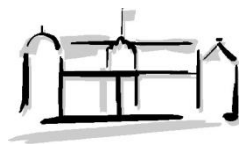


# Stadt Celle



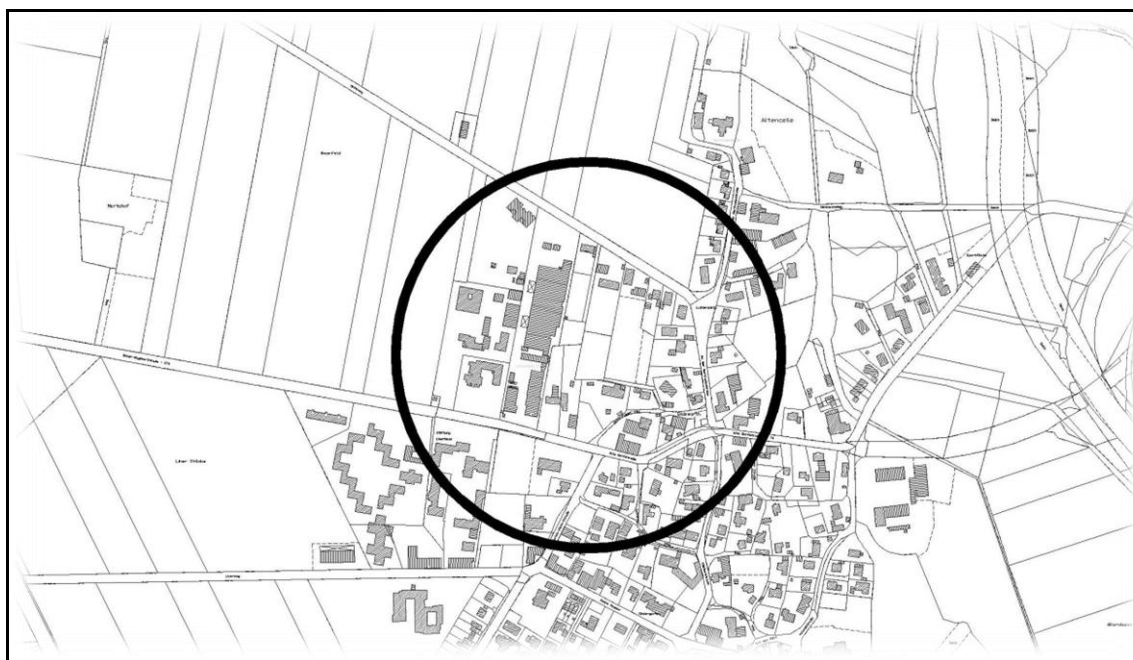
Residenzstadt  
**Celle**

Bebauungsplan Nr. 24 Ace

„Altes Dorf / Northwest“

Begründung

zur **PLANURKUNDE** gehörig  
Stadtentwicklungsplanung



Übersicht, Maßstab 1 : 10.000

Kartengrundlage: DGK,  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch  
das Katasteramt Celle

Stadt Celle – Der Oberbürgermeister  
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt  
Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Telefon 0 51 41 / 12 - 0 · Fax 0 51 41 / 12 - 6 28  
Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:  
**03.03.2011**  
(Satzung)

## Inhaltsverzeichnis

1	Einführung .....	4
2	Geltungsbereich .....	4
2.1	Lage und Eingrenzung .....	4
2.2	Umgebung .....	4
2.3	Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse .....	4
3	Planerische Vorgaben .....	4
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Celle .....	5
3.3	Landschaftsplanung .....	5
3.4	Geltendes Baurecht .....	5
3.5	Satzungen nach Ortsrecht .....	5
3.6	Natur- und Landschaftsschutz .....	6
3.7	Nutzungs- und Baubeschränkungen .....	6
4	Bestandsbeschreibung .....	6
4.1	Nutzung .....	6
4.2	Natur und Landschaft .....	6
4.3	Grün- und Erholungsflächen .....	7
4.4	Gemeinbedarf und Nahversorgung .....	7
4.5	Verkehr .....	7
4.6	Technische Infrastruktur .....	7
4.7	Kulturgüter .....	7
5	Anlass und Ziele der Planung .....	8
5.1	Veranlassung .....	8
5.2	Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB) .....	8
5.3	Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) .....	8
5.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB) .....	8
6	Planinhalte .....	9
6.1	Städtebauliche Grundkonzeption .....	9
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	10
6.4	Verkehr .....	10
6.5	Technische Infrastruktur .....	11
6.6	Gemeinbedarf und Nahversorgung .....	11
6.7	Grünflächen .....	11
6.8	Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsplanerische Festsetzungen .....	12
6.9	Eingriff in das Hochwassergeschehen der Aller .....	12
6.10	Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach §§ 56 und 98 NBauO .....	13
6.11	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB .....	14
6.12	Vermerk nach § 9 Abs. 6a BauGB .....	14
6.13	Hinweise .....	14

7	Umweltbericht .....	15
7.1	Einleitung.....	15
7.1.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes.....	15
7.1.2	Ziele des Umweltschutzes.....	15
7.2	Umweltzustand .....	15
7.2.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	15
7.2.2	Schutzgut Boden.....	17
7.2.3	Schutzgut Wasser .....	17
7.2.4	Schutzgut Landschaftsbild .....	18
7.2.5	Schutzgut Luft / Klima .....	18
7.2.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	18
7.3	Prognose der Umweltauswirkungen .....	18
7.3.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	18
7.3.2	Schutzgut Boden.....	19
7.3.3	Schutzgut Wasser .....	19
7.3.4	Schutzgut Landschaftsbild .....	19
7.3.5	Schutzgut Luft / Klima .....	20
7.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
7.4	Vermeidung, Ausgleich und Ersatz .....	20
7.4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	20
7.4.2	Ausgleich und Ersatz.....	21
7.5	Planungsalternativen .....	22
7.6	Beschreibung der Umweltprüfung.....	22
7.7	Monitoring.....	23
7.8	Zusammenfassung .....	23
8	Auswirkungen der Planung .....	24
9	Kosten und Finanzierung .....	24
10	Realisierung .....	25
11	Verfahren .....	25
12	Rechtsgrundlagen .....	25
13	Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz.....	26

Anlage            Grünordnungsplan mit weiteren Anhängen:  
                       Biotoptypenkarte, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Brutvögelkarte,  
                       Gestaltungsentwurf Temporäres Kleingewässer

# 1 Einführung

Die Stadt Celle ist weiterhin bestrebt, Wohnbauland anzubieten. Hierbei steht vor allem die Nachverdichtung von Wohnquartieren im Vordergrund.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 Ace „Altes Dorf / Nordwest“ liegt im Celler Stadtteil Altencelle, nordwestlich des alten Dorfkerns. Im inneren Bereich des Plangebietes soll als Hinterliegerbebauung hinter der straßenseitigen Bebauung eine Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern erfolgen. Hierfür stellt der vorliegende Bebauungsplan das erforderliche Planrecht her.

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Lage und Eingrenzung

Das Plangebiet liegt im Celler Stadtteil Altencelle, hier im nordwestlichen Bereich des alten Dorfkerns. Es hat eine Größe von 4,38 ha (43.777 m<sup>2</sup>) und wird nördlich begrenzt durch den Apfelweg, östlich durch die Straße An der Gertrudenkirche, südlich durch die Alte Dorfstraße und westlich durch die Betriebsflächen der Gemeinbedarfseinrichtung „Lebenshilfe für Behinderte“. Die Entfernung zur Celler Innenstadt (Stadtkirche) beträgt ca. 3.200 m.

Mit dieser Eingrenzung werden sowohl die Nachverdichtungs-Grundstücke im rückwärtigen Bereich der Straßenrandbebauung erfasst, als auch die straßenseitigen Grundstücke selbst, da über diese die jeweils private Erschließung der Hinterliegergrundstücke erfolgen soll.

Um einen Übergang von der lockeren Wohnbebauung im Norden des „Alten Dorfes“ zum übrigen Dorfkern mit verdichteter und teils noch aus landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bestehender Bebauung herzustellen, werden die Grundstücke zwischen Gildeworth und Alter Dorfstraße in den Geltungsbereich mit einbezogen. Die Alte Dorfstraße stellt eine klare bauliche Trennung innerhalb des „Alten Dorfes“ in Altencelle dar und begrenzt das Plangebiet nach Süden hin.

### 2.2 Umgebung

Im Norden jenseits des Apfelweges erstrecken sich Ackerflächen, nordöstlich und östlich befindet sich Wohnbebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Südlich schließt sich eine dörflich geprägte Mischbebauung mit Wohngebäuden und vereinzelt landwirtschaftlichen Hofstellen an. Im Westen befindet sich das Gelände der „Lebenshilfe für Behinderte“ mit flachen Werkshallen und verschiedenartigen Betriebsgebäuden.

### 2.3 Zugehörige Flächen und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum; Verkehrs- und Wegeflächen sowie die öffentliche Grünfläche (Gedenksteine) sind im Eigentum der Stadt Celle.

## 3 Planerische Vorgaben

### 3.1 Landes- und Regionalplanung

#### Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008

In Bezug auf die Siedlungsentwicklung ist im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (LROP) als Grundsatz die vorrangige Nutzung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche (Innenentwicklung) vorgegeben (vgl. LROP, Erläuterung zu 3.1.1 Ziffer 04). Damit wird wiederum dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen (vgl. LROP, Erläuterung zu 3.1.1 Ziffer 04).

### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005 (RROP) sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig vor der Ausweisung neuer Baugebiete ausgeschöpft werden, z. B. über Baulückenschließung und „Bauen in zweiter Reihe“ (Ziel der Regionalen Raumordnung, vgl. RROP, D 1.5 01). Auch im Sinne des Bodenschutzes und des sparsamen Umgangs mit Natur und Landschaft hat die Bereitstellung von Siedlungsflächen vorrangig mittels Verdichtungen der innerörtlichen Bebauung zu erfolgen (Ziel der Regionalen Raumordnung, vgl. RROP, D 2.2).

