



Gemeinde Ahnsbeck Landkreis Celle

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 11
Wohngebiet „Südlich Altenceller
Weg“
Verfahren gem. § 13a BauGB

Entwurf

Begründung

06.02.2026



Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Ahnsbeck

Auftragnehmer: Sweco GmbH

Bearbeitung: M.Sc. Alexander Derksen
B.Sc. Linus Schwöpe

Bearbeitungszeitraum: Ab 08.02.2024

Sweco GmbH	Handelsregisternummer HRB21768HB
Projekt	
Projektnummer	71004199
Auftraggeber	Gemeinde Ahnsbeck
Autor	Alexander Derksen i.A. Linus Schwöpe
Datum	09.02.2026
Dokumentname	240308_B_neu_Sweco.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	6
2	Verfahren.....	6
2.1	Lage und Umgebung.....	7
2.2	Bestand	8
	Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ungefähr 2,4 Hektar. Die Erschließungsstraßen im Sinne des Bebauungsplans sind bereits angelegt, und die Errichtung der ersten Wohnhäuser hat begonnen.	8
		8
3	Planungsvorgaben.....	9
3.1.1	Landesraumordnungsprogramm	9
3.1.2	Regionales Raumordnungsprogramm.....	9
3.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	12
4	Städtebaulicher Entwurf	14
4.1	Örtliche Planungen.....	15
4.1.1	Flächennutzungsplan.....	15
4.1.2	Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“	16
4.1.3	Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung.....	16
5	Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes	17
6	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	18
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.3	Bauweise, Baugrenzen	18
6.4	Verkehrsflächen	19
6.5	Oberflächenentwässerung	19
7	Begründung der Bauvorschrift.....	19
7.1	Gebäudegestaltung	20
7.1.1	Dächer	20
7.2	Einfriedungen	20
8	Ver- und Entsorgung	21
8.1	Löschwasserversorgung	21
8.2	Abfallentsorgung	21
9	Hinweise	21
9.1	Gastransportleitung	21
9.2	Kampfmittel	21
9.3	Gewässer III. Ordnung	21

10	Bodenordnende Maßnahmen.....	22
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
11.1	Auswirkungen auf die Umgebung.....	22
11.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange	22
11.3	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange	22
11.4	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz.....	22
	Rechtliche Grundlagen	25
	Weitere Quellen	26
	Verfahrensvermerke	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:

Lage des Plangebietes (verkleinerter Auszug aus der Topographischen Karte 1: 25.000 (DTK 25))	7
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 18.03.2024).....	8
Abbildung 3: Blick in Richtung Osten (Quelle: Google Street View von Mai 2022).....	8
Abbildung 4: Blick in Richtung Westen (Quelle: Google Street View von Mai 2022).....	8
Abbildung 5: Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle (unmaßstäblich) 11	
Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016, Landkreis Celle	12
Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf	14
Abbildung 8: Parzellierung des neuen Planbereichs (unmaßstäblich)	14
Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf (unverbindlich und unmaßstäblich)	14
Abbildung 10: Umgesetzte Bebauung (Bild kann veraltet sein) (Quelle: LGLN).	14
Abbildung 11: Bebauungsplan Nr.11	16
Abbildung 12: Auszug aus „Zielplan (gesamt)“ für Ahnsbeck (Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung, S. 22)	17
Abbildung 13: Ausgleichsfläche; Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	24

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ befindet sich eine Teilfläche, die als Sondergebiet (SO) für Windenergie vorgesehen ist. Auf dieser Fläche ist aktuell eine Kompensationsmaßnahme für den Lebensraumverlust eines Feldlerchenbrutpaares angesiedelt, die durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Wohngebiet Altenceller Weg“ – Ahnsbeck auf einer Größe von ca. 2000 m² auf dem Flurstück 120/3 Flur 4 Gemarkung Ahnsbeck festgesetzt wurde. Die Kompensationsfläche dient dem Schutz der Feldlerche, einer nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Art.

Die geplante Realisierung des Sondergebiets für Windenergie macht eine Verlegung dieser Kompensationsfläche erforderlich, da ansonsten der Lebensraum der Feldlerche und die Funktion der Kompensation nicht mehr gewährleistet wären.

Die Änderung des Bebauungsplans konzentriert sich auf die artenschutzrechtliche Notwendigkeit, einen geeigneten neuen Standort für die Kompensationsfläche festzusetzen. Dafür wird auf der Ackerfläche des Flurstücks 339/1 der Flur 2, Gemarkung Ahnsbeck für Feldlerchenbruten ein Blüh- und Brachestreifen angelegt und erhalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans trägt wesentlich zur städtebaulichen Entwicklung bei und dient dazu, die Nutzung des Landes im Einklang mit ökologischen Belangen zu gestalten.

2 Verfahren

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) anwendbar. Dieses Verfahren ist speziell für die Bebauungspläne von Innenentwicklungsbereichen sowie für sonstige Maßnahmen zur Nachverdichtung vorgesehen und kann unter bestimmten Voraussetzungen zur Anwendung kommen.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB begründet sich in diesem Fall durch die Tatsache, dass das Plangebiet bereits entwickelt ist. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Abgrenzung des Ursprungsbebauungsplanes und somit auf ein Gebiet, welches einer Innenentwicklung unterliegt. Zudem beschränkt sich die Änderung lediglich auf die Verlegung der artenschutzrechtlichen Kompensationsfläche für die Feldlerche, was keinen substanziellen Einfluss auf die städtebauliche Struktur des Plangebiets nimmt, sondern vorrangig der Erfüllung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen dient.

Des Weiteren ermöglicht das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eine Reduktion der umweltbezogenen Prüfungs- und Beteiligungsanforderungen. Da die Verlegung der Kompensationsfläche vorrangig artenschutzrechtlichen Belangen dient und die wesentlichen umweltrelevanten Aspekte bereits im ursprünglichen Bebauungsplan geprüft und festgesetzt wurden, ist eine erneute umfassende Umweltprüfung im Sinne des Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Geltungsbereich

2.1 Lage und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Südwesten der Ortschaft Ahsnsbeck und umfasst eine Vielzahl von Flurstücken der Flur 2 Gemarkung Ahsnsbeck (Flurstücke s.u.). Er grenzt im Norden an die Gemeindestraße „Altenceller Weg“ mit anschließender Wohnbebauung und im Osten an einen Wirtschaftsweg mit Graben (Gewässer III. Ordnung) an. Südlich und westlich befinden sich Ackerflächen.

