

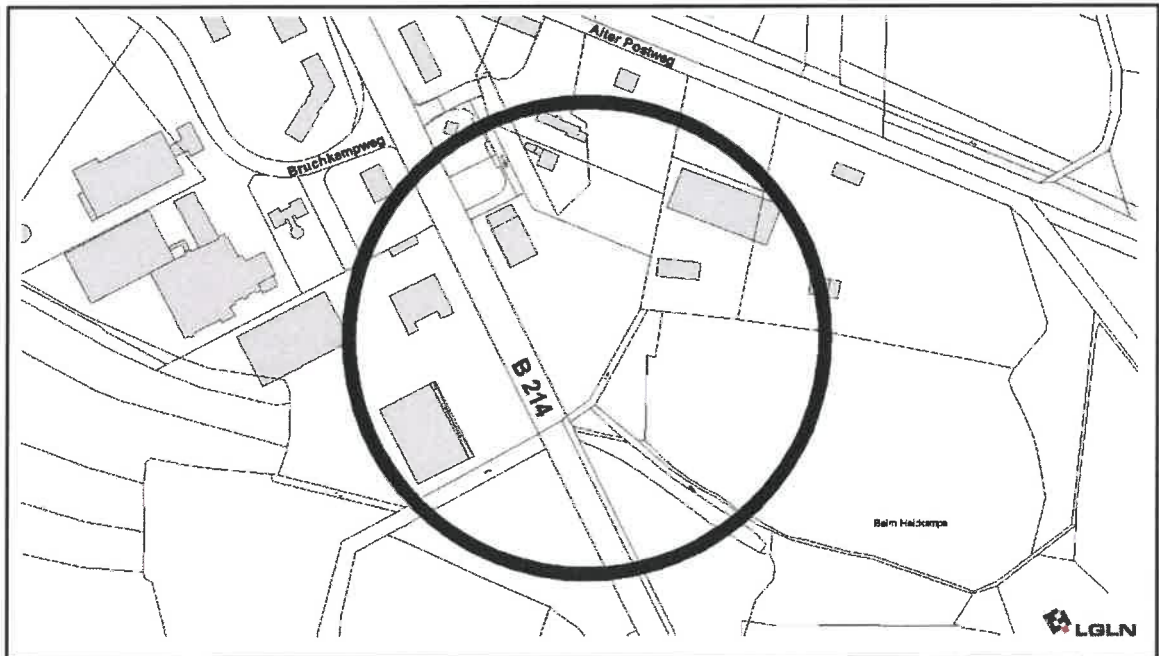


## 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil

### „Gewerbegebiet an der B 214“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace  
„Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“

### Begründung



Übersicht (unmaßstäblich)

Kartengrundlage: Auszug aus der  
Liegenschaftskarte,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt  
durch das Katasteramt Celle

Stadt Celle - Der Oberbürgermeister  
Fachdienst 61 – Stadtplanung

Telefon 05141 - 12 6117 · Fax 05141 - 12 6099  
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Planverfasser: infraplan GmbH, Südwall 32, 29221 Celle

Stand:  
08.08.2018

ZUR **PLANURKUNDE** gehörig  
~~Stadtbauplanung~~ Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planänderung und Erweiterung .....	5
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	5
3	Planerische Vorgaben .....	5
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
3.1.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 .....	6
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005 .....	6
3.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung .....	7
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	9
3.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
3.3.1	Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ .....	9
3.3.2	Bebauungsplan Nr. 25 Ace „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“ .....	10
3.4	Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept Celle .....	11
4	Bestandsbeschreibung .....	11
4.1	Erschließung .....	11
4.2	Flächennutzung und -ausbildung .....	11
4.3	Ver- und Entsorgung .....	12
4.4	Eigentumsverhältnisse .....	12
5	Planinhalte der 4. Änderung und Erweiterung .....	12
5.1	Städtebauliche Daten der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung .....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	13
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.3.1	Grundflächenzahl .....	14
5.3.2	Gebäudehöhen .....	14
5.3.3	Vorhandene Gebäudehöhenlagen und bekannte Hochwässer .....	14
5.4	Baugrenzen .....	14
5.5	Verkehrsflächen .....	15
5.5.1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrgasse für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und für die Waldbewirtschaftung .....	15
5.5.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt .....	15
5.6	Wasserfläche/Gewässerrandstreifen .....	15
5.7	Schalltechnische Vorgaben .....	15
5.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
5.9	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
5.10	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft .....	16
6	Ver- und Entsorgung .....	16
6.1	Löschwasserversorgung .....	16
6.2	Oberflächenentwässerung .....	17
7	Bodenordnende Maßnahmen .....	17

8	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	17
8.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.....	17
8.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange .....	17
8.3	Auswirkungen auf Umweltbelange .....	17
9	Umweltbericht .....	18
9.1	Einleitung .....	18
9.1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans .....	18
9.1.2	Ziele des Umweltschutzes .....	18
9.2	Beschreibung der Umweltprüfung .....	18
9.3	Umweltzustand .....	19
9.3.1	Schutzgut Mensch .....	19
9.3.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	19
9.3.3	Schutzgut Boden .....	23
9.3.4	Schutzgut Wasser.....	23
9.3.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	23
9.3.6	Schutzgut Luft / Klima.....	24
9.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	24
9.4	Prognose der Umweltauswirkungen.....	24
9.4.1	Schutzgut Mensch .....	24
9.4.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	24
9.4.3	Schutzgut Boden .....	26
9.4.4	Schutzgut Wasser.....	26
9.4.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	26
9.4.6	Schutzgut Luft / Klima.....	27
9.4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	27
9.5	Vermeidung, Ausgleich und Ersatz .....	27
9.5.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	27
9.5.2	Eingriffsbilanzierung .....	28
9.5.3	Ausgleich und Ersatz .....	29
9.6	Planungsalternativen .....	30
9.7	Monitoring / Überwachung.....	30
9.8	Zusammenfassung .....	31
10	Verfahren .....	31
11	Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	32
12	Anlagen .....	33
	Anlage 1: Artenschutzbeitrag, alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, Nov. 2014 .....	33
	Anlage 2: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, Jan. 2016.....	33
	Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten zur 4. Änderung und Erweiterung der Bebauungsplans Nr. 16 „Altencelle I“ in Celle AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 24.05.2016.....	33

Anlage 4: Forstliche Standortskartierung für Ersatzmaßnahmenfläche Bockelskamp, Bebauungsplan Nr. 16 ACE I. Teil Gewerbegebiet an der B 214 Privat-Forstdirektor Harald Buchert, Jan. 2018 .....	33
--	----

Fotos: infraplan GmbH

## **1 Erforderlichkeit der Planänderung und Erweiterung**

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ entwickelte Gewerbegebiet besteht bereits seit über 40 Jahren. Die Flächen unterliegen vollständig einer gewerblichen Nutzung, so dass betriebliche Erweiterungen der dort ansässigen Unternehmen innerhalb des Gebietes kaum noch möglich sind.

Es besteht der konkrete Erweiterungswunsch eines ansässigen Gewerbebetriebes. Der Betrieb ist in den vergangenen Jahren bereits mit seinem Betriebsgelände und der damit verbundenen gewerblichen Nutzung über die Grenzen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Außenbereich) hinausgewachsen.

Um gewerbliche Nutzung, die auf Teilflächen bereits durchgeführt und in Teilen auch zurückgebaut wurde, auf der Außenbereichsfläche planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich zu ordnen, wird die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ erforderlich.

Zudem lassen die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen keinen Raum für betriebliche Erweiterungen. Daher wird auch das bestehende Betriebsgelände in den Geltungsbereich einbezogen und die Festsetzungen wie Grundflächenzahl und Baugrenzen entsprechend geändert.

Mit der Erweiterung kann zudem der angrenzende Bebauungsplan Nr. 25 Ace „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“ in einem Teilbereich aufgehoben werden, da die Festsetzung eines Brandschutzstreifens entbehrlich ist.

Die Umstrukturierungen und Erweiterungen des Betriebes sind erforderlich, um sich den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen, den Betrieb wirtschaftlich zu führen und um die Arbeitsplätze künftig zu sichern.

Parallel zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird für den Planbereich die 92. Änderung des Flächennutzungsplans „Erweiterung der gewerblichen Baufläche an der B 214“ der Stadt Celle durchgeführt.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der etwa 2 ha große Änderungs- und Erweiterungsbereich befindet sich südöstlich der Celler Innenstadt im Süden des Ortsteils Altencelle. Er liegt östlich der Bundesstraße B 214 „Braunschweiger Heerstraße“.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um gewerblich genutzte Flächen. Der Erweiterungsbereich schließt sich unmittelbar südöstlich an die Gewerbeflächen an.

## **3 Planerische Vorgaben**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm (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 Regionalen Raumordnungsprogramm (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 BauGB anzupassen.

