

Stadt Celle



## Bebauungsplan Nr. 144 „Wohngebiet Alter Garten / Fuhrenstieg“

### 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 05141/12-756199

Am Französischen Garten 1 · 29221 Celle

Stand:

**18.02.2022**

(Satzung)



<b>1</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
3.1	Bisheriges Verfahren .....	3
3.2	Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB .....	3
<b>4</b>	<b>Planerische Vorgaben .....</b>	<b>5</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.2	Flächennutzungsplan .....	9
4.3	Bebauungspläne .....	10
4.4	Landschaftsplanung .....	10
4.5	Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle .....	11
4.6	Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Celle .....	11
4.7	Luftverkehrsgesetz .....	12
4.8	Gender Mainstreaming und Integration .....	12
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>13</b>
5.1	Städtebauliche Situation .....	13
5.2	Verkehr .....	13
5.3	Technische Infrastruktur .....	13
5.4	Sonstige Infrastruktur .....	14
5.5	Immissionssituation .....	14
5.6	Altlasten, Altstandorte, Kampfmittel .....	16
<b>6</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>17</b>
6.1	Ziele und Zwecke .....	17
6.2	Erforderlichkeit .....	18
6.3	Alternativenprüfung .....	18
<b>7</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>19</b>
7.1	Städtebauliche Konzeption .....	19
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	19
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche .....	19
7.4	Von Bebauung freizuhaltende Fläche .....	20
7.5	Verkehrsflächen .....	21
7.6	Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser .....	21

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	22
7.8 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen .....	22
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	24
7.10 Eintragungen als Hinweise .....	26
<b>8 Umweltbelange und Artenschutz .....</b>	<b>28</b>
8.1 Anwendung der Eingriffsregelung .....	28
8.2 Plangebiet und Planung .....	28
8.3 Artenschutz .....	28
<b>9 Kosten und Finanzierung .....</b>	<b>31</b>
<b>10 Verfahrensvermerke .....</b>	<b>32</b>
<b>11 Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>33</b>

# 1 Einführung

Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage ist die Stadt Celle bestrebt, verstärkt Wohnbauland anzubieten. Inhalt dieser Planung ist die geordnete und behutsame Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes.

## 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 144 der Stadt Celle umfasst eine ca. 4,2 ha große Fläche nordwestlich der Celler Innenstadt. Das Plangebiet wird im Westen und Südwesten durch bestehenden Wald, im Norden durch die Winsener Straße, im Osten durch die Sandtrift und im Südosten durch den Fuhrenstieg begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 161/4, 161/5, 161/6, 161/9, 161/18, 161/23, 161/25, 161/29, 161/30, 161/30, 161/33, 161/34, 161/64, 161/70, 161/73, 161/78, 161/79, 161/80, 161/81, 161/84, 161/85, 161/86, 161/87, 161/88, 161/89, 162/3, 162/4, 162/5, 162/7, 162/8, 162/9, 162/10, 162/11, 162/13, 162/14, 162/16, 162/17, 162/18, 308/161, 373/162 der Flur 92, Gemarkung Celle.

## 3 Verfahren

### 3.1 Bisheriges Verfahren

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 06.03.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten / Fuhrenstieg“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieses Verfahren soll nun mit angepasstem Geltungsbereich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB fortgeführt werden. Die städtebauliche Zielstellung bleibt hingegen unverändert.

### 3.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Innenentwicklung ist Ausdruck einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und entspricht auch dem intergenerativen Charakter der nachhaltigen Entwicklung.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind erfüllt:

Bei der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit von bisher planungsrechtlich nicht überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb des besiedelten Bereiches ermöglicht. I.S.d. § 13a Abs. 1 BauGB entspricht dies der Nachverdichtung als 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 eingehalten. Das Plangebiet verfügt über eine Fläche von insgesamt ca. 41.400 m<sup>2</sup>, wovon nach überschlägiger Ermittlung etwa 12.000 m<sup>2</sup> derzeit bereits versiegelt sind. Bei einer ermittelten durchschnittlichen Versiegelung

von etwa 35% auf den bebauten Grundstücken ergibt sich bei Durchführung des Bebauungsplans eine voraussichtlich versiegelte Fläche von ca. 14.850 m<sup>2</sup> auf das gesamte Plangebiet hochgerechnet. Die voraussichtlich versiegelte Fläche im Plangebiet liegt damit unterhalb des verbindlichen Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>. Die Vorprüfung des Einzelfalles ist daher nicht erforderlich. Es stehen zudem keine anderen Bebauungspläne der Innenentwicklung in sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang mit der vorliegenden Planung. Die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 60 II. Teil der Stadt Celle „Boye/Nord“ (östlich Kirchweg) sowie Nr. 60 III. Teil „Boye/Nord“ (westlich Kirchweg) wurden in den 1970er Jahren aufgestellt. Das Instrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung war jedoch Herzstück der erst 2007 in Kraft getretenen BauGB-Novelle, sodass deren Grundflächen nicht anzurechnen sind.

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.

Demnach kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden. Der Flächennutzungsplan kann sofern erforderlich im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

## 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***

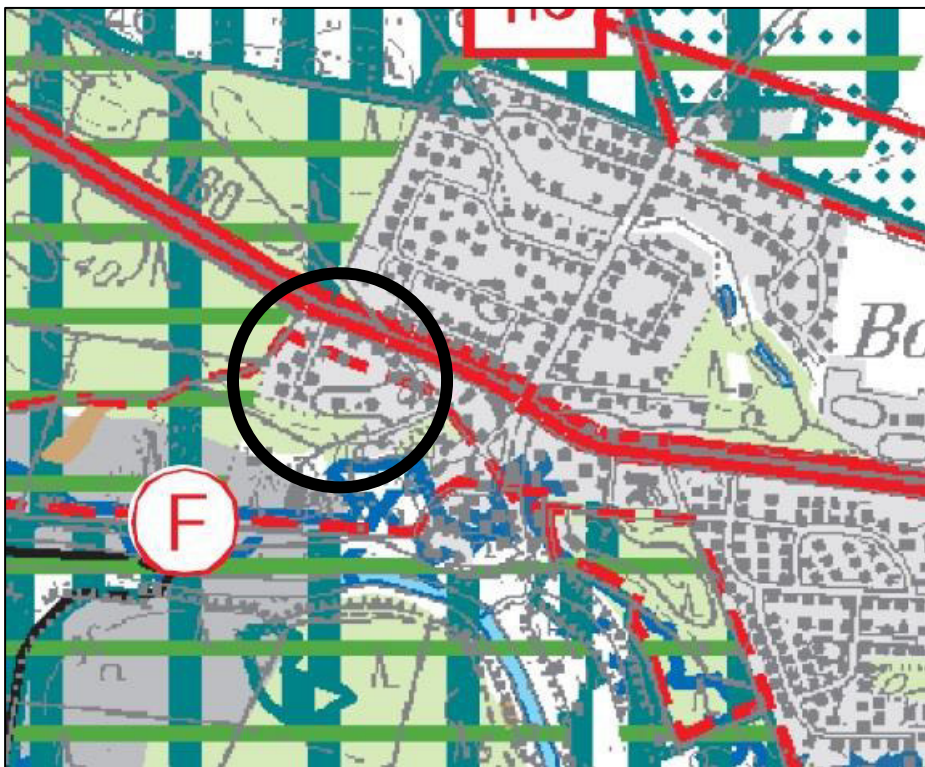
Nach dem im September 2017 in Kraft getretenen Landes-Raumordnungsprogramm für das Land Niedersachsen (LROP 2017) ist die Stadt Celle als Oberzentrum eingestuft und hat die damit zusammenhängenden oberzentralen Versorgungsaufgaben zu erfüllen. Darüber hinaus ist die Stadt in die Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen 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 Grundsätze und Ziele 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 siedlungsnahe 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.“

- 2.1 09 S.2 „Vorhandene Belastungen der Bevölkerung durch Lärm und Luftverunreinigungen sollen durch technische Maßnahmen und durch verkehrslenkende sowie verkehrsbeschränkende Maßnahmen gesenkt werden.“
- 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 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 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.

