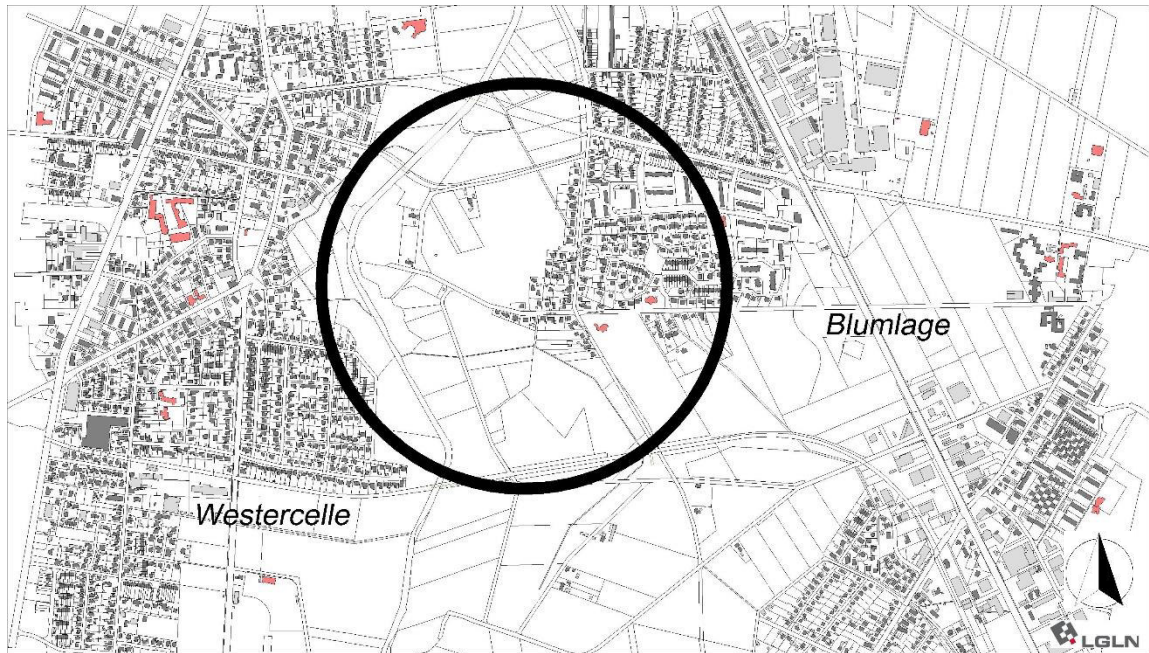


Stadt Celle



Bebauungsplan Nr. 159 „Steinfurt“

Begründung



Übersicht ohne Maßstab

Kartengrundlage: DGK,
Vervielfältigungserlaubnis erteilt
durch das Katasteramt Celle

zur **PLANURKUNDE** gehörig
Stadtplanung

Stadt Celle · Der Oberbürgermeister

FD 61.1 - Stadtplanung

Tel. 05141/12-6113 · Fax 05141/12-75 6199

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:

04.02.2022

(Satzung)

1	Einführung	3
2	Geltungsbereich	3
3	Verfahren	3
3.1	Bisheriges Verfahren	3
3.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a und 13b BauGB	3
4	Planerische Vorgaben	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	13
4.3	Bebauungspläne	14
4.4	Landschaftsplanung	14
4.5	Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle	15
4.6	Luftverkehrsgesetz	15
4.7	Gender Mainstreaming und Integration	16
5	Bestandsbeschreibung	17
5.1	Städtebauliche Situation	17
5.2	Verkehr	17
5.3	Technische Infrastruktur	17
5.4	Sonstige Infrastruktur	18
5.5	Immissionssituation	18
5.6	Altlasten, Altstandorte, Kampfmittel	19
5.7	Wald	20
5.8	Artenschutz	20
6	Anlass und Ziele der Planung	22
6.1	Ziele und Zwecke	22
6.2	Erforderlichkeit	22
6.3	Alternativenprüfung	23
7	Planinhalt	26
7.1	Städtebauliche Konzeption	26
7.2	Art der baulichen Nutzung	26
7.3	Maß der baulichen Nutzung	27
7.4	Bauweise	28
7.5	Überbaubare Grundstücksflächen	28
7.6	Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke	28

7.7	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	28
7.8	Nebenanlagen und Stellplätze	29
7.9	Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Brandschutzstreifen	30
7.10	Verkehrsflächen	30
7.11	Öffentliche Grünflächen und Flächen für Wald	30
7.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	31
7.13	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	32
7.14	Flächen und Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser	33
7.15	Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen	33
7.16	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	34
7.17	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
7.18	Eintragungen als Hinweise.....	38
8	Waldumwandlung.....	40
9	Artenschutzrechtliche Prüfung	41
9.1	Plangebiet und Planung	41
9.2	Rechtlicher Rahmen	41
9.3	Tötungsverbot	42
9.4	Störungsverbot.....	42
9.5	Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	43
9.6	Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen	44
9.7	Artenschutzrechtliches Fazit	44
10	Kosten und Finanzierung	45
11	Verfahrensvermerke	46
12	Rechtsgrundlagen.....	48

1 Einführung

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage ist die Stadt Celle bestrebt, verstärkt Wohnbauland anzubieten. Um die Attraktivität des Wohnstandortes Celle zu sichern und auszubauen, soll ein breites Wohnangebot geschaffen werden, das die unterschiedlichen Wohnsegmente bedient. Inhalt dieser Planung ist die Entwicklung eines Baugebietes für spezialisierten Wohnraum (Klein- und Kleinstwohnformen, sog. Tiny Houses). Das Plangebiet ist aufgrund seiner natur- aber gleichzeitig auch innenstadtnahen Lage gut geeignet. Für die Realisierung der Planung müssen jedoch zunächst die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde im Verlauf des bisherigen Verfahrens angepasst und umfasst nunmehr eine ca. 1,1 ha große Fläche südlich der Celler Innenstadt im Ortsteil Altstadt-Blumlage. Das Plangebiet schließt sich auf südlicher und östlicher Seite an den vorhandenen Siedlungskörper an. Im Norden und Westen geht das Plangebiet in vorhandenen Wald über und ragt in ihn hinein.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 63/19 sowie 63/47 (teilweise) der Flur 115, Gemarkung Celle.

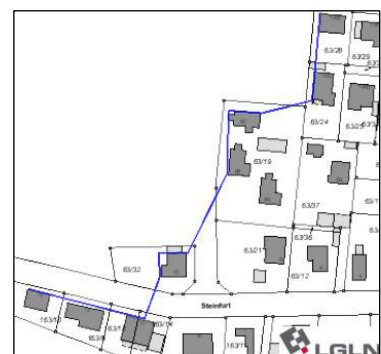
3 Verfahren

3.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Beschluss wurde am 17.12.2021 örtüblich bekannt gemacht.

3.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a und 13b BauGB

Das Plangebiet ist in seiner Rechtsqualität differenziert zu beurteilen. Während der bebaute östliche Plangebietsteil planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich einzustufen ist, besteht für den westlichen Plangebietsteil planungsrechtliche Außenbereichsqualität gemäß § 35 BauGB. Daraus ergeben sich in Hinblick auf die Wahl der Verfahrensart unterschiedliche Rahmenbedingungen. Je nach Bereich des Plangebietes sind unterschiedliche Tatbestandsmerkmale für die jeweilige Verfahrensart zu erfüllen. Im Ergebnis ergeben sich jedoch dieselben verfahrenstechnischen Erleichterungen, da sich das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB inhaltlich auf das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB bezieht.



Skizze zur Abgrenzung von Innen- und Außenbereich (ohne Maßstab)

Östlicher Plangebietsteil (Innenbereich)

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind für den östlichen Teilbereich des Plangebietes erfüllt:

Bei der Umwidmung einer bis vor kurzem anderweitig genutzten Fläche handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, womit das qualitative Tatbestandsmerkmal für die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt ist.

Der Schwellenwert gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB, der als quantitatives Tatbestandsmerkmal heranzuziehen ist, wird selbst bei der Ausnutzung der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) deutlich unterschritten. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren nach den Sätzen 4 und 5 des § 13a BauGB werden nicht erfüllt. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen ferner keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenso ist nicht zu erwarten, dass bei der Planung die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verletzt werden.

Westlicher Plangebietsteil (Außenbereich)

Mit dem § 13b BauGB öffnet der Gesetzgeber für einen befristeten Zeitraum das beschleunigte Verfahren auch für einzelne Außenbereichsflächen. Dabei werden die beschleunigenden Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB übernommen. Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 10.000 m², die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen und sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB sind für den westlichen Teilbereich des Plangebietes erfüllt:

Der Bebauungsplan dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche, die unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt. Der Schwellenwert gemäß § 13b BauGB, der als quantitatives Tatbestandsmerkmal heranzuziehen ist, wird selbst bei der Ausnutzung der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unterschritten.

Die Ausschlusskriterien für das beschleunigte Verfahren nach den Sätzen 4 und 5 des § 13a BauGB sind für diesen Plangebietsteil ebenfalls nicht erfüllt.

Die Regelungen des § 13b BauGB sind mit einer zeitlichen Befristung versehen. Demnach muss ein Bauleitplanverfahren bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden. Der Einleitungsbeschluss wurde am 28.11.2019 durch den Rat der Stadt Celle gefasst und

am 17.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31.12.2021 zu fassen.

Sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang

Bis auf die beiden Plangebietsteile selbst stehen keine im beschleunigten Verfahren nach den §§ 13a und 13 BauGB aufgestellten Bebauungspläne im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.

Schwellenwertermittlung und Kumulationsregel

Die Schwellenwerte gem. der §§ 13a Abs. 1 und § 13b BauGB sind nach den Flächen im planungsrechtlichen Innenbereich und planungsrechtlichen Außenbereich gesondert zu ermitteln. Öffentliche Erschließungsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen sind bei der Schwellenwertermittlung nicht mitzurechnen.

Für den östlichen Plangebietsteil, der nach § 13a BauGB zu bewerten ist, ergibt sich aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine maximal versiegelte Fläche von ca. 985 m². Auf die Flächen des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) entfallen ca. 2.386 m² auf den planungsrechtlichen Innenbereich. Ausgehend von den festgesetzten Mindestmaßen für die Größe von Baugrundstücken (min. 250 m²) ergibt sich für diesen Bereich eine maximal mögliche Zahl von 9 Grundstücken ($2.386 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = \approx 9$). Je Baugrundstück ist eine maximale Grundfläche von 50 m² für Hauptgebäude mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 15 m² für Außenwohnbereiche, die Hauptanlagen sind sowie eine maximale Grundfläche von bis zu 25 m² für Nebenanlagen zulässig. Daraus ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt 810 m² für diesen Bereich des allgemeinen Wohngebietes ($9 \times (50 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2)$). Dazu sind die Flächen der privaten Verkehrsflächen, die im planungsrechtlichen Innenbereich festgesetzt sind, zu addieren (insgesamt ca. 175 m²).

Für den westlichen Plangebietsteil, der nach § 13b BauGB zu bewerten ist, ergibt sich aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans eine maximal versiegelte Fläche von ca. 1.722 m². Auf die Flächen des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA1) entfallen ca. 2.744 m² auf den planungsrechtlichen Außenbereich. Ausgehen von den festgesetzten Mindestmaßen für die Größe von Baugrundstücken (min. 250 m²) ergibt sich für diesen Bereich eine maximal mögliche Zahl 11 Baugrundstücken ($2.744 \text{ m}^2 / 250 \text{ m}^2 = \approx 11$). Je Baugrundstück ist eine maximale Grundfläche von 50 m² für Hauptgebäude mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 15 m² für Außenwohnbereiche, die Hauptanlagen sind sowie eine maximale Grundfläche von bis zu 25 m² für Nebenanlagen zulässig. Daraus ergibt sich eine Versiegelung von insgesamt 990 m² für diesen Bereich des allgemeinen Wohngebietes ($9 \times (50 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2)$). Das allgemeine Wohngebiet 2 (WA2) weist eine Grundfläche von ca. 673 m² bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 fest ($673 \text{ m}^2 \times 0,8 = \text{ca. } 539$). Dazu sind die Flächen der privaten Verkehrsflächen, die im planungsrechtlichen Innenbereich festgesetzt sind, zu addieren (insgesamt ca. 193 m²).

Für sich genommen unterschreiten die beiden Plangebietsteile die jeweiligen Schwellenwerte gemäß § 13a Abs. 1 BauGB bzw. § 13b BauGB. Da beide Plangebietsteile im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind die versiegelten Grundflächen beider Plangebietsteile zu addieren. Daraus ergibt sich eine versiegelte

Grundfläche von insgesamt ca. 2.707 m². Auch dieser Wert liegt deutlich unterhalb der jeweiligen Schwellenwerte gemäß § 13a Abs. 1 BauGB bzw. § 13b BauGB.