### 3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

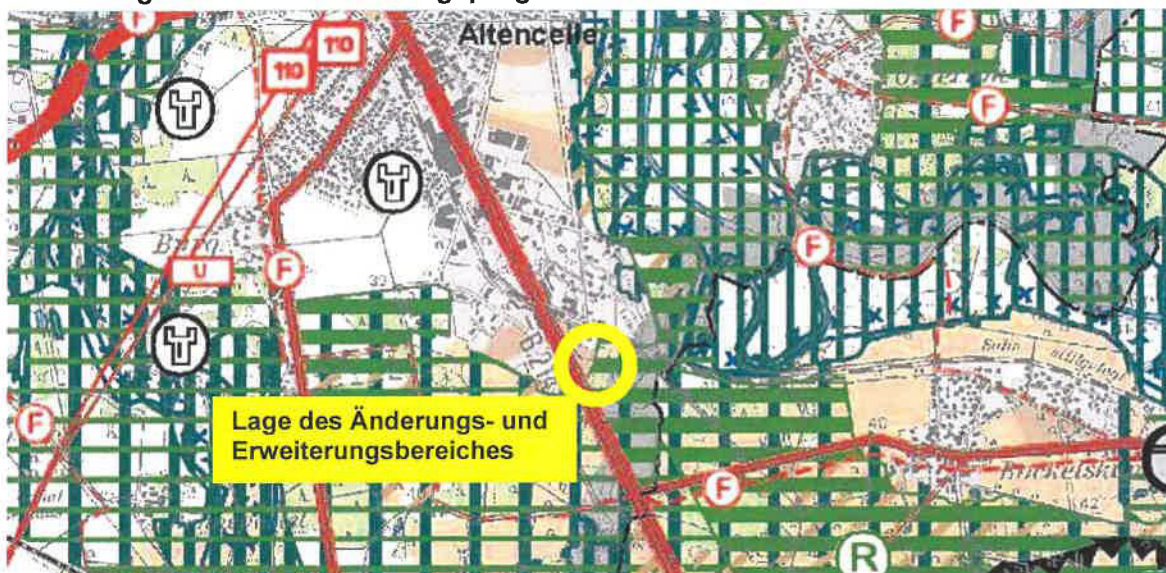
Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 (zuletzt geändert 2017) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Planungen und Maßnahmen sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert sowie die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Nach den Darstellungen des LROP ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft. Das bedeutet, dass zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den spezialisierten höheren Bedarf zu sichern und zu entwickeln sind. Oberzentren haben für die dortige Bevölkerung zugleich die mittel- und grundzentralen Versorgungsaufgaben zu leisten. Somit sind auch zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen und den allgemein täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln (s. Pkt. 2.2 03 LROP).

Gemäß LROP 2008 ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02 LROP). Zudem soll Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden (s. Pkt. 3.2.1 02 LROP).

Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (s. Pkt. 3.2.1 03 LROP). Als Orientierungswert zur Wahrung der Wald(rand)funktionen wird ein Abstand von ca. 100 Metern zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen als geeignet genannt, der bei Planungen zugrunde gelegt werden kann. Dieser Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

### 3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005



Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszu-



schöpfen. Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie die Wiedernutzbarmachung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, Baulückenschließung, das Brachflächenrecycling, Ersatzbau, etc. (s. Pkt. D 1.5 01 RROP).

Im RROP ist festgelegt, dass die Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen (s. Pkt. D 1.6 03 RROP).

In der zeichnerischen Darstellung (nachrichtliche Übernahme) des Regionalen Raumordnungsprogramms ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes als im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche dargestellt.

Der Erweiterungsbereich ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP mit folgenden Darstellungen überlagert:

- Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft (s. Pkt. 1.8 u. C 3.8 04 RROP)  
In diesem Gebiet und an diesem Standort müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der jeweils festgelegten vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein. Dies gilt auch für räumliche Entwicklungen in der näheren Umgebung.  
Als Vorranggebiete für ruhige Erholung in Natur und Landschaft kommen Gebiete und Bereiche besonderer landschaftlicher Eignung für die Erholung in Betracht, die einem ungestörten Erleben der Natur vorbehalten und zu sichern sind, soweit durch die Erholungsnutzung schutzwürdige Teile von Natur und Landschaft nicht beeinträchtigt werden.
- Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (s. Pkt. 1.9 RROP)  
Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.
- Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft (s. Pkt. 3.3 RROP)  
In diesen Gebieten sind die Voraussetzungen zur Stärkung der Leistungsfähigkeit forstwirtschaftlicher Betriebe zu erhalten und zu verbessern. Zum Waldrand sollen Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand einhalten.

Die westlich des Änderungs- und Erweiterungsbereiches verlaufende Bundesstraße B 214 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt.

### **3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung**

Die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat das Ziel, konkreten Erweiterungsabsichten eines ansässigen Betriebes nachzukommen. Dafür werden zum einen ein Teil eines bestehenden Gewerbegebietes und zum anderen ursprünglich einer Wald- und Grünlandnutzung unterliegende Flächen überplant. Auf diese Weise wird zudem die Leistungsfähigkeit Celles als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum erhalten und verbessert sowie zukunftsbeständige Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung bedarfsorientiert, funktionsgerecht und umweltverträglich begrenzt. Für die ansässige Firma werden mit der vorliegenden Bauleitplanung die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine langfristige Sicherung des Betriebs geschaffen.

Das Ziel des RROP, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung unterstützt. Celle ist gem. LROP 2008 als Oberzentrum ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes sind Einzelhandelsbetriebe nur dann zulässig, wenn sie in einem deutigen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen. Damit wird dem Ziel des RROP entsprochen, Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten möglichst auszuschließen.

Mit der Erweiterung wird eine Fläche im Außenbereich beansprucht, die ursprünglich einer Wald- und Grünlandnutzung unterlag. Die Außenbereichsfläche grenzt nach Süden und Osten an den offenen bzw. bewaldeten Landschaftsraum an. Zudem befinden sich jedoch in unmittelbarer Nähe Gewerbe- und Sondergebiete sowie die viel befahrene Bundesstraße (B 214), wodurch bereits ein erhöhtes Störpotenzial besteht. Dadurch sind die Voraussetzungen für ein ungestörtes Erleben der Natur innerhalb des Geltungsbereiches nur bedingt gegeben.

In den vergangenen Jahren ist die gewerbliche Nutzung bereits über die Grenzen des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinausgewachsen. Dadurch unterliegt die Erweiterungsfläche aktuell teilweise schon einer gewerblichen Nutzung in Form von Lagerflächen. Aufgrund der bereits vorherrschenden Nutzung stellt sich die Fläche nicht mehr als Wald dar und erfüllt auch nicht mehr die Vorgaben des Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft. Raumwirksame Grünstrukturen sind nicht betroffen bzw. werden erhalten.

Mit der Planung werden zwar bereits beanspruchte und überprägte Freiräume für die Entwicklung überplant. Für die gewerbliche Nutzung und der damit verbundenen Waldumwandlung liegt aber noch keine Genehmigung vor. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle bereits erfolgten bzw. durch die Planung noch entstehenden Eingriffe sowie der Waldverlust entsprechend der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

Der im LROP genannte Orientierungswert von 100 m Abstand von Bebauung zum Waldrand kann bei der dargestellten Flächengröße des Gewerbegebietes nicht eingehalten werden. Um eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle gewerbliche Entwicklung bei Einhaltung eines 100 m Abstandes umsetzen zu können, müsste erheblich mehr Wald in Anspruch genommen werden. Dies widerspricht jedoch dem Ziel, möglichst viel Wald zu erhalten. Eine Entwicklung des Betriebes in eine andere Richtung ist nicht möglich und wird auch nicht als notwendig erachtet, da es sich bei dem heutigen Waldrand auch nicht um einen Waldrand zur „freien“ Landschaft handelt.

Der heutige Waldrand, der derzeit bis an die gewerbliche Nutzung heranreicht, wird an den Rand der gewerblichen Baufläche verschoben, so dass der Abstand nicht verringert wird. Die Planung hat damit in diesem Sinne auch keinen erheblichen Einfluss auf das Landschaftsbild.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass zwischen Bebauung und Wald ein Abstand von mindestens 25 m einzuhalten ist. Hierdurch wird ein ausreichender zur Gefahrenabwehr und im Hinblick auf die Waldbewirtschaftung eingehalten.

Die westlich verlaufende Bundesstraße wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Zudem ist textlich festgesetzt, dass keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 214 zulässig ist.).

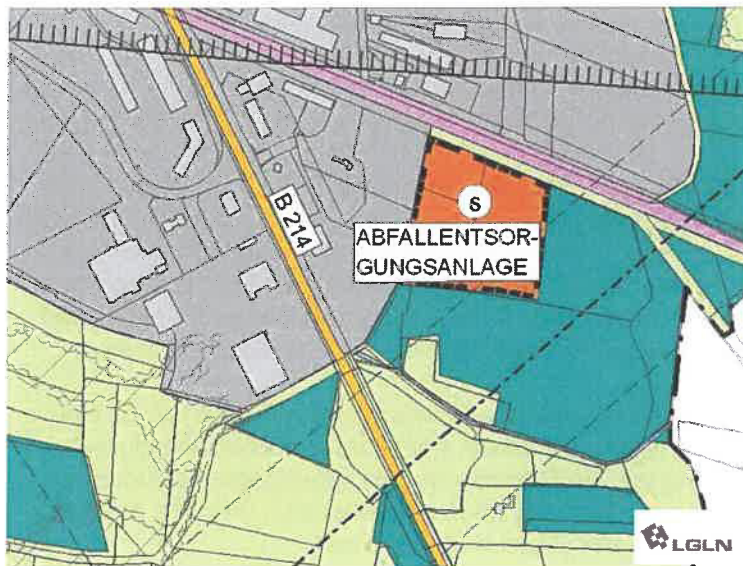
Das RROP für den Landkreis Celle wird derzeit neu aufgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass Vorrang- und Vorsorgegebiete mit Neuaufstellung des RROP verändert werden, die vorgelegte Bauleitplanung jedoch die Ziele der Raumordnung in diesem Bereich nicht beeinträchtigen wird.

Die Untere Raumordnungsbehörde des Landkreises Celle hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Anmerkungen vorgebracht.

Es wird davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.



### 3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle



Auszug aus dem wirksamen  
Flächennutzungsplan der Stadt Celle  
(unmaßstäblich)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Parallel zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil führt die Stadt Celle die 92. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Im Rahmen dieser Änderung wird parallel die Darstellung der Erweiterungsfläche von Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbaufläche „Abfallentsorgungsanlage“ und Fläche für Wald zur gewerblichen Baufläche gemäß § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert.

Die Festsetzungen der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB künftig Rechnung getragen.