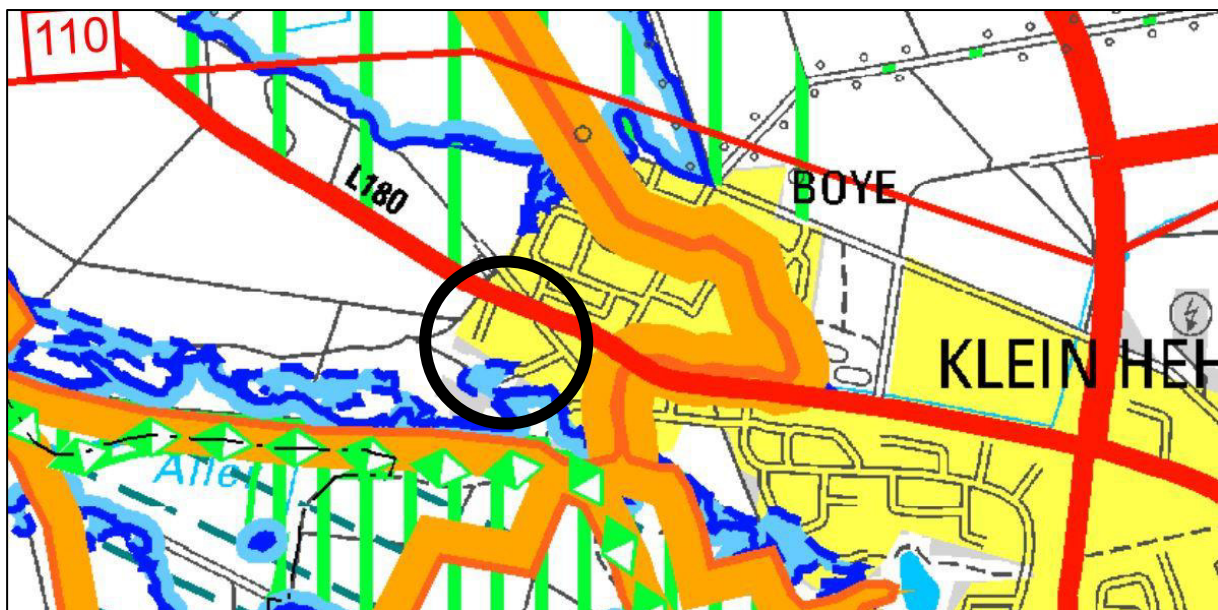
Die Siedlungsentwicklung ist in diesem Zusammenhang grundsätzlich auf die Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Zu der nach Landesraumordnung angestrebten Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Teilräume gehört auch die Bereitstellung eines angemessenen Baulandangebotes. Der demografische Wandel ist dabei zu berücksichtigen. Zudem sind vor der Ausweisung neuer Baugebiete die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Die Innenentwicklung umfasst ein breites Spektrum von Maßnahmen, wie z.B. Baulückenschließungen und das Bauen in zweiter Reihe.

Über die Darstellung der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Siedlungsfläche hinaus trifft das RROP 2005 keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

Das RROP 2005 stellt einen regional bedeutsamen Wanderweg zur Erschließung von Erholungsgebieten dar, der das Plangebiet im südlichen Bereich tangiert. In räumlicher Nähe des Plangebietes (westlich und südlich) setzt das RROP 2005 ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Erholung fest, die durch die Planung jedoch nicht berührt werden.

Für den nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald besagt das RROP 2005, dass Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zum Waldrand einhalten sollen und grundsätzlich in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

#### **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.

Darüber hinaus trifft der Entwurf zum RROP 2016 keine speziellen Aussagen zum Plangebiet.

In nördlicher, westlicher und südlicher Richtung grenzt ein Waldstück an das Plangebiet an. Der Entwurf zum RROP 2016 sagt aus, dass Waldränder zur Wahrung ihrer Funktionen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden sollen.

### ***Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung***

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten/Fuhrenstieg“ hat das Ziel neue Bauflächen im bebauten Bereich auszuweisen und so den nach wie vor großen Bedarf an Baugrundstücken zu decken. Dazu werden mitunter bisher gärtnerisch genutzte Grundstücksteile überplant.

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.

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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bebaubarkeit von bisher planungsrechtlich nicht überbaubaren Grundstücksteilen innerhalb des Siedlungsbereiches ermöglicht. Im Sinne des Gesetzgebers entspricht dies der Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung.

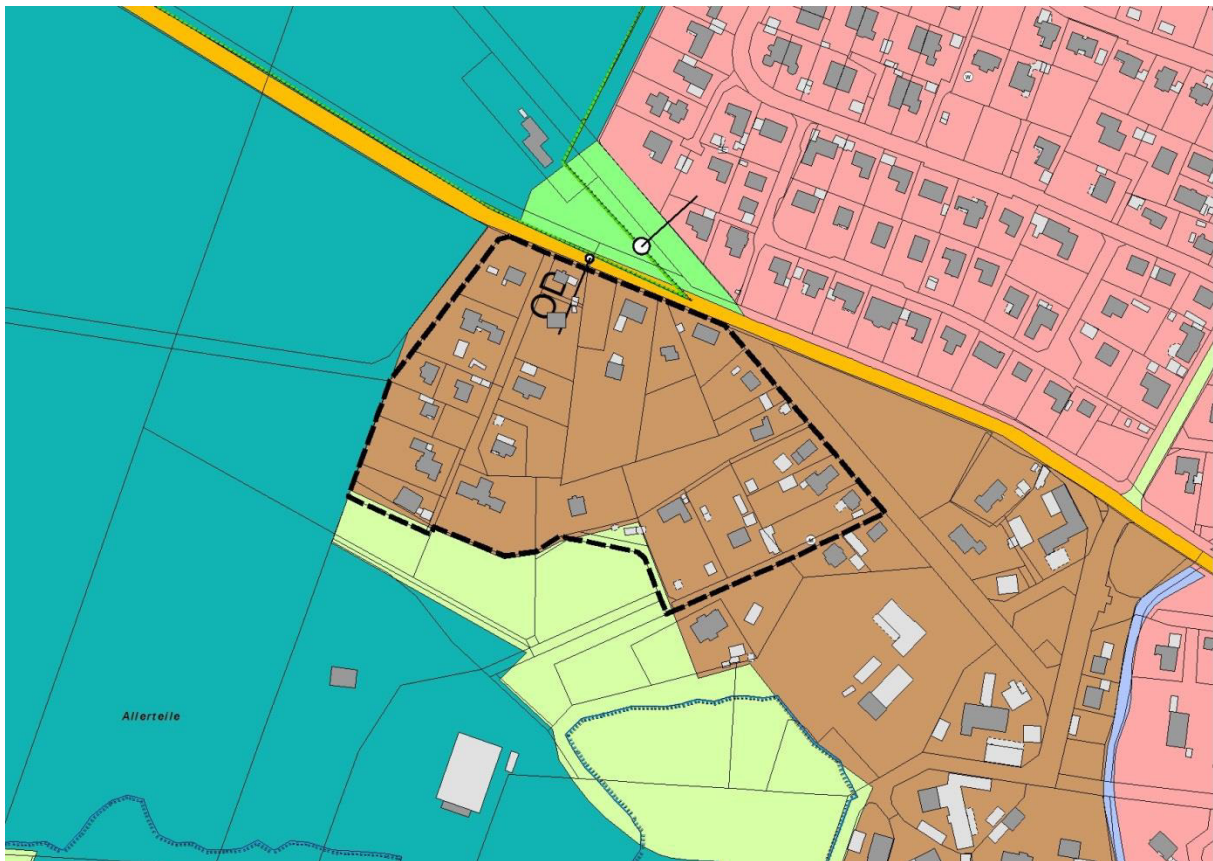
Um im Rahmen der interkommunalen Konkurrenz um Einwohner bestehen zu können und die Stadt Celle als Oberzentrum zu sichern und zu entwickeln, besteht hinsichtlich der anhaltend hohen Nachfrage großer Bedarf an Wohnbauland. Der Wunsch nach Wohnen mit hoher Qualität ist für viele Bauwillige in der Region identisch mit Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses.