Korrespondierend mit dem Ziel der Landesraumordnung ist auch im Regionalen Raumordnungsprogramm der Ortsteil Altencelle als Standort für ländliche Siedlungen festgelegt (Ziel der Regionalen Raumordnung, vgl. RROP, D 1.5, Tabelle 2).

Der Apfelweg und im weiteren Verlauf die Straße An der Gertrudenkirche stellen laut Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 einen regional bedeutsamen Radwanderweg sowie gleichzeitig eine wichtige innerörtliche Radwegeverbindung zwischen den Stadtteilen Altencelle und Altstadt / Blumlage dar (Ziel der Regionalen Raumordnung, vgl. RROP, D 3.6.6 05).

### **3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Celle**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle, Stand 72. Änderung vom 17.03.2009, stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Der westlich angrenzende Bereich ist als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung „Einrichtung für Jugend- und Sozialhilfe“ dargestellt, der nördlich angrenzende Außenbereich als landwirtschaftliche Fläche.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Celle-Wietzenbruch, woraus sich eine Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen ergibt. Hierauf wird im Bebauungsplan in Form einer Nachrichtlichen Übernahme hingewiesen (s. Kap. 6.11).

### **3.3 Landschaftsplanung**

#### Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (1991) enthält keine speziellen Aussagen zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Die im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Celle erhobenen Daten und Bewertungen hinsichtlich der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter sind in den Grünordnungsplan (vgl. Anlage) und auch in den Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan (s. Kap. 7) eingeflossen.

#### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung im Geltungsbereich als Siedlungsfläche.

### **3.4 Geltendes Baurecht**

Bebauungspläne bestehen nicht. Die straßenseitige Bebauungsstruktur im Plangebiet sowie die Umgebung im Dorfkern Altencelle entsprechen einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB. Das derzeit geltende Baurecht leitet sich hieraus ab. Dagegen bildet der rückwärtige Bereich eine zusammenhängende, unbebaute Fläche, die bereits Außenbereichsmerkmale aufweist und daher nicht als Baulücke charakterisiert werden kann.

### **3.5 Satzungen nach Ortsrecht**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt gemäß der „Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung)“ dem Grundstückseigentümer und ist durch geeignete technische Anlagen, in der Regel Versickerung, auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen.

Nach der „Satzung zum Schutz erhaltenswerter Vegetation (Vegetationsschutzsatzung) in der Fassung vom 19.05.1995“ der Stadt Celle stehen 7 Einzelbäume im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unter besonderem Schutz.

### **3.6 Natur- und Landschaftsschutz**

Im unmittelbaren Planungsraum liegen keine Schutzgebiete gemäß Niedersächsischem Naturschutzrecht. In ca. 400 m Entfernung (Luftlinie) befindet sich die Grenze zum FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller, untere Leine, untere Oker“ des Europäischen Schutzgebietssystems „Natura 2000“ (FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete), welche gleichzeitig die Grenze zum Naturschutzgebiet „Oberes Allertal“ gemäß § 16 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in Verbindung mit § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darstellt.

### **3.7 Nutzungs- und Baubeschränkungen**

#### Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 Ace „Altes Dorf / Nordwest“ befindet sich im Einzugsgebiet des nach § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 115 Abs. 5 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) seit dem 24.09.2008 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Mittelaller“. Gemäß den Regelungen des § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bebauungspläne in festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nur mit Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde möglich. Diese Ausnahmegenehmigung liegt vor (s. auch Kap. 6.9).

#### Bauschutzbereiche nach Luftverkehrsrecht (§ 12 LuftVG)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen Flugplatz Celle-Wietzenbruch. Die hier maximal zulässige Bauwerkshöhe beträgt 55 m addiert zum Startbahnbezugspunkt auf 38,84 m NN, d. h. 93,84 m NN.

## **4 Bestandsbeschreibung**

### **4.1 Nutzung**

Die vorherrschende Nutzung im Plangebiet ist Wohnen in Einfamilienhäusern, die sich entlang der umgebenden Straßen in offener Bauweise aufreihen. Vereinzelt sind auch Wohngebäude mit zwei und mehr Wohnungen vorhanden. Der rückwärtige Bereich der Grundstücke bildet eine größere zusammenhängende Freifläche, die teils als privates Grünland, teils als Pferdeweide genutzt wird. Im südlichen Planbereich, in Richtung Dorfkern Altencelle, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Schuppen und Wohngebäude in verdichteter Bebauung und mit höherer Flächenversiegelung.

### **4.2 Natur und Landschaft**

In den für eine künftige Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Flächen (Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3, vgl. Planzeichnung) herrscht derzeit überwiegend Grünland unterschiedlicher Ausprägung vor. Die westlich gelegenen Weideflächen sind als „Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ und die übrigen Grünlandflächen als „Artenarmes Extensivgrünland“ anzusprechen. Des Weiteren befinden sich dort ein mit Beleuchtungskörpern versehener Reitplatz – „Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage“ – sowie Gartenflächen.

Die Gärten der bereits vorhandenen, umgebenden Bebauung (WA 1 bzw. MD; mit den Typen „locker bebautes Einzelhausgebiet“ bzw. „ländlich geprägtes Dorfgebiet“) weisen unterschiedliche Strukturen auf. Überwiegend handelt es sich um „Neuzeitliche Ziergärten“. Es sind aber

auch „Obst- und Gemüsegärten“, ein „Naturgarten“ sowie „Hausgärten mit Großbäumen“ vorhanden.

Zusätzlich prägen zahlreiche Großbäume – vorwiegend Stieleichen – den Ortskern. Ein Teil der Eichen ist über die Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle unter Schutz gestellt (s. Kap. 3.5). Am Apfelweg ist bis einschließlich Lutherplatz eine Lindenreihe vorhanden. Im Südosten des Geltungsbereiches besteht eine Grünanlage mit Gedenksteinen, die „Artenreichen Scherrasen“ aufweist.

Eine Brutvogelkartierung ergab eine der Ausprägung der Strukturen entsprechende Artenliste der Gebüsch- und Heckenbrüter. Die von Gehölzstrukturen umgebenen Grünlandbereiche dienen der Zwergfledermaus als Nahrungshabitat.

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

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine kleine öffentliche Grünanlage mit Gedenksteinen.

#### **4.4 Gemeinbedarf und Nahversorgung**

Im Stadtteil Altencelle sind gut erreichbare Flächen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung vorhanden. Dies umfasst Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen, Schulen, Arztpraxen sowie Einzelhandel für den täglichen Bedarf.

#### **4.5 Verkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die umgrenzenden Straßen Alte Dorfstraße, An der Gertrudenkirche und Apfelweg. Quer durch den südlichen Plangebietsbereich verläuft in Ost-West-Richtung die Straße Gildeworth mit Einmündungen an der Alten Dorfstraße und An der Gertrudenkirche.

Die Buslinie 5 der CeBus GmbH bedient den Stadtteil Altencelle werktags alle 30 min, die Haltestellen Lebenshilfe und Küsterstraße / Heinrich-Vieth-Straße befinden sich in weniger als 200 m fußläufiger Entfernung.

Entlang der Straßen An der Gertrudenkirche und Alte Dorfstraße bestehen Gehwege, entlang der Alten Dorfstraße ist zudem ein Radweg vorhanden. Der Apfelweg ist für den Durchgangsverkehr gesperrt und stellt eine bedeutende Radwegeverbindung zwischen Altencelle und dem innerstädtischen Bereich Celles dar.

Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken vorhanden, öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen entlang der Straßen An der Gertrudenkirche und Apfelweg.

#### **4.6 Technische Infrastruktur**

Die straßenseitigen Grundstücke im Plangebiet sind an die Leitungen der technischen Ver- und Entsorgung angeschlossen. Niederschlagswasser wird gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den Grundstücken vor Ort beseitigt (in der Regel versickert; s. auch Kap. 3.5).

Die bestehenden Nutzungen werden von der normalen Abfallentsorgung frequentiert.

An den öffentlichen Verkehrsflächen ist Straßenbeleuchtung vorhanden.

#### **4.7 Kulturgüter**

Das Plangebiet liegt im weiteren Bereich um die Altenceller Gertrudenkirche, welcher im Zusammenhang mit der mittelalterlichen Siedlung „Tsellis“ steht. Diesbezüglich wurden hier, am Rande eines Ackers, im Sommer 2008 Untersuchungen im Boden vorgenommen. Es ist nicht

auszuschließen, dass auch im weiter südlich liegenden, eigentlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 Ace archäologische Kulturgüter vorhanden sind. Daher gelten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), hier insbesondere die §§ 13 und 14 NDSchG zur Genehmigungspflicht vor Erdarbeiten und zu Bodenfunden.

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

### **5.1 Veranlassung**

Mehrere Eigentümer im Plangebiet hatten sich an die örtliche Politik gewandt, um Ihren Wunsch nach einer Bebaubarkeit „in zweiter Reihe“ zu äußern. Da die rückwärtigen Bereiche aufgrund ihres Charakters als zusammenhängende Freifläche mit Außenbereichsmerkmalen keine Baulücke darstellen und daher eine Bebaubarkeit nach § 34 BauGB derzeit nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

### **5.2 Ziele und Zwecke (§ 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB)**

Ziel des Bebauungsplans ist es, innerhalb des Ortskerns Altencelles eine Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Gleichzeitig soll im südlichen Bereich der Dorfgietscharakter mit seinen ortsbildtypischen Nutzungsstrukturen gewahrt bleiben.

### **5.3 Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB)**

Im Ortsteil Altencelle stehen derzeit keine neuen Flächen zur Bereitstellung von Wohnbauland zur Verfügung. Um dennoch eine weitere städtebauliche Entwicklung Altencelles zu ermöglichen, werden Binnenpotenziale wie Nachverdichtungen und Baulückenschließungen ausgeschöpft.