### 3.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

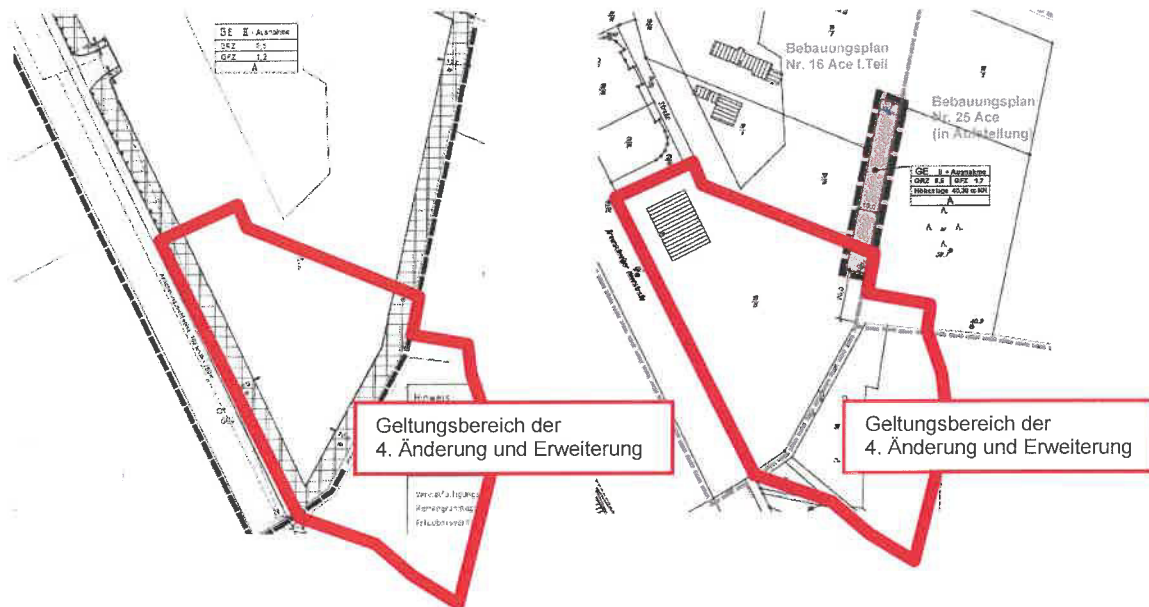
#### 3.3.1 Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“

Der Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ ist seit dem 20.02.1984 rechtskräftig. Mit ihm wurde im Süden des Ortsteils Altencelle südlich des Kreuzungsbereiches Braunschweiger Heerstraße (B 214) / Alter Postweg ein Gewerbegebiet festgesetzt (s. Abb. unten).

Für den Bebauungsplan wurden bereits zwei Änderungen durchgeführt; die dritte Änderung ist seit dem 29.07.2015 rechtskräftig.

Die 1. Änderung betrifft einen Teilbereich nordwestlich, die 2. u. 3. Änderung jeweils einen Teilbereich nordöstlich des Plangebietes. Von der aktuellen 4. Änderung wird nur die 2. Änderung berührt (s. Abb. unten).

Mit der 2. Änderung wurde für einen kleinen Teilbereich die überbaubare Grundstücksfläche erweitert. Sie ist seit dem 27.05.2010 rechtskräftig.

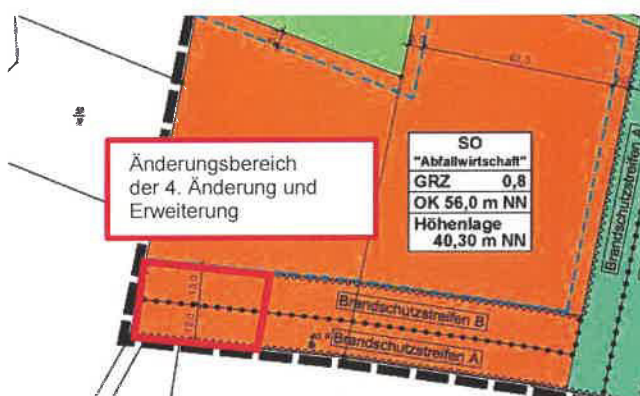


Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil  
"Gewerbegebiet an der B 214" (Ausschnitt, unmaßstäblich) mit Darstellung des Bereiches der geplanten 4. Änderung

Rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 16 Ace I. Teil "Gewerbegebiet an der B 214"  
(unmaßstäblich) mit Darstellung des Bereiches der  
geplanten 4. Änderung

### 3.3.2 Bebauungsplan Nr. 25 Ace „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“

Im Osten grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 Ace „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“ unmittelbar an den Änderungs- und Erweiterungsbe-  
reich des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil an. Der Bebauungsplan Nr. 25 Ace setzt im  
Übergangsbereich zum Wald einen Brandschutzstreifen fest.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 25 Ace  
"Erw. der Abfallentsorgungsanlage"  
(Ausschnitt, unmaßstäblich)  
mit Darstellung des Aufhebungsbereiches

In dem Teilbereich der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil, für den derzeit  
noch der Bebauungsplan Nr. 25 Ace gilt, ist jedoch kein Wald vorhanden, so dass hier der  
Brandschutzstreifen entbehrlich ist. Der Bebauungsplan Nr. 25 Ace wird in diesem Teilbe-  
reich aufgehoben (s. Abb. oben).

Für den restlichen und größten Teil des Erweiterungsbereichs besteht kein rechtskräftiger  
Bebauungsplan.

### 3.4 Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzept Celle

In dem vom Rat der Stadt Celle am 26.08.2010 beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzept für die Stadt Celle in der jeweils geltenden Fassung wird für Gewerbegebiete ein Ausschluss von Einzelhandel empfohlen. Es sollten aber dennoch Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit Produktions- und Handwerksbetrieben (z. B. Installateure, Direktverkauf) weiterhin zulässig sein, sofern diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet werden.

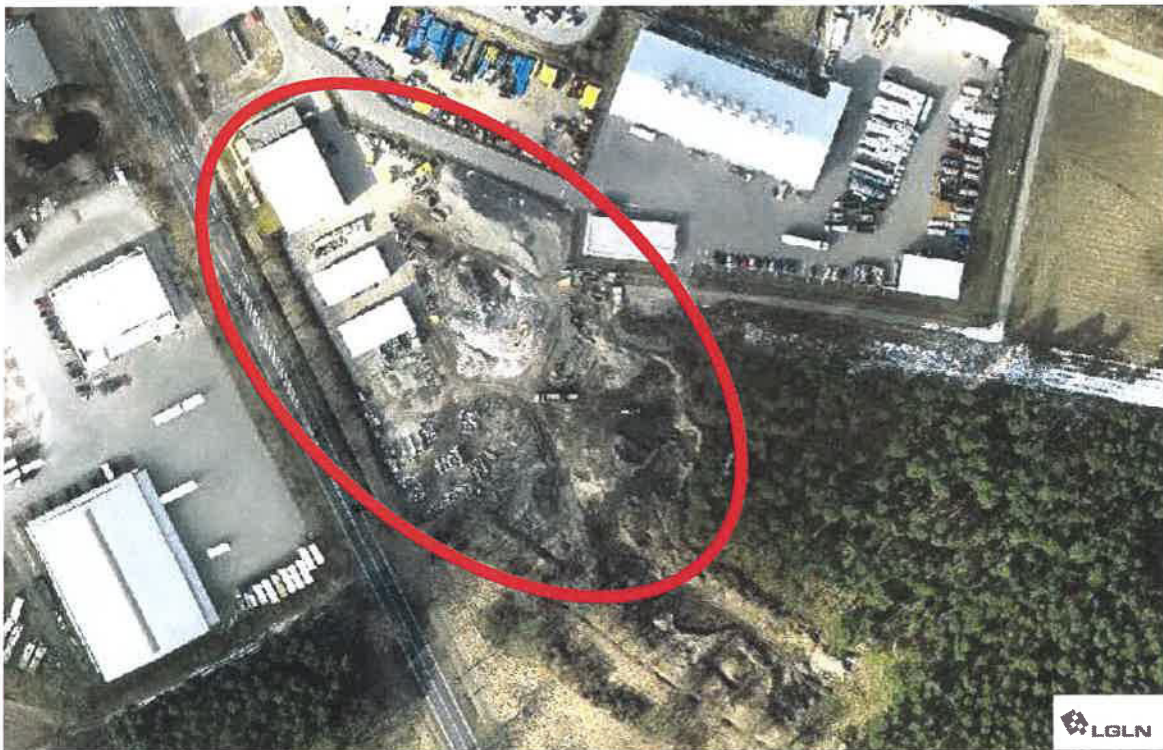
Die Empfehlung wird durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung im Rahmen der 4. Änderung und Erweiterung umgesetzt. Die Darstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes entspricht damit dem Zentren- und Einzelhandelsentwicklungskonzeptes.

## 4 Bestandsbeschreibung

### 4.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit aus westlicher Richtung von der Bundesstraße B 214 über eine Erschließungsstraße. Diese ist im Bebauungsplan Nr. 16 Ace 1. Änderung als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

### 4.2 Flächennutzung und -ausbildung



*Lage des Änderungs- und Erweiterungsbereiches (Luftbild © 2012 LGLN, Stadt Celle)*

Der Änderungsbereich umfasst das etwa 1,2 ha große Betriebsgelände eines seit Jahren ansässigen Tiefbauunternehmens. Der ca. 0,8 ha große Erweiterungsbereich schließt südöstlich unmittelbar an das Betriebsgelände an und liegt im Außenbereich. Im Süden der Erweiterungsfläche verläuft ein städtischer Graben, der von Gehölzen gesäumt wird.





## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Die Erweiterung und damit verbundene Umstrukturierungen sind erforderlich, um den Betrieb weiterhin wirtschaftlich führen zu können und die Arbeitsplätze zu sichern. Dementsprechend wird für den gesamten Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil übernommen. Damit können die vorhandenen Nutzungen fortgeführt und die Erweiterung des Betriebsgeländes und damit u. a. die Einrichtung von zusätzlichen Lagerflächen realisiert werden. Der Betrieb einer Brecheranlage kann als „seltenes Ereignis“ zulässig sein, ist aber gem. des BImSchG gesondert zu beantragen.

Abweichend zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil sind die gemäß BauNVO allgemein zulässigen Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten in dem Gewerbegebiet unzulässig.

Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen wird von der Stadt das Ziel verfolgt, diesen Gewerbestandort für produzierende oder handwerkliche Betriebe bzw. Dienstleister mit den zugehörigen Büronutzungen zu sichern.