Des Weiteren wird auf der Ackerfläche des Flurstücks 339/1 der Flur 2, Gemarkung Ahsnsbeck ein Blüh- und Brachestreifen für Feldlerchenbruten angelegt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

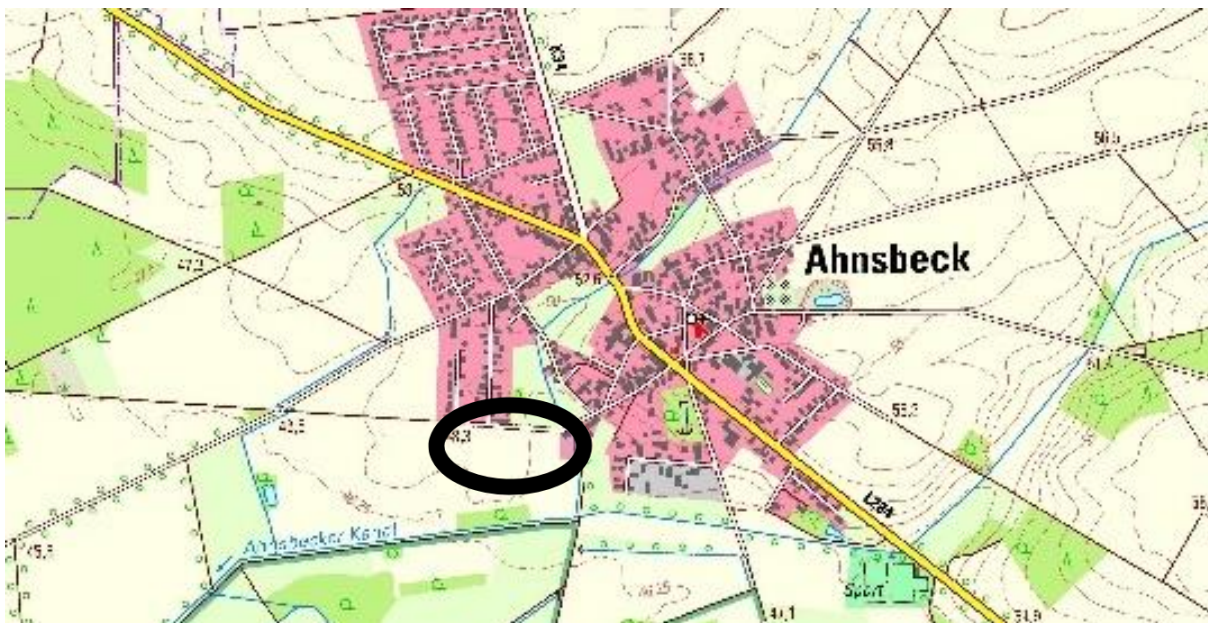


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (verkleinerter Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000 (DTK 25))

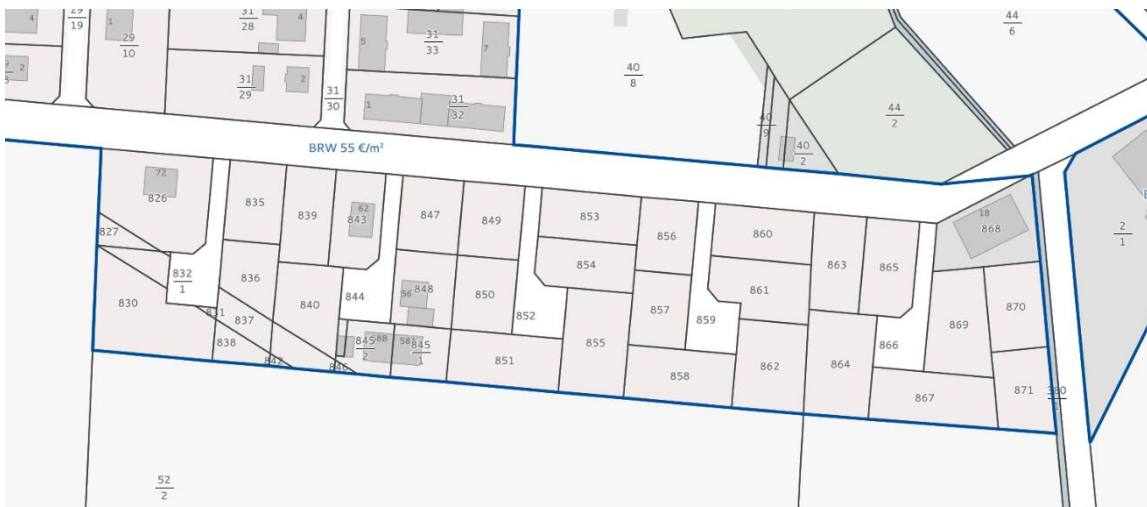


Abbildung 2: Flurstücke (Quelle: LGLN)

2.2 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ungefähr 2,4 Hektar. Die Erschließungsstraßen im Sinne des Bebauungsplans sind bereits angelegt, und die Errichtung der ersten Wohnhäuser hat begonnen.



Abbildung 4: Blick in Richtung Westen (Quelle: Google Street View von Mai 2022)



Abbildung 3: Blick in Richtung Osten (Quelle: Google Street View von Mai 2022)



Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen 18.03.2024)

3 Planungsvorgaben

3.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2008, in der Fassung von 2017, zielt darauf ab, die räumliche Struktur des Landes nachhaltig zu entwickeln. In diesem Kontext zählt die Ortschaft Ahrsbeck zu den ländlichen Regionen, deren Stärkung und Profilierung sowohl in ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume von besonderer Bedeutung ist. Diese Regionen sollen dazu beitragen, die Innovationskraft der niedersächsischen Wirtschaft zu stärken. Die Versorgung mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien, eine gute Anbindung an überregionale Verkehrsachsen sowie eine Vernetzung mit Verkehrsknotenpunkten und Wirtschaftsräumen sind hierfür essentiell.

Ein weiteres Ziel des LROP ist die Minimierung der weiteren Inanspruchnahme von Freiräumen für Siedlungsentwicklung, Verkehrswegeausbau und sonstige Infrastruktureinrichtungen (Pkt. 3.1.1 02 LROP). Dabei soll der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Beachtung finden. Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum gesichert und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit entwickelt werden. Die Innenentwicklung und die Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte sind dabei bevorzugt zu berücksichtigen.