Hierbei wird eine behutsame Anpassung der Siedlungsstrukturen an zeitgemäße und bedarfsgerechte Nutzungen verfolgt, um die demografische Balance im Stadtteil auch künftig wahren zu können. Bevorzugt werden hierfür zentrale Lagen, um die hier vorhandenen Infrastruktureinrichtungen besser auslasten und nutzen zu können und die Folgekosten niedrig zu halten.

Das Plangebiet „Altes Dorf / Nordwest“ erfüllt diese Voraussetzungen. Überdies stellt das Plangebiet den einzigen größeren zusammenhängenden Bereich innerhalb der Bebauung Altencelles dar, der für eine Nachverdichtung über einen eigenen Bebauungsplan geeignet ist.

### **5.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung des Dorfgietes MD durch den Bebauungsplan ist hiermit vereinbar.

In Bezug auf das im Bebauungsplan vorgesehene Allgemeine Wohngebiet WA lässt sich feststellen, dass die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hier noch vorhandenen landwirtschaftlichen und kleingewerblichen Nutzungen heute nicht mehr bestehen. Das Allgemeine Wohngebiet greift vielmehr die tatsächlich vorhandene Nutzungsstruktur auf.

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns im Bebauungsplan konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, unter der Voraussetzung, dass dabei die Grundzüge der Flächennutzungsplanung unberührt bleiben.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes WA im nördlichen Teil des Geltungsgebietes wird keine wesentliche Änderung der städtebaulichen Grundordnung im Ortsteil Altencelle vorgenommen, sodass vom Umfang und von der Art der Nutzung den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB – dem Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan – Rechnung getragen wird.



## 6 Planinhalte

### 6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Die Städtebauliche Grundkonzeption des Bebauungsplans Nr. 24 Ace „Altes Dorf / Nordwest“ sieht eine Nachverdichtung mit Wohnen auf den rückwärtigen, bisher nicht bebauten Freiflächen vor. Es wird Planrecht geschaffen für Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise auf bereits in privatem Eigentum befindlichen Grundstücken. Die Erschließung der entstehenden Hinterlieger wird privat geregelt. Eine Neuordnung von Grundstücken wird durch den Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Zur Einordnung in den örtlichen Zusammenhang umfasst das Plangebiet auch die die Freiflächen umgebenden, straßenseitigen und bebauten Bereiche. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich orientieren sich am Bestand.

### 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Nutzungsarten

Der nördliche Bereich des Plangebietes zwischen Lebenshilfe, Apfelweg, An der Gertrudenkirche und Gildeworth wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der südliche Planbereich zwischen Gildeworth und Alter Dorfstraße dagegen soll als Dorfgebiet (MD) festgesetzt werden, um die vorhandenen gemischten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen in der Ortskernlage zu sichern.

Das Allgemeine Wohngebiet in diesem Bebauungsplan dient, entsprechend § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), vorwiegend dem Wohnen. Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass hier Anlagen für kirchliche, kulturelle oder sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Dadurch werden solche baulichen Anlagen ausgeschlossen, die entweder wegen ihrer zu erwartenden Größe bzw. baulichen Ausformung oder wegen zu erwartender möglicher Nutzungskonflikte nicht in die vorhandene Bebauung des Plangebietes und der Umgebung passen.

Das Dorfgebiet in diesem Bebauungsplan hingegen soll, im Sinne der Regelungen im § 5 der BauNVO, ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen ermöglichen. Hier sind – um nur einige beispielhafte Nutzungsmöglichkeiten zu nennen – auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungen, Anlagen für kulturelle oder gesundheitliche Zwecke möglich. Mit dieser Nutzungsmischung soll sowohl den vorhandenen Strukturen als auch der zentralen Lage dieses Bereiches im Alten Dorf Altencelles Rechnung getragen werden.

Mit einer gleichartigen Begründung wie für das Allgemeine Wohngebiet (Nutzungskonflikte, Nicht-Einfügen) werden auch im Dorfgebiet bestimmte Anlagen nicht zulässig sein. Hier betrifft dies ebenfalls Anlagen für sportliche Zwecke. Ebenso werden Tankstellen und Vergnügungstätten an dieser Stelle nicht zulässig sein, um den Charakter eines gewachsenen, dörflichen Ortskerns nicht mit fremdartigen Nutzungen zu überformen. Sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig, was diesbezüglich eine bessere Steuerungsmöglichkeit bei der Ansiedlung zulässt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Anlagen zum Zwecke der Pferdehaltung – Reitplatz, mobile Pferdeunterstände, Gartenhäuschen – vorhanden, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 3 bauliche Veränderungen und Erneuerungen dieser Anlagen ausnahmsweise zulässig sind. Mit dieser sogenannten „Fremdkörperfestsetzung“ werden die eigentlich unzulässigen Anlagen geduldet und in begrenztem Maße auch Veränderungen ermöglicht, sodass der zugehörige Pferdepensions-Betrieb hier auch künftig einen wirtschaftlichen Weiterbetrieb verfolgen kann. Es wird ein geordnetes Nebeneinander dieser Pferdenutzungen mit der umliegenden und künftig hinzukommenden Wohnbebauung angestrebt.

## Nutzungsmaße

Im Allgemeinen Wohngebiet werden unterschiedliche Nutzungsmaße festgesetzt. Für die äußere Bestandsbebauung (WA 1) orientieren sich die Nutzungsmaße an den tatsächlich vorhandenen Strukturen, während für den inneren Nachverdichtungsbereich (WA 2, WA 3) niedrigere Nutzungsmaße angesetzt werden, damit sich die neue, zusätzliche Bebauung auf behutsame Art in die Bestandsstrukturen eingliedern kann. So gilt straßenseitig (WA 1) eine mit 0,3 leicht höhere Grundflächenzahl (GRZ) als für die innenliegenden Freiflächen (WA 2, WA 3) mit 0,25. Zusammen mit der reduzierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Garagen und Stellplätze, deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf ein Maß von 0,35 sollen im inneren Bereich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen etwas größeren Anteil bekommen. Des Weiteren werden hier maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude, ein Vollgeschoss sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 49 m NN festgesetzt. Im außenliegenden WA 1 dagegen sind zwei Vollgeschosse, bis zu 4 Wohnungen pro Wohngebäude sowie als Gebäudehöhe 52 m NN zulässig.

Im Dorfgebiet (MD) im südlichen Planbereich beträgt die GRZ 0,6, es sind hier zwei Vollgeschosse, bis zu 4 Wohnungen pro Wohngebäude sowie als Gebäudehöhe 52 m NN zulässig. Mit diesem erhöhten Nutzungsmaß gegenüber den Allgemeinen Wohngebieten wird der gewachsenen, verdichteten Bebauungsstruktur im Ortskern Altencelle Rechnung getragen.

Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 39,50 m NN ergeben sich so mögliche Gebäudehöhen von ca. 9,50 m in WA 2 und WA 3 sowie von ca. 12,50 m in WA 1 und MD.

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

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt, um den Charakter eines Siedlungsbereiches mit überwiegend freistehenden Einzelhäusern aufzugreifen. Ergänzend wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 eine Bauweise aus Ein- und Zweifamilienhäusern festgesetzt. Das Dorfgebiet dagegen erhält eine abweichende Bauweise, die eine Bebauung ohne Grenzabstände zulässt, gleichzeitig aber die Gebäudelänge auf maximal 50 m fest schreibt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der WA-Gebiete verlaufen in einem Abstand von 5 m, im Südwesten von 10 m (ergibt sich aus dem Baumbestand) parallel zu den jeweiligen Verkehrsflächen. Die teilweise hierüber hinausragenden Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der Abstand von 5 m am westlichen Rand wurde gewählt, um einen gegenüber dem normalen Bauordnungsrecht größeren Mindestabstand der künftigen, aufgelockerten Bebauung zu den andersartigen benachbarten Gewerbehallen mit Flachdächern zu erhalten.

Währenddessen erfolgt die Festsetzung von 5 m Bebauungsabstand zur Straße am Nordrand dem städtebaulichen Leitbild, den Übergang vom gegenüber befindlichen Außenbereich mit Ackerflächen zur Wohnbebauung abzumildern. Eine zur Straße hin weiter heranrückende Bebauung hätte hier einen zu starken beeinträchtigenden Effekt auf den Außenbereich. Am östlichen Rand des Plangebiets orientieren sich die 5 m dagegen an den gegenüber und in der näheren Umgebung vorhandenen Vorgartenzonen. Auch hier würde sich ein zu nahes Heranrücken der Bebauung an die Straße nicht in das Ortsbild einfügen.

Im Dorfgebiet wird im Bereich der Alten Dorfstraße, zwischen den Einmündungen Gildeworth und An der Gertrudenkirche, die Baugrenze in einem Abstand von 3 m parallel zur Alten Dorfstraße festgesetzt, um in der Zukunft die Möglichkeit der Anlage eines Gehweges, der an dieser Stelle fehlt, zu erhalten. Die hier befindlichen, hervorstehenden Gebäude genießen ebenfalls Bestandsschutz.

### **6.4 Verkehr**

Die Einbindung des Plangebietes in das Verkehrsnetz erfolgt über die bestehenden Straßen Alte Dorfstraße, An der Gertrudenkirche, Apfelweg und Gildeworth. Neue öffentliche Straßen und Wege sind nicht vorgesehen.

Für Baugrundstücke im inneren Bereich des Plangebietes (Hinterlieger) kann die Erschließung über sogenannte „Pfeifenstiele“ erfolgen. Alternativ sind private Zufahrten über die vorderen Grundstücke möglich, was dann als Baulast bzw. Grunddienstbarkeit zu sichern ist.

Es sind keine zusätzlichen öffentlichen Stellflächen vorgesehen.

#### Anforderungen des Brandschutzes

Erforderliche Maßnahmen im Sinne des Brandschutzes, wie z. B. die Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung oder die Herstellung von Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge, gehören zum Nachweis einer „gesicherten Erschließung“, ohne die eine Bebauung nicht möglich ist. Dies gilt insbesondere für alle Hinterlieger-Grundstücke.