Das Plangebiet ist im nördlichen, westlichen und südlichen Bereich von Wald umgeben. Waldränder haben eine wichtige Klima- und Artenschutzfunktion, deren Schutz als planerischer Grundsatz in der Raumordnung verankert ist. Der Schutz des Waldrandes ist in der Bauleitplanung grundsätzlich zu berücksichtigen. Zur Wahrung dieser Funktion ist gemäß des LROP ein Abstand von ca. 100 m zwischen Waldrändern und Bebauung bzw. sonstigen störenden Nutzungen geeignet. Dieser Orientierungswert wird bereits in der Nullvariante, also bei Verzicht auf die vorliegende Planung, deutlich unterschritten. Der Abstand der vorhandenen Bebauung zum Waldrand beträgt in Teilen des Plangebietes unter 20 m. Die Zulässigkeit von Vorhaben in Waldrandnähe begründet sich bisher nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Nach derzeitiger Rechtsauffassung sind die unbebauten Grundstücksteile am Rande des Bebauungszusammenhangs zum Waldrand hin aufgrund der topografischen Verhältnisse dem Innenbereich zuzuschlagen. In Folge bedeutet dies, dass diese Grundstücksteile vor Planaufstellung bereits grundsätzlich überbaubar sind. Der Bebauungsplan setzt Baugrenzen fest und definiert damit die Grenze

zwischen überbaubaren und nicht-überbaubaren Bereichen. Diese Abgrenzung grenzt das Heranrücken der Wohnbebauung an den Waldrand ein und trägt damit zum Schutz der Waldrandbereiche bei. Eine weitere Beeinträchtigung durch Heranrücken der Wohnbebauung an den Waldrand ist daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Die angrenzende Nutzung besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten, sodass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren diesem Umstand bereits angepasst hat.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

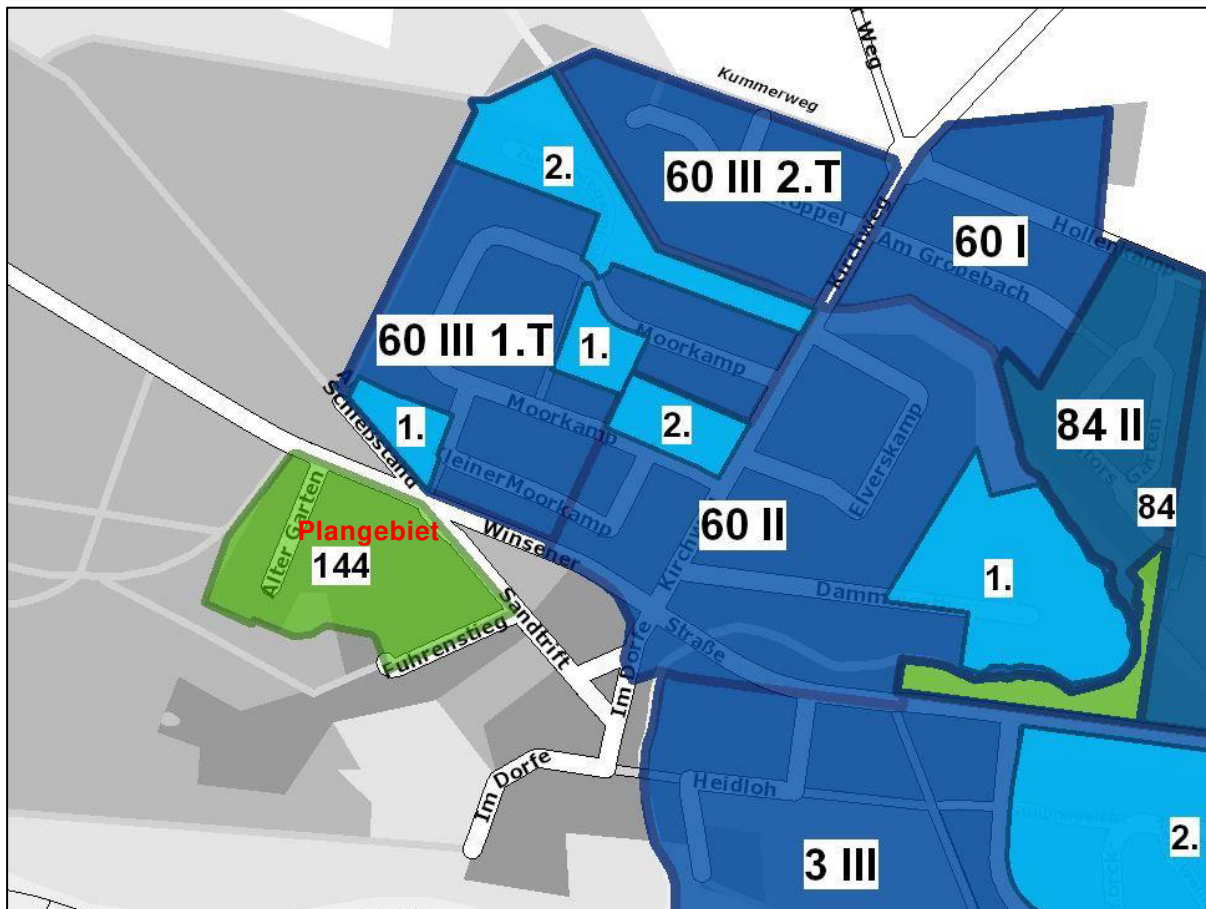


*Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Celle in seiner derzeit wirksamen Fassung (ohne Maßstab)*

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Mit Ausnahme einiger untergeordneter Randbereiche (Fläche für die Landwirtschaft) stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Celle in seiner derzeit wirksamen Fassung das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Dem Entwicklungsgebot wird insofern Rechnung getragen, als dass die Art der baulichen Nutzung nicht festgesetzt und sich Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen müssen. Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklung wird durch den Bebauungsplan daher nicht verändert.



### 4.3 Bebauungspläne



Übersicht der Bebauungspläne im Umfeld des Bebauungsplans Nr.144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten/Fuhrenstieg“ (dunkelblau = rechtverbindlich, hellblau = rechtverbindliche Änderungen, grün = in Aufstellung) (ohne Maßstab)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich die Geltungsbereiche mehrerer Bebauungspläne, die neben öffentlichen Grünflächen hauptsächlich Dorfgebiete (MD), Allgemeine (WA) und Reine Wohngebiete (WR) festsetzen. Es handelt sich dabei um folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 60 II der Stadt Celle „Boye / Nord“ (östlich Kirchweg, inkl. 1. und 2. Änderung) vom 23.12.1974, 16.05.1984 bzw. 07.11.1986
- Bebauungsplan Nr. 60 III (1. Teil) der Stadt Celle „Boye / Nord“ (westlich Kirchweg, inkl. 1. und 2. Änderung) vom 28.10.1975, 14.06.1976 bzw. 26.06.1981
- Bebauungsplan Nr. 3 III. Teil der Stadt Celle „Wohngebiet Kl. Hehlen westlich der Tangente in Richtung Boye“ (inkl. 2. Änderung) vom 05.06.1980 bzw. 29.06.1982

### 4.4 Landschaftsplanung

Für den Bereich der Stadt Celle wird zurzeit der Landschaftsrahmenplan neu aufgestellt. Bei der Beurteilung des Plangebietes sind die für die Neuaufrstellung des Landschaftsrahmenplans der Stadt Celle erhobenen Daten und Bewertungen hinsichtlich der Beschreibung der einzelnen Schutzgüter eingeflossen. Des Weiteren werden die Aussagen des bestehenden Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle von 1991 berücksichtigt.

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle (1991) enthält keine speziellen Aussagen zum Plangebiet. Der in Aufstellung befindliche Landschaftsrahmenplan der Stadt Celle hingegen markiert Teile des Plangebietes als Pufferzone eines Fledermausjagdgebietes (WST 5), dessen Schwerpunkte zum einem in dem Eichenhain zwischen der Winsener Straße und der Sandtrift und zum anderen im Bereich der Hofstelle südlich des Plangebietes liegen. Das gesamte Plangebiet stellt ein potenzielles Gebiet für Fledermausquartiere dar.

Der Landschaftsplan der Stadt Celle (1987) stuft das Plangebiet vollständig als Siedlungsfläche ein und trifft keine Aussagen zu landschaftspflegerischen Maßnahmen.