Des Weiteren ist es ein Anliegen des LROP, für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere die Kompensationsflächen. Geschädigte sowie an naturnaher Substanz verarmte Gebiete und Landschaftselemente sollen aufgewertet werden, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern. (Pkt. 3.1.1 04; 3.1.2 01, 06)

Schließlich legt das LROP fest, dass die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten flächensparend und an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet sein soll. Dies berücksichtigt den demografischen Wandel sowie die Infrastrukturfolgekosten. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf Zentrale Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor denen der Außenentwicklung haben (Pkt. 2.1 04-06 LROP).

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle.

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle ist die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern (Pkt. D 1.5 01 RROP).

Der Ort Ahrsbeck ist als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung“ ein- gestuft. Die Festlegung ländlicher Siedlungen dient der

Sicherung von regional bedeutsamen Häufungen von landwirtschaftlichen Haupteinzelbetrieben in der Ortslage (Pkt. D 1.5 07 RROP).

Ca. 180 m südlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (s. Pkt. D 2.1 01 RROP). Dieses wird durch das Naturschutzgebiet „Allerdreckwiesen“ konkretisiert.

Südwestlich an das Plangebiet grenzt ein Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand) an. Die bedarfsgerechte Erschließung und umweltgerechte Nutzung von oberflächennahen und tiefliegen-den Rohstoffvorkommen sind zu sichern. Das Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung ist für eine langfristige Deckung des Bedarfs an Sand im Landkreis Celle festgelegt (Pkt. D 3.4 RROP).

Die Siedlungsentwicklung ist an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur auszurichten (Pkt. D 3.6.0 RROP).

Der nördlich verlaufende „Altenceller Weg“ ist als regional bedeutsamer Wanderweg (Fahrradfahren) ausgewiesen (Pkt. D 3.6.6 05 RROP).

Das Plangebiet liegt an der nördlichen Grenze des Naturraumes „Weser-Aller-Flachland“ in der Untereinheit „Lachendorfer Bruch- und Sandgebiet“ (s. auch Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle). Das Plangebiet befindet sich im Osten dieser Natureinheit im Randbereich der Allerdreckwiesen. Sie ist gekennzeichnet durch ausgedehnte, extensiv genutzte Grünlandbereiche mit hohem Feuchtgrünlandanteil, z. T. als Stauwiesen bewirtschaftet. Im Osterbruch und in den Allerdreckwiesen sind großflächige, wenig durch Gehölze strukturierte Grünlandbereiche vorhanden. Im Schweinebruch sind diese Bereiche durch naturnahe, z. T. forstlich nicht genutzte Erlen- und Birkenbrüche, Hecken, Feldgehölze sowie kleinparzellierte Nutzung stark gegliedert.

In den Naturräumen sind die typischen, naturbetonten Ökosysteme in einer solchen Größenordnung, Verteilung im Raum und Vernetzung zu sichern, dass darin die charakteristischen Pflanzen- und Tierarten und -gesellschaften in langfristig überlebensfähiger Population bestehen können und die Eigenart und volle natürliche Leistungskraft des Naturraumes gewahrt bleiben oder wiederhergestellt werden (Pkt. C 1.7 03 und D 1.7 03).

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

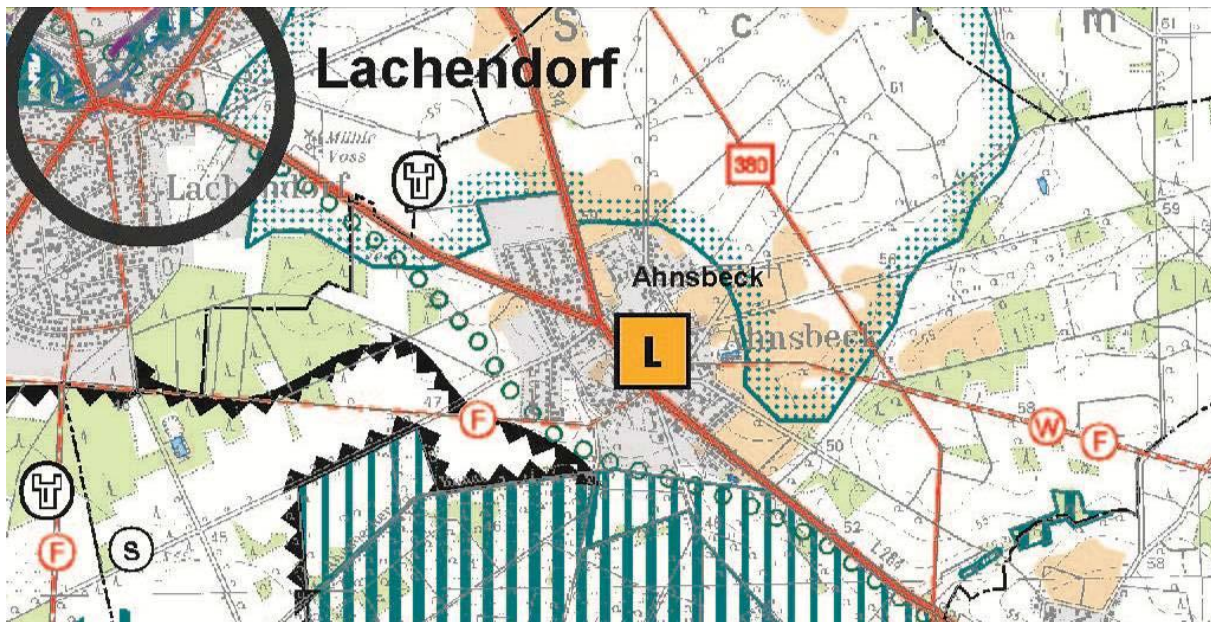


Abbildung 5: Auszug aus dem RROP 2005, Landkreis Celle (unmaßstäblich)

Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle

Gemäß dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für den Landkreis Celle (Stand 22.02.2017) haben die Aussagen des RROP 2005 zur Siedlungsentwicklung überwiegend Bestand. Neu ist das Ziel, dass unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren in den Hauptorten der Mitgliedsgemeinden von Samtgemeinden maßvoll über den Eigenbedarf des jeweiligen Ortes hinaus- gehend Bauland ausgewiesen werden kann (Pkt. 2.1 01 RROP).

Ca. 180 m südlich des Plangebietes befindet sich weiterhin ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Pkt. 3.1.2 02 RROP). Dieses wird durch das Naturschutzgebiet „Allerdeckwiesen“ konkretisiert.