### **6.5 Technische Infrastruktur**

#### Leitungen

Leitungen und Anschlüsse der technischen Ver- und Entsorgung sind in den umgrenzenden öffentlichen Straßenflächen vorhanden und können bis zu den Hinterlieger-Baugrundstücken verlängert werden. Bei Einbezug von Vorderlieger-Grundstücken ist dies gegebenenfalls als Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten zu sichern.

#### Niederschlagswasser

Die Beseitigung des Niederschlagswassers obliegt gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung Stadt Celle dem Grundstückseigentümer und ist durch geeignete technische Anlagen – z. B. Versickerung – auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen (s. Nachrichtliche Übernahme, Kap. 6.11).

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird über das vorhandene Regenwasserkanalnetz abgeleitet.

#### Abfall

Bewohner von Hinterlieger-Grundstücken haben dafür zu sorgen, dass die Abfalltonnen zu den Abfuhrterminen an einer öffentlichen Verkehrsfläche platziert sind. Wertstoff-Sammelcontainer für z. B. Altglas sind in der Umgebung vorhanden.

### **6.6 Gemeinbedarf und Nahversorgung**

Aufgrund der geringen Gebietsgröße mit maximal ca. 10 zusätzlichen Wohneinheiten sind innerhalb des Plangebietes keine zusätzlichen bzw. eigenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der Nahversorgung geplant. Die im Stadtteil Altencelle vorhandenen Einrichtungen und Flächen sind gut erreichbar und können von den Bewohnern des Plangebietes mitbenutzt bzw. in Anspruch genommen werden. Dies umfasst Kinderbetreuungs- und Jugendeinrichtungen, Schulen, Arztpraxen sowie Einzelhandel für den täglichen Bedarf.

### **6.7 Grünflächen**

#### Öffentliche Grünfläche

Die im Kreuzungsbereich An der Gertrudenkirche/Alte Dorfstraße befindliche Grünanlage wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gedenkstein“ festgesetzt.

#### Geschützter Grünbestand

Die gemäß Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle unter besonderem Schutz stehenden 7 Einzelbäume im Geltungsbereich werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (s. Nachrichtliche Übernahme, Kap. 6.11).

Darüber hinaus werden weitere Einzelbäume im Plangebiet mittels Erhaltungsfestsetzung geschützt. Diese Großbäume prägen das Ortsbild der Hofgrundstücke und haben eine wichtige Funktion für das Lokalklima sowie als Lebensraum für Vögel.

## **6.8 Eingriff in Natur und Landschaft / Landschaftsplanerische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Nr. 24 Ace führt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser ist nach § 1a Abs. 3 BauGB so weit wie möglich zu vermeiden und auszugleichen. In der Folge enthält der Bebauungsplan diesbezügliche Festsetzungen (s. auch Umweltbericht, Kap. 7.4):

### Minimierung des Eingriffs

Eine Eingriffsminimierung stellt schon die Nachverdichtung eines umbauten Areals dar, wodurch die Inanspruchnahme von freier Landschaft vermieden wird.

Ebenfalls der Eingriffsminimierung dient der Erhalt vorhandener Großbäume. Diese sind ein wichtiger Lebens- bzw. Nahrungsraum für Tiere und werden daher planungsrechtlich als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Bei Abgang sind diese Bäume gleichartig und standorttypisch zu ersetzen.

Des Weiteren wird zur Reduzierung von negativen Auswirkungen der Versiegelung auf den Wasserhaushalt, auf das Lokalklima und auf die Luftqualität festgesetzt, dass Oberflächen von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen sind. Damit wird die ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht und die an die Kanalisation abgegebene Menge reduziert bzw. verzögert.

### Ausgleichsmaßnahmen

Als Teil der Ausgleichsmaßnahmen und zur Anpassung an das vorhandene Ortsbild wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstückfläche 1 standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum – Eiche, Buche, Linde, Ahorn oder Rosskastanie – mit einem Stammdurchmesser von 14 bis 16 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Generell werden im Bebauungsplan weitere dem Naturhaushalt dienende Festsetzungen getroffen, die ein Fällverbot während der Brutzeit der Vögel (März bis September eines jeden Jahres), die Einhaltung von räumlichen Abständen zu den Gehölzen bei Bautätigkeiten sowie den gleichwertigen, standorttypischen Ersatz von Einzelbäumen mit heimischen Arten umfassen.

### Externe Kompensationsfläche

Auf einer externen Kompensationsfläche, die sich außerhalb des Plangebietes im Südwesten von Altencelle bei der „Breiten Wiese“ befindet (Gemarkung Altencelle, Flur 3, Flurstück 137/1), werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt. Dies umfasst die Anlage und dauerhafte Entwicklung von magerem, mesophilem Grünland sowie die Aufweitung eines auf der Fläche vorhandenen Grabens zu einem temporären Kleingewässer (vgl. Anhang 4 zum Grünordnungsplan in der Anlage zu dieser Begründung).

Die Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche werden den Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 zugeordnet, da auf diesen der eigentliche Eingriff im Sinne einer Inanspruchnahme von unversiegelter Freifläche stattfinden wird. Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger gemäß „Satzung der Stadt Celle zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 26.03.2009“.

## **6.9 Eingriff in das Hochwassergeschehen der Aller**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 Ace „Altes Dorf / Nordwest“ befindet sich im Einzugsgebiet des nach § 76 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 115 Abs. 5 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) seit dem 24.09.2008 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Mittelaller“ (s. auch Kap. 3.7).

Gemäß den Regelungen des § 78 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bebauungspläne in festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nur mit Ausnahmegenehmigung der zuständigen Wasserbehörde möglich. Diese Ausnahmegenehmi-

gung liegt vor. Entsprechend enthält der Bebauungsplan Festsetzungen und Regelungen zur Herstellung von Hochwassersicherheit bzw. Hochwasserfreiheit.

#### Differenzierung der Teilflächen im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereiches wird bei der Betrachtung der Hochwasserbelange eine Differenzierung von zwei Teilbereichen mit abgestuften Zielsetzungen vorgenommen:

So wird für den inneren Nachverdichtungsbereich, bestehend aus den rückwärtigen, unbebauten Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3, über den Bebauungsplan eine Hochwasserfreiheit hergestellt. Erreicht wird diese mittels der Festsetzung, dass für eine Bebauung mit Hauptgebäuden eine Höhenlage der Geländeoberfläche des gesamten Grundstücks von mindestens 39,50 m NN erforderlich ist, um ein Niveau oberhalb eines hundertjährigen Bemessungshochwassers (HQ<sub>100</sub>) der Aller zu erreichen. Gegebenenfalls ist diese Höhenlage durch Aufschüttungen zu erreichen. Der dadurch verlustig gehende Retentionsraum ist bereits pauschal im Rahmen von Abgrabungsmaßnahmen an der Aller im Bereich Theewinkel, südöstlich des Stadtgebietes, ausgeglichen worden. Ergänzend werden Festsetzungen zur Notwendigkeit bestimmter baulicher Vorkehrungen getroffen (Mindesthöhe Erdgeschoss-Fertigfußboden, wasserdruckhaltende Abdichtung).

Demgegenüber ist die straßenseitige Bestandsbebauung, bestehend aus dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und dem Dorfgebiet MD, nicht als neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG anzusehen. Die Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt zur besseren räumlichen Verortung des eigentlichen Nachverdichtungsbereichs (WA 2, WA 3) in der Ortslage. Im Gegensatz zu den unbebauten Freiflächen ist bei der bestehenden Bebauung mit verfestigten Nutzungsstrukturen das formulierte Ziel des Bebauungsplanes, eine Hochwassersicherheit für bauliche Anlagen zu erreichen. Entsprechende Regelungen im Bebauungsplan setzen auch hier bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Vorkehrungen zur Sicherung gegen Hochwassereinwirkungen voraus (Mindesthöhe Erdgeschoss-Fertigfußboden, wasserdruckhaltende Abdichtung). Bei Aufschüttungen ist der verlustig gehende Retentionsraum noch auszugleichen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von den vorgenannten Regelungen § 78 Abs. 3 WHG Anwendung findet, nach welchem innerhalb des Überschwemmungsgebietes die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig ist (s. Vermerk, Kap. 6.12).

### **6.10 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach §§ 56 und 98 NBauO**

Durch den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift gemeinsam mit diesem Bebauungsplan sollen im Geltungsbereich gestalterische Mindeststandards für neue Gebäude gesetzt werden, um möglichen Fehlentwicklungen im Ortskern Altencelle entgegen zu wirken.

#### Dachgestaltung

Für die Wahrung des Ortsbildes sind in allen Baugebieten als Dachformen für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 35° und 55° zulässig. Dies gilt nicht für Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carport-Dächer), Nebenanlagen, Dachaufbauten und Vordächer. Pultdächer sind nicht zulässig, da diese nicht in das Ortsbild eines ländlichen Neubaugebietes innerhalb eines historisch gewachsenen Dorfkerns passen.

Als Dachoberflächen sind nur nicht glänzende (reflektionsarme) Dacheindeckungen in den Farben rot, braun, anthrazit und deren Mischungen sowie Begrünungen zulässig. Auch diese Festsetzung dient einer Eindämmung von ortsbildverunstaltender Heterogenität. Darüber hinaus sind Solarenergieanlagen zulässig, um eine nachhaltige Energieversorgung der Gebäude zu ermöglichen bzw. einen Beitrag zur klimafreundlichen Energieerzeugung leisten zu können.

Um den Dachform-Charakter nicht zu beeinträchtigen, ist die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte auf höchstens die Hälfte der Länge der betrachteten Dachfläche begrenzt.

#### Einfriedungen

Damit die Gartenbereiche nicht von zu fremdartigen Materialien überformt werden, sind als Ein-

friedungen nur Zäune und Mauern aus Ziegel oder Naturstein zulässig sowie Hecken aus Hainbuche, Weißbuche, Rotbuche, Buchsbaum, Gewöhnlichem Liguster, Feldahorn, Haselstrauch oder sonstigen heimischen Gehölzen. Überdies stellen Heckenbereiche und auch kleinteilige Gehölzstrukturen entlang von Zäunen und Mauern einen wichtigen Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger dar.