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

<b>Schutzgebiet bzw. -objekt</b>	<b>Entfernung zum Plangebiet</b>
FFH-Gebiet „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“	ca. 200 m südlich
FFH-Gebiet „Entenfang Boye und Bruchbach“	ca. 160 m östlich/ ca. 370 m nördlich
Naturschutzgebiet „Entenfang Boye und Grobebach“ (in Ausweisung)	ca. 200 m östlich / ca. 370 m nördlich
Naturschutzgebiet „Untere Allerniederung bei Boye“	ca. 160 m östlich/ ca. 200 m südlich
Landschaftsschutzgebiet „Entenfang Boye bei Celle“	unmittelbar nördlich angrenzend
Besonders geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG (NSB/NSR)	ca. 70 m südlich
Besonders geschütztes Biotop gemäß §30 BNatSchG (SEZ)	ca. 90 m südlich
Überschwemmungsgebiet „Unteraller“	ca. 60 m südlich

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

#### **4.5 Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle**

Der Schutzzweck der Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle ist es, besondere Landschaftsbestandteile i.S.d. § 26 BNatSchG zu erhalten und zu schützen. Zu den geschützten Landschaftsbestandteilen und Vegetationsteilen können Bäume, Baumgruppen, Hecken, kleine Wäldchen und andere Landschaftsbestandteile gehören. Im Plangebiet befinden sich insgesamt sieben Eichen, die in der Liste I der Vegetationsschutzsatzung geführt werden. Ihre Wuchsorte wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.6 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.

#### **4.7 Luftverkehrsgesetz**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich (6 km-Radius) des Flughafens Wietzenbruch gemäß § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Entfernung des Startbahnbezugspunktes zum geplanten Wohngebiet liegt zwischen 5,4 und 5,7 km. Baubeschränkungen greifen erst ab Bauhöhen von mehr als 83 m über dem jetzigen Geländeniveau und sind in Bezug auf die Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, nicht relevant.

#### **4.8 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. Besonders 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, auf die Gleichstellung der Geschlechter auslöst.

## **5 Bestandsbeschreibung**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt nahe dem alten Dorfkern Boyes und weist daher in Teilen dörfliche Strukturen auf. Es wird jedoch wesentlich durch eingeschossige Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. In der Vergangenheit hat sich durch die kontinuierlich dazu kommenden Neubauten der Charakter des Plangebietes minimal geändert.

Die Einzelgebäude orientieren sich überwiegend in erster Reihe liegend an den Straßenverkehrsflächen, Gebäude in zweiter Reihe oder von der Straße abgewandte Gebäude sind bisher eher die Ausnahme. Die Grundstücke im Plangebiet weisen teilweise sehr große unbebaute Gartenanteile mit teilweise deutlichem Baumbestand auf. Der Hinterliegerbereich mit seinem Großbaumbestand trägt zu einer gewissen Ortsbildcharakteristik bei.

### **5.2 Verkehr**

Das Plangebiet wird im Wesentlichen von zwei öffentlichen Verkehrswegen geprägt, die das Plangebiet von außen erschließen. Nördlich des Plangebietes verläuft die stark frequentierte Winsener Straße (Landesstraße 180), die den Ortsteil sowohl mit dem Innenstadtbereich als auch der Stadt Winsen/Aller verbindet. Östlich verläuft die Sandtrift, die an den Dorfkern Boyes anschließt. Im Plangebiet selbst dienen der Fuhrenkamp und die Straße Alter Garten als Wohnwege der Erschließung der Grundstücke.

Durch die Stadtbuslinien 9 (Boye, Unter den Eichen – Schlossplatz) und 900 (Winsen/Aller – Schlossplatz) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Sie verbinden das Plangebiet mit der Celler Innenstadt sowie mit der Stadt Winsen/Aller. In fußläufiger Entfernung östlich bzw. südöstlich des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Unter den Eichen“ (ca. 100 m) und „Boye, L180“ (ca. 200 m).

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Da das Plangebiet bereits bebaut ist, ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorliegen.

#### ***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 m<sup>3</sup>/h wird durch das vorhandene Trinkwassernetz eingehalten.

### ***Schmutzwasserbeseitigung***

Da das Plangebiet bisher überwiegend bebaut ist, sind im öffentlichen Raum ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanäle bereits vorhanden. Zur Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers der neu zu errichtenden Gebäude werden weitere Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz erforderlich.

### ***Oberflächenentwässerung***

Trotz des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und im Bereich der Erschließungsstraßen in den Untergrund abzuleiten.

In der Straße Alter Garten verläuft parallel zum Schmutzwasserkanal ein Regenwasserkanal der Nennweite DN 200 aus Beton. Dieser dient primär der Straßenentwässerung. Die Errichtung weiterer Regenwasserkanäle wird voraussichtlich auch nicht erforderlich.

### ***Abfallentsorgung***

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die örtlichen Abfallentsorgungsunternehmen.

### ***Telekommunikation***

Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist ggf. die Verlegung neuer Hausanschlüsse erforderlich.

## **5.4 Sonstige Infrastruktur**

Der Ortsteil Boye verfügt über keine eigene Infrastruktur, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Einige Supermärkte und Discounter sowie das Nahversorgungszentrum Witzlebenstraße befinden sich jedoch im Ortsteil Klein Hehlen und sind sowohl mit dem öffentlichen Personennahverkehr, dem mobilen Individualverkehr als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut und schnell erreichbar. Die Versorgung Boyes mit Kindergärten und Grundschulen erfolgt ebenfalls überwiegend über den Ortsteil Klein Hehlen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Spielflächen unterversorgt. Die nächsten öffentlichen Spielplätze befinden sich am Bruchbach („Bolzplatz Moorkamp / Zum Schleusenolk, ca. 500m) sowie in der Witzlebenstraße (ca. 1.400 m). Die Erreichbarkeit der Spielflächen ist aufgrund der Entfernungen bzw. der Barrieren, die die Kinder überwinden müssten, stark eingeschränkt.

## **5.5 Immissionssituation**

Im Zuge der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sollen der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend weitere Wohnnutzungen zugelassen werden. Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an die Winsener Straße (L180) und damit an einen zu berücksichtigenden Schallemissionen an. Um dies planerisch zu würdigen, wurde im Auftrag der Stadt Celle durch die Fa. DEKRA Automobil GmbH eine Schallimmissionsprognose zum Straßenverkehrslärm im Plangebiet durchgeführt.

Die Fluglärmentwicklung hingegen war nicht Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung.



### **Immissionen durch Straßenverkehrslärm**

Grundlage war die für das Plangebiet ungünstigste Variante der Verkehrsprognose der Stadt Celle für das Jahr 2025. Üblicherweise wird für die Verkehrslärmbetrachtung ein Prognosehorizont von 10 bis 15 Jahren angesetzt, doch da die Zahlen für das Prognosejahr 2030 unter denen für das Prognosejahr 2025 liegen, werden diese stattdessen zum Ansatz gebracht. Demnach ist mit folgenden Verkehrszahlen zu rechnen:

- L 180, Winsener Straße (West): 10.300 Kfz/24h, SV: 6%. V=100 km/h
- L 180, Winsener Straße (Ost): 10.300 Kfz/24h, SV: 6%. V=50 km/h

Für die Sandtrift wurden durch den Gutachter keine relevanten Verkehrsbewegungen festgestellt, sodass diese in den schalltechnischen Berechnungen keine Berücksichtigung fand.

Auf Basis freier Schallausbreitung ergeben sich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen in 3 m Abstand zur Winsener Straße folgende Beurteilungspegel:

<b>Aufpunkthöhe</b>	<b>Beurteilungspegel</b>	
	<b>Tageszeitraum (6.00-22.00 Uhr)</b>	<b>Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr)</b>
Erdgeschoss, Außenwohn- bereiche	<= 69 dB(A)	<= 59 dB(A)
1.Obergeschoss	<= 68 dB(A)	<= 58 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum in großen Teilen des Plangebietes überschritten. Legt man im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu Grunde, so ist immer noch eine Überschreitung in einem ca. 30 m breiten Streifen entlang der Winsener Straße festzustellen.

Während bei unbebauten Neubaugebieten die Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete empfehlenswert ist, kann für bestehende Wohnquartiere ein höherer Abwägungsspielraum angenommen werden. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte kann nach Abwägung aller Belange als zumutbar angesehen werden. Die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden in der Rechtsprechung als Grenzwerte und damit als oberster Abwägungsspielraum angesehen. Innerhalb der Baugrenzen des Plangebietes werden diese Richtwerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum in allen Aufpunkthöhen unterschritten.