Das Vorsorgegebiet für Rohstoffgewinnung (Sand) und der regional bedeutsame Wanderweg (Fahrradfahren entfallen).

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im Entwurf des RROP 2017 nicht festgelegt.

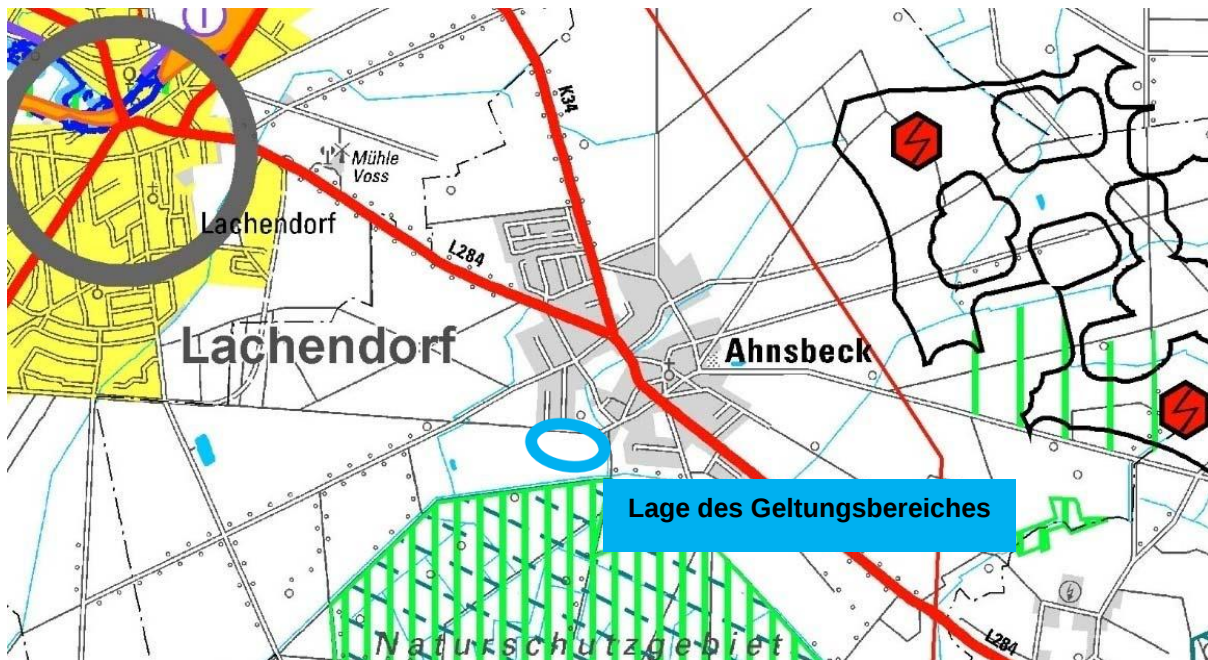


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf des RROP 2016, Landkreis Celle

3.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Die vorliegenden Planvorhaben für das Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ in Ahnsbeck und dessen erste Änderung sind im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung wie folgt zu bewerten:

Ursprungsplan – Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“

Die Erweiterung des Siedlungsbereiches von Ahnsbeck durch den Bebauungsplan Nr. 11 ist im Einklang mit dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle. Die Siedlungsentwicklung wird gemäß dem LROP (Pkt. 3.1.1 02) auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ausgerichtet und bevorzugt die Innenentwicklung sowie die Wiedernutzung brachliegender Flächen. Die Planung verfolgt die Intention, keine neuen Freiräume für Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen, sondern die Siedlungsentwicklung in die vorhandenen Strukturen zu integrieren und somit den Bestand zu stärken. Dies ist zudem kohärent mit den Zielen der Raumordnung, die eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur vorschreiben (Pkt. 2.1 04-06 LROP, Pkt. D 1.5 01 RROP).

Das Ziel, soziale Bewohnerstrukturen zu schaffen und zu erhalten sowie kostensparendes Bauen zu ermöglichen, steht im Einklang mit der nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die von beiden Raumordnungsprogrammen gefordert wird.

Erste Änderung des Bebauungsplans

Die Erste Änderung des Bebauungsplans, die eine Anpassung an ökologische Belange vornimmt, ist ebenfalls mit den Raumordnungszielen vereinbar. Die Notwendigkeit, einen neuen Standort für die Kompensationsfläche zur

Sicherung des Lebensraums der Feldlerche zu finden, entspricht den Zielen der Raumordnung zum Schutz und zur Entwicklung wertvoller Naturräume (Pkt. 3.1.1 04; 3.1.2 01, 06 LROP). Die Sicherstellung des Schutzes der Feldlerche und die Vermeidung von Lebensraumverlust durch die geplante Realisierung des Sondergebiets für Windenergie sind im Einklang mit dem Grundsatz, naturbetonte Bereiche zu erhalten und zu fördern.

Die Anpassung stellt somit eine ausgewogene Lösung dar, die die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) BauGB berücksichtigt und die Integrität der Naturräume wahrt, während gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Ahnsbeck gefördert wird.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sowohl der Ursprungsplan als auch die Erste Änderung des Bebauungsplans die Ziele der Raumordnung auf Landes- und regionaler Ebene berücksichtigen und umsetzen. Die Planvorhaben tragen zur stärkeren Konzentration der Siedlungsentwicklung in den bestehenden Strukturen bei, fördern die Innenentwicklung und beachten zugleich die ökologischen Belange und den Schutz der Natur. Dadurch wird eine nachhaltige Entwicklung des Siedlungsraumes in Ahnsbeck gewährleistet, die mit den übergeordneten raumordnerischen Zielsetzungen übereinstimmt.