Vorgartenbereiche prägen den Übergang zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den privaten Grundstücken und Grünflächen, sind also ein städtebaulich halböffentlicher Raum. Um hier keine Sichtbarrieren oder Abschirmungen herzustellen und um den Eindruck einer offenen Bebauungsstruktur zu verstärken, werden in der Vorgartenzone über die örtliche Bauvorschrift Einfriedungen auf eine Höhe von 1,30 m beschränkt.

## **6.11 Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 und 6a BauGB**

### Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers obliegt gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung dem Grundstückseigentümer und ist durch geeignete technische Anlagen (z. B. Versickerung) auf dem zu entwässernden Grundstück vorzunehmen.

### Geschützte Einzelbäume

Gemäß der Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle stehen 7 Einzelbäume im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans unter besonderem Schutz.

### Bauschutzbereich nach Luftverkehrsrecht (§ 12 LuftVG)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den militärischen Flugplatz Celle-Wietzenbruch. Die hier maximal zulässige Bauwerkshöhe beträgt 55 m addiert zum Startbahnbezugspunkt auf 38,84 m NN, also 93,84 m NN.

## **6.12 Vermerk nach § 9 Abs. 6a BauGB**

Die Umgrenzungen des seit dem 24.09.2008 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Mittelaller“ sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in der Planzeichnung vermerkt.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass unabhängig von den darin getroffenen Regelungen § 78 Abs. 3 WHG Anwendung findet, nach welchem innerhalb des Überschwemmungsgebietes die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nur mit Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde zulässig ist.

## **6.13 Hinweise**

In den Bebauungsplan werden vier Hinweise mit aufgenommen:

- Eine Hinterlieger-Bebauung ist nur bei gesicherter Erschließung möglich, beispielsweise als private Zufahrten über straßenseitige Grundstücke mit Eintragung einer Baulast bzw. Grunddienstbarkeit oder über sogenannte „Pfeifenstiele“.
- Ein Grünordnungsplan (GOP) und eine ihm anhängende Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) sind Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan (vgl. Anlagen).
- Bodenmaterial, welches nicht vor Ort wieder eingebaut werden kann, unterliegt aufgrund von schwermetallhaltigen Sedimentationen im Bereich der Aller – als Folge des Erzabbaus im Harz – den abfallrechtlichen Bestimmungen. Der weitere Verbleib ist mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu klären.
- Das Plangebiet umfasst eine archäologisch bedeutsame Fläche, die im Zusammenhang mit der mittelalterlichen Siedlung „Tsellis“ steht. Es gelten daher die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), hier insbesondere die §§ 13 und 14 NDSchG zur Genehmigungspflicht vor Erdarbeiten und zu Bodenfunden. Wegen erforderlicher Untersuchungen ist ein zeitlicher Vorlauf zu beachten ist. Zuständig für Genehmigungen ist die Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in einem unbebauten, hinterliegenden Bereich innerhalb des Ortskerns Altencelles eine Nachverdichtung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Gleichzeitig soll im südlichen Bereich der vorhandene Dorfgebietscharakter mit seinen ortsbildtypischen Strukturen gewahrt bleiben und durch die zukünftigen Bebauungen ergänzt werden.

#### 7.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für die Planung zum einen aus den umweltrelevanten Rechtsvorschriften und zum anderen aus den im Rahmen der Landes- und Regionalplanung formulierten Zielvorgaben sowie den Aussagen der Landschaftsplanung:

##### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP) ist der Ortsteil Altencelle mit dem Plangebiet als Baufläche mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ dargestellt (Ziel der Regionalen Raumordnung, vgl. RROP, D 1.5, Tabelle 2).

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (1991) enthält keine speziellen Aussagen zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Die im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplanes der Stadt Celle erhobenen Daten und Bewertungen hinsichtlich der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter sind in den Grünordnungsplan (vgl. Anlage) und auch in diesen Umweltbericht zum Bebauungsplan eingeflossen.

##### Schutzgebiete und -objekte

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß Niedersächsischem Naturschutzrecht vorhanden.

##### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet liegt kein besonders geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG vor.

##### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (Gondolf 1987) beschreibt die vorrangige Hauptnutzung als Siedlungsfläche.

### 7.2 Umweltzustand

#### 7.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### Biotoptypen

Die räumliche Darstellung der Biotoptypenausstattung des Untersuchungsgebietes kann der Karte 1 (vgl. Anhang 1 des Grünordnungsplans zu diesem Bebauungsplan) entnommen werden. Die nachfolgend verwendeten Biotopkürzel richten sich nach von Drachenfels (2004).

Den überwiegend größten Teil der für eine künftige Neubebauung vorgesehenen rückwärtigen Flächen (Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3) nimmt derzeit Grünland unterschiedlicher Ausprägung ein. Die westlich gelegenen Weideflächen sind als „Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ (GMA) mit Wertfaktor 4 und die übrigen Grünlandflächen als „Artenarmes Extensivgrünland“ (GIE) mit Wertfaktor 2 anzusprechen. Des Weiteren befinden sich dort ein mit Beleuchtungskörpern versehener Reitplatz - „Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage“ (PSZ) - mit Wertfaktor 1 sowie Gartenflächen.

Die Gärten der bereits vorhandenen, umgebenden Bebauung (WA 1, MD; locker bebautes Einzelhausgebiet - OEL - bzw. ländlich geprägtes Dorfgebiet - ODL -) weisen unterschiedliche Strukturen auf. Überwiegend handelt es sich um „Neuzeitliche Ziergärten“ (PHZ) mit Wertfaktor

tor 1. Es sind aber auch „Obst- und Gemüsegärten“ (PHO) mit Wertfaktor 1, ein „Naturgarten“ (PHN) mit Wertfaktor 2 sowie „Hausgärten mit Großbäumen“ (PHG) mit Wertfaktor 2 vorhanden.

Zusätzlich prägen zahlreiche Großbäume – vorwiegend Stieleichen – den Ortskern. Ein Teil der Eichen ist über die Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle unter Schutz gestellt. Am Apfelweg ist bis einschließlich Lutherplatz eine Lindenreihe vorhanden. Im Südosten des Geltungsbereiches besteht eine Grünanlage mit Gedenksteinen, die „Artenreichen Scherrasen“ (GRR) mit Wertfaktor 1 aufweist.

#### Vögel

Die von April bis Juni 2009 erfolgte Brutvogelkartierung (Karte 2, vgl. Anhang 3 des Grünordnungsplans zu diesem Bebauungsplan) erbrachte zahlreiche Nachweise nicht gefährdeter Vogelarten der Gebüsch- und Heckenbrüter. Es wurden jedoch eine Art der Roten Liste (Rauchschwalbe), die an vorhandene Gebäude gebunden ist, sowie fünf Brutvogelarten der Vorwarnstufe der Roten Liste (Feldsperling, Girlitz, Grauschnäpper, Haussperling, Star) festgestellt. Grundsätzlich sind alle wildlebenden europäischen Vogelarten besonders geschützt. Streng geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG konnten darüber hinaus nicht festgestellt werden.

#### Fledermäuse

Die Daten einer im Jahr 2007 durchgeführten Ortskernkartierung von Fledermäusen (Hahn 2007) belegen, dass in erster Linie die Zwergfledermaus die Strukturen des alten Dorfes – hier besonders die Großbäume an Apfelweg, Gildeworth und im westlichen Bereich der Alten Dorfstraße – als Jagdhabitat nutzt. Festgestellte Soziallaute am Baumbestand des westlichen Teils der Alten Dorfstraße und im südlichen Bereich der Straße An der Gertrudenkirche lassen den Schluss zu, dass im Baumbestand Quartiere vorhanden sind. Die von Gehölzstrukturen umgebenen Grünlandbereiche sind aufgrund der Biotopstrukturen als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus anzusehen.

#### Pflanzen

Im Plangebiet wurden keine Pflanzen der Roten Liste Niedersachsen gefunden.

#### Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, berücksichtigt die SaP alle in Niedersachsen vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

1. die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie)
2. die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL)
3. die nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“

Die Prüfung basiert auf Kartierungen aus 2009 (Biotoptypen, Flora, Vögel) und aus 2007 (Fledermäuse).

#### *Zu 1. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie:*

Für die Zwergfledermaus ergeben sich durch die beabsichtigte Bebauung mögliche Quartierverluste und eine Reduzierung ihrer artspezifischen Jagdhabitate. Daher sind sowohl das Schädigungsverbot als auch das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG erfüllt und als konfliktvermeidende Maßnahme der Erhalt und Schutz des Großbaumbestandes sowie die Aufwertung bzw. Neuschaffung eines artspezifischen Nahrungshabitats erforderlich.

#### *Zu 2. europäische Vogelarten entsprechend der Vogelschutzrichtlinie:*

Es wurden eine Art der Roten Liste (Rauchschwalbe), die an vorhandene Gebäude gebunden ist, sowie fünf Brutvogelarten der Vorwarnstufe der Roten Liste festgestellt. Die Nischen- und Höhlenbrüter werden durch die Planung zu weiterreichenden Nahrungsflügen gezwungen, was aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet wird. Eine Ausnahme bildet hier der Girlitz. Diese Vogelart ist von einem unmittelbaren Nebeneinander von Nahrungsflächen und Bruthabitat abhängig, sodass der Verlust des einen Teils den Verlust des anderen nach sich zieht und konfliktvermeidende Maßnahmen erfordert.



Die Artenliste der Gebüsch- und Heckenbrüter ist ein Indiz für die derzeit gute Ausprägung der Strukturen.

Die artspezifische Prognose der Wirksamkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kam zu dem Ergebnis, dass für die Gebüsch- und Heckenbrüter-Gilde baubedingt der Verbotsstatbestand des Schädigungsverbotes (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG) erfüllt sein kann, sodass konfliktvermeidende Maßnahmen (Fällung von Gehölzbeständen nur außerhalb der Brutzeit) notwendig sind.