Fingierter Eingriffsausgleich

Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² sowie Bebauungspläne unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Wegen dieser Ausgleichsfiktion sind die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe nicht ausgleichspflichtig. Gemäß § 13 Abs. 3 wird im beschleunigten Verfahren zudem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S.2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auch wenn damit formal die Eingriffsregelung ausgesetzt ist, sind gemäß § 1a BauGB die grundlegenden Ziele des Umwelt- und Naturschutzes in die Planung einzustellen. Zu berücksichtigen sind die Belange des Artenschutzes, um auszuschließen, dass bei der Realisierung der Planung gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) verstoßen wird.

Der Ausgleich nach Waldrecht bleibt von der Ausgleichsfiktion im beschleunigten Verfahren ebenfalls unberührt.

4 Planerische Vorgaben

4.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landes-Raumordnungsprogramm (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 RROP, welches 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.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

Nach dem im September 2017 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die damit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen eingebunden, in der die Innovationsfähigkeit und die internationale Wettbewerbsfähigkeit, die internationalen Verkehrs- und Kommunikationsknotenpunkte, die Arbeitsmarktschwerpunkte sowie die Zentren der Wissenschaft, Bildung und Kultur gestärkt werden sollen.

Daneben sind folgende **Ziele** und *Grundsätze* der Raumordnung gemäß LROP 2017 bei der Planung zu berücksichtigen:

- 2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*
- 2.1 02 *„Es sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden.“*
- 2.1 04 *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*
- 2.1 05 *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*
- 2.1 06 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“*

- 3.1.1 02 S.1 **„Die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen ist zu minimieren.“**
- 3.1.1 03 S.1 *„Siedlungsnahе Freiräume sollen erhalten und in ihren ökologischen sozialen und wirtschaftlichen Funktionen gesichert und entwickelt werden.“*
- 3.1.1 04 S.2 *„Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden.“*
- 3.2.1 02 S.1 *„Wald soll wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden.“*
- 3.2.1 03 S.2 *„Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.“*

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle



Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (ohne Maßstab)

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP 2005) sind vorrangig solche Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, die

- insbesondere dem wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel gerecht werden,
- der Erhaltung des bestehenden Angebots an Arbeitsplätzen dienen,

- zur Sicherung und Entwicklung der Aufgaben beitragen, die über den Ordnungsraum hinaus eine wesentliche Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, Dienstleistungen sowie für die Arbeitsstätten haben sowie
- die Umweltbedingungen durch die Entflechtung sich gegenseitig störender Nutzung verbessern.

Die Siedlungsentwicklung ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich auf die Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Zu der nach Landesraumordnung angestrebten Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Teilräume gehört auch die Bereitstellung eines angemessenen Baulandangebotes. Der demografische Wandel ist dabei zu berücksichtigen.

Das RROP 2005 stellt den Bereich westlich des Siedlungskörpers und damit auch westlich des Plangebietes als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft, für Erholung sowie für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft dar. Darüber hinaus enthält das RROP 2005 keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

In räumlicher Nähe des Plangebietes (östlich) verläuft entlang der Burgstraße ein regional bedeutsamer Wanderweg, der durch die Planung jedoch nicht tangiert wird.

Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Celle



Auszug aus dem Entwurf zum Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Celle (ohne Maßstab)

Nach dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms 2016 für den Landkreis Celle (RROP 2016) besteht die Zielsetzung der Regionalplanung darin, die gesamte zukünftige

Siedlungsentwicklung (Umstrukturierung und Nachverdichtung im Bestand sowie Neuausweisung von Baugebieten) zu konzentrieren und vorrangig auf die Zentralen Orte entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe auszurichten. Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Zentralen Orte dient auch maßgeblich ihrer Sicherung und Entwicklung. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden.

Über die Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet hinaus trifft der Entwurf zum RROP 2016 keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

Im Umfeld des Plangebietes stellt der Entwurf zum RROP 2016 Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz dar.

Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ hat das Ziel neue Bauflächen auszuweisen sowie teilweise bebaute Bereiche einer neuen städtebaulichen Ordnung zuzuführen, um so den Bedarf an Baugrundstücken für besondere Wohnformen mit geringen Wohnflächen zu decken.

Dem Ziel der Regionalplanung, Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung gefolgt. Die Stadt Celle ist gemäß des LROP 2017 als Oberzentrum ausgewiesen und hat die damit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Dazu gehört auch die Bereitstellung eines angemessenen Baulandangebotes in allen Segmenten.

Vor der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Infrastrukturmaßnahmen sind vorrangig die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für weitere Maßnahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und einer nachhaltigen Bestandsentwicklung auszuschöpfen. Ein Teil des Plangebietes war bis vor Kurzem bebaut, aber ungenutzt. Durch die Planung soll diese Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Sinne des Gesetzgebers entspricht dies der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Die Inanspruchnahme von Freiflächen kann dadurch reduziert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird auch die Bebaubarkeit von bisher planungsrechtlich nicht überbaubaren Flächen im Außenbereich ermöglicht. Um im Rahmen der interkommunalen Konkurrenz um Einwohner bestehen zu können und die Stadt Celle als Oberzentrum zu sichern und zu entwickeln, besteht hinsichtlich der anhaltend hohen Nachfrage großer Bedarf an Wohnbauland, auch im Bereich des spezialisierten Wohnraumangebotes in Form von Klein- und Kleinstwohnformen. Der Wunsch nach Wohnen mit hoher Qualität ist auch bei Interessenten für diese Wohnformen häufig mit Wohneigentum in Form eines kleinen Einfamilienhauses verbunden.

Trotz des Eingriffs in einen siedlungsnahen Freiraum bleiben große unzerschnittene und von Lärm unbeeinträchtigte Räume im Landschaftsteil Fuhseniederung erhalten. Die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Die Gestalt der freien Landschaft im Anschluss an den zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich wird durch das Anlegen eines neuen Waldrandes neu strukturiert.

Das Plangebiet ragt im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich in vorhandenen Wald hinein. Entsprechend ist bei Realisierung der Planung von einer Waldumwandlung im Sinne des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) auszugehen. Einer Waldumwandlungsgenehmigung bedarf es in einem Bauleitplanverfahren nicht. Die Belange des Waldes sind daher im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber misst dem Grundsatz der Walderhaltung in der Interessensabwägung eine hohe Bedeutung zu. Diese wurde im Rahmen der planerischen Abwägung entsprechend gewürdigt. Der Wald im Bereich des Plangebietes verfügt hinsichtlich seiner Waldfunktionen über keine wesentliche Bedeutung. Es wurde eine eher unterdurchschnittliche Nutz- und Erholungsfunktion sowie eine durchschnittliche Schutzfunktion des Waldes festgestellt. Daraus lässt sich keine prioritäre Walderhaltung ableiten. Die Verkleinerung der Waldfläche mindert zudem nicht die Eignung für den Biotopverbund Wald, da die Verringerung der Waldfläche im Verhältnis zur Gesamtfläche nur geringfügig ist und die Waldumwandlung lediglich in einer Randlage umgewandelt werden soll.

Es ist für eine Stadt wie Celle wichtig, die oberzentralen Funktionen zu stärken. Einen wichtigen Belang der Allgemeinheit stellt dabei Bereitstellung eines ausreichenden Wohnflächenangebotes in allen Segmenten dar. Dazu zählen auch spezialisierte Wohnraumangebote, wie die hier geplanten. Im Zuge der Vorbereitung und der Durchführung des Planverfahrens konnte eine enorme, teils überregionale Nachfrage nach dieser spezialisierten Wohnform festgestellt werden. Die Zahl an Anfragen zu diesem spezialisierten Wohnangebot geben Grund zur Annahme, dass die Nachfrage danach nicht allein durch die vorliegende Planung gedeckt werden kann.

Die stadtweite Standortalternativenprüfung hat ergeben, dass nur wenige Standorte im Stadtgebiet die Eignung für die Deckung dieses spezialisierten und überregionalen Wohnraumbedarfes aufweisen. Eine Realisierung der Planung ohne Waldverlust und unter Einhaltung gebotener Waldabstände ist nicht dazu geeignet dieses spezialisierte Wohnangebot ausreichend zu schaffen. Unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses an der Schaffung eines spezialisierten Wohnangebotes überwiegen daher die Belange der Allgemeinheit an der Waldumwandlung das öffentliche Interesse am Walderhalt. Mit der Realisierung eines spezialisierten Wohnangebotes geht als Folge der planerischen Entscheidung der öffentliche Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Sinne der allgemeinen Gefahrenabwehr (vorbeugender Brandschutz) einher. Zu diesem Zweck sollen auch Waldflächen überplant werden, die nur mittelbar der Bereitstellung spezialisierten Wohnangebotes dienen, ihr jedoch direkt zuzuordnen sind. Die Umwandlung von einem Teilbereich des Waldes ist daher mit dem Grundsatz des Walderhalts vereinbar.

Waldränder haben eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion, deren Schutz als planerischer Grundsatz in der Raumordnung verankert ist. Zur Wahrung dieser Funktion ist gemäß des LROP ein Abstand von ca. 100 m zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet. Celle verfügt über ein waldreiches Stadtgebiet, in dem nicht immer ausgeschlossen werden kann, dass der im LROP empfohlene Abstand unterschritten wird. Dieser Orientierungswert wird bereits in der Nullvariante, also bei Verzicht auf die vorliegende Planung, im Plangebiet deutlich unterschritten. Der Ab-

stand der vorhandenen Bebauung zum Waldrand beträgt in Teilen des Plangebietes unter 10 m. Der Waldrand wird aufgrund des geringen Abstandes und der gewachsenen Situation durch Lärm, Licht und Beunruhigung beeinträchtigt. Im Rahmen der Planung ist die Ausformung eines neuen Waldrandes mit größerem Waldabstand vorgesehen, der einen Puffer zwischen Wald und (hinzukommender) Bebauung herstellt. Neben den Aspekten der allgemeinen Gefahrenabwehr wird als Konsequenz der planerischen Entscheidung ein ökologischer Mehrwert für diesen Bereich erzeugt. Die beabsichtigte Waldrandgestaltung mit deutlicher Stufung der Wuchshöhen ist in der Lage, vielfältige Lebensräume zu schaffen. Durch den Aufbau einer Strauchschicht werden zusätzliche Blühaspekte für Insekten geschaffen, die sonst durch den derzeitigen Waldbestand nicht vorhanden sind und daher zu einer Verbesserung der biologischen Vielfalt beitragen. Ein intakter Waldmantel unterstützt durch seine Pufferfunktion zudem das Waldbinnenklima.

Das NWaldLG macht keine verbindlichen Vorgaben zu ausreichendem Abstand zwischen Wald bzw. Waldrändern und Bebauungen.

Wird eine Nutzung oder Funktion eines Raumes mithilfe eines Vorsorgegebietes gesichert, so soll diesem Belang bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein hohes Gewicht eingeräumt werden. Die gemäß RROP 2005 angrenzenden Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft, für Erholung sowie für Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die vorgesehene Planung konkurriert aufgrund seiner randlichen Lage und seines geringen Flächenumfangs nicht mit den gemäß Raumordnung bestimmten Raumnutzungen und Nutzungsansprüchen für diesen Bereich. Die Zweckbestimmungen und Funktionen der im RROP 2005 dargestellten Vorsorgegebiete bleiben auch bei Durchführung der Planung erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes sowie einer gebietsgerechten Grünlandnutzung liegt nicht vor. Auch die natürliche Eignung und der landschaftliche Wert der Fuhseniederung für verschiedene Erholungsaktivitäten der Naherholung werden durch die Planung nicht gemindert. Der Erlebniswert wird zudem durch das Anlegen des neuen Waldrandes aufgrund seiner Strukturierung und Förderung der Artenvielfalt erhöht.