Aufgrund der Überschreitung sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Um einer sachgerechten Abwägung Rechnung zu tragen, sind im ersten Schritt aktive Schallschutzmaßnahmen zu betrachten. Eine signifikante Verringerung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wäre mit Schallschutzbauwerken wie z.B. Schallschutzwänden oder –wällen möglich, die unmittelbar am Straßenrand errichtet werden müssten. Eine effektive Verringerung würde sich bei einer üblichen Bauwerkshöhe von 3 m jedoch

lediglich für ebenerdige Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss ergeben. Für Außenwohnbereiche und Aufenthaltsräume im 1.Obergeschoss sind auch unter diesen Voraussetzungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV zu erwarten. Schallschutzbauwerke müssten demnach deutlich größer dimensioniert werden. Schallschutzbauwerke in solchen Dimensionen sind in der Regel städtebaulich nicht vertretbar, da sie das Orts- und Landschaftsbild wesentlich beeinträchtigen.

Auf Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV kann nach Abwägung zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. In den Bebauungsplan werden daher in Abhängigkeit zu den ermittelten Lärmpegelbereichen Festsetzungen zu Bau-Schalldämmmaßnahmen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie Außenwohnbereichen getroffen.

### ***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, doch aufgrund ihrer Geringfügigkeit zu vernachlässigen.

### **5.6 Altlasten, Altstandorte, Kampfmittel**

Altlastenvorkommen, Altablagerungen oder flächige, schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt und wurden dementsprechend im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung durch die zuständigen Fachstellen nicht benannt.

Da keine Luftbilddauswertungen durchgeführt wurden, besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bombenabwürfe über dem Plangebiet sind nicht bekannt.

## 6 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Celle verfolgt das Ziel, neue und attraktive Wohnbauflächen einerseits durch Bereitstellung von Baugrundstücken in innerstädtischen Lagen und durch Nachverdichtung sowie andererseits durch Lagen am Stadtrand zu schaffen. Aus diesem Grund wird fortwährend das gesamte Stadtgebiet auf geeignete Flächen hin überprüft.

In Celle hat sich im Rahmen der Baulandentwicklung ein gemischtes Angebot von Wohnbauflächen bewährt. Neben integrierten citynahen Standorten gibt es auch Flächen in den Ortsteilen. Der Maßstab der Schaffung von Bauland bleibt im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortsteils Boye.

Derzeit besteht der anhaltende Wunsch die zum Teil überdurchschnittlich großen Grundstücke in den rückwärtigen Bereichen nachzuverdichten. Das Plangebiet ist als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Die hinteren Grundstücksteile im Inneren des Plangebietes liegen jedoch außerhalb der faktischen überbaubaren Grundstücksfläche. Aus diesem Grund mussten in jüngerer Vergangenheit Baugesuche abgelehnt werden. Ferner hat sich der Charakter des Plangebietes bereits durch neue Bebauung leicht verändert.

### 6.1 Ziele und Zwecke

Durch die Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes kann ein Angebot geschaffen werden, dass der Abwanderung der Bevölkerung in die Umlandgemeinden entgegenwirkt und den Eigenbedarf des Ortsteils Boye an Wohnbauflächen zum Teil deckt. Damit haben insbesondere ansässige Einwohner wie z.B. Paare in der Familiengründungsphase die Möglichkeit im Ortsteil zu bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf der einen Seite eine behutsame und dezent Nachverdichtung ermöglichen und auf der anderen Seite den Charakter des Ortsbildes als lockeres, grünes und dörfliches Wohnquartier weitestgehend wahren.

Als Bausteine für die städtebauliche Ordnung gelten daher folgende Kriterien:

- a) behutsame Nachverdichtung
- b) Aufgreifen und Fortführen der bestehenden städtebaulichen dörflichen Struktur
- c) Erhalt des Großbaumbestandes als Identifikationsmerkmal
- d) Erhalt der Ortsbildcharakteristik

Im Rahmen dieser Planung soll ein vorhandenes Quartier nachverdichtet werden. Damit entspricht diese Bauflächenentwicklung dem Modell zur zukünftigen Baulandentwicklung in Celle. Hiernach erfolgt ein Wohnflächenangebot basierend auf zwei Säulen:

1. Nachverdichtung vorhandener Siedlungsformen durch
  - a) Erschließung von Baulücken
  - b) Hinterliegerbebauung auf ausreichend großen Grundstücken
  - c) Erhöhung der Ausnutzung bereits bebauter Bereiche
2. Bereitstellung von Neubauflächen (nach Priorität)
  - a) in zentralörtlichen (Innenstadt-) Lagen
  - b) an der Peripherie der innerstädtischen Ortsteile
  - c) in peripheren zumeist ländlichen Ortsteilen (Eigenbedarf)

## 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 bereitzustellen. Aufgrund der anhaltend großen Nachfrage und um im Rahmen der interkommunalen Konkurrenz um Einwohner bestehen zu können und die Stadt Celle als Oberzentrum zu sichern und zu entwickeln, besteht großer Bedarf an Bauland. Da dieser Bedarf nicht ausreichend durch vorhandenes Bauland gedeckt werden kann, wird die Ausweisung weiteren bzw. die Nachverdichtung vorhandenen Baulandes erforderlich.

Die Größenordnung einer bedarfsgerechten Baulandausweisung in den nächsten Jahren wird durch die vorliegende Planung nicht überschritten, da die Stadt Celle als Oberzentrum grundsätzlich auch Bauland über den Eigenbedarf hinaus ausweisen kann.

## 6.3 Alternativenprüfung

### ***Standortalternativen***

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um die Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers handelt, besteht keine Alternative bezüglich des Standortes.

### ***Planungsalternativen***

Als Planungsalternative kommen im Grunde nur alternative Bebauungskonzepte mit verschiedenen Nutzungsmaßen, Bebauungsdichten und Erschließungsmustern infrage. Da jedoch eine behutsame Nachverdichtung erfolgen soll, die das vorhandene dörflich geprägte Umfeld wahrt und nicht überformt, scheint eine Alternative der Planung nicht die städtebauliche Zielvorstellung zu erreichen.

## 7 Planinhalt

Zur Umsetzung der Planungsziele wird ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Es werden lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Plangebiet richtet sich somit neben den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auch nach den §§ 34 und 35 BauGB.

### 7.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll auf der einen Seite eine behutsame und dezente Nachverdichtung ermöglichen und auf der anderen Seite den Charakter des Ortsbildes als lockeres, grünes und dörfliches Wohnquartier weitestgehend wahren.

Durch die Planung sollen der vorhandene Altbaumbestand des Quartiers und damit die Siedlungsidentifikation des Plangebietes weitestgehend erhalten bleiben. Durch entsprechende Festsetzungen soll der Baumbestand gesichert werden.

### 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

(§ 30 Abs. 3 BauGB)

Auf die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie einer Bauweise wird verzichtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird entsprechend durch den § 34 BauGB begründet. Dies steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen, da sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB einfügen und daher auch den Rahmen der näheren Umgebung einhalten muss. Eine Veränderung des städtebaulichen Leitmotivs für das Plangebiet erfolgt dadurch nicht.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Diese orientieren sich an verschiedenen Rahmenbedingungen.

Die Festsetzung der Baugrenzen im Straßengeviert Alter Garten / Winsener Straße / Sandtrift / Fuhrenstieg ermöglicht die Überbauung eines bisher überwiegend gärtnerisch genutzten Hinterliegerbereiches. Zwar ist der Bereich bereits vor der Planaufstellung als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen, doch hat sich im Rahmen planungsrechtlicher Prüfungen ergeben, dass sich Vorhaben im Hinterliegerbereich hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht in die nähere Umgebung einfügen. Um dennoch eine bauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die Baugrenzen entsprechend festgesetzt.