4 Städtebaulicher Entwurf



Abbildung 7: Städtebaulicher Entwurf

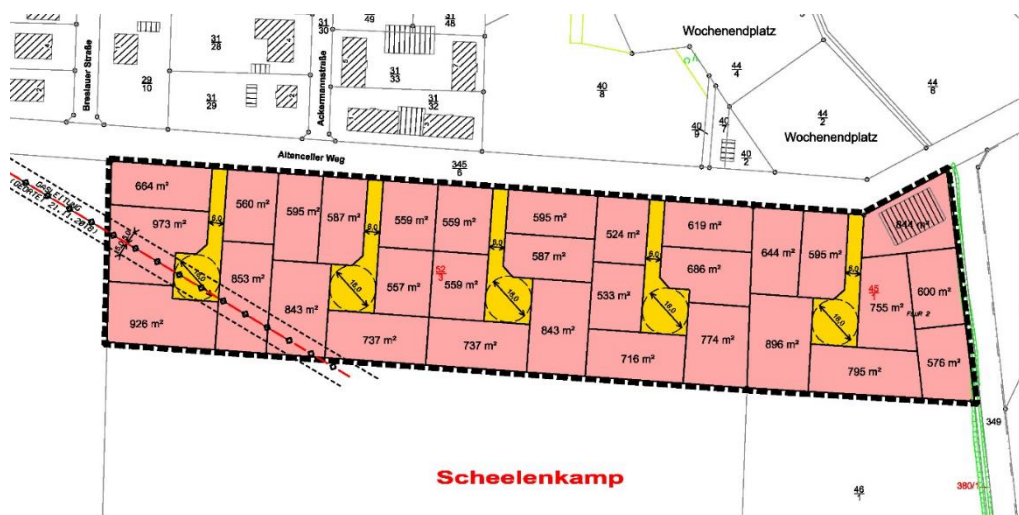


Abbildung 8: Parzellierung des neuen Planbereichs (unmaßstäblich)



Abbildung 10: Umgesetzte Bebauung (Bild kann veraltet sein) (Quelle: LGLN).

Das städtebauliche Konzept weist 31 Wohngrundstücke mit einer Größe von 560 bis 970 qm aus, die mit Hausgärten einen durchgrünten Charakter aufweisen. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Altenceller Weg“ aus. Es sind insgesamt 5 Stichstraßen mit Wendemöglichkeit errichtet. An diesen können hofartige Hausgruppen entstehen, die die Nachbarschaft und Identifikation mit dem Wohnort fördern. Die Grundstücke am östlichen Rand des Plangebietes sowie eines am nördlichen Rand werden über den bestehenden, gemeindlichen Wirtschaftsweg bzw. den „Altenceller Weg“ erschlossen. Vier Grundstücke im Westen des Plangebietes sind vom Verlauf einer Gasleitung betroffen und können nur eingeschränkt bebaut werden.

4.1 Örtliche Planungen

4.1.1 Flächennutzungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lachendorf stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Flächen für die Landwirtschaft dar. Zudem verläuft im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Gasleitung.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Flächen für die Landwirtschaft) widersprochen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweichen, bevor dieser geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege einer Berichtigung anzupassen.

4.1.2 Bebauungsplan Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“

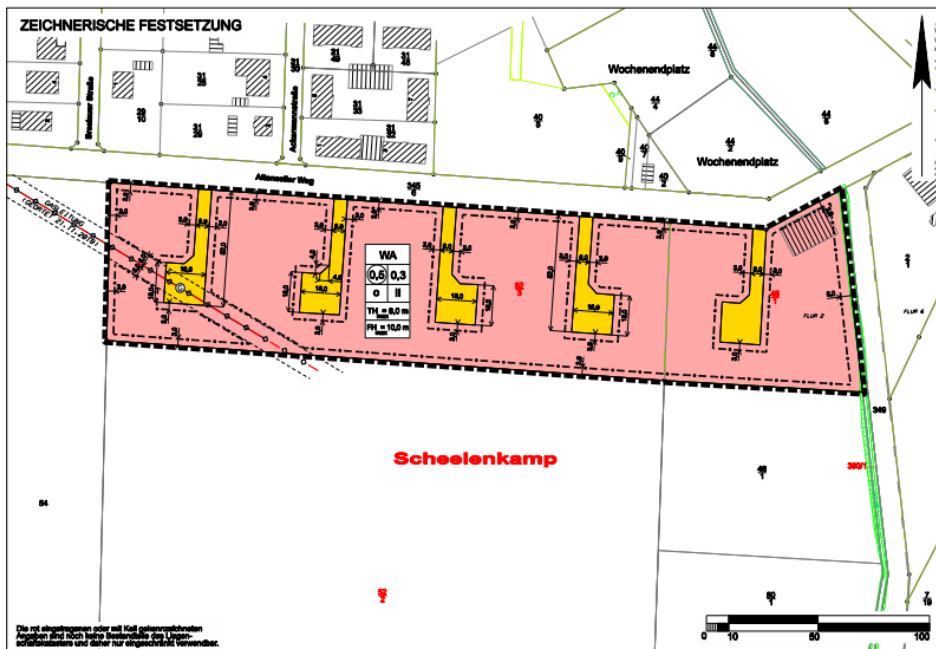


Abbildung 11: Bebauungsplan Nr.11

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde im Jahr 2019 aufgestellt und sieht ein allgemeines Wohngebiet vor, das durch fünf Straßen mit Wendemöglichkeit erschlossen wird. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht keine Änderung dieser Planung vor. Lediglich die festgesetzte Ausgleichsfläche wird geändert.

4.1.3 Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung

Für Ahsbeck wurde 2007 eine „Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung“ erarbeitet (infraplan GmbH) und vom Gemeinderat beschlossen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche zur Erweiterung des Wohnraumangebotes dargestellt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird diesem Ziel nachgekommen.

