Bereich südlich bzw. westlich der Straße „Zum Hartsteinwerk“ derzeit dargestellte „Flächen für Landwirtschaft“ als „Wohnbauflächen (W)“ darzustellen und für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten sowie im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ durch entsprechende Festsetzungen zu konkretisieren.

Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen stehen derzeit im Ortsteil Garßen noch in ausreichendem Maße zur Verfügung.

Des Weiteren wird nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung übernommen, dass der Änderungsbereich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A liegt.

Im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen bzw. untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Dabei wurden insbesondere folgende Aspekte untersucht bzw. berücksichtigt und abgewogen:

1. Das städtebauliche Erfordernis zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Flächen südlich bzw. westlich der Straße „zum Hartsteinwerk“ für Wohnnutzungen, mit dem Ergebnis, dass aufgrund der anhaltenden dringenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Celle, dieser durch die Planung Rechnung getragen werden kann.



2. Die Belange der Raumordnung, mit dem Ergebnis, dass Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die der geplanten Darstellung von „Wohnbauflächen (W)“ im Rahmen der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes entgegenstehen könnten, derzeit nicht erkennbar sind.
3. Die Ausweisung von „Wohnbauflächen (W)“, mit dem Ergebnis, dass aufgrund der Lage in kurzer Erreichbarkeit des Ortskerns von Garßen mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen und des „Mittelzentrums“ Celle diese Flächen für eine Wohnnutzung geeignet sind.
4. Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen, mit dem Ergebnis, dass im Ortsteil Garßen ausreichend Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.
5. Die Flächenverfügbarkeit, mit dem Ergebnis, dass die benötigten Flächen vom Eigentümer für die in Aussicht genommene Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.
6. Die Versorgungssituation zukünftiger Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs, mit dem Ergebnis, dass entsprechende Einkaufsmöglichkeiten in Garßen sowie in der nahegelegenen Kernstadt Celle vorhanden sind.
7. Die Verkehrsanbindung, mit dem Ergebnis, dass die Flächen im Änderungsbereich über die Straßen „Zum Hartsteinwerk“, die Straße „Garßloh“ und die „Escheder Straße“, Bundesstraße (B 191), gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden sind.
8. Die ÖPNV-Anbindung, mit dem Ergebnis, dass der Änderungsbereich durch die vorhandenen Bushaltestellen fußläufig an den ÖPNV angebunden ist.
9. Die Geräuschvorbelastungen durch den schienengebundenen Verkehr der Schienenstrecke Nr. 1720 westlich des Änderungsbereiches, die Bundesstraße (B 191) östlich des Änderungsbereiches sowie die prognostizierten Belastungen der gewerblichen Nutzung einer östlich gelegenen Hundepension, mit dem Ergebnis, dass diese untersucht wurden und mittels entsprechender Festsetzungen in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich sichergestellt werden können.
10. Die Lage des Änderungsbereiches im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A., mit dem Ergebnis, dass dies nachrichtlich in die Flächennutzungsplanänderung aufgenommen wurde und die „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH“ vom 25.08.1981 zu beachten ist. Um sicherzustellen, dass keine Verunreinigungen des Trinkwassers entstehen können, ist die Schutzgebietsverordnung im weitergehenden Genehmigungsverfahren für die angestrebten Baumaßnahmen zu beachten.
11. Das Orts- und Landschaftsbild, mit dem Ergebnis, dass durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes und den parallel aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 16 Gar „Wohngebiet Blaues Land“ in diesem Bereich eine städtebaulich angemessene Ortsgestaltung vorbereitet wird.
12. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft, mit dem Ergebnis, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (durch entsprechende Festsetzungen) die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe so weit wie möglich vermieden und gemindert werden. Die nicht im Plangebiet ausgleichbaren Eingriffe können auf externen Flächen ausgeglichen werden.
13. Die potentiellen externen Ausgleichsflächen, mit dem Ergebnis, dass diese geeignet sind, durch entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten, einen ausreichenden Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten voraussichtlichen Ausgleichsdefizits sicherzustellen. Die Verfügbarkeit der Flächen kann durch die Stadtwerke Celle sichergestellt werden.

Für die geplante Nutzungsänderung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch die Darstellung von „Wohnbauflächen (W)“ in der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend benötigten Flächen für Wohnnutzungen vorbereitet und langfristig die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich von Garßen in den Grundzügen gesichert.

Die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen, Schutzzone III A sowie der Hinweis auf die Beachtung der „Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Garßen der Stadtwerke Celle GmbH“ vom 25.08.1981 dient der Sicherung der Trinkwasserqualität.

Weiteren konkreten städtebaulichen Belangen und Zielvorstellungen, insbesondere im Interesse von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Gestaltung des Landschaftsbildes, kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen, Bepflanzungsmaßnahmen mit entsprechenden textlichen Festsetzungen, externen Ausgleichsmaßnahmen und der Aufstellung von örtlichen Bauvorschriften Rechnung getragen werden.

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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Nutzungsänderung von bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in „Wohnbauflächen (W)“ vorbereitet. Die vorgesehene Nutzungsänderung ist notwendig, da diese Flächen für die angestrebte Nutzung aufgrund der Lage und der erschließungstechnischen Vorbedingungen geeignet und relativ unempfindlich gegenüber Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft sind. Darüber hinaus stehen die Flächen für die angestrebte Nutzung zur Verfügung.

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

Das Plangebiet ist über das öffentliche Busnetz an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Die geordnete technische Ver- und Entsorgung wird durch die vorhandenen Anschlüsse gewährleistet.

Der Aufwand für die Realisierung ist wirtschaftlich, da die vorhandene Infrastruktur wie z.B. Kindertagesstätten, Schulen, Erschließungsstraßen, ÖPNV-Anbindungen etc. genutzt werden können.

Der öffentliche Belang der Schaffung von „Wohnbauflächen (W)“ im Norden von Garßen zur Herstellung dringend benötigtem Wohnraums im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsplanung von Garßen, rechtfertigt die Vorbereitung dieser Flächen durch die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes im vorgesehenen Umfang.

Insgesamt rechtfertigt die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die hier vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes.

## 8. Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 29.11.2018 beschlossen, die 100. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

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

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

Der Entwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
Christine Feller, Dipl.-Ing. Architektin / Stadtplanerin, Assessorin des Baufachs, Planungsgruppe Lärchenberg - Hannover.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem Entwurf der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der 100. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zusammen mit dem Entwurf der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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

Celle, .....

.....

Bürgermeister