Die äußeren Baugrenzen, die zu den bestehenden Waldrändern westlich und südlich des Plangebietes hin ausgerichtet sind, verlaufen in einem Abstand von 25 m zum Waldrand. Damit soll ein möglichst großer Abstand zwischen dem Waldrand und der vorhandenen Bebauung planungsrechtlich gesichert werden, um zum einen eine weitere Beeinträchtigung des Waldrandes und seiner Funktionen zu vermeiden und zum anderen, um dem gewichtigen und im Baugesetzbuch verankerten öffentlichen Belang der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) in Form des vorbeugenden Brandschutzes sowie der allgemeinen Gefahrenabwehr gerecht zu werden. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich

ein bewirtschafteter Kiefernforst (WZK) auf sandigen Böden (Allerdünen). Aufgrund der Standortbedingungen sowie zu erwartenden Lebensdauer in Zusammenhang mit der Waldbewirtschaftung ist nicht davon auszugehen, dass die Kiefern ihren Klimaxzustand mit entsprechenden Wuchshöhen erreichen werden.

In Anbetracht der Bestandssituation kann dabei der angeregte Mindestabstand von mindestens 25 m zum Waldrand, was etwa einer Baumfalllänge entspricht, nicht überall eingehalten werden. Die Bestandsbebauung entlang der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze unterschreitet bereits im Status Quo den erforderlichen Waldabstand. Zur planungsrechtlichen Sicherung wird die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bereits errichtete Bestandsbebauung, die den Abstand zum Waldrand unterschreitet, in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen und die Baugrenze entsprechend ausgespart. Damit wird dem Bestandsschutz nachgekommen und die Wiedererrichtung an selber Stelle und Größe im Falle eines Abgangs ermöglicht. Dies schließt jedoch ein weiteres Heranrücken der Bestands- und ggf. Neubebauung an den Waldrand aus. Nach derzeitigem Rechtsverständnis sind die unbebauten Grundstücksteile am Rande des Bebauungszusammenhangs zum Waldrand hin aufgrund der topografischen Verhältnisse dem Innenbereich zuzuschlagen, was eine grundsätzliche Bebaubarkeit besagter Grundstücksteile im Status Quo begründen würde.

Die Festsetzung der Baugrenzen zur Winsener Straße (L180) erfolgt unter Berücksichtigung anbaurechtlicher Bestimmungen gemäß § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG). Demnach sind Flächen innerhalb der Bauverbotszone in einem Abstand von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand von jeglichen baulichen Anlagen sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Die Bauverbotszone erstreckt sich über alle Grundstücke, die außerhalb der Ortsdurchfahrt an das Landesstraßenbaugrundstück angrenzen, mithin die Grundstücke Alter Garten Nr. 1 und Nr. 2. Da die Bestandsbebauung des Grundstückes Alter Garten Nr. 2 bereits innerhalb der Bauverbotszone liegt und somit bauliche Erweiterungen gemäß den anbaurechtlichen Bestimmungen unzulässig wären, erfolgte parallel zu diesem Bauleitplanverfahren die Verlegung der Ortsdurchfahrt auf die Höhe der Einmündung zum Alten Garten. Damit wird den tatsächlichen Verhältnissen gefolgt und die Bestandsbebauung wird dadurch straßenrechtlich abgesichert. Das in Rede stehende Grundstück liegt nunmehr innerhalb der Ortsdurchfahrt und damit auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Einbeziehung des Grundstückes Alter Garten Nr. 1 wurde vonseiten des Straßenbaulastträgers jedoch abgelehnt.

Im Übrigen orientieren sich die vorderen Baugrenzen entlang des Alten Gartens, der Sandtrift und des Fuhrenstiegs an der vorhandenen Bebauung und werden teilweise im noch unbebauten Bereich entsprechend vorhandener Fluchten fortgesetzt.

#### **7.4 Von Bebauung freizuhaltende Fläche**

*(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 24 NStrG)*

Zur Umsetzung der anbaurechtlichen Bestimmungen gemäß § 24 NStrG wird für die Bauverbotszone eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt (Bereich A). Innerhalb des Bereiches A sind jegliche baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abtragungen größeren Umfangs unzulässig. Die Rechtswirkung der eingeschränkten Bebaubarkeit besteht unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans, weshalb diese Festsetzung eher eine klarstellende Wirkung hat.

## 7.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

### ***Straßenverkehrsflächen***

Im Rahmen des Bebauungsplans werden keine neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auch sind bauliche Veränderungen an den bestehenden Straßenverkehrsflächen nicht vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen lediglich der planungsrechtlichen Sicherung der inneren Erschließung. Der Fuhrenstieg und der Alte Garten sind von vorhandener Bebauung umgeben. Die Erweiterung der Verkehrsanlagen steht aus eigentumsrechtlichen und städtebaulichen Gründen nicht zur Disposition. Bezugnehmend auf den Bestandsschutz sind die vorhandenen Verhältnisse hinzunehmen.

Die Erschließung der Grundstücke im Hinterliegerbereich erfolgt im Rahmen privater Erschließungsmaßnahmen, z.B. durch Privatwege oder die Bildung sog. Pfeifengrundstücke.

### ***Bereich ohne Ein- und Ausfahrt***

Die Festsetzung des Ein- und Ausfahrtsverbotes folgt den anbaurechtlichen Bestimmungen des § 24 NStrG. Demnach dürfen bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die über Zufahrten außerhalb der Ortsdurchfahrt unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Die Erschließung des betroffenen Grundstücks ist jedoch weiterhin durch den Anschluss an den Alten Garten gesichert.

## 7.6 Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken und im Bereich der Erschließungsstraßen ausschließlich über oberflächennahe Versickerungsanlagen mit 30 cm Oberbodenandekung und Rasenansaat (Versickerungsmulden mit durchgehend bewachsenem Oberboden) in den Untergrund abzuleiten. Die Versickerungsanlagen sind nach DWA Arbeitsblatt A138 zu bemessen und auszuführen.

Der Bau und Betrieb unterirdischer Versickerungseinrichtungen (Rigolen, Sickerschächte) ist, sofern der Flurabstand nachweislich ausreichend groß ist, ausschließlich für die Versickerung von Dachflächenwasser zulässig.

Ein Ableiten des Niederschlagswassers vom Grundstück auf die öffentliche Verkehrsfläche oder auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) BauGB)

### ***Erhalt von Bäumen***

Das Ortsbild im Plangebiet ist durch mehrere Großbäume – darunter auch ältere Eichen – geprägt, in den potenziell auch Fledermausquartiere vorhanden sein können. Neben den durch die Vegetationsschutzsatzung der Stadt Celle geschützten Eichen, werden daher weitere bedeutsame Großbäume zum Erhalt festgesetzt, um den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen. Um dies auch langfristig planungsrechtlich abzusichern, sind auf den betroffenen Grundstücken bei Abgang der festgesetzten Großbäume neue Bäume gleicher Art zu pflanzen. Dies trägt zudem zur dauerhaften Sicherung des durchgrünten Ortsbildcharakters bei. Um dem jeweiligen Eigentümer jedoch eine möglichst große Gestaltungsfreiheit zu eröffnen, werden die lagegenauen Standorte für etwaig erforderliche Neuanpflanzungen nicht festgesetzt.

### ***Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen***

Zum Schutz ortsbildprägender Heckenstrukturen mit ökologischem Wert für Gebüschbrüter wird eine Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Um die Heckenstrukturen und deren ökologischen Wert dauerhaft zu erhalten, sind die Gehölze bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Dies dient vordergründig dem Artenschutz und der Eingriffsvermeidung.

## **7.8 Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Überschreitung sowohl der Orientierungswerte der DIN 18005-1 als auch der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Nach Abwägung zur aktiven Reduzierung der Immissionen durch Verkehrslärm kann mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. In den Bebauungsplan werden daher in Abhängigkeit zu den ermittelten Lärmpegelbereichen Festsetzungen zu Bau-Schalldämmmaßen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen sowie Außenwohnbereichen getroffen.

Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden sind gemäß DIN 4109 vorzusehen. Passiver Schallschutz an den zu schützenden Wohngebäuden wird nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels dimensioniert. Um eine ausreichende Lärminderung und Schutz der Nachtruhe zu gewährleisten, sind Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche folgende Bau-Schalldämmmaße für Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen vorzusehen:



## Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

Lärmpe- gel-be- reich	Maßgeblicher Au- ßenlärmpegel $L_a$ [in dB(A)]	Raumarten		
		Bettenräume in Kran- kenanstalten und Sa- natorien	Aufenthaltsräume in Woh- nungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnli- ches
		erf. $R'_{w, ges}$ des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

Bei Außenlärmpegeln von über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. Zur Gewährleistung eines ungestörten Schlafes bei gleichzeitiger Raumbelüftung sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V zur Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen separate schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die für den notwendigen Luftwechsel in den genannten Räumen sorgen, ohne dass dabei die festgesetzte Luftschalldämmung der Außenbauteile unterschritten wird.