Einzelhandelsbetriebe werden in dem Gewerbegebiet nur zugelassen, wenn sie in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung der ansässigen Betriebe stehen und max. 10 % jedoch max. 80 m<sup>2</sup> der Grundfläche des jeweiligen Betriebes einnehmen.

Damit wird der Empfehlung des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Celle entsprochen, Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten auszuschließen (vgl. Kap. 3.4). Dies entspricht auch dem Ziel des RROP 2005, Baurechte für Einzelhandel in Gewerbe- und Industriegebieten möglichst auszuschließen (vgl. Kap. 3.1.2 und 3.1.3).

Da zum Wald aus forst- und brandschutztechnischer Sicht mit der Bebauung ein Abstand von mindestens 25 m einzuhalten ist, sind in einem 25 m breiten Streifen zur östlichen Planbegrenzung, abzüglich einer 12 m breiten Fahrgasse (vgl. Kap 5.5.1), ausschließlich Lagerflächen zulässig. Damit ist gewährleistet, dass in diesem Bereich keine Bebauung entsteht und es wird zudem dem erforderlichen Brandschutz Rechnung getragen.

Ausnahmsweise sind die Lagerung von nicht brennbaren Stoffen/Materialien sowie Aufschüttungen (Wälle) bis zu einer Höhe von 3,0 m, Wege und Rangierflächen oder Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern zulässig. Damit wird der erforderliche Platzbedarf für Lagerungen gedeckt.

Dadurch wird der Forderung des Regionalen Raumordnungsprogramms von 2005 für den Landkreis Celle nachgekommen, wonach Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten sollen (D 3.3 Forstwirtschaft). Ein ausreichender Abstand stellt die Gefahrenabwehr sicher.

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur max. Oberkante baulicher Anlagen (OK) und zur Höhengrenze getroffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil getroffenen Festsetzungen (GFZ von 1,2, GRZ von 0,6 und max. 2 Vollgeschosse + Ausnahme) werden im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen geändert.

### 5.3.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der max. zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Mit dieser Festsetzung können die Grundstücke optimal ausgenutzt werden.

### 5.3.2 Gebäudehöhen

Als Höhenmaß wird die Oberkante (OK) baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Damit soll die vorhandene und geplante Nutzung in ihren Entwicklungsmöglichkeiten möglichst wenig eingeschränkt werden.

Die Festsetzung einer OK baulicher Anlagen von 51,0 m über Normalnull (ü. NN) erlaubt Gebäude, die bezogen auf die festgesetzte und in Kap. 5.3.3 erläuterte Höhenlage eine Gebäudehöhe von etwa 10 m erzielen können.

Ausnahmsweise kann die Gebäudehöhe durch technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen usw.), die für die Ausübung der Nutzungen in den Gebäuden notwendig sind und die die Massivität der Gebäudekörper nur unwesentlich beeinflussen, überschritten werden. Werbeanlagen zählen nicht zu technischen Anlagen. Sie müssen die Höhenbeschränkungen einhalten.

### 5.3.3 Vorhandene Gebäudehöhenlagen und bekannte Hochwässer

Hydraulische Untersuchungen auf Grundlage des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes aus dem Jahre 2005 ergaben für ein statistisches hundertjähriges Hochwasser (HQ100) der Aller einen Überschwemmungsbereich, dessen Grenze ca. 200 m östlich des Gewerbegebietes am Damm der stillgelegten Eisenbahnstrecke Celle - Gifhorn (Flurstück 20/19 der Flur 5, Gemarkung Altencelle) liegt.

Die ermittelte Hochwasserordinate beträgt 40,27 m/40,28 m ü. NN. Der Änderungsbereich liegt damit außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Aller.

Der Bahndamm wirkt als Barriere, allerdings ist die dauerhafte Hochwassertauglichkeit des Dammes nicht gesichert, und der Eigentümer der Eisenbahntrasse kann den Damm jederzeit genehmigungsfrei beseitigen. Ob dann das Hochwasser ins Plangebiet dringt, ist zwar nicht sicher; aufgrund der in der Deutschen Grundkarte DGK 5 angegebenen Geländehöhen muss aber mit Hochwassergefahr gerechnet werden. Mehr Gewissheit könnte nur eine sehr aufwendige Höhenvermessung schaffen, auf die verzichtet worden ist, zumal spätere genehmigungsfreie kleinere Änderungen der Geländeoberfläche zwischen Damm und Plangebiet jederzeit eine jetzt noch nicht bestehende Hochwassergefährdung schaffen können. Stattdessen wird für den Änderungsbereich die Höhenlage der baulichen Anlagen mit 40,30 m ü. NN festgesetzt, so dass eine Hochwasserfreiheit für das hundertjährige Hochwasser (HQ100) dauerhaft gewährleistet ist.

Auf die Einhaltung der Höhenlage kann verzichtet werden, wenn der Bauherr nachweist, dass ein hundertjähriges Hochwasser keine Gefährdungen für das Vorhaben und die Umwelt mit sich bringt.

## 5.4 Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt. Das Baufenster schließt direkt an die Gebietsfortsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne an. Hiermit wird eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung ermöglicht.

## 5.5 Verkehrsflächen

### 5.5.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fahrgasse für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und für die Waldbewirtschaftung

Aus Gründen des Brandschutzes ist für die Feuerwehr eine 12 m breite Fahrgasse im Übergang zum Wald freizuhalten. Daher wird am östlichen Außenrand des Plangebietes eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrgasse für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und für die Waldbewirtschaftung“ festgesetzt. Außer durch die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge kann der Fahrweg durch angrenzende Gewerbebetriebe sowie für die Waldbewirtschaftung genutzt werden. Eine Zugänglichkeit muss sichergestellt sein. Die Fahrgasse als Wundstreifen im Übergang zum Wald, ist in einer wasserdurchlässigen Form (Rasen – oder Brachfläche) herzustellen.

### 5.5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtverbots entlang der Bundesstraße B 214 „Braunschweiger Heerstraße“ wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil übernommen, um den Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B 214 nicht zu stören. In diesem Bereich liegt eine teilweise asphaltierte und überwiegend bewachsene Anschlussfläche. Über diese war das Flurstück 92/3 früher an die Bundesstraße B 214 direkt angeschlossen. Diese historische Zufahrt erschließt heute angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und städtische regelmäßig zu räumende Gewässerflächen außerhalb des Geltungsbereichs und muss daher erhalten bleiben.

## 5.6 Wasserfläche/Gewässerrandstreifen

Im Süden der Erweiterungsfläche verläuft ein städtischer Feldgraben. Dieser wird im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Für eine reibungslose Unterhaltung des Grabens ist ein mind. 3,0 m breiter Gewässerräumstreifen von baulichen Anlagen frei und zugänglich zu halten. Ein Hinweis hierzu ist auf dem Plan enthalten und das Baufenster ist entsprechend gefasst.

Das Mindestmaß von 3 m für einen Unterhaltungstreifen sichert die Zugänglichkeit und die Befahrbarkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung.

Die Funktionen des Gewässerrandstreifens gemäß § 38 Nr. 1 WHG werden damit ausreichend sichergestellt.

Der Grundsatz der allgemeinen Sorgfaltspflicht nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der jede Person verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden (§ 5 WHG), wird eingehalten.

## 5.7 Schalltechnische Vorgaben

Ein schalltechnisches Gutachten der AMT Ingenieurgesellschaft mbH vom 24. Mai 2016 (s. Anlage 3) hat ergeben, dass es mit einer Festsetzung eines flächenbezogenen Schallpegels von 62 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag (06:00 bis 22:00 Uhr) und 47 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht (22:01 bis 05:59 Uhr) unter Berücksichtigung der Vorbelastung durch die nördlich angrenzenden Gewerbeflächen zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen kommt.

Bei der temporären Aufstellung einer mobilen Brecheranlage kommt es zu Werten deutlich oberhalb der Werte, die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergeben. Unter Anwendung der TA Lärm 7. 2 (Bestimmungen für seltene Ereignisse) kann der geplante Betrieb einer Brecheranlage unter der Berücksichtigung der sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts bei einer täglichen Betriebsdauer von bis zu 10 Stunden am Tag und an



max. 10 Tagen im Jahr möglich sein. Der Betrieb einer Brecheranlage und anderer lärmin-tensiverer Arbeiten ist nur außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zugelassen. Eine entsprechende Genehmigung gem. BIm-schG ist einzuholen.

## **5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen**

Durch die Anpflanzung einer Hecke im Südosten des Plangebietes wird eine dauerhafte Ein-grünung des Geltungsbereiches gewährleistet. Die Bepflanzungen, die innerhalb der Bauver-botszone gemäß Bundesfernstraßengesetz liegen, sind mit der Straßenbauverwaltung abzu-stimmen.

## **5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäu-men, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Bundesstraße B 214 „Braunschweiger Heerstraße“ sowie im Süden des Plange-bietes, im Bereich des Grabens, befinden sich Baum-Strauch-Hecken. Um diese langfristig zu erhalten und die Eingrünung des Plangebietes zu sichern, werden sie zum Erhalt festge-setzt.

## **5.10 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft**

Um ein unkontrolliertes Einrieseln von Materialien über die Lagerfläche hinaus in die „Ver-kehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ sowie in die „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und die „Flächen mit Bindungen für Be-pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu unterbinden, ist ein Zaun mit einer Höhe von mindestens 1,5 m zu errichten, der im unte-ren Bereich (mindestens 1 m) geschlossen ist. So werden diese Bereiche vor schädlichen Fremdmaterialien geschützt.

# **6 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind im Bereich der nördlichen Plangebietsfläche vorhanden und können bauseitig bei Bedarf erweitert werden. Für die bestehende technische Infrastruktur im Ortsteil Altencelle sind keine signifikanten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten.

## **6.1 Löschwasserversorgung**

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt bereits mit 96 m³/h (1.600 l/min) gesichert.

Für Nutzungsbereiche mit einer Entfernung von mehr als 50 m zu öffentlichen Verkehrsflä-chen sind eine Feuerwehruzufahrt und ggf. Feuerwehraufstellflächen herzustellen.