Die Durchführung der Planung wird bei konfliktvermeidenden Maßnahmen zu keiner nachhaltigen Verschlechterung des günstigen Erhaltungszustandes der Vogelpopulation führen, bzw. der jetzige ungünstige Erhaltungszustand der Fledermäuse wird sich im Endergebnis nicht weiter verschlechtern.

#### *Zu 3. streng geschützte Arten:*

Streng geschützte Vogelarten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Kartierung nicht nachgewiesen worden. Darüber hinaus sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützten Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer oder Tagfalter zu erwarten.

### 7.2.2 Schutzgut Boden

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen herrschen anlehmgige Sande mittlerer Entwicklung vor, d. h. es sind erste Anzeichen von Auswaschungen mit beginnender Versauerung und einer Zunahme der Entkalkungstiefe vorhanden. Sie sind als Braunerde-Podsol (Bodentyp) anzusprechen. Durch den geringen Lehmanteil ist ein eher geringes Ertragspotenzial vorhanden. Der Lehmanteil sorgt jedoch für ein mittleres Filter- und Puffervermögen, sodass eine hohe Grundwasserneubildungsrate mit einer geringen bis mittleren Nitratauswaschungsgefährdung vorliegt. Es handelt sich also um einen Bereich mit einer derzeit besonderen Funktionsfähigkeit für Wasser und Stoffretention. Darüber hinaus hat der Boden keine besondere Bedeutung hinsichtlich einer Archivfunktion.

Die Einstufung des Schutzgutes „Boden“ erfolgt nach der Naturnähe (NMELF 2002). Die bisherige Nutzung durch Wohnbebauung mit Gärten auf größeren Grundstücken und durch landwirtschaftliche Betriebe mit Nebengebäuden und Weideflächen bedingt einen geringen Versiegelungsgrad. Die Gartenbereiche der Flächen sind durch anthropogene Eingriffe stark beeinflusst und dadurch überformt, sodass von einer geringen Naturnähe auszugehen ist. Daher ist der Boden als „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“ und damit in Wertstufe II einzuordnen. Der vorhandene Reitplatz ist entsprechend der Nutzung durch Auftrag von Bodenmaterial hergerichtet und ist daher ebenfalls „von geringer bis allgemeiner Bedeutung“. Die Bereiche der als Pferdeweide genutzten Grünlandflächen sind durch die extensive Nutzung sowie die dauerhafte Grünlandnarbe bedingt naturnah und damit als Bereiche mit „allgemeiner Bedeutung“ (Wertstufe III) einzustufen.

### 7.2.3 Schutzgut Wasser

Die Hochwasserverhältnisse wurden gemäß der Modellrechnung, die der Überschwemmungsgebietsermittlung zugrunde liegt, prognostiziert. Beim Szenario des hundertjährigen Bemessungshochwassers (HQ<sub>100</sub>) der Aller würde das Plangebiet bis zu ca. 0,05 m im rückwärtigen Nachverdichtungsbereich (WA 2, WA 3) bzw. durchschnittlich 0,10 m (punktuell maximal 0,33 m) im bereits bebauten Bereich (WA 1, MD) überstaut.

Bei der Herstellung eines hochwasserfreien Niveaus sind keine Auswirkungen auf Dritte zu erwarten. Der Retentionsraumverlust durch künftige Bauvorhaben ist bereits pauschal ausgeglichen worden (Nachverdichtungsbereich) bzw. wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geprüft (Bestandsbebauung).

#### 7.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die vorhandenen regionaltypischen landwirtschaftlichen Gebäude entlang der Straßen Alte Dorfstraße, Gildeworth und An der Gertrudenkirche wurden in der Vergangenheit durch neuere Wohngebäude ergänzt, sodass kein geschlossenes, bäuerlich geprägtes Ortsbild mehr vorhanden ist. Dennoch wirkt der Bereich durch die vorhandenen, sehr prägenden Großbäume dörflich.

Es erfolgt keine Anwendung des Bewertungsrasters für das Landschaftsbild und damit keine Bewertung.

#### 7.2.5 Schutzgut Luft / Klima

Lokalklimatisch ist der überplante Bereich derzeit als Stadtrandklimatop bzw. als Stadtklimatop zu bezeichnen. Dies bedeutet, dass der Tagesgang von Temperatur und Feuchte beeinflusst ist und eine nur eingeschränkte Frisch- und Kaltluftproduktion erfolgt. Die Windverhältnisse sind durch die Bebauung beeinflusst, auch die Grünlandflächen sind derzeit nicht windoffen. Eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Schadstoffen ist durch die das Gebiet südlich begrenzende Alte Dorfstraße (K 74) vorhanden. Der Großbaumbestand besitzt eine lufthygienische Filterfunktion.

#### 7.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt im weiteren Bereich um die Altenceller Gertrudenkirche, welcher im Zusammenhang mit der mittelalterlichen Siedlung „Tsellis“ steht. Diesbezüglich wurden hier, am Rande eines Ackers, im Sommer 2008 Untersuchungen im Boden vorgenommen. Es ist nicht auszuschließen, dass auch im weiter südlich liegenden, eigentlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 Ace archäologische Kulturgüter vorhanden sind. Daher gelten die Bestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG), hier insbesondere die §§ 13 und 14 NDSchG zur Genehmigungspflicht vor Erdarbeiten und zu Bodenfunden.

### **7.3 Prognose der Umweltauswirkungen**

#### 7.3.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

##### Biotoptypen

Die Grünlandflächen unterschiedlicher Ausprägung des für eine künftige Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Bereiches (Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3), werden bei Bebauung einen Totalverlust erleiden, da die nicht von Baukörpern eingenommene Fläche sich zukünftig zu „Neuzeitlichen Ziergärten“ (Wertfaktor 1) wandeln wird.

Der vorhandene Reitplatz „Sonstige Sport-, Spiel- und Freizeitanlage“ (PSZ) würde durch die Umwandlung in „Neuzeitliche Ziergärten“ keine Abwertung erfahren.

Für die Bereiche mit vorhandener Bebauung eröffnet die Überplanung die Möglichkeit, einer schleichenden, unbegrenzten Nachverdichtung eine Obergrenze mit GRZ = 0,3 (Allgemeines Wohngebiet WA 1) bzw. 0,6 (Dorfgebiet MD) zu setzen. Damit besteht die Voraussetzung, die vielfältig strukturierten Gärten zu erhalten. Der im Westen des Gebietes gelegene „Naturgarten“ (PHN) wird dagegen überbaut werden und nicht erhalten bleiben.

Die ortskernprägenden Großbäume – vorwiegend Stieleichen – können erhalten bleiben. Ein Teil der Eichen ist per Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle unter Schutz gestellt und dadurch im Bestand gesichert.

Am Apfelweg ist bis einschließlich Lutherplatz eine Lindenreihe vorhanden, die durch die Planung nicht gefährdet wird.

Die im Südosten des Geltungsbereichs bestehende Grünanlage mit „Artenreichem Scherrasen“ (GRR) wird keiner Veränderung ausgesetzt.

### Vögel

Die Nischen- und Höhlenbrüter werden durch die Planung zu weiterreichenden Nahrungsflügen gezwungen, was aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet wird. Eine Ausnahme bildet hier der Girlitz. Diese Vogelart ist von einem unmittelbaren Nebeneinander von Nahrungsflächen und Bruthabitat abhängig, sodass der Verlust des einen Teils den Verlust des anderen nach sich zieht und konfliktvermeidende Maßnahmen erfordert (siehe hierzu Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP), Kap. 7.2.1 und Anhang 2 zum Grünordnungsplan).

### 7.3.2 Schutzgut Boden

Auf den bereits bebauten Wohngrundstücken im Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet WA 1) wird künftig eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich des Flächenverbrauchs begrenzend fixiert und gleichzeitig ein möglicher schleichender und noch weiterreichender Verdichtungsprozess unterbunden. Die Begrenzung des Versiegelungsgrades gegenüber dem bislang nach § 34 BauGB u. U. möglichen höheren Verdichtungspotenzial innerhalb der Bestandsbebauung hat daher eine positive Auswirkung (reduzierende) auf den Bodenverbrauch.

Im Bereich der Freiflächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, kommt es durch zukünftige Baukörper und deren Nebenanlagen zu einer Flächenversiegelung und damit durch den weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen (Filter-, Speicher-, Puffer- und klimatische Regelungsfunktionen) zu einer Abwertung:

- von Wertstufe IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung) bei den Flächen des Biotoptyps GMA,
- von Wertstufe III (von allgemeiner Bedeutung) bei den Flächen des Biotoptyps GIE sowie
- von Wertstufe II (von geringer bis allgemeiner Bedeutung) bei den Flächen der Biotoptypen PHO, PHN und PHZ

auf jeweils Wertstufe I (von geringer Bedeutung) mit einem Gesamtumfang von 5.197 m<sup>2</sup>.

Die Flächen der zukünftigen Gartenbereiche werden in die Wertstufe II (von geringer bis allgemeiner Bedeutung) eingestuft, da hier künftig eine geringe Naturnähe vorhanden sein wird.

Im Falle einer Aufhöhung des Geländes vor Bebauung zur Erlangung einer Hochwasserfreiheit (Nachverdichtungsbereich, Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3) handelt es sich nur um wenige Zentimeter (s. Kap. 7.2.3), sodass die Bodenfunktionen in den zukünftigen Gartenbereichen nicht erheblich beeinträchtigt werden und keine Abwertung der o. g. Einstufung erfolgt.

### 7.3.3 Schutzgut Wasser

Die Versiegelung von Flächen – durch Baukörper sowie Zuwegungen und Terrassen – wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser bewertet, weil das anfallende Niederschlagswasser entsprechend der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist und damit vor Ort verbleibt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu erwarten.