Um den künftigen Bauherren dennoch einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, kann im Einzelfall von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der obigen Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße der Außenbauteile zugrunde zu legen.

Da in einem ca. 30 m breiten Streifen entlang der Winsener Straße sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich. Um auch ohne die Errichtung von Lärmschutzbauwerken einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche sicherzustellen, dürfen diese innerhalb der maßgeblichen Lärmpegelbereiche IV und V nur auf der von der Winsener Straße abgewandten Fassadenseite errichtet werden. Um auch hier einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu eröffnen, kann im Einzelfall von der vorgenannten Festsetzung abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert.

## 7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 84 NBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Mit der Örtlichen Bauvorschrift nach § 84 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden Regelungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sowie für Werbeanlagen im Plangebiet getroffen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO)

Das Plangebiet liegt nahe dem alten Dorfkern Boyes und weist daher in Teilen dörfliche Strukturen auf. Es wird jedoch auch wesentlich durch eingeschossige Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt. Gemäß § 34 BauGB müssen sich Vorhaben hinsichtlich von Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Das Einfügungsgebot umfasst dabei ausdrücklich nicht die gestalterischen Aspekte, die darüber hinaus gehen. Um dennoch dem vorherrschenden Ortsbild zu entsprechen, werden nur die für das Plangebiet typischen Dachformen und Dachfarben zugelassen. Damit wird auch verhindert, dass ein Vorhaben, das sich zwar nach den Kriterien des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügt, doch in seiner Architektur nicht dem Ortsbild entspricht, zugelassen wird. Die festgesetzten Dachformen eröffnen dennoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, ohne dabei das harmonische städtebauliche Erscheinungsbild zu stören. Zudem sollen zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ausschließlich gleichschenklige Dächer, also Dächer mit beidseitig gleicher Dachneigung, zulässig sein.

Dacheindeckungen sind in Rot, braun, grau, anthrazit und deren Mischungen zulässig. Die Festsetzung des Farbtons der Dacheindeckung entspricht dem Status Quo des Plangebietes und eröffnet einen weiten gestalterischen Rahmen. Die Dacheindeckung darf ausschließlich mit nichtglänzenden Materialien ausgeführt werden. Dies gilt für sämtliche Dächer. Hintergrund ist, dass Dächer durch die Verwendung von glänzenden und hochglänzenden Dachmaterialien künstlich wirken und Fremdkörper in ihrem Umfeld darstellen. Zudem beeinträchtigen ihre Reflektionen die Nachbarn. Solarenergieanlagen sind aber trotz der reflektierenden Oberflächen zulässig. Sie nehmen nur Teile der Dachflächen ein und ihr positiver Beitrag zur ökologischen Bauweise durch regenerative, energetische Nutzung überwiegt die negativen Auswirkungen, zumal sie durch ihren allgemein anerkannten positiven Zweck ohnehin weniger störend wirken als glänzende Dachsteine. Ebenfalls ausgenommen von dieser Bauvorschrift sind Dachaufbauten sowie Gebäudeteile wie Wintergärten, Veranden und Terrassenüberdachungen.

Zur teilweisen Reduzierung des Eingriffs erfolgt bei untergeordneten Gebäudeteilen von Hauptanlagen, Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 5 Grad (Flachdach) eine extensive Begrünung unter Verwendung einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht. Damit kann sich hier in gewisser Art und Weise Bodenleben entwickeln. Da auf extensiv begrünten Dächern Extremstandorte entstehen, könnten diese einerseits für Pflanzenarten und andererseits für thermophile Insekten einen Lebensraum bieten.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes durch unnatürlich wirkende Fassadenverkleidungen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Fassaden aus Metall, Kunststoff oder Natursteinimitat unzulässig sind.

### ***Gestaltung der nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke und Einfriedungen***

*(§ 83 Abs. 3 Nr. 1 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 Bauvorschrift hat mehr eine deklaratorische Wirkung, da der Sachverhalt bereits gesetzlich verankert ist. Diese Regelung eröffnet trotz der Beschränkung einen sehr weiten Gestaltungsspielraum und verpflichtet ausdrücklich nicht zur Anlage von Nutz- und Ziergärten. Stein-, Schotter- und Kiesgärten sind damit jedoch ausgeschlossen.

Das Plangebiet grenzt an den alten Dorfkern Boyes an, der einen offenen und durchgrün-ten dörflichen Ortsbildcharakter aufweist. Um dieses offene optisch durchlässige Straßenbild zu sichern und Beeinträchtigungen durch Abschottungen zu vermeiden, sind Bauvorschriften für Einfriedungen erforderlich. Mit der Begrenzung von Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen auf 1,30 m wird dies erreicht und gleichzeitig ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum eröffnet. Bei Eckgrundstücken gilt diese Vorschrift jedoch nur für die Grundstücksgrenze, in der sich die Hauptzufahrt befindet. So soll auch in diesen Lagen eine gewisse Uneinsehbarkeit und Privatsphäre erreicht werden können. Lebende Einfriedungen wie z.B. Hecken, Sträucher oder Baumreihen sind von dieser Bauvorschrift ausgenommen, da sie nicht den Eindruck einer optischen Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes erwecken.

### ***Werbeanlagen***

*(§ 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO)*

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach seiner Art der baulichen Nutzung allein danach, ob es nach der Verordnung in dem faktischen Bau-gebiet allgemein zulässig wäre. Dies begründet explizit auch die Zulässigkeit von Nutzungen, die üblicherweise über Werbeanlagen verfügen (z.B. nicht störende Handwerksbetriebe). Um die städtebaulich verträgliche Anbringung von Werbeanlagen zu realisieren, sind Regelungen hierzu erforderlich.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen den maßvollen Umgang mit Werbeträgern ermöglichen und ein harmonisches Einfügen der Werbeanlagen in das Orts- und Straßenbild gewährleisten. Zu diesem Zweck dürfen Werbeanlagen im gesamten Plangebiet auch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

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

Eine Beschränkung der Werbung auf die Bereiche unterhalb der Traufhöhe dient der Beruhigung der Gebäudefassaden, der Dächer und des Straßenraums. Zudem wird hierdurch erreicht, dass benachbarte Wohnungen oder Wohnungen in den Obergeschossen nicht durch Werbeanlagen in Obergeschossen gestört werden.

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 künftige Wohnnutzungen geschützt und ein städtebaulich attraktives Ortsbild gewahrt.

### **7.10 Eintragungen als Hinweise**

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

#### ***Schallschutz***

Aufgrund der weitest gehenden Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete ist das Plangebiet durch Verkehrslärm teilweise vorbelastet. Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit passiver Schallschutzmaßnahmen.

Auch wenn der Bebauungsplan die separate Belüftung von Schlafräumen, Kinderzimmern und Einraumwohnungen nur in den Lärmpegelbereich IV und V verbindlich regelt, wird darauf hingewiesen, dass zur Schaffung ruhiger Schlafverhältnisse auch innerhalb des Lärmpegelbereiches III separate schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden sollten.

#### ***Artenschutzmaßnahmen***

Die Hinweise zum Artenschutz haben keinen Festsetzungscharakter, dienen aber dem Schutz streng geschützter Arten und konkretisieren die Vorgaben des Natur- und Artenschutzes. Die Hinweise sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen, da sonst Verstöße gegen die Artenschutzgesetzgebung entstehen könnten.

Das Entfernen von nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölzen wird gemäß § 39 BNatSchG auf den Zeitraum 1.10. bis Ende Februar begrenzt. Damit wird den Zugriffsverboten nach dem Bundesnaturschutzgesetz Rechnung getragen.

Das Gebiet liegt in direkter Nähe zu freier Landschaft. Für den Insektenschutz ist daher wichtig, Außenbeleuchtungen möglichst insektenfreundlich zu gestalten. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen (örtlich und zeitlich) und mit geringem UV-Anteil auszuführen.