Die Löschwasserversorgung für das bestehenden und das geplante Gewerbegebiet ist über die öffentliche Wasserversorgung in und ergänzend über einen Löschwasserbrunnen an der Braunschweiger Heerstraße gesichert. Der Löschbereich innerhalb eines Radius von 300 m wird mit den erforderlichen Wassermengen vollständig abgedeckt.

## **6.2 Oberflächenentwässerung**

Das anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 149 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) auf dem jeweiligen Grundstück mittels 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 bemessen, zu gestalten und zu betreiben.

Ein Nachweis über die konkrete Oberflächenentwässerung hat im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren zu erfolgen.

## **7 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Fa. I. Martens GmbH ist Eigentümerin der Flächen bzw. besitzt entsprechende Nutzungsrechte.

## **8 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **8.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Celle (Ortsteil Altencelle). Westlich verläuft die Bundesstraße B 214 „Braunschweiger Heerstraße“. Im Norden und Nordosten grenzen die Flächen weiterer Gewerbebetriebe an. Im Süden grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine Waldfläche und an eine landwirtschaftliche Fläche an.

Ein einzeln stehendes Wohngebäude befindet sich in etwa 140 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches im Außenbereich.

Das schalltechnische Gutachten hat ergeben, dass es durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallpegels nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt. Im Falle des Betriebs einer mobilen Brecheranlage kommt es zu Lärmspitzen. Bei dem Betrieb von max. 10 Tagen im Jahr handelt es sich jedoch um ein sog. „seltenes Ereignis“, welches nicht zu Beeinträchtigung der in der Umgebung lebenden Menschen führt. Eine entsprechende Genehmigung gem. BImSchG ist erforderlich.

### **8.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange**

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes werden Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Stadt Celle gesichert und geschaffen. Zudem kommt es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zur Errichtung der Gebäude.

### **8.3 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Die entstehenden Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen. Durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Wirkungsgefüge von Vermeidung, Minimierung, internem Ausgleich und externem Ersatz von Beeinträchtigungen kann der geplante Eingriff ausgeglichen werden (s. Kap. 9 „Umweltbericht“).

## 9 Umweltbericht

### 9.1 Einleitung

#### 9.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Kap. 1 und 5 beschrieben.

#### 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus umweltrelevanten Fachgesetzen und Fachplanungen.

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB dient dem vorsorgenden Bodenschutz. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Diese Vorgabe wird beachtet, in dem der Erweiterungsbereich auf die für die betriebliche Weiterentwicklung erforderlichen Flächen beschränkt wird und kein neuer Betriebsstandort erschlossen wird.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wird die Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff BNatSchG beachtet. Entsprechend wird die Eingriffsbilanzierung in Kap. 9.5.2 durchgeführt. Die hieraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen sind Kap. 9.5.3 zu entnehmen.

Da sich innerhalb der Erweiterungsfläche des Plangebiets in Teilen ehemals eine Waldfläche befand, die aber ohne die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung beseitigt wurde, ist in der vorliegenden Planung das Niedersächsische Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu berücksichtigen (vgl. Kap. 9.3.2.3 und Kap. 9.4.2.2).

### 9.2 Beschreibung der Umweltprüfung

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben und auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) bewertet. Dieses erfolgt einerseits rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes. Es werden folgende Wertfaktoren unterschieden:

- 5 = sehr hohe Bedeutung
- 4 = hohe Bedeutung
- 3 = mittlere Bedeutung
- 2 = geringe Bedeutung
- 1 = sehr geringe Bedeutung
- 0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die Bewertung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft und Arten- und Lebensgemeinschaften erfolgt verbal-argumentativ. Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter (mit Ausnahme des Schutzgutes Mensch) ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biotoptyps abgebildet wird, wird dies zusätzlich gekennzeichnet. In diesem Fall wird eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vermeidungs- oder Kompensationsmaßnahme erforderlich.

Ferner fließt in die Umweltprüfung ein Artenschutzbeitrag ein, in dessen Rahmen eine Fledermaus- und Brutvogelkartierung durchgeführt wurde (alw – ARBEITSGRUPPE LAND & WASSER, 11/2014, s. Anlage 1). Der Untersuchungsraum des Beitrages bezieht neben dem

Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Teile der östlich angrenzenden Waldfläche sowie den linearen Gehölzbestand südlich der Geltungsbereichsgrenze mit in die Betrachtung ein.

Angesichts der Tatsache, dass sich im Erweiterungsbereich des Plangebietes ehemals eine Waldfläche sowie eine Grünland- bzw. Ruderalfläche befanden, welche ohne Genehmigung umgenutzt wurden, werden diese Flächen bei der folgenden Bestandsaufnahme und Bewertung als Ursprungszustand angenommen.

Da für den Wald keine waldrechtliche Umwandlungsgenehmigung vorliegt und somit bisher auch keine Ersatzpflanzung erfolgte, ist dieser Vorgang im Rahmen der Bauleitplanung nachzuholen. Die Beurteilung der ehemaligen Waldfläche sowie der daraus abzuleitende Ersatzaufforstungsbedarf wurde in einem forstfachlichen Beitrag ermittelt (alw – ARBEITSGRUPPE LAND & WASSER, 01/2016, s. Anlage 2). Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den folgenden Kapiteln kurz beschrieben.

Da mit dem Waldersatz gemäß § 8 Abs. 6 NWaldLG die naturschutzrechtlichen Ausgleichsforderungen für die betroffene Waldfläche gleichermaßen erbracht werden, reduziert sich die naturschutzrechtliche Umweltprüfung auf die Flächen des Plangebietes, die sich außerhalb der ehemaligen Waldfläche befinden.

## **9.3 Umweltzustand**

### **9.3.1 Schutzgut Mensch**

Das mit dem Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ entwickelte Gewerbegebiet besteht bereits seit vielen Jahren und unterliegt vollständig einer gewerblichen Nutzung. Mit der Erweiterung wird eine Fläche für eine Neubebauung beansprucht, auf der eine kleine Waldfläche sowie ein Grünland bzw. eine Ruderalfläche vorhanden war, die derzeit aber bereits teilweise in Form von Lagerflächen gewerblich genutzt wird.

Wohnbebauung befindet sich innerhalb des Plangebietes sowie in dessen direkt angrenzendem Umfeld nicht. Aufgrund seiner isolierten, unzugänglichen Lage hat das Plangebiet keine Bedeutung für die ortsgebundene Naherholung.

### **9.3.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Biotoptypen des Plangebietes und seines näheren Umfeldes wurden am 11.09.2014 kartiert (infraplan GmbH).

#### **9.3.2.1 Biotoptypen**

Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände der ansässigen Tiefbaufirma und Teile einer an der Südgrenze vorhandenen Strauch-Baumhecke. Es reicht im Osten bis an die derzeitige Kante eines Kiefernwaldes heran. Im Norden grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen an.

Im westlichen Bereich der Änderungsfläche befinden sich mehrere gewerblich genutzte Gebäude, Hallen und befestigte Flächen.

Unmittelbar südöstlich schließt sich der Erweiterungsbereich mit weiträumigen, festgefahrebenen, vegetationslosen Flächen, Lagerflächen und Aufschüttungen unterschiedlicher Materialien an. Auf einer Teilfläche dieses Erweiterungsbereiches befand sich ehemals ein kleiner Eichenmischwald (WQ, Wertfaktor 5; vgl. Kap. 9.3.2.3). Die restliche Fläche des Erweiterungsbereiches wurde als Grünland bzw. Ruderalfläche genutzt (GI/UR, Wertstufe 3).

Im Westen wird das Plangebiet durch eine Scherrasenfläche mit Entwässerungsmulde (GRR/SX, Wertfaktor 1) und durch einen mit einer Strauchhecke bepflanzten Wall (OMP/HSN, Wertfaktor 2) eingefasst. An der Südgrenze des Plangebietes verlaufen ein Feldweg sowie ein Entwässerungsgraben im Kastenprofil (FG, Wertfaktor 2), der zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser führte. Nördlich dieser linearen Strukturen befindet sich eine unterschiedlich breite Strauch-Baumhecke aus z. T. alten Eichen, Erlen, Birken, Hasel,

Traubenkirsche, Schwarzdorn etc. (HFM, Wertfaktor 3), die bereits dem Nutzungsdruck der nördlich angrenzenden Fläche unterliegt.



*Plangebiet (Stand 2009, unmaßstäblich, Luftbild: Stadt Celle)*



*Biotypen (Realnutzung) innerhalb des Plangebietes (Stand 2013, unmaßstäblich, Luftbild: Stadt Celle)*





*Nordwestgrenze mit Betriebsgebäude, Blick in Richtung Westen*



*Nordgrenze, rechts Betriebsgelände, im Hintergrund Gebäude der Abfallentsorgung (außerhalb Plangebiet); Blick in Richtung Osten*



*Betriebsgelände, links Wallbepflanzung an Westgrenze; Blick in Richtung Norden*



*Erweiterungsfläche, Waldrand; Blick in Richtung Nordosten; Gebäude der Abfallentsorgung im Hintergrund (außerhalb des Plangebietes)*



*Erweiterungsfläche, Waldrand, rechts Strauch-Baumhecke; Blick in Richtung Südosten*



*Südgrenze mit Graben, Feldweg und Strauch-Baumhecke, Blick in Richtung Südosten*

#### 9.3.2.2 Pflanzen

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sowie gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile wurden auf dem Gelände nicht festgestellt.

#### 9.3.2.3 Wald

Nach dem Forstfachlichen Beitrag zur Waldumwandlung (alw 01/2016, s. Anlage 2) hatte die umgewandelte Waldfläche innerhalb des Plangebietes eine Ausdehnung von ca. 5.550 m<sup>2</sup> und war mit Wald-Kiefer, Stiel-Eiche und Hänge-Birke bestockt, wobei sie im Vergleich zu der im Osten an das Plangebiet anschließenden Waldfläche einen höheren Laubholzanteil aufwies. Ihr wurde gemäß Waldfunktionenkarte eine Klimaschutzfunktion gegenüber den benachbarten Gewerbeflächen zugewiesen. Der Forstfachliche Beitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der ehemalige Wald eine durchschnittliche Nutzfunktion (2), eine überdurchschnittliche Schutzfunktion (3) und eine unterdurchschnittliche Erholungsfunktion (1) aufwies.