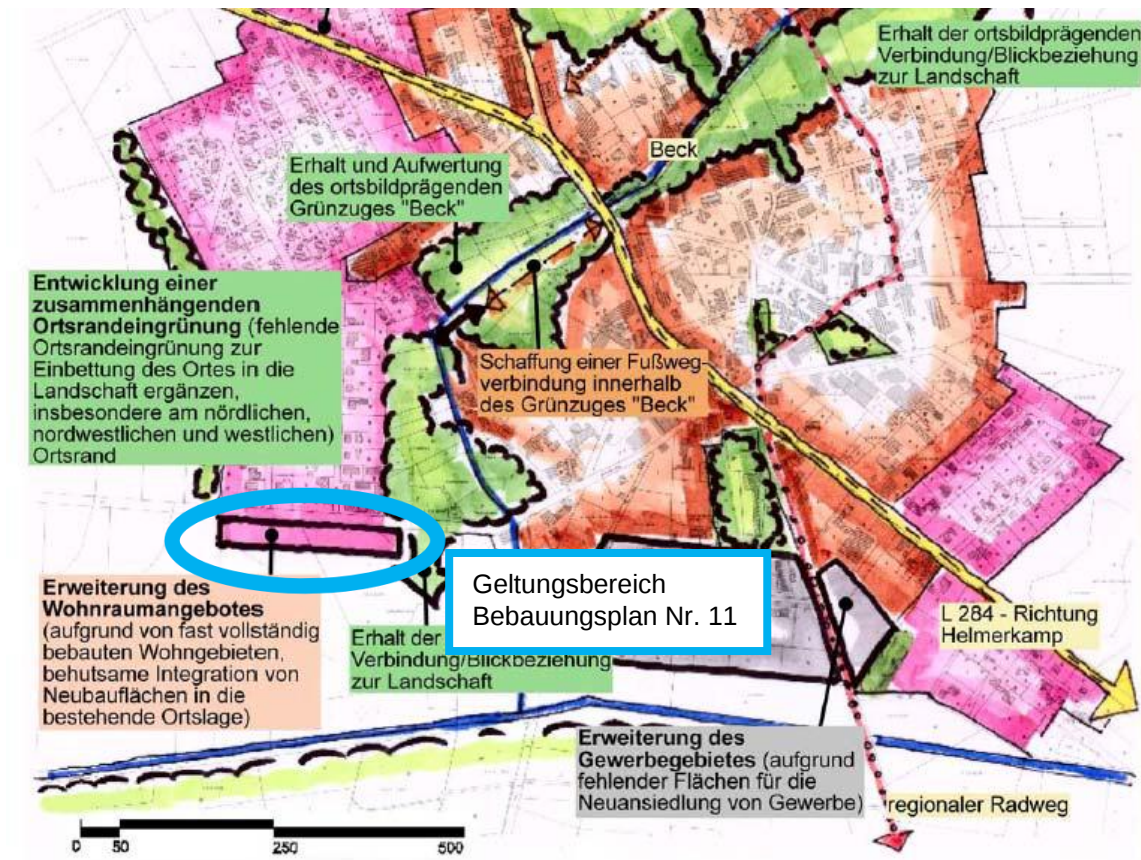


Abbildung 12: Auszug aus „Zielplan (gesamt)“ für Ahrsbeck (Fortschreibung der Dorferneuerungsplanung, S. 22)

5 Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m²]
☐ Nettobauand: Allgemeines Wohngebiet (WA), davon	21.298
☐ überbaubare Grundstücksfläche	9.584
(GRZ 0,3 + max. 50 % Überschreitung = 45 % des Nettobau-lands)	11.714
	2.676
Summe:	

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken in Ahnsbeck nachzukommen, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Es soll hauptsächlich (familiengerechter) Wohnraum in ruhiger Lage ermöglicht werden. Um wie im Umfeld ergänzend auch „Kleinstgewerbe“ und Dienstleistungen zuzulassen, sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke erlaubt. Diese Nutzungen stören das Wohnen nicht, tragen zur flexiblen Nutzung bei und können die Wohnqualität zusätzlich steigern.

Alle übrigen gemäß § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt, da diese Nutzungen z. T. andere Bauformen erfordern bzw. mit erheblichem Besucherverkehr verbunden wären (u. a. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, ...) und daher die Schwerpunktnutzung des Gebietes, das Wohnen, wesentlich stören würden. Zudem soll das Gebiet im Wesentlichen der Entwicklung einer Wohnnutzung vorbehalten werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossflächenzahl (GFZ), zur Zahl der Vollgeschosse, zur Traufhöhe (TH) sowie zur Firsthöhe (FH) getroffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt damit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (0,4). Sie gewährleistet einen relativ hohen Freiflächenanteil an diesem Standort. Dennoch bietet sie genügend Spielraum, um die Bauvorhaben flexibel umsetzen zu können.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das allgemeine Wohngebiet zu 45 % versiegelt werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 Vollgeschosse sowie auf eine maximale Traufhöhe von 6 m und eine Firsthöhe von 10 m begrenzt. Mit der Höhenbegrenzung wird das Entstehen von optisch 3-geschossigen Gebäuden verhindert. Zudem fügt sich die geplante Bebauung damit höhenmäßig in die Umgebung ein. Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstücks dienenden nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das jeweilige Grundstück angrenzt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in Ahnsbeck üblich ist. Es sind somit nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m

und mit Abstand zur Grundstücksgrenze möglich. In dem Wohngebiet soll eine „lockere“, kleinteilige Wohnhausbebauung entstehen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich sind großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

Im Südwesten ist die vorhandene Gasleitung mit Schutzstreifen von der Bebauung ausgenommen.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der nördlich angrenzenden Straße „Altenceller Weg“ aus über mehrere Stichstraßen mit Wendepunkt. Diese Stichstraßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

6.5 Oberflächenentwässerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen soll vor Ort versickert werden, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Das im Bereich der öffentlichen Flächen (Straßen) anfallende Regenwasser wird im Seitenraum der Straßen versickert. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers.

Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie den Bau einer Regenrückhalteeinrichtung in den Vorfluter abzuleiten.

Verunreinigtes Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in den Vorfluter zu reinigen, um Umweltschäden zu verhindern.

7 Begründung der Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“.

Da sich das Gebiet nicht an besonders orts-/stadtbildprägender oder beeinträchtigender Stelle befindet, werden nur Vorschriften zu Dächern und Einfriedungen getroffen. So bleiben den Grundstückseigentümern große Freiräume zur Verwirklichung ihrer Wünsche. Im Zusammenspiel mit anderen Festsetzungen (wie die Höhenbegrenzung und Pflanzmaßnahmen) kann ein abwechslungsreiches, „buntes“ Gebiet entstehen, welches aber dennoch einheitliche Elemente aufweist, die zur gestalterischen Harmonie beitragen.

7.1 Gebäudegestaltung

7.1.1 Dächer

Dachformen

Um ein Einfügen in die Umgebung sicherzustellen, deren Gebäude durch steil geneigte Dächer geprägt sind, sind die Hauptdächer nur als geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung hat mindestens 30° zu betragen.

Die Vorschrift gilt nicht für untergeordnete Anbauten mit max. 50 m² Grundfläche oder Nebenanlagen wie Garagen, Schuppen oder Überdachungen. Damit wird für die kleineren, weniger prägenden Gebäude eine größere Flexibilität eingeräumt.

Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn diese als Gründach ausgeführt sind. Hiermit soll die Verwendung begrünter Dächer unterstützt werden, deren Anlage bei größerer Neigung kostenintensiver wird.