4.2 Flächennutzungsplan

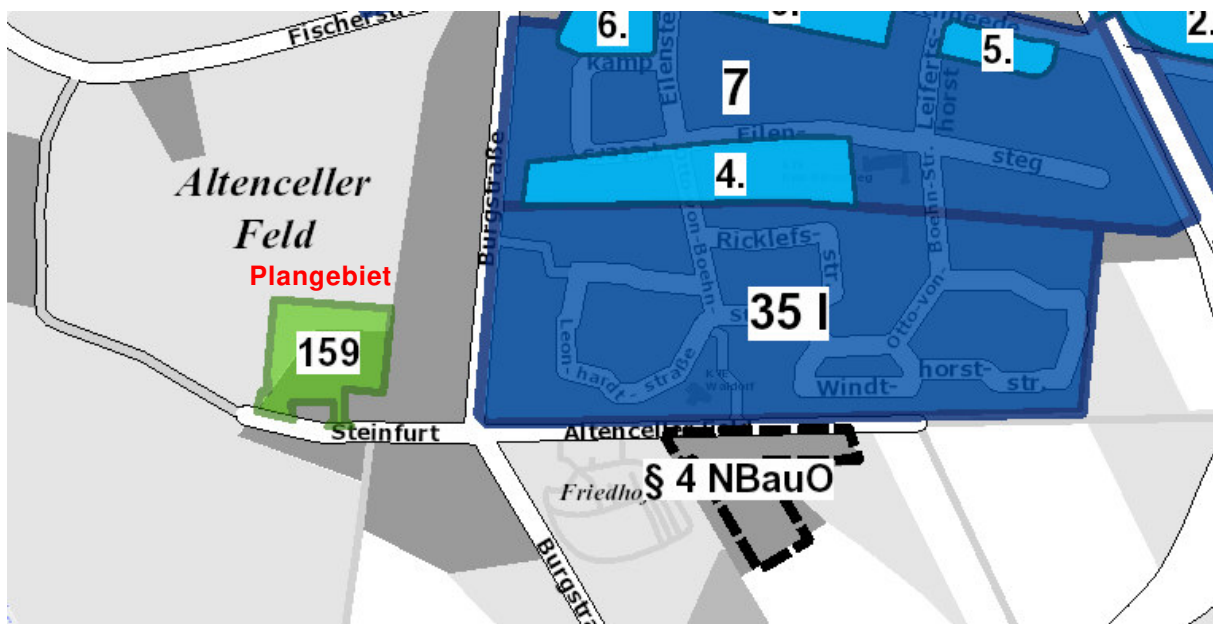


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle in seiner derzeit wirksamen Fassung (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Celle in seiner aktuell wirksamen Fassung stellt das Plangebiet im östlichen Bereich als Wohnbaufläche und im westlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, ohne dabei dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zuwiderzulaufen. Die Darstellung der Fläche für die Landwirtschaft wird im Zuge der Berichtigung überwiegend zu Gunsten einer Wohnbaufläche angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt zudem im Einflussbereich der Richtfunktrasse Nr. 1217.

4.3 Bebauungspläne



Übersicht der Bebauungspläne im Umfeld des Bebauungsplans Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“
(dunkelblau = rechtsverbindlich, hellblau = rechtsverbindliche Änderungen, grün = nicht rechtsverbindlich / in Aufstellung) (ohne Maßstab)

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne vor.

Etwa 100 m östlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 (1. Teil) der Stadt Celle „Altenceller Feld“ sowie nördlich davon der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Celle „Altenceller Schneede / Süd“, in denen vorwiegend Wohngebiete festgesetzt wurden. Zudem befindet sich östlich des Friedhofes in der Straße Altenceller Feld der Geltungsbereich einer Satzung gemäß § 4 Abs. 4 des Maßnahmen-gesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in Verbindung mit dem Wohn-bau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG).

4.4 Landschaftsplanung

Für den Bereich der Stadt Celle wird zurzeit der Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes wird auf die bereits vorliegenden Ergebnisse des neuen Landschaftsrahmenplanes Bezug genommen. Des Weiteren werden die Aussagen des bestehenden Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle von 1991 berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (1991) hat ermittelt, dass für die angrenzenden Landschaftsteile der Fuhseniederung die Voraussetzungen für Schutzgebiete erfüllt sind und empfiehlt daher die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes. Dies ist nach derzeitigem Planungsstand jedoch noch nicht umgesetzt worden. Die Planung stünde dem nicht entgegen, da sie überwiegend im bereits bebauten Siedlungs- bzw. im siedlungsnahen Bereich realisiert werden soll.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle stellt Teile des Plangebietes als Bestandteil des Biotopverbundsystems Wald (Sukzessionswald, WST3) dar, das langfristig zu sichern ist. Für das Landschaftsbild hat der vorhandene Wald eine hohe Bedeutung (WST2). Durch die Planung wird der vorhandene Sukzessionswald in Teilen überplant. Es ist vorgesehen einen Waldmantel zum künftig bebauten Plangebiet

hin aufzubauen, der im Randbereich zum Siedlungskörper derzeit fehlt. Die Waldrandentwicklung kollidiert daher nicht mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsrahmenplans.

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) sieht für das Plangebiet bzw. den daran angrenzenden Bereich die Ausrichtung auf die Erholungsfunktion der Landschaft in der Fuhse-Aue vor. Das Plangebiet befindet sich räumlich im Randbereich dieser landschaftspflegerischen Maßnahme. Die Planung steht daher der Erreichung, der im Landschaftsplan vorgeschlagenen Zielstellung, nicht entgegen.

Im Plangebiet selbst sind keine Schutzgebiete oder -objekte gemäß BNatSchG in Verbindung mit dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundes-Naturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) vorhanden. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Schutzgebiete bzw. -objekte:

Schutzgebiet bzw. -objekt	Entfernung zum Plangebiet
Besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG: Seggenried nährstoffreicher Standorte (NSG)	ca. 50 m nördlich
Besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG: Silbergrasflur (RSS)	ca. 50 m nordöstlich
Besonders geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG: Sonstiger Sandmagerrasen (RSZ)	ca. 75 m nordöstlich

Aufgrund der jeweiligen Entfernungen sind durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen der aufgeführten Schutzgebiete bzw. -objekte zu erwarten.

4.5 Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle. Daher besteht für die geplante Bebauung ein Anschlusszwang an das örtliche Schmutzwassernetz.

Generell ist gemäß Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle das Regenwasser vollständig auf den Grundstücken zu versickern.

4.6 Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors des militärischen Flugplatzes Celle-Wietzenbruch gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 2a des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung des Plangebietes zum Startbahnbezugspunkt beträgt ca. 4,8 km. Die hier zulässige Bauwerkhöhe beträgt gemessen am Bezugspunkt der Startbahn ca. 92,7 m ü. NHN. Bei einer unteren Bezugshöhe von ca. 39,25 m ü. NHN entspricht dies einer Bauwerks- höhe von etwa 53,45 m über der Geländeoberkante. In Bezug auf die Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, sind diese Bauhöhenbeschränkungen nicht relevant.

4.7 Gender Mainstreaming und Integration

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sind Gender Mainstreaming und Integration bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dabei ist dem Grundsatz der Barrierefreiheit im Sinne eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Insbesondere sind auch die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten, eine Gleichstellung der Geschlechter zu fördern sowie der Grundsatz der Antidiskriminierung zu berücksichtigen.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorliegende Planung negative Auswirkungen auf den gleichberechtigten Zugang zur physischen Welt, auf die Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung oder auf die Gleichstellung der Geschlechter auslöst.

5 Bestandsbeschreibung

5.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Blumlage und grenzt an den gewachsenen Siedlungskörper an. Das Umfeld ist vordergründig durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung meist in Form von Einfamilienhäusern geprägt. Andere Nutzungen sind nur ausnahmsweise vorzufinden. Das Plangebiet selbst wies bis vor Kurzem noch Bestandsbebauung auf. Auf dem östlichen Plangebietsteil befanden sich drei Hauptgebäude mitsamt Nebengebäuden, die als städtische Obdachlosenunterkünfte genutzt und inzwischen abgebrochen wurden. Der westliche Plangebietsteil ist unbebaut und weist nach Norden partielle Sukzessionsgehölze auf. Der nördliche und westliche Randbereich des Plangebietes ist mit Sukzessionswald bestanden.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet wird durch eine von der Steinfurt abgehende Stichstraße erschlossen, die derzeit nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht. In etwa 150 m Entfernung befindet sich mit der Burgstraße eine für diesen Ortsteil bedeutsame Sammelstraße, die das Plangebiet mit den übergeordneten Verkehrsachsen und dem Celler Innenstadtbereich verbindet.

Durch die Stadtbuslinien 5 bzw. 500 (Wienhausen – Schlossplatz) sowie 14 ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Sie verbinden das Plangebiet mit der Celler Innenstadt sowie mit dem Ortsteil Wienhausen in der Samtgemeinde Flotwedel. In fußläufiger Entfernung nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Haltestelle „Eilensteg“ (ca. 750 m).

5.3 Technische Infrastruktur

Da das Plangebiet zum Planungsbeginn bereits teilweise bebaut war, liegen bereits einige Ver- und Entsorgungsleitungen vor. Die endgültige technische Erschließung erfolgt im Zuge der Realisierung der Erschließungsplanung.

Wasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird über die Trinkwasserversorgung im öffentlichen Raum gesichert. Ein entsprechendes Leitungssystem, das die Löschwasserversorgung im Plangebiet bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfs, der Löschwassermenge, ausreichender Entnahmemöglichkeiten und des Netzdrucks während der Entnahme bei zeitgleicher Trinkwasserversorgung der angeschlossenen Haushalte sicherstellt, ist bereits vorhanden. Der Richtwert für den Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) "Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung" von 48 m³/h wird durch das vorhandene Trinkwassernetz eingehalten.

Eine Löschwasserentnahmestelle befindet sich in der Steinfurt, unweit der Einmündung in das Plangebiet.

Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet war zu Planungsbeginn bereits zum Teil bebaut. Entlang des vorhandenen Stichweges verläuft ein Schmutzwassersammler DN 250 (Baujahr 1968) aus Steinzeug mit Fließrichtung Süden zur Steinfurt.

Im Rahmen der Erschließung der Einzelgrundstücke müssen weitere Schmutzwasserkanäle nach dem Materialstandard des Eigenbetriebes Stadtentwässerung Celle (SEC) hergestellt und an den Leistungsbestand angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Der Baugrund ist grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken und im Bereich der Erschließungsstraßen in den Untergrund abzuleiten.

Im Plangebiet sind keine Regenwasserkanäle vorhanden und werden voraussichtlich auch nicht erforderlich.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die örtlichen Abfallentsorgungsunternehmen.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen, die den ehemaligen Gebäudebestand versorgt haben. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und ggf. außerhalb des Plangebietes erforderlich.

5.4 Sonstige Infrastruktur

Aufgrund der zentrumsnahen Lage (ca. 2,3 km bis zur Celler Innenstadt) verfügt das Plangebiet über eine hohe Lagegunst und verhältnismäßig schnellen Zugang zu den Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Blumläger Schule (Grundschule), die sich in etwa 2,5 km Entfernung befindet.

Mit dem Waldorfkindergarten Celle (ca. 350m) und der Kindertagesstätte DRK-Eilensteg (850m) befinden sich mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen im nähere Umfeld des Plangebietes.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Spielflächen unterversorgt. Der nächste öffentliche Spielplatz befindet sich in der Otto-von-Boehn-Straße (ca. 600m). Die Erreichbarkeit weiterer Spielplätze ist aufgrund der Entfernungen bzw. der Barrieren, die die Kinder überwinden müssten, stark eingeschränkt.

5.5 Immissionssituation

Im Rahmen einer von der DEKRA Automobil GmbH durchgeführten schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße 3 (Ortsumgehung) und die Altenceller Schneede bzw. den Wederweg untersucht worden. Die Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete sowohl für den Tages- als auch für den Nach-

zeitraum im gesamten Plangebiet unterschritten werden. Es ergibt sich daraus der Lärmpegelbereich II der DIN 4109-1. Der Schallschutz gegen Außenlärm im Lärmpegelbereich II wird bereits durch die baulichen Anforderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes erfüllt.

Die DEKRA Automobil GmbH wurde zudem mit einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die die schalltechnischen Auswirkungen der Gemeinschaftsstellplatzanlage auf das Plangebiet sowie die angrenzende Bestandswohnbebauung ermittelt hat. Ergebnis der ergänzenden Untersuchung ist, dass der Immissionsrichtwert für den Tageszeitraum für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet sowie auch an den nächstgelegenen Wohngebäuden unterschritten wird. Auch der Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum wird an den nächstgelegenen Wohngebäuden unterschritten. Im Plangebiet hingegen wird der Immissionsrichtwert nachts überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich.

Immissionen nach Luftverkehrsgesetz

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich (6 km-Radius) des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 des LuftVG. Die Fluglärmentwicklung im Plangebiet ist zwar zu erwarten, aber aufgrund ihrer Geringfügigkeit zu vernachlässigen.

5.6 Altlasten, Altstandorte, Kampfmittel

Im Zusammenhang mit den bisherigen Nutzungen, die im Plangebiet ausgeübt wurden, wurden 2008 kleinräumige Bodenverunreinigungen festgestellt. Der verunreinigte Boden wurde ausgekoffert und anschließend fachgerecht entsorgt. Die im Anschluss entnommene Bodenprobe zur Beweissicherung dokumentierte den Erfolg der durchgeführten Maßnahme. Eine zeitgleich durchgeführte Begehung der umliegenden Grundstücksflächen durch die Untere Bodenschutzbehörde ergab keine weiteren auffälligen Bereiche. Weitere Bodenverunreinigungen im westlichen Plangebietsteil konnten organoleptisch nicht direkt festgestellt werden.

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung wurde neben der Untersuchung der Grundwasserverhältnisse und der Tragfähigkeit des Bodens auch eine abfalltechnische Analyse für das Plangebiet durchgeführt. Die Schottermischprobe MP1 (S1 und S2) wurde aufgrund eines leicht erhöhten Chromgehaltes in die Einbauklasse Z1 gem. LAGA M20 eingeordnet. Es handelt sich um Probenmaterial aus der mineralischen Deckschicht (Recyclingmaterial) der Steinfurt. Alle weiteren Untersuchungen im Plangebiet, vor allem die Schichtenprofile und die Bodenproben aus den Sondierungen S3, S4, S5 und S6 sind vollständig unauffällig und geben keinerlei Hinweis auf eine eventuell vorhandene Bodenverunreinigung bzw. Kontamination des Plangebietes.