#### 9.3.2.4 Vögel

Gemäß dem Artenschutzbeitrag (alw 11/2014, s. Anlage 1) wurden innerhalb des Untersuchungsraumes, zu dem auch der östlich angrenzende Wald zählt und insgesamt 34 Brutvogelarten nachgewiesen, wovon zwei Arten als Gastvögel einzustufen sind. Das Artenspektrum wies viele ubiquitäre Brutvogelarten auf, die nicht an spezielle Biotope oder Lebensraumstrukturen gebunden sind. Dabei fanden sich unter den biotopspezifischen Brutvogelarten vor allem Arten der Gehölze und Waldränder.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde neben ubiquitären Arten die Dorngrasmücke als typischer Vertreter des Halboffenlandes vorgefunden. Östlich außerhalb des Geltungsbereiches war das Vorkommen von Waldarten mit Buntspecht, Schwarzspecht und Baumpieper durchschnittlich gut ausgeprägt. Obwohl keine Großspechthöhlen innerhalb des Untersuchungsraumes gefunden wurden, kann davon ausgegangen werden, dass der östlich an das Plangebiet angrenzende Wald zum Teil zum Brutrevier des nach § 7 BNatSchG streng geschützten Schwarzspechtes gehört.

Für die ebenfalls streng geschützten Arten Turmfalke, Mäusebussard und Rotmilan wurde eine Nutzung des Geltungsbereiches als Nahrungsrevier festgestellt. Für den auf der landesweiten Roten-Liste vertretenden Rotmilan wurde in der unmittelbaren Umgebung des Untersuchungsgebietes ein traditionell genutzter Horst festgestellt, aus dem diesjährig zwei Jungtiere hervorgingen. Daher kommt dem Plangebiet und dem an das Plangebiet angrenzenden Wald eine sehr hohe Bedeutung als Brutvogellebensraum für den Rotmilan zu.

#### 9.3.2.5 Fledermäuse

Nach dem Artenschutzbeitrag (alw 11/2014, s. Anlage 1) wurden innerhalb des offenen Teils des Plangebietes im Nordwesten vor allem Jagdaktivitäten des Großen Abendseglers festgestellt. Bei den Beobachtungen handelte es sich hauptsächlich um Jagdaktivitäten und teilweise um Transferflüge.

Der östlich angrenzende Wald (lichte Waldbereiche, Waldrand) und die Baumallee im Süden sind nach diesem Gutachten ebenso als häufig genutztes Jagdhabitat der Zwergfledermaus aber zudem auch der Rauhhaut- und Breitflügelfledermaus zu beurteilen.

Der Waldrand im Osten und die Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes haben danach eine mittlere bis hohe Bedeutung für Fledermäuse.

Bei der Gehölzkontrolle wurden in zwölf Bäumen des Untersuchungsraumes ein oder mehrere potenziell geeignete Sommerquartiere für Fledermäuse festgestellt. Es wurden jedoch keine aktuell genutzten oder potenziell geeigneten Winterquartiere in den Baumbeständen aufgefunden.

Innerhalb des Plangebietes sind es lediglich zwei Erlen im Bereich der Strauch-Baumhecke, die Spalten unter abstehender Rinde aufwiesen, welche sich somit potenziell für die Nutzung als Sommerquartier eignen.



#### 9.3.2.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Durch die geplante Nutzung innerhalb des Plangebietes können gesetzlich geschützte Arten getötet, geschädigt oder gestört werden, was den Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG entspricht.

Hiervon sind Brutvögel im Allgemeinen und insbesondere der außerhalb des Plangebietes brütende, streng geschützte Rotmilan während der Brut- und Aufzuchtzeit betroffen. Aufgrund des Rotmilanvorkommens hat der Wald östlich des Plangebietes eine sehr hohe Bedeutung als Brutvogellebensraum. Ferner weist die Art eine sehr hohe Störempfindlichkeit auf.

Alle heimischen Fledermausarten sind im Sinne von § 7 BNatSchG streng geschützt. Ihre Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten sind nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gegen Störungen, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung zu sichern. Dieses ist im Hinblick auf eine mögliche Fällung der beiden Bäume mit potenziell nutzbaren Sommerquartieren sowie im Hinblick auf eine Beleuchtung der zukünftigen Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

#### 9.3.3 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes stehen Podsol-Braunerden aus feinsandigen, schwach schluffigen Flugsanden an. Der Boden besitzt grundsätzlich ein mittleres bis geringes landwirtschaftliches Ertragspotential (LBEG 2015).

Seltene, naturnahe oder kulturhistorisch wertvolle bzw. aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Da das Plangebiet bereits großflächig gewerblich und zur Lagerung genutzt wird, weisen die Böden ein hohes Maß an Versiegelung und Vorbelastung durch Entfernung des Oberbodens und Verdichtung auf. Ein Vorkommen intakter Bodenprofile kann nahezu ausgeschlossen werden.

Ausgehend von der ehemaligen Wald- und Grünlandfläche innerhalb des Erweiterungsbereiches kann demgegenüber von einem intakten bzw. weitgehend unbeeinflussten Bodenprofil mit geringer Vorbelastung ausgegangen werden. Diese ehemals vorhandene Wertigkeit des Schutzgutes Boden wird über den Flächenwert des Biotoptyps erfasst.

#### 9.3.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist durch einen geringen bis mittleren Grundwasserstand gekennzeichnet. Der Südrand liegt aufgrund der Entwässerung durch einen benachbarten Graben weniger grundwassernah. Die Grundwasserneubildungsrate liegt mit 90 - 160 mm/a im geringen Bereich. Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine wird mit hoch und das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung dementsprechend mit gering angegeben (LBEG 2015). Gemäß angewandeter Methodik ergibt sich aufgrund der hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ein besonderer Schutzbedarf für das Grundwasser.

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben im Kastenprofil, der kein Wasser führte. Die Wertigkeit des Grabens wird über den Flächenwert des Biotoptyps erfasst.

#### 9.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild des Plangebietes ist derzeit deutlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt, welche sich im Norden und Westen fortsetzt. Als einzige natürlich wirkende Landschaftselemente sind die linearen Gehölze im Süden des Plangebietes sowie der lockere, im Osten angrenzende Waldrand zu nennen. Dabei kommt der Strauch-Baumhecke im Süden in Zusammenhang mit der Strauch-Baumhecke südlich des Feldweges (außerhalb des Plangebietes) eine Sichtschutzfunktion zu. Das Plangebiet ist durch gewerbliche und verkehrliche Schallimmissionen stark vorbelastet.

Die ehemalige Wald- und Grünlandfläche innerhalb des Erweiterungsbereiches war dagegen Teil der gebietstypischen Kulturlandschaft, die einen kleinräumigen Wechsel natürlich wirkender Biotoptypen, d. h. von Wald, landwirtschaftlicher Fläche und wegbegleitenden Gehölzen aufwies.

Die Wertigkeit des Schutzgutes wird über den Flächenwert des Biotoptyps erfasst.

### **9.3.6 Schutzgut Luft / Klima**

Das Plangebiet liegt am Rand des Gewerbegebietes im Süden von Altencelle. Die Fläche ist derzeit aufgrund vorhandener Bebauung und befestigter Flächen klimatisch als potenzieller Wärmeproduzent zu klassifizieren. Nach Süden und Osten grenzt der offene bzw. bewaldete Landschaftsraum an, der klimatische Ausgleichsfunktionen übernimmt.

Demgegenüber sind die ehemalige Waldfläche als Frischluft- und die Grünlandfläche als Kaltluftproduzent zu beurteilen, die bisher zum klimatischen Ausgleich der angrenzenden gewerblich genutzten Erwärmungsflächen beitrugen. Eine Vorbelastung der Flächen durch Emissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe ist anzunehmen.

Derzeit treten temporäre lufthygienische Vorbelastungen innerhalb des Plangebietes durch organische Stäube aus Boden- und Feinmaterialbewegungen innerhalb der Erweiterungsfläche auf.

Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich für das Schutzgut Klima/Luft nicht. Die Wertigkeit des Schutzgutes Klima/Luft wird über den Flächenwert des Biotoptyps erfasst.

### **9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

## **9.4 Prognose der Umweltauswirkungen**

### **9.4.1 Schutzgut Mensch**

Die geplante Umnutzung des Plangebietes stellt eine Ergänzung innerhalb der bereits vorhandenen, gewerblich geprägten Nutzung seines Umfeldes dar. Die dadurch schon vorhandene untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut Mensch führt dazu, dass es zu keinen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes durch die Planung kommt.

### **9.4.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **9.4.2.1 Biotoptypen**

Durch die Planung wird eine Überbauung der Fläche mit einer GRZ von 0,8 ermöglicht. Hier-von sind eine Waldfläche, eine Grünland- bzw. Ruderalfläche (Wertfaktor 3) sowie die höherwertigen Biotoptypen an der Südgrenze des Plangebietes (Strauch-Baumhecke sowie ru-derale und halbruderale Strukturen, Wertfaktor 3) betroffen. Letztere haben zudem eine hohe Bedeutung als Teillebensraum und Niststätte für Brutvögel bzw. als Sommerquartier für Fleder-mäuse (vgl. Kap. 10.4.1.6), woraus sich ein besonderer Schutzbedarf ergibt. Aus diesem Grund wird die gesamte Strauch-Baumhecke (einschließlich des Grabens) zur Erhaltung festgesetzt und durch die Pflanzung einer Strauchhecke an der Südostgrenze ergänzt.

Es werden externe Maßnahmen erforderlich, die den Verlust des Waldes und der Grün-/ Ru-deralfläche ausgleichen.