### 7.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der vorgesehenen Planung erfolgt eine Verdichtung durch die Bebauung hinterliegender, innerhalb des Siedlungsgefüges befindlicher Grundstücke. Diese „versteckte Lage“ bedingt auch, dass der Verlust der regionaltypischen Hausweiden nicht so offensichtlich ist und dies das Landschaftsbild (hier eher Ortsbild) nur geringfügig beeinträchtigen wird. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm ist die Baufläche mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Ländliche Siedlung“ belegt, sodass auch bei künftigen Bebauungen regionaltypische Strukturen, insbesondere die typischen Hofbäume, aufzugreifen sind.

Die vorhandenen Großbäume haben im Plangebiet eine herausragende Bedeutung. Ihre ortsbildprägende Gestalt trägt zur Identifikation und Schönheit des Stadtteils erheblich bei. Der Erhalt dieser Großbäume ist daher erforderlich.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

#### 7.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Mit der künftigen Bebauung wird sich das lokale Klima vom Siedlungsrandklimatop zum Stadtklimatop wandeln. Das Siedlungsrandklimatop ist durch eine mittlere Kaltluftproduktion gekennzeichnet. Mit der hinzukommenden Bebauung werden die nächtliche Ausstrahlung verringert und der Luftaustausch beeinträchtigt, sodass mit einer herabgesetzten Kaltluftproduktion gerechnet werden muss. Die eintretende lufthygienische und thermische Belastung muss durch entsprechende Maßnahmen vermindert werden. Die lokalklimatischen Verhältnisse werden sich an die Bereiche südlich der Alten Dorfstraße angleichen. Das Verkehrsaufkommen wird sich durch die künftig hinzukommende Wohnbebauung nicht verstärken.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft / Klima ist nicht zu erwarten.

#### 7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Bebauungsplan bereitet keine räumlich und zeitlich zusammenhängende Bebauung eines größeren Areals vor, sondern stellt eine Angebotsplanung mit langfristigem Umsetzungshorizont dar. Die einzelnen Grundstücke im für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehenden rückwärtigen Bereich sind in privatem Eigentum und werden erst bei jeweiligem persönlichem Bedarf bebaut. In der Projektion bleibt es nicht ausgeschlossen, dass einzelne Grundstücke gar nicht oder erst mit kommenden Bewohnergenerationen in Anspruch genommen werden. Daher wird hier auch keine Notwendigkeit einer allumfassenden, flächendeckenden Untersuchung auf mögliche bodenbezogene Kulturgüter gesehen.

Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass bei einzelnen Erdarbeiten möglicherweise vorkommende archäologische oder naturgeschichtliche Bodenfunde beschädigt oder gar zerstört werden.

Für den Umgang mit möglichen Kulturgütern im Boden ist daher eine Einzelfallbetrachtung praktikabler. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender 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 ist. Für erforderliche Genehmigungen ist die Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle zuständig.

Mit dem im Bebauungsplan gegebenen Hinweis auf die §§ 13 und 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird verdeutlicht, dass vor Erdarbeiten eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde der Stadt Celle vorliegen muss. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist daher nicht zu erwarten.

### **7.4 Vermeidung, Ausgleich und Ersatz**

#### 7.4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

*Maßnahmen mit Positivwirkung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:*

- Eventuelle Fällungen bzw. Herausnahmen von Bäumen und Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel erfolgen, d. h. nur außerhalb der Zeit von März bis September eines jeden Jahres. (vgl. Textliche Festsetzung T4.1)
- Die Beeinträchtigung von Bäumen und Gehölzstrukturen durch Baumaßnahmen ist mittels Einhaltung entsprechender räumlicher Abstände zu vermeiden. Dies gilt besonders in der Brutzeit der Vögel (März bis September eines jeden Jahres). (vgl. Textliche Festsetzung T4.2)
- Für die Zwergfledermaus sind sowohl das Schädigungsverbot als auch das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG) erfüllt, was als konfliktvermeidende Maßnahme den Erhalt und Schutz des Großbaumbestandes erfordert. Auf diese Weise können Quartierverluste vermieden werden, sodass keine nachhaltige Verschlechterung der Quartiersituation entstehen muss. (vgl. Textliche Festsetzung T3.1)

- Die Belassung von Grünstrukturen (Baumreihe Apfelweg) vermeidet die Beeinträchtigung raumbedeutsamer Verbindungsachsen.

*Maßnahmen mit Positivwirkung auf das Schutzgut Wasser:*

- Niederschläge sollen auf den Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. (vgl. Nachrichtliche Übernahme N1)

*Maßnahmen mit Positivwirkung auf das Schutzgut Landschaftsbild:*

- Im Hinblick auf eine möglichst günstige Einpassung in das Ortsbild und auf die Fortführung des vorherrschenden Charakters ländlicher Prägung ist neben einer dörflich angepassten Bauweise (Ein- und Zweifamilienhäuser, angepasste Gebäudehöhe und Dachform) die Pflanzung von standortgerechten, großkronigen Laubbäumen (Eichen, Buchen, Linden, Ahorn oder Rosskastanie) auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. (vgl. Textliche Festsetzung T3.2)
- Das Ortsbild prägende Großbäume werden als zu erhalten festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzung T3.1).

*Maßnahmen mit Positivwirkung auf das Schutzgut Luft / Klima:*

- Die Anlage von Hausgärten mit großkronigen Laubbäumen und anderer dauerhafter Bepflanzung sowie der Erhalt von vorhandenen Großbäumen tragen bereits zur örtlichen Klimaverbesserung bei. (vgl. Textliche Festsetzungen T3.1 und T3.2)
- Eine Verwendung von Gründächern zur Verbesserung des Lokalklimas ist möglich.

*Maßnahmen mit Positivwirkung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter:*

- Die Genehmigungspflicht vor Erdarbeiten trägt zur Sicherung bzw. sachgerechten Dokumentation der möglicherweise vorhandenen Kulturgüter im Boden bei.

#### 7.4.2 Ausgleich und Ersatz

Für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ und „Boden“ wird eine Ersatzfläche mit dem Entwicklungsziel „Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ herangezogen, sodass die Kompensationsfläche für das Schutzgut „Boden“ die Ersatzfläche für „Arten und Lebensgemeinschaften“ beinhaltet. Daraus ergibt sich folgende Bilanz:

Schutzgut	Flächenwert Ist-Zustand	Flächenwert Planung	Kompensation Bedarf	Kompensation Planung	Differenz
<u>Arten und Lebens-</u> <u>gemeinschaften</u>					
Plangebiet	47.622,5	24.908	22.714,5		
Externe Kompensationsfläche	8.685	34.740		26.055	+ 3.340,5
<u>Boden</u>					
Plangebiet	84.749	67.379	17.370		
Externe Kompensationsfläche	17.370	34.740		17.370	+/- 0

Die Kompensationsbilanzierung ergibt einen Flächenbedarf von 8.685 m<sup>2</sup>. Dafür wird ein Teil einer Ackerfläche in Grünland umgewandelt (externe Kompensationsfläche; Flurstück 137/1, Gemarkung Altencelle, Flur 3).

Die Fläche der externen Kompensationsmaßnahme erreicht durch den zu entwickelnden Biotoptyp „Mageres mesophiles Grünland kalkarmer Standorte“ nach einiger Zeit eine hohe Naturnähe und damit eine Aufwertung von Wertfaktor 1 auf Wertfaktor 4.

Darüber hinaus erreicht die Fläche hinsichtlich des Schutzgutes Boden durch die entfallende Ackernutzung und den die natürlichen Standorteigenschaften repräsentierenden dauerhaften

Bewuchs nach einiger Zeit eine hohe Naturnähe und damit eine Aufwertung von Wertstufe II auf Wertstufe IV (von besonderer bis allgemeiner Bedeutung).

Der Verlust bzw. die starke Veränderung des Jagdhabitats der Zwergfledermaus kann durch Aufwertung eines vorhandenen Jagdgebietes kompensiert werden, da die Zwergfledermaus in einem Radius von ca. 2 km um ihr Quartier herum jagt. Zur Aufwertung eines Jagdgebietes ist die Umwandlung von Ackerflächen in extensives Dauergrünland, die Anlage von Kleingewässern sowie die Schaffung von Gehölzstrukturen möglich. Für die Zwergfledermaus sind sowohl das Schädigungsverbot als auch das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1 - 3 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG) erfüllt, was als konfliktvermeidende Maßnahme die Aufwertung bzw. Neuschaffung eines artspezifischen Nahrungshabitats erforderlich macht. Die o. g. externe Kompensationsfläche liegt in einem durch eine Kartierung belegten Nahrungshabitat für Zwergfledermäuse, sodass die beabsichtigte Umwandlung von Acker in extensives Dauergrünland auch eine Aufwertung des Habitats bedeutet. Zusätzlich soll durch Aufweitung des vorhandenen Grabens auf der Fläche ein temporäres Kleingewässer angelegt werden, welches die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse erhöht (vgl. Anhang 4 des Grünordnungsplans zu diesem Bebauungsplan).

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachgewiesene Girlitz (Vorwarnstufe der Roten Liste) ist von einem unmittelbaren Nebeneinander von Nahrungsflächen und Bruthabitat abhängig, sodass der Verlust des einen Teils den Verlust des anderen bedingt. Daher ist durch entsprechende Maßnahmen auf der o. g. externen Kompensationsfläche ein mosaikartig gegliedertes Nahrungshabitat mit Brutplatzgeeigneten Strukturen in der Größe von einem Brutrevier (0,7 ha) zu schaffen. Durch die Umwandlung von Ackerfläche in extensives Dauergrünland in unmittelbarer Nähe von bereits vorhandenen Heckenstrukturen ist gewährleistet, dass Beeinträchtigungen für diese europäische Vogelart nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie soweit wie möglich eingeschränkt werden.

## **7.5 Planungsalternativen**

Die Stadt Celle ist bestrebt, durch Nachverdichtung in Quartieren neues Wohnbauland anzubieten.

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 mit den bestehenden Strukturen und Gegebenheiten keine wesentlich unterschiedlichen städtebaulichen Alternativkonzeptionen zur vorliegenden Planung bestehen.