Zur Feststellung möglicher weiterer Bodenverunreinigungen und zur Reduzierung des Restrisikos wurde eine orientierende Erkundung des Oberbodens nach BBodSchV durchgeführt. Die Untersuchungen des Oberbodens ergaben keine Hinweise auf das Vorliegen von schädlichen Bodenverunreinigungen. Großflächige Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Etwa 100 bis 200 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung 351.006.4.05 „Schinderkuhle“. Es handelt sich um eine Mitte der 1930er bis Mitte der 1950er Jahre mit Siedlungsabfall verfüllte Sandgrube, die inzwischen vollständig mit Ruderalvegetation bewachsen ist. Art und Umfang des Abfalls in Verbindung mit dessen Lage oberhalb des Grundwasserspiegels stellen laut gutachterlicher Untersuchung aus

dem Jahr 2000 keine wesentliche Gefährdung für das Grundwasser dar. Die Grundwasserfließrichtung im Bereich der Altablagerung ist mit Nordwest angegeben. Von der Altablagerung geht daher im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Plangebiet keine Gefahr aus.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) wurde entsprechend seiner Empfehlung mit der Auswertung der Luftbilder beauftragt. Im Ergebnis wird für Teilbereiche des Plangebietes eine Kampfmittelbelastung vermutet, die Gefahrenerforschungsmaßnahmen erforderlich macht. Zu diesem Zweck wird vor der Baufeldfreimachung und der Erschließung des Plangebietes eine Kampfmittelsondierung und ggf. eine Kampfmittelbeseitigung durch ein fachlich qualifiziertes Unternehmen durchgeführt. So wird die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes sichergestellt.

5.7 Wald

Bei Begehung der Waldbehörde des Landkreises Celle am 08.05.2020 wurde ein ca. 40 Jahre alter Pionierwald festgestellt, der insbesondere aus den folgenden Arten besteht: Robinie, Birke, Eiche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, späte Traubenkirsche sowie Weißdorn in der Strauchschicht und u.a. Knoblauchrauke und Gräser in der Krautschicht. In diesem Zusammenhang wurde auch die Waldgrenze definiert. Diese ragt nördlich und westlich in das Plangebiet hinein. Mit den Festsetzungen, die im Rahmen dieser Planung getroffen werden, wird Wald in einer Größenordnung von ca. 2.710 m² überplant und für eine andere Nutzung beansprucht. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit geeigneter Waldausgleichsmaßnahmen.

Die Kompensation der entfallenden Waldflächen erfolgt auf zwei externen Flächen, die zum Zwecke der walddrechtlichen Kompensation bereits aufgeforstet wurden bzw. künftig aufgeforstet werden.

5.8 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden Artenschutzkartierungen zu Brutvögeln und Reptilien nach den üblichen Methodenstandards durch das Büro b-paur erstellt. Des Weiteren wurde der Gehölzbestand im Plangebiet auf Quartierpotenziale für Fledermäuse untersucht. Die Bestandserfassung erfolgte im Rahmen von insgesamt vier Begehungen im Zeitraum von Mai bis Juli.

Insgesamt wurden zehn Vogelarten mit zu unterstellendem Brutstatus festgestellt. Das Artenspektrum repräsentiert mit Ausnahme eines im Umfeld rufenden Kuckucks ausschließlich ungefährdete Arten, für die aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erwartungsgemäß jeweils nur geringe Revierzahlen bzw. nur Einzelreviere festzustellen sind. Eine Betroffenheit weiterer Reviere durch die Planung ist für das festgestellte Artenspektrum aufgrund der geringen Störempfindlichkeit allenfalls während Bauphasen geringfügig zu erwarten. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass lärmempfindliche Arten durch die Planung verdrängt werden.

Trotz geeigneter Habitatbedingungen in Bezug auf Vegetationsstruktur und Mindestangebot von Mikrohabitatstrukturen sowie augenscheinlich gutem Nahrungsangebot bestehen im Plangebiet keine Reptilienvorkommen. Dies kann seine Ursache in der geringen

Größe des Habitats sowie seiner Distanz zu ggf. im weiteren Umfeld befindlichen Lokalpopulationen haben. Die beabsichtigte Waldrandgestaltung mit deutlicher Stufung der Wuchshöhen ist jedoch in der Lage eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo im Hinblick auf die Besiedlung von Reptilien herzustellen.

Die Bestands- bzw. Sukzessionsgehölze innerhalb des Plangebietes weisen keine Quartierpotenziale für Fledermäuse auf. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Gebäudekontrolle wurden zudem weder Wochenstuben noch Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse in bzw. an den Gebäuden im östlichen Plangebietsteil vorgefunden.

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG muss die Baufeldfreimachung / Gehölzrodung außerhalb der Brutperiode der Vogelarten (01.03 bis 30.09.) sichergestellt werden. Bis Baubeginn ist die Fläche frei von zunehmendem Gehölz-/ Gebüschaufwuchs zu halten.

Für das Plangebiet wurde zudem eine Kartierung von Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen Roten Listen und von geschützten Pflanzen durch Prof. Dr. Kaiser (alw) durchgeführt. Zu diesem Zweck erfolgte am 03.08.2021 eine Ortsbegehung des Plangebietes. Alle Flächen des Plangebietes wurden in Abständen von etwa 10 m flächendeckend abgegangen, um Wuchsorten von Farn- und Blütenpflanzen der niedersächsischen Roten Liste und Vorwarnliste (GARVE 2004), von im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützten Pflanzenarten und von im Landkreis Celle regional auffallend seltenen Pflanzenarten (KAISER 2021) festzustellen. Die Begehung erfolgte zu einer für die angesichts der Biotopausstattung (halbruderaler Gras- und Staudenfluren trockener Standorte, Gehölze) zu erwartenden Arten optimalen Jahreszeit.

Im Untersuchungsgebiet wurde mit der Heide-Nelke eine Art der niedersächsischen Roten Liste festgestellt, deren Vorkommen sich auf neun Wuchsorte verteilt und zusammen mehr als 50 Exemplare umfasst. Die Heide-Nelke gehört gleichzeitig zu den im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützten Arten. Weiterhin wurden mit Rapunzel-Glockenblume und Schwarznessel zwei Arten festgestellt, die für das niedersächsische Tiefland auf der Vorwarnliste stehen. Von den im Landkreis Celle regional seltenen Pflanzenarten wurden keine Vorkommen festgestellt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der Heide-Nelke wurde bereits vorgezogene Maßnahmen ergriffen. Mit Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde wurde am 25.08.2021 eine Samenbergung der Heide-Nelke vorgenommen. Das gewonnene Saatgut sowie die noch umzusiedelnden Mutterpflanzen werden zu gegebener Zeit, jedoch vor der Baufeldfreimachung und Rechtskraft des Bebauungsplans, auf einer standortgeeigneten Liegenschaft ausgebracht.

6 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Celle verfolgt das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen zu schaffen, die unterschiedliche Segmente bedienen. Es ist für eine Stadt wie Celle wichtig, die oberzentralen Funktionen zu stärken. Einen wichtigen Belang der Allgemeinheit stellt dabei Bereitstellung eines ausreichenden Wohnflächenangebotes in allen Segmenten dar. Dazu zählen auch spezialisierte Wohnraumangebote, wie die hier geplanten. Einhergehend damit soll zudem die Attraktivität des Wohnstandortes Celle durch die Schaffung dieses spezialisierten Angebotes gestärkt werden.

Zunehmend mehr Menschen sind daran interessiert, ihren Wohnraum zu verkleinern. Tiny Houses und Minihäuser stellen sich dabei immer öfter als geeignete architektonische Lösung dar, Wohnraum zu reduzieren, möglichst effizient zu gestalten und dabei gleichzeitig den Besitz von Wohneigentum zu realisieren. „Downsizing“ ist dabei ein wichtiges ideelles Stichwort. Aufgrund des deutschen Bau- und Planungsrechts können Tiny Houses jedoch nicht an jedem beliebigen Ort errichtet werden. Deutschlandweit gibt es bislang nur wenige Standorte explizit für Tiny Houses, an denen eine dauerhafte Wohnnutzung dem öffentlichen Recht entsprechend möglich ist. Im Zuge der Vorbereitung und Durchführung des Planverfahrens konnte eine enorme, teils überregionale Nachfrage nach diesem spezialisierten Wohngebot ermittelt werden. Ziel des Bebauungsplans ist es daher die rechtlichen Rahmenbedingungen für eine legale dauerhafte Wohnnutzung in einem Tiny House zu schaffen.

6.1 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf der einen Seite eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeiführen, auf der anderen Seite jedoch auch einen möglichst weiten Gestaltungsspielraum zur Verwirklichung von Klein- und Kleinstwohnformen eröffnen.

Als Bausteine für die städtebauliche Ordnung werden daher folgende Kriterien herangezogen:

- a) behutsame und verträgliche städtebauliche Entwicklung am Siedlungsrand
- b) Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung von Klein- und Kleinstwohnformen
- c) Wahrung des Landschaftsbezuges und Durchgrünung des Quartiers
- d) autofreies bzw. autoarmes Wohnquartier

Durch die Vorbereitung und Entwicklung dieses neuen Wohngebietes wird ein Angebot speziell für das Segment der kleinen Einfamilienhäuser geschaffen. Dies soll zudem die Attraktivität Celles als Wohnstandort mit einem breitgefächerten Wohnflächenangebot auch überregional steigern.

6.2 Erforderlichkeit

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß der Landesraumordnung auf die Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Zur Stärkung der oberzentralen Funktionen ist es für eine Stadt wie Celle erforderlich ein ausreichendes Baulandangebot in allen Segmenten bereitzustellen.

Für die Realisierung von Tiny Houses bzw. einer Tiny House-Siedlung sind bestimmte rechtliche Rahmenbedingungen erforderlich, die derzeit in Celle nicht ausreichend vorhanden sind. Um die teilweise überregionale Nachfrage nach diesem Wohnsegment in Celle decken zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

6.3 Alternativenprüfung

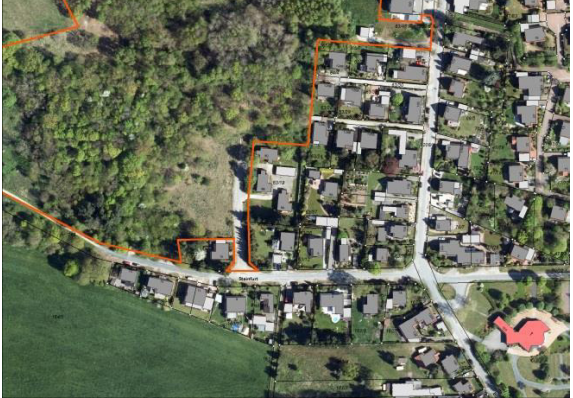


Standortalternativen

Vor der Einleitung des förmlichen Bauleitplanverfahrens wurde eine stadtweite Standortuntersuchung für die Realisierung einer Tiny House-Siedlung durchgeführt. Dabei wurden folgende Rahmenbedingungen für die Ermittlung geeigneter Standorte herangezogen:

- Grundstücksverfügbarkeit (im städtischen Grundbesitz bzw. im Grundbesitz einer Tochtergesellschaft der Stadt Celle)
- kurzfristige Verfügbarkeit
- attraktive und zentrale Lage mit Landschaftsbezug
- ausreichende Größe für mindestens 15 Tiny House-Baugrundstücke

Auf Basis dieser Rahmenbedingungen wurde ein Flächenpool mit zu untersuchenden Flächen zusammengetragen. Eingehender untersucht wurden folgende Standorte:

<p>Blockinnenbereich Burger Landstraße (Altencelle)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksverfügbarkeit – zentrale, aber keine landschaftsbezogene Lage – keine ausreichende Grundstücksgröße 	
<p>Ehemaliger Spielplatz Horstmann Koppel (Altencelle)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksverfügbarkeit – zentrale, aber keine landschaftsbezogene Lage – keine ausreichende Grundstücksgröße 	

<p>Fläche südlich des Friedhofes Altencelle/Blumlage (Altstadt/Blumlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksverfügbarkeit – Keine Entwicklung möglich; Fläche teilweise bereits aufgeforstet – zentrale und landschaftsbezogene Lage – ausreichende Grundstücksgröße 	
<p>Steinfurt (Altstadt/Blumlage)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksverfügbarkeit – zentrale und landschaftsbezogene Lage – ausreichende Grundstücksgröße 	
<p>Zum Thingplatz/Feuerwehrgerätehaus (Groß Hehlen)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksverfügbarkeit – Entwicklung derzeit nicht möglich; Nutzbarkeit der Fläche erst nach etwaiger Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses möglich – Landschaftsbezogene und relativ zentrale Lage – Keine ausreichende Grundstücksgröße 	
<p>Fasanenweg (Hehlentor)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grundstücksverfügbarkeit – zentrale und landschaftsbezogene Lage – keine ausreichende Grundstücksgröße 	

Im Ergebnis wurde der Standort Steinfurt aufgrund seiner zentralen Lage im Randbereich der landschaftlich attraktiven Fuhseniederung sowie aufgrund seiner Grundstücksgröße und der vorliegenden Grundstücksverfügbarkeit als am besten geeigneter Standort ermittelt. Die übrigen Standorte wiesen zwar zum Teil eine grundsätzliche Eignung auf, doch erfüllten Sie nicht alle Rahmenbedingungen gleichermaßen (Blockinnenbereich Burger Landstraße, ehemaliger Spielplatz Horstmanns Koppel, Fasanenweg). Einige Standorte entfielen zudem aufgrund anderweitiger Nutzungsbelegungen (Fläche südlich des Friedhofs Altencelle/Blumlage, Zum Thingplatz/Feuerwehrgerätehaus).

