

## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 10 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)  
zum

### **Bebauungsplan Nr. 24 Ace der Stadt Celle „Altes Dorf / Northwest“**

---

Ziel des Bebauungsplanes ist es, innerhalb des Altenceller Ortskerns über eine Hinterliegerbebauung auf rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Gleichzeitig soll an der Alten Dorfstraße der dortige Dorfgebietscharakter mit seinen ortsbildtypischen Nutzungsstrukturen gewahrt bleiben.

Da die rückwärtigen Bereiche aufgrund ihrer Beschaffenheit als zusammenhängende Freifläche mit Außenbereichsmerkmalen keine Baulücke darstellen und daher eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB nicht möglich war, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Mit der Ausschöpfung von Binnenpotenzialen wie Nachverdichtungen und Baulückenschließungen wird eine weitere städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Altencelle ermöglicht.

### **Planungsalternativen**

Eine Nachverdichtung mit Wohngebäuden soll auf den hinteren Grundstücksbereichen und den innenliegenden Flächen nordwestlich des alten Dorfkerns von Altencelle erfolgen, weshalb die vorliegende Planung örtlich gebunden ist. Die bereits vorhandene Bebauung setzt dem planerischen Gestaltungsspielraum enge Grenzen, sodass sich innerhalb der bestehenden Strukturen und Gegebenheiten keine wesentlich unterschiedlichen städtebaulichen Alternativkonzeptionen zur vorliegenden Planung ergeben.

### **Umweltbelange**

Im Rahmen der Planung ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden. Es wurde festgestellt, dass durch die Planung Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt sowie Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet werden können. Diese bestehen vor allem in dem Verlust von Gehölzen als Lebensraum für Brutvögel, von Nahrungshabitaten für die Zwergfledermaus sowie von Nahrungs- und Bruthabitaten für den Girlitz. Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens vermindern sich die Versickerungsfähigkeit sowie die Leistungsfähigkeit für Kaltluftbildung und Verdunstung.

Im Plangebiet dienen mehrere Festsetzungen der Vermeidung, der Verminderung und der Kompensation (Ausgleich und Ersatz) der genannten Beeinträchtigungen von Schutzgütern.

Diese sind der Erhalt und die Sicherung von Einzelbäumen und Siedlungsgehölzen verbunden mit der Pflicht zur Anpflanzung von zusätzlichen Großbäumen, die Einhaltung von Abständen und Verbotszeiten bei Gehölzarbeiten, die Schaffung von Nahrungshabitaten (mesophiles Grünland neben vorhandenen Heckenstrukturen; temporäres Kleingewässer) auf einer außerhalb gelegenen Fläche, die Maßgabe zur oberflächennahen Niederschlagswasserversickerung sowie die Pflicht zu offenporigen Belägen für Zuwegungen und Stellplätze.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB festgehalten, der Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist.

### **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Auf Anregung der Landwirtschaftskammer während der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde zur Berücksichtigung der vorhandenen Pferdedressur- und Reitanlage in den Bebauungsplan eine sogenannte „Fremdkörper-Festsetzung“ aufgenommen, nach der unter gewissen Voraussetzungen auch künftig Veränderungen und Erweiterungen der Anlagen möglich sind.

Gemäß des Hinweises der Bauaufsichtsbehörde, dass sich bereits ein Mehrfamilienhaus im Plangebiet befinde, wurde die maximal höchstzulässige Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude in einem Teilbereich des Plangebiets auf maximal vier hochgesetzt.

Die Untere Naturschutzbehörde forderte, mehrere Großbäume als zu schützen und erhalten in den Bebauungsplan aufzunehmen und im Rahmen der Planung eine Artenschutzuntersuchung durchzuführen und einen Grünordnungsplan zu erstellen. Diesen Anregungen wurde nachgekommen.

Entsprechend einem Einwand der Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der Formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass neben der Möglichkeit einer Erschließung über Vorderlieger-Grundstücke auch sogenannte „Pfeifenstiel“-Erschließungen möglich sind.

Die Untere Denkmalschutzbehörde war aufgrund der räumlichen Nachbarschaft des Plangebietes zum bereits bekannten Bodendenkmal „Wüstung Tsellis“ nördlich des Apfelwegs der Ansicht, dass ein ausführlicherer Text in der Begründung und auch ein besonderer Hinweis auf dem Plan selber erforderlich sei. Auf die kulturhistorische Bedeutung des Areals hatte im Rahmen der Öffentlichen Auslegung auch ein privater Einwender hingewiesen. Daraufhin wurden erläuternde Textteile in die Begründung sowie in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, dass gemäß den Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), hier insbesondere der §§ 13 und 14 NDSchG zur Genehmigungspflicht vor Erdarbeiten und zu Bodenfunden, wegen erforderlicher Untersuchungen ein zeitlicher Vorlauf bei Erdbaumaßnahmen zu beachten sei; für erforderliche Genehmigungen sei die Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle zuständig.

### Aufgestellt:

Celle, den 01.06.2011

Im Auftrag

Tilman Schröder  
Technischer Angestellter