## **7.6 Beschreibung der Umweltprüfung**

Es wurden ein „Grünordnungsplan“ (GOP) und eine „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (SaP) erarbeitet (vgl. Anlagen). Hierfür wurden verschiedene Gutachten und Fachpläne sowie die entsprechenden Gesetzestexte ausgewertet:

- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 2005
- Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (1991), sowie vorliegende Daten und Karten für die Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle
- Landschaftsplan für die Stadt Celle (Gondolf 1987)
- Flächendeckende Kartierung der Biotoptypen unter Verwendung des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ (v. Drachenfels 2004)
- Klimakarte für die Stadt Celle (DWD 1999)
- Bodenübersichtskarte (BÜK50) (NLFB 1997)
- Karte der potenziell natürlichen Vegetation (Kaiser 1999)
- Daten aus einer Fledermauserfassung im Jahre 2007 (Ortskernkartierung) (Hahn)
- Gutachten über Vorkommen von Vögeln im Auftrag der Stadt Celle (Abia 2009)

## 7.7 Monitoring

Die Anlage von „magerem mesophilem Grünland kalkarmer Standorte“ und die Aufweitung des vorhandenen Grabens auf der externen Kompensationsfläche sind nach Bauabschluss von der Stadt Celle in den ersten 3 Jahren jährlich zu überprüfen. Danach muss in mehrjährigen Intervallen die Entwicklung der Flächen hinsichtlich der Erreichung des Entwicklungsziels beobachtet werden.

## 7.8 Zusammenfassung

### Kurzbeschreibung der Planung

- Ermöglichen von hinterliegender Bebauung (Nachverdichtung)
- Fixierung des Flächenverbrauchs im bestehenden Wohngebiet (WA 1) auf GRZ = 0,3

### Beschreibung der Umwelt

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die bereits bebauten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1) und des Dorfgebietes (MD) überwiegend von neuzeitlichen Ziergärten umgeben. Erhaltenswerte Großbäume tragen zum bäuerlich geprägten Ortsbild bei. Das hinterliegende, unbebaute Grünland ist von strukturreichen Gärten umgeben. Der Wechsel aus Gehölzstrukturen, beweidetem Grünland und Großbäumen bietet besonders geschützten Brutvögeln und Fledermäusen Nahrung und Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten.

### Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Tiere und Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften)	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust von Gehölzen als Lebensraum insbesondere für Brutvögel</li><li>• Verlust von Nahrungshabitaten für die Zwergfledermaus sowie von Nahrungs- und Bruthabitaten für den Girlitz</li></ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erhalt und Sicherung von Einzelbäumen und Siedlungsgehölzen</li><li>• Anpflanzung von Großbäumen</li><li>• Verbot des Fällens von Gehölzbeständen in der Vogel-Brutzeit (März bis September)</li><li>• bei Bauaktivitäten in der Vogel-Brutzeit: Einhaltung entsprechender Abstände zu Gehölzen</li><li>• Schaffung von Nahrungshabitaten auf externer Fläche (mesophiles Grünland neben vorhandenen Heckenstrukturen; temporäres Kleingewässer)</li></ul>
2. Boden und Wasser	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung</li><li>• Verlust versickerungsfähiger Flächen</li></ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• oberflächennahe Niederschlagswasserversickerung</li><li>• offener Belag für Zuwegungen und Stellplätze</li><li>• Optimierung der Bodenfunktionen auf einer externen Fläche durch Umwandlung von Acker in Dauergrünland</li></ul>
3. Luft / Klima	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• geringfügiger Verlust von Freiflächen für Kaltluftbildung</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringfügig verminderte Verdunstung</li> <li>• geringfügig erhöhte Lufterwärmung über versiegelten Flächen</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage von Hausgärten</li> <li>• Erhalt und Pflanzung von Großbäumen</li> </ul>
4. Landschaftsbild	<p><i>Beeinträchtigungen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastung: vollständige Überprägung durch umgebende Bebauung</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fortführung des ländlich geprägten Charakters durch Erhalt und Pflanzung von Großbäumen auf den Grundstücken</li> </ul>
5. Kultur- und Sachgüter	<p><i>Beeinträchtigung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschädigungen von möglicherweise vorkommenden archäologischen oder naturgeschichtlichen Bodenfunden durch Erdarbeiten möglich</li> </ul> <p><i>Vermeidung, Verminderung und Ausgleich:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweis auf Genehmigungspflicht vor Erdbaumaßnahmen</li> </ul>
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen bestehen zwischen allen Schutzgütern. Die Wirkungsweisen sind jeweils unter den einzelnen Schutzgütern beschrieben.

## 8 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Nachverdichtung, durch die maximal ca. 10 neue Wohneinheiten hinzu kommen. Aufgrund der geringen Nutzungsausweitung sind Auswirkungen auf öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen in Form von Mehrbedarfen nicht zu erwarten.

Die Erschließung der Hinterlieger erfolgt privat über die straßenseitigen Grundstücke oder über sogenannte „Pfeifenstiele“, sodass sich der durch die neuen Anlieger verursachte zusätzliche Verkehr auf mehrere Anbindungspunkte des Straßennetzes verteilt. Das bestehende Straßensystem kann die geringfügig zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen.

## 9 Kosten und Finanzierung

Alle Erschließungs- und Baumaßnahmen sind von den privaten Vorhabenträgern zu tragen.

Die Kosten für die Maßnahmen auf der externen Kompensationsfläche werden den innen liegenden Nachverdichtungsgrundstücken in den Wohngebieten WA 2 und WA 3 zugeordnet. Die Durchführung dieser Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Celle auf Kosten der Vorhabenträger gemäß „Satzung der Stadt Celle zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - 135 c Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 26.03.2009“.

Es fallen für die Stadt Celle im Rahmen dieser Bebauungsplanung neben den Planungskosten und den Kosten für das Monitoring (s. Kap. 7.7) voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten an.



## 10 Realisierung

Der Beginn der ausschließlich privaten Bauvorhaben ist variabel und kann nach Satzungsbeschluss und Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes jederzeit erfolgen.

## 11 Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 Ace „Altes Dorf / Nordwest mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 01.06.2009 bis zum 15.06.2009, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 02.06.2009 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 19.06.2009 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2010 (Datum des Absendens der Stellungnahmeaufforderungen) bis zum 23.07.2010 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 08.06.2010 dem im Fachbereich Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadtentwicklungsplanung angefertigten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 Ace vom 20.05.2010 mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung 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 30.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 24 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung und die zugehörige Begründung sowie der Grünordnungsplan und eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung haben in der Zeit vom 08.11.2010 bis zum 10.12.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Ortsrat Altencelle ist gemäß § 55g Abs. 3 Nr. 2 NGO in seiner Sitzung am 18.11.2010 bezüglich dieses Bauleitplanverfahrens angehört worden.

Der Rat der Stadt Celle hat den Bebauungsplan Nr. 24 Ace mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2011 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch – BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Niedersächsische Bauordnung – NBauO
- Niedersächsische Gemeindeordnung – NGO
- Planzeichenverordnung – PlanZV

## 13 Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz

<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>43.777 m<sup>2</sup></b>
davon überörtlich bedeutende Verkehrsflächen/Einrichtungen	0 m <sup>2</sup>
davon überörtlich bedeutende Gemeinbedarfsflächen/Einrichtungen	0 m <sup>2</sup>
davon sonstige überörtlich bedeutende Flächen/Einrichtungen	0 m <sup>2</sup>
<b>Bruttobauland</b>	<b>43.777 m<sup>2</sup></b>

	Fläche	Anteil am Bruttobauland
<b>Bruttobauland</b>	<b>43.777 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
davon Verkehrs-/Erschließungsflächen	911 m <sup>2</sup>	2 %
davon Grünflächen	346 m <sup>2</sup>	1 %
<b>Nettobauland</b>	<b>42.520 m<sup>2</sup></b>	<b>97 %</b>
<b>davon Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)</b>	<b>23.057 m<sup>2</sup></b>	<b>53 %</b>
überbaubar (GRZ 0,3)	6.917 m <sup>2</sup>	
überbaubar inkl. 50%-Überschreitung (GRZ 0,45)	10.376 m <sup>2</sup>	
<b>davon Allgemeines Wohngebiet 2 u. 3 (WA 2, WA 3)</b>	<b>14.849 m<sup>2</sup></b>	<b>34 %</b>
überbaubar (GRZ 0,25)	3.712 m <sup>2</sup>	
überbaubar inkl. abweichender Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (GRZ 0,35)	5.197 m <sup>2</sup>	
<b>davon Dorfgebiet (MD)</b>	<b>4.615 m<sup>2</sup></b>	<b>10 %</b>
überbaubar (GRZ 0,6)	2.769 m <sup>2</sup>	
überbaubar inkl. 50%-Überschreitung (GRZ 0,8)	3.692 m <sup>2</sup>	
<b>Summe der überbaubaren Fläche (Verkehrsflächen + in Baugebieten)</b>	<b>20.176 m<sup>2</sup></b>	<b>46 %</b>
<b>Summe der nicht überbaubaren Flächen</b>	<b>23.601 m<sup>2</sup></b>	<b>54 %</b>

Alle Angaben sind gerundet!

### Erläuterungen

Bruttobauland: Summe aller bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke inklusive aller für die Bebauung zusätzlich notwendigen Flächen (Abtretungsflächen) wie z. B. Verkehrsflächen, Grünflächen, Ausgleichsflächen, Flächen für Nahversorgung, Grundschulen, Kindergärten etc., aber ohne überörtlich notwendige Anlagen und Flächen

Nettobauland: Bruttobauland abzüglich aller Abtretungsflächen (Grundlage für die Berechnung von GRZ und GFZ)

Aufgestellt:

Fachbereich 3 – Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Fachdienst 60 – Stadtentwicklungsplanung

Celle, den 03.03.2011

Im Auftrag

Tilman Schröder

Technischer Angestellter