Planungsalternativen

Als Planungsalternative kommen im Grunde nur alternative Baukonzepte mit verschiedenen Nutzungsmaßen, Bebauungsdichten und Erschließungsmustern infrage. Der vorliegende Entwurf weist in seiner Gestaltung einen möglichst flächensparenden, gleichzeitig jedoch dem Charakter eines aufgelockerten und durchgrünten Quartiers entsprechenden Ansatz auf.

7 Planinhalt

7.1 Städtebauliche Konzeption

Geplant ist ein kleines Quartier für die Realisierung von Klein- und Kleinstwohnformen (Tiny Houses). Von der öffentlichen Verkehrsfläche aus werden insgesamt ca. 15 bis 20 Baugrundstücke für kleine Wohngebäude erschlossen. Teilweise liegen diese in zweiter Reihe und werden durch private Zuwegungen an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden. Die Größen der Grundstücke betragen zwischen ca. 260 m² und ca. 320 m² und sind damit explizit auf die Realisierung von kleinen Wohngebäuden ausgelegt. Die Realisierung herkömmlicher Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Wohnflächen ist nicht vorgesehen.

Durch die Dimensionierung der künftigen Bebauung sowohl hinsichtlich der baulichen Dichte als auch der Größe und Höhe der künftigen Baukörper fügt sich das Quartier aus städtebaulicher Sicht behutsam in die Schnittstelle zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und der offenen Landschaft ein.

Tiny Houses sind als alternative Wohnform von individuellen Anforderungen geprägt. Dies findet sich auch im städtebaulichen Konzept des Quartiers wieder, das durch geringfügige Vorgaben an die Stellung der baulichen Anlagen entsprechende Gestaltungsfreiheiten eröffnet.

Ein bedeutender städtebaulicher Baustein ist die Realisierung eines autofreien bzw. autoarmen Wohnquartiers. Stellplätze im Quartier selbst sind nicht vorgesehen. Da die Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung jedoch Regelungen zu erforderlichen Stellplätzen trifft und auch Eigentümer und Bewohner kleiner Wohngebäude einen gewissen Stellplatzbedarf haben, ist außerhalb des Quartiers eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß den §§ 13a und 13b BauGB aufgestellt.

Im westlichen Plangebietsteil ergibt sich daraus die Notwendigkeit die zulässige Art der baulichen Nutzung dem sachlichen Anwendungsbereich des § 13b BauGB entsprechend festzusetzen. Dieser beschränkt sich auf Bebauungspläne, die eine Wohnnutzung begründen. Daher wird zur Realisierung der Planung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die Privilegierung des § 13b BauGB soll der Wohnnutzung zugutekommen, zielt jedoch nicht auf einen Städtebau der Funktionstrennung ab. Aus diesem Grund werden die zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB zumindest als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Schon die Wortwahl des Gesetzes verdeutlicht, dass die Ausweisung neuer Baugebiete mit gewerblicher Nutzung in den Arrondierungsflächen ausgeschlossen ist. Aus diesem Grund werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt zudem auch deshalb, da die zu erwartenden Baukörper hinsichtlich ihrer Größe der städtebaulichen Ordnung des geplanten Quartiers entgegenstehen.

Die getroffenen Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit bzw. dem Ausschluss einzelner Nutzungen werden auch für den östlichen Plangebietsteil angewendet, der formal als unbeplanter Innenbereich einzustufen ist. Auch wenn der § 13a BauGB nicht dieselben Anforderungen an den sachlichen Anwendungsbereich wie der § 13b BauGB stellt, ist dies aus städtebaulichen Gründen angebracht.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl soll im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) zugunsten einer maximal zulässigen Grundfläche verzichtet werden. Auch wenn es keine klare Definition von Tiny Houses gibt, so ist in der Literatur doch immer wieder eine Größe von bis zu 50 m² zu lesen. Daher soll für das geplante Quartier die zulässige Grundfläche auf ebendiese 50 m² für Hauptgebäude auf einem Baugrundstück begrenzt werden. Die unbeabsichtigte Entwicklung herkömmlicher Einfamilienhäuser mit durchschnittlichen Wohnflächen an dieser Stelle wird dadurch vermieden. Innerhalb der 50 m² Grundfläche eröffnet sich dennoch ein weiterer Gestaltungs- und Entfaltungsspielraum für die künftigen Nutzerinnen und Nutzer. So sind z.B. zwei Tiny Houses on Wheels mit jeweils bis zu 25 m² Grundfläche sowie kleine Modulhäuser möglich.

Da die Wohnfläche in Tiny Houses begrenzt ist, gewinnen die Außenwohnbereiche bei dieser Wohnform enorm an Bedeutung. Als Erweiterung der Wohnfläche zählen diese in der Regel zu den Hauptanlagen. Um die Bedeutung der Außenwohnbereiche zu würdigen und entsprechende Spielräume zu eröffnen, kann die maximal zulässige Grundfläche für Hauptanlagen im WA1 durch überdachte und nicht überdachte Außenwohnbereiche (Terrassen), die Hauptanlagen sind, um bis zu 15 m² je Baugrundstück überschritten werden.

Der vorliegenden Planung liegt die Idee eines autofreien bzw. autoarmen Quartiers zugrunde. Statt auf den einzelnen Grundstücken sollen die bauordnungsrechtlich erforderlichen Einstellplätze in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage im WA2 konzentriert werden. Üblicherweise werden die Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf die jeweils zugeordneten Baugrundstücke angerechnet. Stellplatzanlagen haben jedoch in der Regel einen höheren Versiegelungsgrad, sodass die einzelnen Grundstücke bei der Anrechnung der Flächenanteile faktisch nicht mehr bebaubar wären. Daher wird zur Realisierung der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt₁ im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Fokussierung der Stellplätze im Bereich des WA2 erfolgt zugunsten größerer zusammenhängender und unversiegelter Gartenbereiche im WA1. Durch die Festsetzungen im WA1 werden zudem je nach Grundstückgröße maximale Versiegelungsgrade (GRZ I) von ca. 20 bis 26% erreicht, die damit deutlich unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nach § 19 BauNVO liegen. Durch diese Umstände wird die Überschreitung ausgeglichen, sodass eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitung der Obergrenzen im WA2 nicht vorliegen. Die Überschreitung ist zudem aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt.

Tiny Houses on Wheels haben in der Regel eine relativ klar bestimmbare Höhe, die bei etwa 3 bis 4 m liegt. Um ein städtebaulich harmonisches Ortsbild herzustellen und gleichzeitig einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu eröffnen, soll die Höhe der baulichen Anlagen im WA1 auf 4,50 m begrenzt werden. Auch eingeschossige Modulhäuser mit geneigten Dächern

können innerhalb dieses Rahmens gut realisiert werden. Der untere Höhenbezugspunkt liegt bei 39,25 m ü. NHN. Dies entspricht dem durchschnittlichen Höhenniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Der obere Höhenbezugspunkt der maximalen Höhe baulicher Anlagen entspricht dem oberen Abschluss des Daches. Untergeordnete technische Aufbauten dürfen die maximale Höhe baulicher Anlagen um höchstens 1,00 m überschreiten.

7.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA1 wird die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Bauform von Tiny Houses und kleinen Modulhäusern und fördert ein aufgelockertes Siedlungsbild. Demnach sind Hauptgebäude mit seitlichen Grenzabständen zu errichten.

Im WA 2 wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da dieser Bereich ausschließlich für die Unterbringung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen ist und dort keine Gebäude errichtet werden sollen.

7.5 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Um einen möglichst großen Gestaltungsspielraum in der Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, werden die Baugrenzen weniger restriktiv festgesetzt. Im WA1 verlaufen die Baugrenzen in einem Abstand von 3 m parallel zu den Verkehrsflächen (öffentlich und privat) sowie den öffentlichen Grünflächen. Im südwestlichen Bereich des WA1 springt die Baugrenze aus Gründen des Schallschutzes zurück. So wird sichergestellt, dass in Kombination mit einer aktiven Schallschutzmaßnahme die für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerte gemäß der TA Lärm eingehalten werden.

Für das WA2 ist die Festsetzung von Baugrenzen nicht erforderlich, da dort keine Gebäude errichtet werden sollen.

7.6 Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden bezüglich der Grundstücksgrößen im WA1 Mindest- sowie Höchstmaße festgelegt. Auf der einen Seite soll damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden. Auf der anderen Seite soll jedoch eine mit dieser Wohnform sowie der näheren Umgebung unverträgliche Bebauungsdichte durch die Teilung von Grundstücken vermieden werden. Die Grundstücksgrößen dürfen daher dem städtebaulichen Konzept entsprechend 250 m² nicht unterschreiten und 320 m² nicht überschreiten.

7.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Das Quartier weist eine kleinteilige Gliederung auf, die eine gewisse Nutzungsdichte erzeugt. Trotz des Gebotes des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden soll eine unverträgliche Nutzungsdichte, die über den Rahmen der näheren Umgebung hinausgeht, z.B. durch die Errichtung mehrerer Wohneinheiten in einem Wohngebäude, vermieden werden. Zudem

würde eine steigende Nutzerzahl das verfügbare Stellplatzangebot übersteigen und einen unbeabsichtigten Parkdruck im öffentlichen Raum erzeugen. Nicht zuletzt aus nachbarschützenden Gründen wird daher festgesetzt, dass lediglich eine Wohnung je Wohngebäude errichtet werden darf. Gleichwohl bleibt damit die Errichtung von z.B. zwei Tiny Houses on Wheels, die bauordnungsrechtlich zu einem Wohngebäude bzw. einer Wohnung zusammengefasst sind, möglich.

7.8 Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Aufgrund der verhältnismäßig kleinen Wohnfläche verfügen Tiny Houses in der Regel über wenig Stauraum. Naturgemäß ist z.B. für Gartengeräte, Gartenmöbel, Fahrräder oder eine kleine Werkstatt wenig Platz in einem Tiny House. Daher kommt den Nebenanlagen als zusätzlicher Stauraum eine große Bedeutung zu. Nebenanlagen müssen dem Nutzungszweck des Baugebietes, also dem Wohnen, dienen und auch als untergeordnet wahrgenommen werden. Aus diesem Grund wird die maximale Grundfläche aller Nebenanlagen begrenzt. Da für den Bereich des WA1 keine Grundflächenzahl festgesetzt wird, wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundfläche aller Nebenanlagen von maximal 25 m² im WA1 festgesetzt. Dies entspricht der in Baugebieten üblichen Überschreitungsmöglichkeit von 50 vom Hundert (50%) durch die in § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO bezeichneten Anlagen. Dazu zählen z.B. Gartenhäuser und befestigte Flächen für Zuwegungen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der 3 m parallel verlaufenden Baugrenze sollen als Vorgartenzone von Bebauung freigehalten werden, um das Ortsbild eines aufgelockerten und durchgrünten Quartiers zu vermitteln und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen und privaten Straßenraumes zu fördern. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen abseits der Straßenbegrenzungslinie sind zur Förderung der Durchgrünung des Quartiers (Flächen mit Pflanzgeboten) sowie aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes (Brandschutzstreifen) von Bebauung freizuhalten. Dies schließt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in diesen Bereichen aus. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

Um die Beeinträchtigung des Bodens und seiner Funktionen zu reduzieren, sind Zuwegungen auf den Baugrundstücken vorrangig mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Dies können z.B. Ökopflaster oder wassergebundene Wegedecken sein.

Aufgrund der Grundstücksaufteilung und der damit einhergehenden kleinteiligen Bebauungsstruktur käme dem PKW gemessen an der Gesamtfläche des Quartiers eine sehr gewichtige und präsente Rolle zu. Eines der städtebaulichen Ziele für das Plangebiet ist jedoch die Realisierung eines autofreien bzw. autoarmen Quartiers. Die Stellplätze sollen daher nicht auf den einzelnen Baugrundstücken untergebracht werden. Folglich werden im WA1 überdachte und nicht überdachte Stellplätze ausgeschlossen. Die Stellplätze werden stattdessen außerhalb des Quartiers in einer Gemeinschaftsstellplatzanlage untergebracht (s. Flächen für Gemeinschaftsanlagen).