#### ***Kampfmittel***

Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die vorliegenden Luftbilder noch nicht vollständig vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Kampfmittelbeseitigungsdienst) ausgewertet worden sind, kann die Kampfmittelfreiheit nicht zweifelsfrei gewährleistet werden. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

***Feuerwehruzufahrten / Feuerwehraufstellflächen***

Die Festsetzung der Baugrenzen im Straßengeviert Alter Garten / Winsener Straße / Sandtrift / Fuhrenstieg ermöglicht die Überbauung des Hinterliegerbereiches. Aufgrund der örtlichen Bebauungsstruktur und der Grundstücksaufteilung werden Vorhaben in einer Entfernung von mehr als 50 m zur nächsten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ermöglicht. Aus Gründen des vorbeugenden Brandschutzes kann daher je nach Lage des Vorhabens die Herstellung von Feuerwehruzufahrten mit entsprechenden Aufstellflächen gemäß der §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) i.V.m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr erforderlich werden.

***Geothermieranlagen***

Das Plangebiet befindet sich in einem für geothermische Nutzungen mittels Erdwärmesonden zulässigen Gebiet. In der Regel ist hier bei Einhaltung der im Leitfaden „Erdwärmeerzeugung in Niedersachsen“ beschriebenen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb von Geothermieranlagen (Sonden) die Nutzung von Erdwärme zulässig.

Die Standorteigenschaften für Erdwärmekollektoren sind im Plangebiet als geeignet eingestuft, bedürfen jedoch aufgrund der hohen Grundwasserstände mit geringem Flurabstand der wasserrechtlichen Einzelfallprüfung und sind nur eingeschränkt zulässig.

***Leitungssicherung für Leitungsträger innerhalb privater Grundstücksflächen***

Um eine ausreichende Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen auch innerhalb von Privatstraßen und privaten Zufahrten zu sichern, ist den Leitungsträgern und Netzbetreibern vor Durchführung erforderlicher Netzerweiterungen eine Leitungssicherung mittels Grunddienstbarkeit einzuräumen.

***Aufbau eines gestuften Waldaußenrandes***

Zur Reduzierung des Gefahrenpotenzials und des Verkehrssicherungsrisikos für den Wald sowie die vorhandene Bebauung im Abstand von weniger als einer Baumfalllänge wird den jeweiligen Eigentümern der Waldgrundstücke an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze der Aufbau eines gestuften Waldaußenrandes ausdrücklich empfohlen.

## **8 Umweltbelange und Artenschutz**

### **8.1 Anwendung der Eingriffsregelung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten / Fuhrenstieg“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 BNatSchG verstoßen wird.

### **8.2 Plangebiet und Planung**

Bislang ist das Plangebiet durch weitläufige Gärten und Einfamilienhausbebauung entlang der randlichen Erschließungen geprägt. Im weitest gehend unbebauten Hinterliegerbereich des Plangebietes überwiegen Gartenflächen mit unterschiedlich intensiver Nutzung und vereinzelt wachsenden älteren Großbäumen. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet zudem an Waldflächen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung mit voraussichtlich weniger als 10 Einfamilienhäusern im zentralen Bereich ermöglicht. Einige Bäume im Plangebiet sind bereits durch die Vegetationsschutzsatzung geschützt. Die relevanten Altbäume werden durch Festsetzung im Bebauungsplan erhalten.

### **8.3 Artenschutz**

Neben allgemeinen Vorgaben für den Artenschutz, die sich auf sämtliche wildlebende 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 Vögel und Fledermäuse potentiell betroffene Artengruppen.

### ***Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)***

#### Fledermäuse

Tötungen könnten nur durch Zerstören von Quartieren erfolgen. Eventuell vorhandene Quartiere werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vorhandene Großbäume werden gesichert und Bestandsgebäude werden nicht überplant.

#### Vögel

Gebüsche und Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit zu entfernen. Daher können Tötungen ausgeschlossen werden. Zudem werden ortsbildprägende Heckenstrukturen mit ökologischem Wert für Gebüschbrüter zum Erhalt festgesetzt.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

### ***Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)***

#### Fledermäuse

Das Plangebiet ist als Jagdgebiet für Fledermäuse zu betrachten. Aufgrund des geringen Umfanges der ermöglichten Bebauung und den benachbarten Jagdbereichen in der freien Landschaft ist nicht von erheblichen Störungen auszugehen. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des §44 Abs. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Vögel

Durch mögliche Rodung von Gebüschen werden für Arten des Siedlungsbereiches ggf. Brutstandorte verloren gehen. Es sind wenig spezialisierte Arten, die im näheren Umfeld weitere Brutmöglichkeiten finden. Störungen von Vögeln während der Bauphase sind möglich, betreffen allerdings Vogelarten, die an Siedlungen angepasst sind.

Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit. Zudem werden ortsbildprägende Heckenstrukturen mit ökologischem Wert für Gebüschbrüter zum Erhalt festgesetzt.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

#### Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

***Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Br. 3 BNatSchG)***Fledermäuse

Eventuell vorhandene Quartiere werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vorhandene Großbäume werden gesichert und Bestandsgebäude werden nicht überplant.

Vögel

Durch mögliche Rodung von Gehölzen werden für Arten des Siedlungsbereiches ggf. Brutstandorte verloren gehen. Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brutzeit. Es sind wenig spezialisierte Arten, die im näheren Umfeld weitere Brutmöglichkeiten finden. Überdies werden ortsbildprägende Heckenstrukturen mit ökologischem Wert für Gebüschbrüter zum Erhalt festgesetzt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

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

***Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)***

Im Plangebiet ist ein artenschutzrechtlich relevantes Pflanzenvorkommen aufgrund der jahrzehntelange bestehenden Gartennutzungen nicht zu erwarten. Es liegen keine Anhaltspunkte, die auf das Vorhandensein besonders geschützter Pflanzenarten hindeuten, vor.

***Fazit***

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt keine Verstöße gegen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG.



## **9 Kosten und Finanzierung**

Der Bebauungsplan überplant ein Bestandsgebiet und eröffnet Möglichkeiten der Nachverdichtung. Diese werden im Rahmen privater Bauvorhaben umgesetzt. Überdies werden keine neuen öffentlichen Flächen (Straßenverkehrs- oder Grünflächen) oder Maßnahmen festgesetzt. Grundstücksankäufe werden bei der Realisierung des Bebauungsplans nicht erforderlich, sodass der Stadt Celle im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten entstehen.

## 10 Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 03.06.2008 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten / Fuhrenstieg“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.05.2019 bis zum 28.06.2019 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.05.2019 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis 28.06.2019 statt.

Die Anhörung des Orsrates Boye erfolgte gemäß § 94 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) am 12.09.2019.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 07.07.2020 dem im Fachdienst 61.1 – Stadtplanung ausgefertigten Entwurf vom 25.05.2020 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren öffentliche Auslegung beschlossen. Der Beschluss über die öffentliche Auslegung wurde am 29.08.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten / Fuhrenstieg“ und die zugehörige Begründung sowie eine schalltechnische Untersuchung lagen in der Zeit vom 08.09.2020 bis 08.10.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 04.09.2020 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 08.10.2020 durchgeführt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 dem im Fachdienst 61.1 – Stadtplanung ausgefertigten Entwurf vom 30.04.2021 und der zugehörigen Begründung zugestimmt und deren erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung wurde am 17.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten / Fuhrenstieg“ und die zugehörige Begründung sowie die Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß der §§ 3 und 4 BauGB lagen in der Zeit vom 27.07.2021 bis 10.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich aus.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 23.07.2021 (Datum des Absendens der Aufforderung zur Stellungnahme) bis zum 10.08.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Rat der Stadt Celle hat in seiner Sitzung am 31.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 144 der Stadt Celle „Wohngebiet Alter Garten / Fuhrenstieg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

## 11 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)

**DVO-NBauO – Allgemeine Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung** in der Fassung vom 26. September 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 382), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. September 2019 (Nds. GVBl. S. 277)

**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)

**NStrG – Niedersächsisches Straßengesetz** in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2021 (Nds. GVBl. S. 133)

**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

**Satzung zum Schutz erhaltenswerter Landschaftsbestandteile (Vegetationsschutzsatzung)** vom 17. Juli 2014 in der Fassung der Änderungssatzung vom 18. Juni 2015

**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:

Fachdienst 61.1 - Stadtplanung

Celle, den 18.02.2022

Im Auftrag



(Knoll)