#### **9.4.2.2 Wald**

Der Forstfachliche Beitrag zur Waldumwandlung (alw, 01/2016, s. Anlage 2) kommt zu dem Ergebnis, dass der ehemalige Wald eine durchschnittliche Nutzfunktion (2), eine überdurchschnittliche Schutzfunktion (3) und eine unterdurchschnittliche Erholungsfunktion (1) aufwies, woraus sich eine Kompensationshöhe von 1 : 1,3 ergibt. Dadurch, dass die Waldfunktion

schon für längere Zeit ausgefallen ist, da die Waldumwandlung schon Jahre zurückliegt, ist ein Sonderzuschlag von 0,3 auf die Kompensationshöhe vorzusehen. Somit ergibt sich eine Gesamtkompensationshöhe von 1 : 1,6. Es wird somit ein Ersatzaufforstungsbedarf auf einer Fläche von 8.800 m<sup>2</sup> erforderlich.

#### 9.4.2.3 Vögel

s. Kap. 9.4.2.6

#### 9.4.2.4 Fledermäuse

s. Kap. 9.4.2.6

#### 9.4.2.5 Pflanzen

Pflanzen der Roten Liste Niedersachsens oder besonders bzw. streng geschützte Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Eine Betroffenheit ist ausgeschlossen.

#### 9.4.2.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

##### Vögel

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Schädigung gesetzlich geschützter Arten) für Brutvögel im Rahmen der Planung zu vermeiden, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes so abgegrenzt, dass die östlichen Waldflächen nicht Bestandteil der Planung werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich die Störungssituation für den sehr störepfindlichen, benachbart brütenden Rotmilan nicht verschlechtert und auch andere Vogelarten nicht erheblich gestört werden.

Ferner haben Gehölzfällungen und -rodungen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (März – September) zu erfolgen. Dieses gilt auch für den geplanten Betrieb einer lärmintensiven Brecheranlage, welcher zwischen März und September ausgeschlossen wird.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden somit vollständig vermieden.



Verortung des Horstbaums des Rotmilans (unmaßstäblich, Luftbild Stand 2013: Stadt Celle)

### Fledermäuse

Die Sommerquartiere von Fledermäusen in Bäumen unterliegen ganzjährig dem Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG. Da eine Fällung der beiden Bäume innerhalb der Strauch-Baumhecke im Süden des Plangebietes, in denen potenzielle Sommerquartiere nicht auszuschließen sind, aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich werden kann, könnte hierdurch eine Zerstörung geschützter Lebensstätten erfolgen. Um Quartierverluste zu vermeiden, werden die Bereitstellung von Ersatzquartieren im Jahr vor der Fällung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Besatzkontrollen vor der Rodung vorgesehen. Das Zugriffsverbot wird somit beachtet.

Durch die geplante Folgenutzung innerhalb des Plangebietes können Störungstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG erfüllt werden. Im Hinblick auf Fledermäuse könnte die Störung im Wesentlichen durch nächtliche Außenbeleuchtung erzeugt werden, die eine Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten und damit eine Irritationswirkung für Fledermäuse hat. Diese wird durch die Festsetzung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung vermieden, die nicht in die Umwelt strahlt und deren Betrieb zeitlich begrenzt wird (vgl. Kap. 9.5.1)

### **9.4.3 Schutzgut Boden**

Durch die Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt durch Überbauung bzw. Versiegelung durch gewerbliche Gebäude und befestigte Flächen ermöglicht.

Dieser Eingriff ist als erheblich zu beurteilen, da er zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht nicht, so dass ein Ausgleich über die Flächenwerte der Biotoptypen erfolgt.

### **9.4.4 Schutzgut Wasser**

Die Umsetzung der Planung führt zur Versiegelung bisher noch offener Bodenoberflächen, was erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zur Folge hat. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserfunktion ist durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder auszugleichen.

Das anfallende, nicht verunreinigte Oberflächenwasser kann gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle und nach § 96 Abs. 3 Nds. Wassergesetz (NWG) auf dem jeweiligen Grundstück mittels dem Stand der Technik entsprechenden Versickerungsanlagen versickert werden. Es kommt somit dem Grundwasserkreislauf zugute. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsfunktion werden somit vermieden. Entsprechende Regelungen zur Oberflächenentwässerung erfolgen im Rahmen nachgeordneter Genehmigungsverfahren. Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Bodenschichten besteht für das Grundwasser ein besonderer Schutzbedarf im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen. Daher sind in den weitergehenden Planungen anhand der konkreten Nutzungen entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

### **9.4.5 Schutzgut Landschaftsbild**

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da der überwiegende Anteil der Flächen innerhalb des Plangebietes bereits gewerblich genutzt wird. Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen ist ein Einfügen der zukünftigen gewerblichen Nutzung in den umliegenden Bestand gewährleistet. Die Strauch-Baumhecke, die sich nördlich und südlich des Grabens entlang zieht, wird zur Erhaltung festgesetzt und an der Ostgrenze des Plangebietes durch Pflanzungen ergänzt. Auf diese Weise hat die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes zur Folge, da die vorhandene Strauch-Baumhecke weiterhin eine ausreichende Sichtschuttfunktion erfüllt. Erhebliche Auswirkungen für das Ortsbild entstehen nicht.

#### **9.4.6 Schutzgut Luft / Klima**

Durch die Planung werden weitere potenzielle Erwärmungsflächen durch Versiegelung entstehen können. Insgesamt kann die Planung somit zu erheblichen klimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen für das Schutzgut führen.

Die Verminderung der klimatischen Funktionen des Plangebietes wird über den Biotopflächenwert abgebildet und ausgeglichen.

#### **9.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor, daher ist nicht von Betroffenheiten des Schutzgutes auszugehen.

### **9.5 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

#### **9.5.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Mit den folgenden Vorkehrungen werden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach § 15 Abs. 1 BNatSchG vermieden:

- Beeinträchtigungen des im Osten des Plangebietes brütenden Rotmilan werden vermieden, indem das Plangebiet auf Flächen außerhalb des Waldes beschränkt wird. Zudem wird der Betrieb einer Brecheranlage und anderer lärmintensiverer Arbeiten nur außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit der Vögel zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar zugelassen.
- Um also Verluste potenzieller Sommerquartierbäume von Fledermäusen im Zusammenhang mit einer Fällung aus Verkehrssicherungsgründen zu vermeiden, werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, in dem Ersatzquartiere bereits im Jahr vor der geplanten Fällung während der Aktivitätsperiode der Fledermäuse (Anfang März bis Ende Oktober) im nahen Umfeld der Bäume aufgehängt werden.
- Zudem wird vor der Fällung eine Kontrolle auf Baumhöhlen und ggf. vorhandenen Fledermausbesatz durchgeführt. Bei Besatz wird die Baumfällung auf die Zeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar verlegt. Verluste einzelner Individuen werden so vermieden.
- Für die Außenbeleuchtung des Plangebietes dürfen nur Lampen verwendet werden, die mit Leuchtdioden (Typ warm-weiß) ausgerüstet sind und nicht in das Umland strahlen. Zudem wird die nächtliche Außenbeleuchtung auf die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr beschränkt. Auf diese Weise wird verhindert, dass es infolge der Anlockwirkung von Insekten durch die Beleuchtung zu Irritationswirkungen bei Fledermäusen kommt.
- Mit der Festsetzung maximaler Gebäudehöhen wird ein Einfügen der zukünftigen gewerblichen Nutzung in den umliegenden Bestand gewährleistet und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschafts-/Ortsbild vermieden.
- Durch die Festsetzung der vorhandenen Strauch-Baumhecke an der Südgrenze des Plangebietes sowie ihre Fortführung an der Ostgrenze (Pflanzfläche) werden ein dauerhafter Sichtschutz aus Richtung Süden in das Gewerbegebiet und Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden und eine räumliche Abgrenzung zum östlich anschließenden Wald geschaffen.

Diese Maßnahmen wirken vermindern auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe. Insbesondere die mit der Versiegelung verbundenen Eingriffe sind jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

### 9.5.2 Eingriffsbilanzierung

Die Quantifizierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs erfolgt auf der Basis der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2013) bewertet. Dieses erfolgt rechnerisch über eine Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotopflächen des Plangebietes. Ergibt sich aufgrund einzelner Funktionen der genannten Schutzgüter ein besonderer Schutzbedarf, der nicht über den Flächenwert des Biototyps abgebildet wird, wird dies zusätzlich gekennzeichnet.

Der Bestandsflächenwert des Plangebietes ermittelt sich wie folgt:

Biototypen – Bestand							bes. Schutzbedarf einzelner Schutzgüter				
Bezeichnung	Nr.	Biotopkürzel (V. DRACHENFELS 2011)	Biototypen Ist-Zustand	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Pflanzen/ Tiere	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschafts-/ Ortsbild
<b>Rechtskräftige Bebauungspläne</b>											
Gewerblich genutzte Flächen / Gebäude	13.4	X	versiegelte Flächen/Gebäude	7.106	0	0	-	-	-	-	-
	13.3	TF	unversiegelte Restfläche	3.618	1	3.618	-	-	-	-	-
Abstandsfläche, Entwässerung	12.1.2/4.22	GRR/SX	Scherrasen, Entwässerungsmulde	459	1	459	-	-	-	-	-
Gehölzpflanzung auf Schutzwall	13.1.2	OMP	bepflanzter Wall	342	1	342	-	-	-	-	-
<b>Erweiterungsfläche</b>											
Bodensaurer Eichenmischwald	1.6	WQ	Bodensaurer Eichenmischwald	5.500	5	27.500	X	-	-	-	-
Grünland-/ Ruderalfläche	9.6/10.5	GI/UR	Grünland-/ Ruderalfläche	1.156	3	3.468	-	-	X	-	-
Strauch-Baumhecke	2.10.2	HFM	Hecke	527	3	1.581	X	-	X	-	-
Graben	4.13.7	FGZ	Entwässerungsgraben	222	2	444	-	-	X	-	-
Feldweg	10.4.2	UHM	halbruderales Gras- und Staudenflur	260	3	780	-	-	X	-	-
<b>Gesamtsumme</b>				<b>19.190</b>		<b>38.192</b>					

Bestandsflächenwert n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)

Der Bestandsflächenwert beträgt 38.192 Werteinheiten. Ein besonderer Schutzbedarf ergibt sich für das Pflanzen/Tiere aufgrund des Vorkommens geschützter Vogel- und Fledermausarten sowie für das Schutzgut Wasser aufgrund der hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine.