Dachfarbe und -material

Bei Dächern mit einer Dachneigung ab 30° (Hauptdächer) sind rote bis braune sowie anthrazitfarbene, nicht hochglänzende Dachziegel oder -steine zu verwenden. Zudem sind begrünte Dächer zulässig. Hiermit wird eine Farb- und Materialpalette ermöglicht, die den Eigentümern einerseits ausreichend Spielraum lässt, andererseits aber „extreme“ bzw. besonders auffällige Farben verhindert und so einen einheitlichen Gebietscharakter und ein harmonisches Gesamtbild fördert.

Von den Vorschriften sind Dachflächenfenster, Überdachungen von Hauseingängen, Wintergärten und Terrassen ausgenommen, um für diese untergeordneten Gebäudeteile z. B. typische Glaselemente zu- zulassen. Zudem sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie von diesen Vorschriften ausgenommen. Damit soll die Verwendung erneuerbarer Energien unterstützt werden.

Dachgauben

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind keine Dachgauben zulässig. Damit soll die Entwicklung überdimensioniert wirkender Gebäude verhindert werden.

Dächer von Doppel- und Reihenhäusern

Bei aneinandergebauten Doppelhäusern und Reihenhäusern sind diese hinsichtlich der Dachneigung und Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Damit soll eine optisch beeinträchtigende Vermischung unterschiedlicher Formen verhindert werden.

7.2 Einfriedungen

Einfriedungen prägen den Straßenraum und damit den Gebietscharakter maßgeblich mit.

Es soll ein offener Charakter des Wohngebietes gewährleistet werden. Daher dürfen die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen Pfeiler, nur eine maximale Gesamthöhe von 1,20 m haben, um den Straßenraum optisch nicht zu sehr einzuengen. Da Hecken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen, werden für diese keine Höhenbegrenzungen festgelegt.

8 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind im „Altenceller Weg“ vorhanden, so dass ein Anschluss des neuen Wohngebietes an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

8.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 und der Fachempfehlung Löschwasserversorgung (AGBF) über einen Zeitraum von 2 Stunden in einem Umkreis von 300 m durch die Gemeinde sicherzustellen. Die erste Löschwasserentnahmestelle muss sich in einer Entfernung von 75 m Laufweg zum jeweiligen Objekt befinden.

8.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

9 Hinweise

9.1 Gastransportleitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine unterirdische Gashochdruckleitung mit begleitendem Fernmeldekabel. Diese sowie der beidseitige Schutzstreifen von jeweils 5 m Breite werden nachrichtlich übernommen.

Der Bereich darf weder bebaut noch tiefwurzelnd bepflanzt werden (s. Hinweis im Bebauungsplan).

9.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass die derzeit vorliegenden Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Eine Luftbildauswertung wird empfohlen.

9.3 Gewässer III. Ordnung

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft ein Gewässer III. Ordnung. Daher sind die Regelungen der Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Celle vom 29.11.1983 zu beachten (u. a. Mindestabstände für eine Bewirtschaftung zum Gewässer, Mindestabstände von Einfriedungen und max. Höchsthöhen der Einfriedungen zum Gewässer).

Die Gemeinde ist Unterhaltungsträger für das Gewässer. Eine Gewässerunterhaltung (Räumstreifen) ist von Osten des Grabens gesichert.

Überfahrten des Gewässers (Zuwegungen zu den Grundstücken) bedürfen einer wasserbehördlichen Genehmigung.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

11.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Ahsbeck. Nördlich befinden sich Wohngebiete. Östlich besteht ein Grünzug, daran grenzt der Ortskern mit überwiegender Wohnbebauung an. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird die Nutzung der Umgebung aufgenommen. Nutzungen, die das Wohnen erheblich stören könnten, sind in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Die an das Plangebiet angrenzende Straße „Altenceller Weg“ ist verkehrlich bereits vorbelastet. Der Verkehr in das Gebiet teilt sich auf mehrere Erschließungsstraßen auf. Die Wohnbebauung erzeugt lediglich einen gebietstypischen Verkehr. Somit ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr auf die umliegenden Wohngebiete.

11.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes wird es temporär zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung, zur Errichtung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen kommen.

11.3 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Flächen in Bauland hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation der Gemeinde Ahsbeck. Das Plangebiet liegt zwischen dem Siedlungsbereich der Ortschaft Ahsbeck und einer weiten Ackerflur. Angrenzende landwirtschaftliche Flächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und es bleiben ausreichend landwirtschaftliche Flächen zur Bewirtschaftung bestehen.

11.4 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“ wurden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine Ackerfläche sowie ein Lagerplatz mit Feldscheune überplant wurde.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes

nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Zur Ausschließung artenschutzrechtlicher Konflikte wurde bereits am 25.03.2019 eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) durch die infraplan GmbH erstellt.

Die einzige Änderung gegenüber dem ursprünglichen Ansatz betrifft die räumliche Lage der Kompensationsmaßnahme: Diese wird nicht mehr auf dem Flurstück 120/3, Flur 4, sondern auf das Flurstück 339/1, Flur 2 verlagert.

Die SaP zum Bebauungsplan Nr. 11 bleibt weiterhin Grundlage für die nun erarbeitete 1. Änderung, da sich hinsichtlich der ermittelten Eingriffe keine inhaltlichen Abweichungen ergeben.

Gemäß der Prüfung wird davon ausgegangen, dass für die Feldlerche ein Brutrevier im Südwesten des Plangebietes durch den Eingriff verloren geht. Dies wird durch die Anlage von Acker-Randstreifen auf dem Flurstück 339/1, Flur 2, Gemarkung Ahnsbeck ausgeglichen (s. Luftbild unten).

Die Teilfläche ist 3000 m² groß und verfügt über eine Breite von 21 m.

Die Untere Naturschutzbehörde hat vorläufig die Zustimmung für diese Fläche erteilt.

Im Hinblick auf den Abtrieb von Bäumen und Heckengehölzen wird auf die Einhaltung der Vorgaben des allgemeinen und besonderen Artenschutzes der §§ 39 und 44 BNatSchG hingewiesen. Grundsätzlich sollte bei artenschutzrechtlich erforderlichen Ersatzmaßnahmen ein Monitoring nach drei, fünf und zehn Jahren erfolgen, um einen Erfolg der Maßnahme zu eruieren. Die Ergebnisse sind jeweils dem Landkreis Celle, Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Abteilung Naturschutz in seiner Funktion als Untere Naturschutzbehörde mitzuteilen. Sollte eine Maßnahme in dem Zeitraum nicht angenommen worden sein bzw. sich abzeichnen, dass der Lebensraum nicht wie geplant besiedelt wird, sind erneut Ersatzmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle abzustimmen.