7.9 Von Bebauung freizuhaltende Flächen - Brandschutzstreifen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes sowie der allgemeinen Gefahrenabwehr ist zum an das Plangebiet angrenzenden Wald ein Abstand von 25 m einzuhalten. Um dies sicherzustellen, wird für den Bereich des WA1, der unmittelbar an die öffentliche Grünfläche 1 (öG1) angrenzt, ein 3 m breiter Streifen festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist (Brandschutzstreifen). Bauliche Anlagen (ausgenommen Einfriedungen) sowie große Baumpflanzungen und Nadelgehölze sind zur Reduzierung der Brandlast in diesem Bereich ausgeschlossen. Eine gärtnerische Nutzung dieses Bereiches sowie das Anpflanzen von Sträuchern mit einer Aufwuchshöhe von höchstens 3 m sind zulässig.

7.10 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden durch ein zentrales Erschließungselement erschlossen, das als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird und ausreichend Platz für eine Wendeanlage für Rettungs- und Müllfahrzeuge bietet.

Private Verkehrsflächen

Im Plangebiet sollen teilweise Baugrundstücke im Hinterliegerbereich ausgewiesen werden. Zur Erschließung der Baugrundstücke in zweiter Reihe sind Stichwege vorgesehen. Öffentlicher Verkehr findet auf diesen Verkehrsflächen nicht statt, vielmehr dienen sie ausschließlich dem Quell- und Zielverkehr der jeweiligen Anlieger. Daher werden diese Zuwegungen als private Verkehrsflächen festgesetzt.

7.11 Öffentliche Grünflächen und Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 18 b) BauGB)

Durch die Ausweisung dieser Bauflächen wird ein Heranrücken der Wohnbebauung an den bestehenden Wald planerisch vorbereitet. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes und um eine Beeinträchtigung des Waldbestandes und seiner Funktionen zu reduzieren, soll angrenzend an die künftige Wohnbebauung ein breiter neuer Waldrand mit entsprechendem Brandschutzstreifen hergestellt werden.

Zu diesem Zweck wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die sich aus einem 4 m breiten Wundstreifen (öG1) sowie einem 8 m breiten niedrigbewachsenen Sukzessionsstreifen (öG2) zusammensetzt. An die öffentliche Grünfläche angrenzend wird eine Fläche für Wald festgesetzt, in der ein 10 m breiter Waldmantel angelegt wird.

Öffentliche Grünfläche 1 (öG1) – Gras- und Staudenflur (Wundstreifen)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche 1 (öG1) soll zu einer 4 m breiten niedrigwachsenen Gras- und Staudenflur entwickelt werden. Der Wundstreifen dient als Waldbrandhemmstreifen, der überwiegend Offenboden aufweist und verhindert, dass im Brandfall das Feuer vom Wald auf die Bebauung oder andersherum übergreifen kann. Um dies sicherzustellen, ist der Wundstreifen von aufwachsenden Gehölzen freizuhalten und einer regelmäßigen Bodenbearbeitung zuzuführen. Zu diesem Zweck wird festgesetzt,

dass der Wundstreifen 1x jährlich zu grubbern ist, d.h. dass die oberste Schicht bewusst aufgerissen wird. Die vorhandene Vegetation wird durch diese Maßnahme nur reduziert und nicht beseitigt. Das Samenpotenzial der vorhandenen Vegetation bleibt im Boden erhalten und fördert den Bestand thermophiler Insekten. Die deutliche Stufung der Wuchshöhen ist zudem in der Lage eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo im Hinblick auf die Besiedlung von Reptilien herzustellen.

Öffentliche Grünfläche 2 (öG2) – Hochstaudenflur (Sukzessionsstreifen)

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche 2 (öG2) soll zu einer 8 m breiten Hochstaudenflur entwickelt und seiner Sukzession überlassen werden. Die sich ansammelnden Gehölze dürfen eine Aufwuchshöhe von 7,00 m nicht überschreiten, damit diese im Brandfall aufgrund ihrer Fallhöhe nicht über den Wund- und den Brandschutzstreifen (von Bebauung freizuhaltende Fläche) überschlagen können. Die maßgebliche Aufwuchshöhe ergibt sich aus dem Abstand der Grünfläche (öG2) zu den nächstgelegenen Baugrenzen (4 m Wundstreifen + 3 m Brandschutzstreifen). Zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs über 7 m wird eine 5-jährliche Mahd festgesetzt. Durch die Förderung von Insekten und samenbildenden Stauden wird die Nahrungsgrundlage für die Avifauna, u.a. für den im angrenzenden Waldgebiet angetroffenen Kuckuck, verbessert. Die deutliche Stufung der Wuchshöhen ist zudem in der Lage eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo im Hinblick auf die Besiedlung von Reptilien herzustellen.

Fläche für Wald (Waldmantel)

Innerhalb der für Wald festgesetzten Fläche wird ein 10 m breiter Waldmantel entwickelt. Darin soll der Baumbestand erhalten und durch heimische und standortgerechte fruchttragende Kleingehölze ergänzt werden. Die Gehölze dürfen eine Aufwuchshöhe von 15 m nicht überschreiten, damit diese im Brandfall nicht auf die überbaubaren Grundstücksflächen überschlagen können. Es sollten zudem nur Gehölzarten gepflanzt werden, die die maßgebliche Aufwuchshöhe selbst im ausgewachsenen Stadium nicht überschreiten. Größere Gehölze mit einer Aufwuchshöhe von über 15 m sind in diesem Bereich zu entnehmen. Die maßgebliche Aufwuchshöhe ergibt sich aus dem Abstand zu den nächstgelegenen Baugrenzen (8 m Sukzessionsstreifen + 4 m Wundstreifen + 3 m Brandschutzstreifen). Durch die Entwicklung des Waldsaumes wird die Nahrungsgrundlage für die Avifauna, u.a. für den im angrenzenden Waldgebiet angetroffenen Kuckuck, verbessert. Die deutliche Stufung der Wuchshöhen ist zudem in der Lage eine Verbesserung gegenüber dem Status Quo im Hinblick auf die Besiedlung von Reptilien herzustellen.

7.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht 1 (GF1)

Zur Sicherung der ökologischen Funktionen des Waldrandes und um den Anforderungen an den vorbeugenden Brandschutz zu entsprechen, ist die Festsetzung von Unterhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Der in Rede stehende Waldrand (öffentliche Grünflächen sowie die Fläche für Wald) grenzt nicht direkt an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche an und ist nicht ohne die Übertretung bzw. Überfahung von künftig privaten Flächen zugänglich. Innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt₁ im WA2

wird daher ein Geh- und Fahrrecht (GF1) im Zufahrtsbereich festgesetzt, das die Erreichbarkeit dauerhaft sicherstellen soll. Begünstigte des Geh- und Fahrrechtes ist die Stadt Celle. Die Inanspruchnahme der zu belastenden Fläche lässt den künftigen Grundstückseigentümern ausreichend Raum für die eigene Nutzung. Der Bereich, der mit dem Geh- und Fahrrecht belastet werden soll, entspricht dem Zufahrtsbereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt₁.

Leitungsrechte 1 bis 4 (L1 bis L4)

Im Zuge der technischen Erschließung des Plangebietes ist der Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen (u.a. Trinkwasser, Schmutzwasser, Strom und Telekommunikation) erforderlich. Um auch die Grundstücke im Hinterliegerbereich technisch erschließen zu können, werden die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleitungen zum Teil unterhalb privater Verkehrsflächen geführt. Zwecks des Baus, der Wartung und der Reparatur der Ver- und Entsorgungsleitungen muss die dauerhafte Erreichbarkeit für die jeweiligen Leitungsträger gesichert werden. Aus diesem Grund werden Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind (L1 bis L4) festgesetzt. Begünstigt werden die jeweiligen Leitungsträger. Die Betretung und ggf. Befahrung zum Zwecke des Baus, der Wartung oder der Reparatur der Ver- und Entsorgungsleitungen ist mit der Festsetzung der Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, abgedeckt. Eine gesonderte Festsetzung von Geh- und Fahrrechten ist nicht erforderlich. Die Inanspruchnahme der zu belastenden Fläche schränkt die Nutzung der privaten Verkehrsflächen durch die künftigen Grundstückseigentümer nicht ein.

7.13 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt₁

Da die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) die Ausweisung notwendiger Stellplätze fordert, wird zur Unterbringung des ruhenden Anwohnerverkehrs im Bereich des WA2 eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt₁) für die im WA1 zulässigen Wohnnutzungen festgesetzt. Eine eindeutige Zuordnung der Gemeinschaftsfläche zum Baugebiet ist durch die Nummerierung gegeben. Gemäß den Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO, in denen Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf genannt werden, beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude zwischen 1 und 2 je Wohneinheit. Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt etwa 18 Baugrundstücke vor. Es wird unterstellt, dass ein verhältnismäßig geringer Stellplatzbedarf aufgrund der geringeren Wohnfläche und der infolgedessen voraussichtlich kleineren Haushaltsgrößen besteht. Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt₁ wird daher für die Unterbringung von 18 Einstellplätzen dimensioniert, was einem Stellplatz je Wohneinheit entspricht.

Durch die Zuweisung der Gemeinschaftsstellplätze für den Stellplatzbedarf des WA1 wird zudem eine Fremdnutzung der Gemeinschaftsstellplätze z.B. durch Untervermietung der einzelnen Stellplätze an Nutzerinnen und Nutzer von außerhalb des Plangebietes, ausgeschlossen.

Der Ausschluss oberirdischer Garagen und überdachter Stellplätze (Carports) erfolgt einerseits aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie andererseits aus städtebaulichen Gründen. Die Errichtung einer oberirdischen Garage oder eines überdachten Stellplatzes erfordert deutlich mehr Fläche je Stellplatz – z.B. durch Rück- und Seitenwände

oder seitliche Stützen. Dadurch würde mehr Gesamtfläche für die Gemeinschaftsstellplatzanlage und damit auch mehr Wald in Anspruch genommen. Um jedoch den Eingriff in den Wald an dieser Stelle zu minimieren, soll der Flächenbedarf je Einstellplatz und damit der Gesamtflächenaufwand möglichst niedrig gehalten werden. Zudem ist trotz möglicher bauordnungsrechtlicher Regelungen für Einstellplätze ein sehr heterogenes Ortsbild im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu befürchten. Der PKW soll optisch grundsätzlich eher eine untergeordnete Rolle einnehmen. Durch die Errichtung individueller oberirdischer Garagen oder überdachter Stellplätze wird aus städtebaulicher Sicht jedoch genau das Gegenteil bewirkt.

7.14 Flächen und Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken und im Bereich des öffentlichen und privaten Straßenraums anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle auf dem jeweiligen Grundstück mit dem Stand der Technik entsprechenden Versickerungsanlagen zu versickern, soweit es sich nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Das anfallende Niederschlagswasser ist ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit mindestens 20 cm Oberbodenandeckung und Rasenansaat (Versickerungsmulden mit bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten.

7.15 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt₁ befindet sich in einer Entfernung von etwa 5 bis 6 m. Als nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmete Verkehrsfläche ist die Gemeinschaftsstellplatzanlage für das Anwohnerparken als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG zu betrachten. Die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm werden durch die TA Lärm konkretisiert. Die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschemissionen der geplanten Gemeinschaftsstellplatzanlage erfolgt somit nach der TA Lärm. Passive Schallschutzmaßnahmen an offenbaren Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen können im Gegensatz zum Verkehrslärm nicht herangezogen werden, da sich der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm einen halben Meter außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters befindet. Die durch die DEKRA Automobil GmbH durchgeführte Schallimmissionsprognose hat ergeben, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert für den Nachtzeitraum im südwestlichen Bereich des WA1 überschritten wird. Aus schalltechnischer Sicht bestehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Zum einen ließe sich dies durch die Vergrößerung des Abstandes zwischen der Gemeinschaftsstellplatzanlage und dem WA1 erreichen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Walderhaltungsgrundsatzes scheidet diese Möglichkeit für die vorliegende Planung aus. Stattdessen wird als aktive Schallschutzmaßnahme eine Lärmschutzwand vorgesehen. Zu diesem Zweck wird eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt, innerhalb derer eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2 m über der Geländeoberkante und einer flächenbezogenen Masse von 10 kg/m² errichtet werden muss. Um eine effektive Schallminderung zu erzielen, darf die Lärmschutzwand keine Öffnungen zwischen der Geländeoberkante und der oberen Schirmkante aufweisen.

Im Zusammenwirken mit der Festsetzung der Lärmschutzwand wird die Baugrenze im südwestlichen Bereich des WA so festgesetzt, dass die im Anhang A der Schallimmissionsprognose für eine geplante Gemeinschaftsstellplatzanlage dargestellte 40 dB(A)-Iso-Phonen-Linie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und damit keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt werden.