Der Planungswert der vorliegenden Planung berechnet sich wie folgt:

Biototypen - Planung						
Bezeichnung	Nr.	Biotopkürzel	Biototypen Ist-Zustand	Biotop- größe (m²)	Wert- faktor	Flächen- wert
Gewerbegebiet (GE)	13.4	X	versiegelbare Grundstücksfläche (80 %)	14.324	0	0
	13.3	TF	unversiegelte Restfläche (20 %)	1.775	1	1.775
Fläche zum Anpflanzen	2.10.1	HFS	Strauchhecke	148	3	444

<b>Biototypen - Planung</b>						
Bezeichnung	Nr.	Biotopkürzel	Biototypen Ist-Zustand	Biotopgröße (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
Fläche zum Erhalt	2.10.2	HFM/FX	Strauch-Baumhecke	1.079	3	3.237
Abstandsfläche, Entwässerung	12.1.2/ 4.22	GRR/SX	Scherrasen, Entwässerungsmulde	459	1	459
Fläche zur Erhaltung (Gehölzpflanzung auf Schutzwall)	13.1.2	OMP	bepflanzter Wall	342	1	342
Verkehrsfläche	13.4	X	Verkehrsfläche	1.063	0	0
<b>Gesamtsumme</b>				<b>19.190</b>		<b>6.257</b>

Planungsflächenwert n. NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013)

Der Flächenwert für die Planung beträgt 6.257 Werteinheiten.

Flächenwert der Eingriffsfläche (Bestand)	38.192
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)	6.257
<b>zu leistender Flächenwert (Ausgleichsbedarf)</b>	<b>31.935</b>

Nach Abzug des Bestandsflächenwertes ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 31.935 Werteinheiten. Da die Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft sind, muss der restliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

### 9.5.3 Ausgleich und Ersatz

#### 9.5.3.1 Waldrechtliche Kompensation

Nach der waldrechtlichen Beurteilung wird ein Ersatzaufforstungsbedarf auf einer Fläche von 8.800 m² erforderlich (Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, alw, 01/2016, s. Anlage 2).

Die Ersatzaufforstung wird durch einen städtebaulichen Vertrag und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Stadt Celle gesichert. Es liegt außerdem eine wasserbehördliche Genehmigung durch den Landkreis Celle für die Durchführung der Pflanzmaßnahmen vor. Die Maßnahme hat auf den Flurstücke 68 und 69 der Flur 4 Gemarkung Bockelskamp zu erfolgen, diese Flächen haben eine hohe fachliche Eignung für die erforderlichen Maßnahmen und befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Im Aufstellungsbeschluss wurde für die Kompensationsmaßnahmen das Grundstück Klein Ottenhaus 1 genannt, dieses ist jedoch nicht für die erforderlichen Maßnahmen geeignet. Die Aufforstung erfolgt mit herkunftsgesicherten Stiel-Eichen der Herkunft „Heide und Altmark“ sowie mit herkunftsgesicherten Hainbuchen der Herkunft „Norddeutsches Tiefland“. Im Bereich des Grabens im Westen erfolgt eine Beimischung von herkunftsgesicherten Roterlen der Herkunft „Nordwestdeutsches Tiefland“.

Es sind 5.000 Pflanzen aus forstüblichem Pflanzmaterial je Hektar zu verwenden. Dabei ist ein Waldrand mit Krautsaum in 5 m Breite herzustellen. Dieser ist mit Spaltpfählen zu markieren, um den dauerhaften Erhalt zu gewährleisten. Die Fläche ist gegen Wildverbiss zu schützen, bis die Pflanzung nicht mehr verbiss gefährdet ist. Eine spätere forstliche Bewirtschaftung der Fläche, die den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft entspricht, ist zulässig.



### 9.5.3.2 Naturschutzrechtliche Kompensation

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

Gemäß der Eingriffsbilanzierung wird ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in einem Umfang von 31.935 Werteinheiten erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Kompensation erfolgt in Kombination mit der waldrechtlichen Kompensation. Die Aufwerteeffekte der Ersatzaufforstung können für die Kompensation herangezogen werden, da sie im gleichen Naturraum wie der Eingriffsort stattfinden (Weser-Aller-Flachland). Es ist jedoch zu beachten, dass es im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft nicht zu einem Baumartenwechsel oder Kahlschlag kommen darf.

Durch Umwandlung des Sandackers mit Anklängen an einen Lehmacker (AS/AL) mit dem Wertfaktor 1 in einen naturnahen Eichen-Mischwald (WC) mit einem Wertfaktor 4 (im Mittel, kurzfristig 3, langfristig 5) ergibt sich eine Aufwertung um 3 Wertfaktoren.

Sandacker =	8.800 Werteinheiten
Eichen-Mischwald =	35.200 Werteinheiten
Bilanz	26.400 Werteinheiten

Es besteht ein Bedarf an 31.935 Werteinheiten, daher kann eine vollständige Kompensation nur erfolgen, wenn die Ersatzaufforstung um 1.845 m<sup>2</sup> erweitert wird. Diese Erweiterung der Ersatzaufforstung wird ebenfalls in einem städtebaulichen Vertrag verankert.

## 9.6 Planungsalternativen

Planungsalternativen ergeben sich nicht, da es sich um die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes handelt.

## 9.7 Monitoring / Überwachung

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück. Sie hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Gemeinde/Stadt.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung ist die Überwachung folgender Punkte durch die Stadt Celle sinnvoll:

- Die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze des Überbauungsgrades, der Baugrenzen und der Bauhöhen.
- Die Einhaltung und Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der waldrechtlichen und naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen entsprechend dem städtebaulichen Vertrag.
- Die Einhaltung der Festsetzungen im Hinblick auf das artenschutzrechtliche Zugriffs- und Störverbot sowie zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Der Flächeneigentümer hat in der Pflanzperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes einen Nachweis über die Einhaltung der Auflagen zur Kompensation zu erbringen und diesen der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## 9.8 Zusammenfassung

Die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil hat das Ziel, ein im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Ace I. Teil „Gewerbegebiet an der B 214“ vorhandenes Gewerbegebiet zu vergrößern, damit sich der ansässige Betrieb erweitern kann. Mit der Erweiterung wird zudem der angrenzende Bebauungsplan Nr. 25 Ace „Erweiterung der Abfallentsorgungsanlage“ in einem Teilbereich aufgehoben, da die darin enthaltene Festsetzung eines Brandschutzstreifens in diesem Bereich zwischenzeitlich entbehrlich ist. Im Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Gewerbegebietes zu begrenzen und ein Einfügen in die gewerbliche Umgebung zu gewährleisten, wird eine Gebäudehöhe von max. 51 m über NN festgesetzt.

Die Planung hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, da das Plangebiet durch die angrenzenden Nutzungen als Gewerbegebiet bereits stark vorgeprägt ist.

Durch die Planaufstellung ergeben sich erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (Biototypen) und Wasser. Hieraus resultiert ein Kompensationsbedarf von 31.935 Wertpunkten.

Für die anderen Schutzgüter resultieren unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung.

Da im Bereich der Erweiterungsfläche ehemals eine Waldfläche vorhanden war, für die keine waldrechtliche Genehmigung vorliegt, unterliegt dieser Teil des Geltungsbereichs den Bestimmungen des NWaldLG. Demnach ist ein Waldersatz auf einer Fläche von 8.800 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffs und der Waldersatz können nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen, da die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht. Sie erfolgen daher außerhalb des Plangebietes. Die Ersatzmaßnahmen finden auf den Flurstücken 68 und 69 der Flur 4 Gemarkung Bockelskamp statt. Hier werden 10.645 m<sup>2</sup> Sandacker in einen Eichen-Mischwald umgewandelt.

Mit der Festsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der naturschutz- und waldrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden alle durch die vorliegende Planung entstehenden Eingriffe vollständig vermieden oder ausgeglichen.

## 10 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 27.11.2014 die Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil der Stadt Celle gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 23.06.2015 bis zum 22.07.2015 stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 18.06.2015 bis zum 22.07.2015 statt.

Der Ortsrat Altencelle ist gemäß § 94 NKomVG in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. dem vom Planverfasser (infraplan GmbH) angefertigten Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. und der zugehörigen Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurden am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis zum \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Behörden

und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_. bis zum \_\_\_\_\_. durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ace I. Teil mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 Ace nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## **11 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Planzeichenverordnung – PlanZV
- Niedersächsische Bauordnung – NbauO
- Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG
- Bundes-Immissionsschutzgesetz – BimSchG
- Bundesfernstraßengesetz – FStrG
- Wasserhaushaltsgesetz – WHG
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz – NKomVG

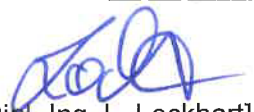
## 12 Anlagen

- Anlage 1: Artenschutzbeitrag,  
alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, Nov. 2014
- Anlage 2: Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung,  
alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser, Jan. 2016
- Anlage 3: Schalltechnisches Gutachten zur 4. Änderung und Erweiterung der Bebauungsplans Nr. 16 „Altencelle I“ in Celle  
AMT Ingenieurgesellschaft mbH, 24.05.2016
- Anlage 4: Forstliche Standortskartierung für Ersatzmaßnahmenfläche Bockelskamp,  
Bebauungsplan Nr. 16 ACE I. Teil Gewerbegebiet an der B 214  
Privat-Forstdirektor Harald Buchert, Jan. 2018

---

Aufgestellt:  
infraplan GmbH

Celle, den 15.04.2019

  
[Dipl.-Ing. L. Lockhart]

**infraplan GmbH**  
Südwall 32  
29221 Celle  
Telefon: 05141 / 99 169 30  
E-Mail: [info@infraplan.de](mailto:info@infraplan.de)