Die Planung ist mit dem Artenschutz vereinbar.

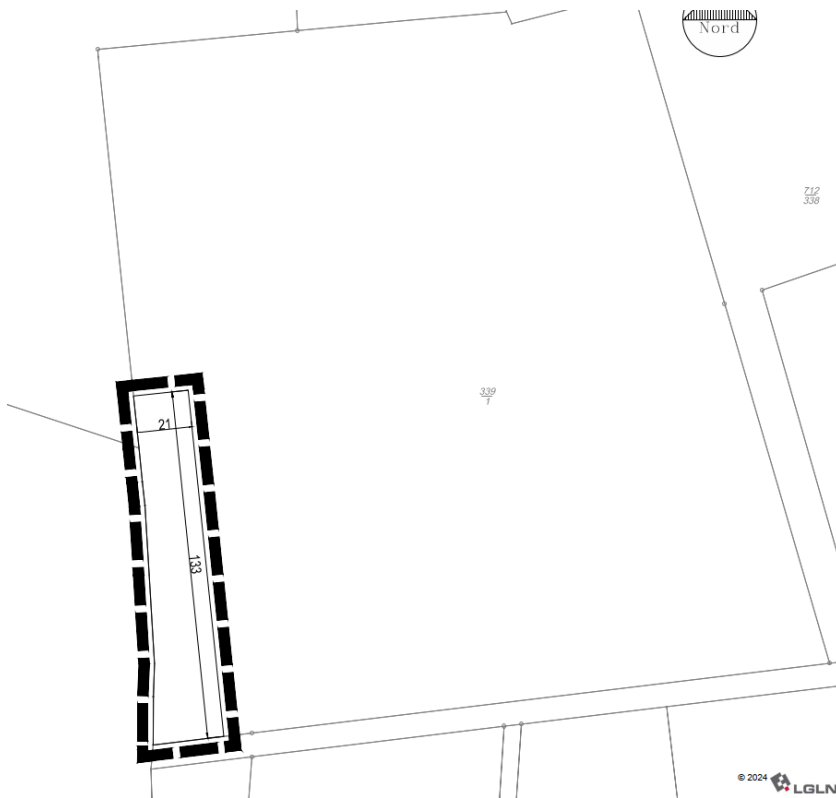


Abbildung 13: Ausgleichsfläche; Quelle: LGLN

Rechtliche Grundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB): IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 3. NOVEMBER 2017 (BGBl. I S. 3634), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 5 DES GESETZES VOM 22. DEZEMBER 2025 (BGBl. 2025 I NR. 348)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE*, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 3. JULI 2023 (BGBl. 2023 I NR. 176)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18. DEZEMBER 1990, (BGBl. 1991 I S. 58), DIE ZULETZT DURCH ARTIKEL 6 DES GESETZES VOM 12. AUGUST 2025 (BGBl. 2025 I NR. 189) GEÄNDERT WORDEN IST.

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSchG): VOM 29. JULI 2009 (BGBl. I S. 2542), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 48 DES GESETZES VOM 23. OKTOBER 2024 (BGBl. 2024 I NR. 323).

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES (WHG) VOM 1. MÄRZ 1960, ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 7 DES GESETZES VOM 22. DEZEMBER 2023 (BGBl. 2023 I NR. 409).

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCHÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE (BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – BImSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 17. MAI 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 G ZUR UMSETZUNG VON VORGABEN DER RL (EU) 2023/2413 FÜR ZULASSUNGSVERFAHREN NACH DEM BImSchG UND DEM WHG SOWIE FÜR PLANVERFAHREN NACH DEM BAUGB UND DEM ROG, ZUR ÄND. DES WASTRG UND ZUR ÄND. DES WINDBG VOM 12.8.2025 (BGBl. 2025 I NR. 189).

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN (BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ - BBodSchG) VOM 17. MÄRZ 1998 (BGBl. I S. 502), DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 7 DES GESETZES VOM 25. FEBRUAR 2021 (BGBl. I S. 306) GEÄNDERT WORDEN IST.

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) VOM 22. DEZEMBER 2008 (BGBl. I S. 2986) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 7 G ZUR UMSETZUNG VON VORGABEN DER RL (EU) 2023/2413 FÜR ZULASSUNGSVERFAHREN NACH DEM BImSchG UND DEM WHG SOWIE FÜR PLANVERFAHREN NACH DEM BAUGB UND DEM ROG, ZUR ÄND. DES WASTRG UND ZUR ÄND. DES WINDBG VOM 12.8.2025 (BGBl. 2025 I NR. 189).

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2021, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52). LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2022: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NkomVG): VOM 17. DEZEMBER 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111)

NIEDERSÄCHSISCHES NATURSCHUTZGESETZ (NNATSchG): vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG): vom 19. Februar 2010, geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5).

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG): vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 3 Klimaschutz-VerbesserungsG vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289)

REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP) 2016 FÜR DEN LANDKREIS CELLE
(STAND 22.02.2017)

Weitere Quellen

GOOGLE STREET VIEW (2022): GOOGLE MAPS. VERFÜGBAR:
[HTTPS://WWW.GOOGLE.DE/MAPS/](https://www.google.de/maps/) (ZUGRIFF: 2024-03-18).

LGLN (O.J.): GRUNDSTEUER-VIEWER. VERFÜGBAR: [HTTPS://GRUNDSTEUER-VIEWER.NIEDERSACHSEN.DE/](https://grundsteuer-viewer.niedersachsen.de/) (ZUGRIFF: 2024-03-19).

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (O.J.): NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND KLIMASCHUTZ. VERFÜGBAR:
[HTTPS://WWW.UMWELTKARTEN-NIEDERSACHSEN.DE/UMWELTKARTEN](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten)
(ZUGRIFF: 2024-03-18)

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“, der sich aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen zusammensetzt.

Der Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“, die Begründung dazu wurde von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den __.__.____

(i.V. A. Derksen)

Die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“, hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Ahnsbeck hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 Wohngebiet „Südlich Altenceller Weg“, in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Ahnsbeck, den __.__.____

(Der Bürgermeister)