7.16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

Flächen mit Pflanzgeboten

Angrenzend an die Bestandsbebauung werden im WA1 Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese sind als Strauch-Hecken mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenwahl bleibt im Rahmen der Festsetzung dem jeweiligen Eigentümer überlassen. Eine Pflanzenvorschlagsliste ist den Hinweisen zu entnehmen. Die Pflanzungen tragen durch die Freihaltung der festgesetzten Bereiche zu einem harmonischen Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper bei. Es wird eine geordnete und aufgeräumte rückwärtige Gartenzone erreicht.

Im Bereich des WA2 werden weitere Flächen mit Pflanzgeboten festgesetzt. Diese sind als Baum-Strauch-Hecken ebenfalls mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenwahl bleibt im Rahmen der Festsetzung dem jeweiligen Eigentümer überlassen. Eine Pflanzenvorschlagsliste ist den Hinweisen zu entnehmen. Die Pflanzungen dienen als grüne Einfassung sowie als optische und funktionale Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplatzanlage vom öffentlichen Straßenraum und der benachbarten Bestandsbebauung.

Neben den stadträumlichen Auswirkungen erzeugen die Pflanzungen einen ökologischen Mehrwert und stellen einen Teil des Naturhaushaltes dar. Innerhalb der Baum-Strauchhecken bzw. der Strauchhecken finden Vögel Brutmöglichkeiten, Schutz und Nahrung. Darüber hinaus dienen sie heimischen Insektenarten als Nahrungsgrundlage.

Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche werden Straßenbäume festgesetzt. Es sollen mindestens fünf heimische und standortgerechte Straßenbäume mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Dadurch soll unabhängig von der Gestaltung und Bepflanzung der privaten Baugrundstücke eine räumliche Grund- und Grünstruktur innerhalb des Quartiers geschaffen werden. Ferner trägt die Pflanzung von Straßenbäumen zur Durchgrünung bei und erzielt einen ökologischen Mehrwert. Sie stellen einen Teil des Naturhaushaltes dar und bieten einer Vielzahl von Tieren Nahrung und Lebensraum. Zur Wahrung der Erschließungsbedürfnisse werden die Baumstandorte nicht lagegenau festgesetzt und können im Rahmen der Erschließungsarbeiten den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. So ist sichergestellt, dass die Bäume günstige Standortbedingungen vorfinden. Die Grundidee einer Durchgrünung des öffentlichen Raums bleibt davon jedoch unberührt.

Anpflanzen von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen zu durchgrüntem Hausgärten entwickelt werden. Da die Grundstücke jedoch verhältnismäßig klein sind, würden Großbäume auf jedem einzelnen Grundstück eine zu starke Verschattung zur Folge haben. Obstbäume hingegen weisen in der Regel geringere Wuchshöhen auf. Je Baugrundstück im WA1 ist daher innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Obstbaum als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7 bis 8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese bewirken zum einen eine Durchgrünung der Baugrundstücke sowie eine Verbesserung des Ortsbildes und zum anderen werden damit zusätzliche Lebensraumstrukturen und Nahrungsquellen für Vögel, Insekten und sonstige heimische Tiere geschaffen.

Die Artenwahl bleibt im Rahmen der Festsetzung dem jeweiligen Eigentümer überlassen und eröffnet damit die Möglichkeit insbesondere genieß- und nutzbare Obstbäume zu pflanzen.

7.17 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 84 NBauO i.V.m § 9 Abs. 4 BauGB)

Mit der Örtlichen Bauvorschrift nach § 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze, zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie zu Werbeanlagen im Plangebiet getroffen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Anzahl der notwendigen Stellplätze

(§ 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Mit der Festsetzung der erforderlichen Anzahl der Stellplätze je Wohneinheit soll sichergestellt werden, dass genügend Stellplätze geschaffen werden und der Parkdruck im öffentlichen Raum nicht erhöht wird. Gemäß den Ausführungsbestimmungen des § 47 NBauO, in denen Richtzahlen für den Einstellplatzbedarf genannt werden, beträgt die Zahl der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude zwischen 1 und 2 je Wohneinheit. Es wird davon ausgegangen, dass ein verhältnismäßig geringer Stellplatzbedarf aufgrund der geringeren Wohnfläche und der infolgedessen voraussichtlich kleineren Haushaltsgrößen besteht. Gleichwohl wird jedoch unterstellt, dass Tiny House-Besitzer in nicht seltenen Fällen ein KFZ besitzen und dies auf entsprechend dafür vorgesehenen Parkierungsflächen unterbringen müssen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Der Ausschluss allseitig eingehauster Außenwohnbereiche (überdachte und nicht überdachte Terrassen) soll vermeiden, dass klimatisch abgetrennte und beheizbare Aufenthaltsräume als Erweiterung des Wohnraumes entstehen und so die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung umgehen. Zudem beeinträchtigen allseitig eingehauste Außenwohnbereiche häufig das städtebauliche Umfeld.

Gestaltung der nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 3 und 6 NBauO)

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Damit soll dem aus ökologischer Sicht gesteigerten Interesse des Gesetzgebers an naturnah belassenen Grünflächen Rechnung getragen werden. Diese bauordnungsrechtliche Festsetzung hat mehr eine deklaratorische Wirkung, da der Sachverhalt bereits gesetzlich verankert ist. Diese Regelung eröffnet trotz der Beschränkung einen weiten Gestaltungsspielraum und verpflichtet ausdrücklich nicht zur Anlage von Nutz- und Ziergärten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind damit jedoch ausgeschlossen.

Das Plangebiet soll sich zu einem aufgelockerten und durchgrünten Quartier entwickeln. Um dieses Ziel auch entlang der Grundstücksgrenzen umzusetzen, sind Regelungen zu den Einfriedungen erforderlich. Geregelt werden neben den zulässigen Materialien auch die Höhe der Einfriedungen. Als Materialien werden vorrangig naturnahe Güter wie Holz und lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher und Bäume) zugelassen. Dies fördert den durchgrünten und naturnahen Charakter des Quartiers. Mit einer festgesetzten Höhe von höchstens 1 m können die Einfriedungen der Sicherung des Grundstücks vor spontanem Betreten oder fremden Tieren dienen. Die Sichtbarkeit der Gebäude vom Straßenraum aus sowie die Möglichkeit der sozialen Kontrolle durch Nachbarn während der Nacht- und Ferienzeiten sind ebenso gegeben. Eine Ausnahme bezüglich der zulässigen Höhe von Einfriedungen stellen lebende Einfriedungen (Hecken, Sträucher und Bäume) dar. Auch wenn diese eine optische Barriere darstellen, so werden Grünstrukturen wie lebende Einfriedungen als positiv und weniger störend wahrgenommen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung von Tiny Houses mit entsprechenden Hausgärten häufig mit der Haltung von Haustieren wie z.B. Hunden einhergeht. Um eine ausreichende Sicherung des Grundstücks z.B. vor Entlaufen herzustellen, sind ausnahmsweise auch Zäune aus Maschendraht und Metall zulässig, sofern sie durch Bepflanzung vom öffentlichen Raum sowie den privaten Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

Müllbehälter werden häufig negativ und optisch als störend wahrgenommen. Um nachteilige Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild zu vermeiden, sind Müllbehälter und sonstige Entsorgungs- und Recyclingbehälter gegen Einblick vom öffentlichen Raum sowie den privaten Verkehrsflächen abzuschirmen, z.B. durch Einhausung oder Umpflanzung.

Werbeanlagen

(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründen auch die Zulässigkeit von Nutzungen, die üblicherweise über Werbeanlagen verfügen (z.B. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Um eine ortsbildverträgliche Anbringung von Werbeanlagen zu realisieren, sind Regelungen hierzu erforderlich.

Die Regelungen sollen den maßvollen Umgang mit Werbeträgern und deren harmonisches Einfügen in das Ort- und Straßenbild gewährleisten. Zu diesem Zweck dürfen Werbeanlagen im gesamten Plangebiet eine Gesamtgröße von 1 m² nicht überschreiten und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Die angemessene Eigenwerbung soll nicht durch Fremdwerbeanlagen überlagert werden. Zu diesem Zweck sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

Zur Beruhigung des Orts- und Straßenbildes sowie der Gebäudefassaden und Dächer dürfen Werbeanlagen mit ihrer Oberkante eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Nebenanlagen auf Dächern sind damit ausdrücklich ausgeschlossen. Benachbarte Wohngebäude werden zudem vor einer Störung durch Werbeanlagen geschützt.

Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht werden erfahrungsgemäß als sehr störend für umliegende Wohnnutzungen empfunden und wirken auch im Straßenraum als sehr auffällig und irritierend. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht sowie beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder werden bestehende und künftige Wohnnutzungen geschützt und ein städtebaulich attraktives Ortsbild gewahrt.

7.18 Eintragungen als Hinweise

Die folgenden Einträge sind kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, sondern dienen lediglich der besseren Verständlichkeit der Festsetzungen oder weisen auf Regelungen anderer Fachdisziplinen hin.

Vorschlagsliste für Flächen mit Pflanzgeboten

Lateinischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere

Artenschutz

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung außerhalb der Brutperiode sichergestellt werden. Bis Baubeginn ist die Fläche frei von zunehmendem Gehölz- und Gebüschaufwuchs zu halten, um dessen Besiedlung auszuschließen.

Die im Plangebiet festgestellte Heide-Nelke ist vor der Baufeldfreimachung auf eine standortgeeignete Liegenschaft umzusiedeln.

Bei der Anlage der Beleuchtung sind Lampen zu wählen, die die Fallenwirkung für Insekten reduzieren. Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Fassadenanstriche mit Signal- und Leuchtfarben (ähnlich RAL 1003, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4011, 6038) sind nicht zugelassen. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht). Angrenzende Waldbereiche sind als lichtarme Dunklräume zu erhalten. Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein. Die Leuchten sind waagerecht und so niedrig wie möglich zu installieren. Zur Beleuchtung von nicht bebauten Grundstücksteilen sind asymmetrische Scheinwerfer – sogenannte Planflächenstrahler – zu verwenden, um störende Aufhellungen oder Blendung auszuschließen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtmittel mit ähnlicher Wirkung zu verwenden.

Kampfmittel

In Teilbereichen des Plangebietes besteht ein begründeter Verdacht auf Kampfmittel. Erforderliche Gefahrenerforschungsmaßnahmen (Kampfmittelsondierung) sind im Vorfeld der Baufeldfreimachung vorgesehen.

Sollten bei Erarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen zu benachrichtigen.

Militärflugplatz Wietzenbruch

Das Plangebiet liegt innerhalb des Anflugsektors des militärischen Flugplatzes Celle-Wietzenbruch gemäß § 12 LuftVG. Die Entfernung des Plangebietes zum Startbahnbezugspunkt beträgt ca. 4,8 km. Eine mögliche Entwicklung des Flugplatzes sowie Immissionen aus dem Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz und dessen Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr nicht anerkannt.

Grundwassernutzung

Sofern im Planungsbereich eine Grundwassernutzung erfolgen soll, ist diese vorab mit dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle (ZAC) abzustimmen.

Nutzung von Geothermie

Die Nutzungsbedingungen für oberflächennahe Geothermie sind im Plangebiet hinsichtlich der Erdwärmenutzung durch Erdwärmesonden und Kollektoren als zulässig und gut geeignet eingestuft. Die geologischen Voraussetzungen für den Betrieb einer oder mehrerer Geothermieanlagen zum Heizen, Kühlen und zur Warmwasserversorgung der Bauobjekte sind gegeben.

Denkmalschutz

Sollten bei den Baumaßnahmen Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, ist dies unverzüglich der Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen. Bodenfunde und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen (§14NDSchG).

Geodätische Übertragbarkeit

Grundlage für die geodätische Übertragbarkeit des Bebauungsplans ist der Straßenausbauplan des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

8 Waldumwandlung

Durch die Festsetzungen, die im Rahmen dieser Planung getroffen werden, wird Wald nach dem NWaldLG in einer Größenordnung von ca. 2.710 m² überplant und teilweise für eine andere Nutzung beansprucht. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit geeigneter Waldausgleichsmaßnahmen. Aufgrund der eher unterdurchschnittlichen Nutz- und Erholungsfunktion und einer mindestens durchschnittlichen Schutzfunktion ergibt sich nach Angaben der Unteren Waldbehörde ein Kompensationsverhältnis von 1:1,1. Dies entspricht einer erforderlichen Waldausgleichsfläche von ca. 2.985 m².

Der Bebauungsplan ersetzt ein separates Waldumwandlungsverfahren. Die Waldausgleichflächen werden durch die Festsetzung von zwei externen Kompensationsflächen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Ein Teil der Kompensation der entfallenden Waldflächen erfolgt auf dem Flurstück 1/2, Flur 5, Gemarkung Westercelle (Planbereich 2), einer Fläche ca. 2,0 km südwestlich des Plangebietes. Die Fläche wurde bereits im Zeitraum 2013/14 zum Zwecke der waldrechtlichen Kompensation nach NWaldLG für andere Vorhaben mit dem Waldentwicklungstyp Traubeneiche-Buche-Hainbuche (WET10) aufgeforstet. Zuvor handelte es sich um eine Fläche mit von trockenen Ruderalfluren durchzogener, lückiger Weihnachtsbaumkultur. Bei der waldrechtlichen Aufforstung entfielen 13.021 m² auf den Bebauungsplan Nr. 140 der Stadt Celle „Gewerbegebiet Baker-Hughes-Straße“, 4.379 m² auf den Bebauungsplan Nr. 39 Wce der Stadt Celle „Feuerwehrgerätehaus Westercelle“, 6.232 m² auf die Anlage des Lärmschutzwalls Ce 115 sowie 700 m² auf eine Wegeverbindung zwischen der Marienwerderallee und der Kanaltrift. Von der Gesamtfläche, die etwa 2,6 ha beträgt, wird eine Teilfläche von 1.669 m² für die vorliegende Planung beansprucht.

Der übrige Teil der Kompensation erfolgt auf dem Flurstück 65/37, Flur 27, Gemarkung Celle (Planbereich 3), einer Fläche ca. 4,5 km nördlich des Plangebietes. Für die Fläche ist auf einer Größe von 1.316 m² die Aufforstung einer Ackerfläche mit dem Waldentwicklungstyp Stieleiche-Hainbuche (WET12) vorgesehen. Diese Aufforstungsfläche grenzt an die Ersatzaufforstungsfläche für den Bau eines Regenrückhaltebeckens an der Hohen Wende an und steht mit ihr im Zusammenhang. Der Abstand der Aufforstungsfläche zur nächsten Bebauung beträgt nach Norden ca. 155 m, nach Süden ca. 65 m und nach Westen ca. 37 m und ist damit im Sinne der allgemeinen Gefahrenabwehr (vorbeugender Brandschutz) zu allen Seiten ausreichend. Im Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Aufforstungsfläche bildet die Aufforstung im Planbereich 3 eine städtebauliche Zäsur zwischen den gewerblichen Strukturen im Süden und den Wohnquartieren im Norden. Dies ist aus regionalplanerischer Sicht und im Sinne des Landschaftsbildes wünschenswert. Gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Grünstrukturen bildet der Planbereich 3 einen Grünzug, der sich langfristig zu einem erlebbaren Landschaftsraum entwickeln und zum anderen abwechslungsreiche Lebensräume für verschiedene Arten in engem räumlichen Zusammenhang bietet.

9 Artenschutzrechtliche Prüfung

9.1 Plangebiet und Planung

Beim Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine Gebäudeansammlung mit dazwischen und im Randbereich befindlichen kleinflächigen und weitgehend gehölzfreien verwildernden Ruderalbereichen auf eher trockenem sandigen Boden. Einzelbäume wie Birken befinden sich insbesondere im Randbereich des ehemaligen Wohnhauskomplexes. Nach Norden gehen teils vorhandene Sukzessionsgehölze jenseits der Untersuchungsgebietsgrenze in geschlossenen Sukzessionswald über. In der Westhälfte des Untersuchungsgebietes gehen nach Norden partielle Sukzessionsgehölze ebenfalls über die Untersuchungsgebietsgrenze hinweg in geschlossenen Sukzessionswald über. Selbiges betrifft den kleinen dichten Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes, der westlich des Grundstückes Steinfurt 10 gelegen ist. Auch dieser Bereich wird ausgenommen der südlichen Plangrenze (Steinfurt) von Sukzessionswald umschlossen.

Bei der Entwicklung eines rechtskräftigen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB greift für das Verfahren lediglich § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG. Demnach gelten die Einschränkungen der Verbotstatbestände. Es liegt somit ein privilegiertes Vorhaben vor. Die Prüfung der Verbotstatbestände beschränkt sich folglich auf europäische Vogelarten, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie Arten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Da das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) bisher noch keinen Gebrauch von einer solchen Rechtsverordnung gemacht hat, verbleiben für die Prüfung die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie europäische Vogelarten.

Eine Kartierung des Plangebietes hat ergeben, dass keine Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen sind. Die Prüfung der Verbotstatbestände beschränkt sich daher auf europäische Vogelarten, Fledermäuse und weitere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie. Da unter Letzteren im Plangebiet allenfalls die Zauneidechse zu erwarten war, diese aber ausgeschlossen werden konnte, beschränkt sich die Prüfung der Verbotstatbestände auf europäische Vogelarten u. Fledermäuse.

9.2 Rechtlicher Rahmen

Neben allgemeinen Vorgaben für den Artenschutz, die sich auf sämtliche wildlebenden Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten beziehen, sind für die Bauleitplanung besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst bei der Realisierung konkreter Vorhaben. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans ist zu prüfen, ob einer Planumsetzung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dies betrifft die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen.

Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten,

die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Die Regelungen des § 44 Abs. 1 bis 4 BNatSchG umfassen das Verbot von Tötung und Störung, Schutz von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Arten sowie den Schutz besonders geschützter Pflanzen und ihrer Standorte.

Aufgrund der Struktur des Plangebietes sind vor allem Reptilien, Vögel und Fledermäuse potenziell betroffene Artengruppen.

9.3 Tötungsverbot

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

Reptilien

Trotz der guten Habitatbedingungen in Bezug auf Vegetationsstruktur und Mindestangebot von Mikrohabitatstrukturen bestehen im Plangebiet keine Reptilienvorkommen. Tötungen können daher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes bestehen keine erkennbaren Quartierpotenziale für Fledermäuse. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Gebäudekontrolle wurden weder Wochenstuben noch Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse in bzw. an den Gebäuden vorgefunden. Tötungen können daher ausgeschlossen werden.

Vögel

Um Konfliktpotenzial gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. Abs. 5 zu vermeiden, ist es erforderlich, die Baufeldfreimachung (Gehölzrodung) außerhalb der Brutperiode durchzuführen (Anmerkung: Bodenbrüter treten nicht auf). Andernfalls tritt der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 ein. Die Einschränkung des Verbotstatbestandes durch § 44 Abs. 5 Satz 2 ist dabei unerheblich, da die Schädigung von Individuen/Entwicklungsformen durch die Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten außerhalb der Brutperiode vermeidbar ist. Bei erheblichem Zeitverzug ist das Baufeld ggf. bis zum Beginn von Bau- und Erschließungsmaßnahmen frei von Gehölzaufwuchs zu halten, um dessen Besiedlung bis Baubeginn auszuschließen.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf weitere besonders oder streng geschützte Arten innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

9.4 Störungsverbot

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Reptilien

Trotz der guten Habitatbedingungen in Bezug auf Vegetationsstruktur und Mindestangebot von Mikrohabitatstrukturen bestehen im Plangebiet keine Reptilienvorkommen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Fledermäuse

Das Plangebiet fungiert wenigstens zeitweilig als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Aufgrund der sehr geringen Gebietsgröße lässt sich aber mit Sicherheit ausschließen, dass ein essenzielles Nahrungshabitat für das Überleben von Einzelindividuen oder deren Jungenaufzucht vorliegt. Mit der Realisierung der Planung wird das Nahrungshabitat für Fledermäuse vorübergehend beeinträchtigt. Durch die Ausformulierung eines breiten neuen Waldrandes, die Förderung insektenfreundlicher Gehölze im Plangebiet sowie der Anlage von Beleuchtung, die die Fallenwirkung für Insekten reduziert, wird die Nahrungsgrundlage erhalten bzw. verbessert.

Vögel

Der Eintritt des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Satz 2 (Störungsverbot bzw. Verbot erheblicher Störung) durch Vorhabenswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für Brutvogelarten des angrenzenden Umfelds ist mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da das Umfeld bereits partiell von Wohnbebauung mit unempfindlichem Artenspektrum gekennzeichnet ist.

Selbst wenn geringe Störwirkungen auf Einzelreviere/Brutpaare eintreten würden, sind diese für keine der vorkommenden Arten geeignet, eine Wirkung auf den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen der Arten im artenschutzrechtlichen Sinne zu entfalten.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

9.5 Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG

Reptilien

Trotz der guten Habitatbedingungen in Bezug auf Vegetationsstruktur und Mindestangebot von Mikrohabitatstrukturen bestehen im Plangebiet keine Reptilienvorkommen. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann daher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Im Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes bestehen keine erkennbaren Quartierpotenziale für Fledermäuse. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Gebäudekontrolle wurden weder Wochenstuben noch Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse in bzw. an den Gebäuden vorgefunden. Die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher ausgeschlossen.

Vögel

Die durch das Vorhaben „eintretende“ nachhaltige Schädigung von vier Fortpflanzungs- und Ruhestätten (1x Amsel, 1x Eichelhäher, 1x Mönchsgrasmücke, 1x Ringeltaube) erfordert bei diesen Arten keine Kompensationsmaßnahme, um den Fortbestand der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bzw. im Bezugsraum ihrer Lokalpopulationen (wie der Gemeinde- bzw. maximal Kreisgebietsgröße gemäß

TRAUTNER 2008 o. KIEL 2015) sicherzustellen (Ballasus (b-paur) 2018). Es ist bei diesen ubiquitären Arten mit relativ breiter ökologischer Amplitude davon auszugehen, dass sie hinreichende Ausweichmöglichkeiten im weiträumigen Umfeld vorfinden. Für das betroffene Artenspektrum entstehen in den mit Wohnbebauung verbundenen Gärten neue Brutplätze.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.

9.6 Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG

Aufgrund der Habitateigenschaften des Plangebietes sind mit Sicherheit keine Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie zu erwarten.

Mit der Heide-Nelke wurde eine Art der niedersächsischen Roten Liste festgestellt sowie deren Samen geborgen. Das gewonnene Saatgut sowie die noch umzusiedelnden Mutterpflanzen werden zu gegebener Zeit, jedoch vor der Baufeldfreimachung und Rechtskraft des Bebauungsplans, auf einer standortgeeigneten Liegenschaft ausgebracht.

9.7 Artenschutzrechtliches Fazit

Zum Ausschluss artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung außerhalb der Brutperiode (01.03. bis 30.09.) sichergestellt werden. Bis Baubeginn ist die Fläche frei von zunehmendem Gehölz- und Gebüschaufwuchs zu halten.

Die im Plangebiet festgestellte Heide-Nelke ist vor der Baufeldfreimachung und der Rechtskraft des Bebauungsplans auf eine standortgeeignete Liegenschaft umzusiedeln.

10 Kosten und Finanzierung

Bei der Umsetzung der Planung fallen Kosten für die technische und verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke sowie für den Waldausgleich und die Herstellung des Waldrandes an. Entsprechende Kostenansätze sind bereits im städtischen Haushalt abgebildet. Der Abbruch der Bestandsgebäude (Steinfurt 8 a-c) erfolgte bereits. Die Kosten dafür trug die Stadt Celle.

Da sich die Flächen bereits im Eigentum der Stadt Celle befinden, ist der Ankauf von Flächen nicht erforderlich.

Die Vermarktung der erschlossenen Baugrundstücke erfolgt durch die Stadt Celle. Durch den Verkauf der Baugrundstücke werden noch zu ermittelnde Erlöse erzielt.

11 Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 28.11.2020 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 17.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 24.11.2020 bis zum 23.12.2020 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 20.11.2020 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis 23.12.2020 statt.

Die Anhörung des Ortsrates Blumlage/Altstadt erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) am 24.03.2021.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 18.05.2021 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurde am 05.06.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ und die zugehörige Begründung sowie der städtebauliche Entwurf, zugehörige Gutachten und Untersuchungen und die Auswertung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung haben in der Zeit vom 15.06.2021 bis 15.07.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 11.06.2021 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 15.07.2021 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 die erneute förmliche Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB). Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 11.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren erneute (beschränkte) öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute (beschränkte) öffentliche Auslegung sowie deren Ort und Dauer wurde am 11.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ und die zugehörige Begründung sowie der städtebauliche Entwurf, zugehörige Gutachten und Untersuchungen und die Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß der §§ 3 und 4 BauGB haben in der Zeit vom 21.12.2021 bis 21.01.2022 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Die erneute (beschränkte) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB wurde in der Zeit vom

20.12.2021 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 21.01.2022 durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 159 der Stadt Celle „Steinfurt“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

12 Rechtsgrundlagen

BauGB – Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

BauNVO – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

LuftVG – Luftverkehrsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 131 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

NAGB-BNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2020 (Nds. GVBl. S. 451)

NBauO – Niedersächsische Bauordnung in der Fassung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10. November 2021 (Nds. GVBl. S. 739)

NKomVG – Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

NROG – Niedersächsisches Raumordnungsgesetz in der Fassung vom 06. Dezember 2017 (Nds. GVBl. S. 456), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 830)

NWaldLG – Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung in der Fassung vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16. Dezember 2021 (Nds. GVBl. S. 883)

PlanZV – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Satzung der Stadt Celle über die Abwasserbeseitigung (Abwasserbeseitigungssatzung) vom 27. November 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 28. September 2017

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Aufgestellt:

Dezernat III – Bauen und Umwelt

Fachbereich 5 – Stadtplanung, Bauen und Umwelt

Fachdienst 61.1 – Stadtplanung

Celle, den 04.02.2022

Im Auftrag



(Knoll)