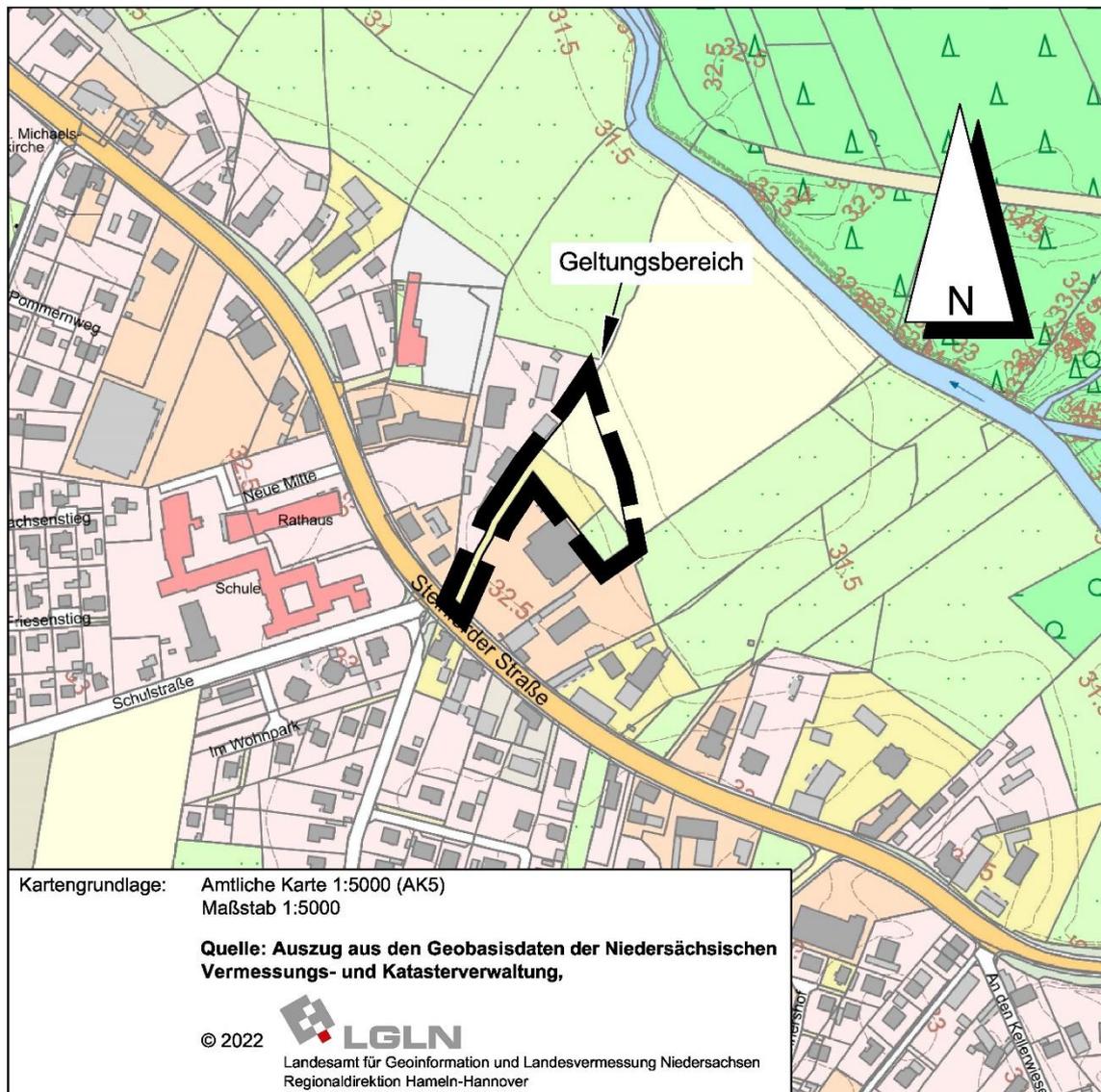


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
8.11.2023			

GEMEINDE WIETZE BEBAUUNGSPLAN W-34 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT „AN DER STEINFÖRDER STRAßE“



1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 „An der Steinförder Straße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich nördlich der zentralen Steinförder Straße in der Ortsmitte Wietzes.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachrichtlich zeichnerisch als in „rechtskräftigen F.-Plänen ausgewiesene Baufläche“ dar, teilweise überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft. Im Entwurf des RROP 2016 ist der Geltungsbereich als Teil des zentralen Siedlungsgebietes gekennzeichnet, das an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz angrenzt. Das weiter nördlich verlaufende Fließgewässer der Wietze ist als linienhaftes Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie für den Biotopverbund gekennzeichnet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,5 dar, das im Norden teilweise von einem Überschwemmungsgebiet überlagert wird, und das an eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzt. Der Planbereich wird von einer Richtfunktrasse überquert.

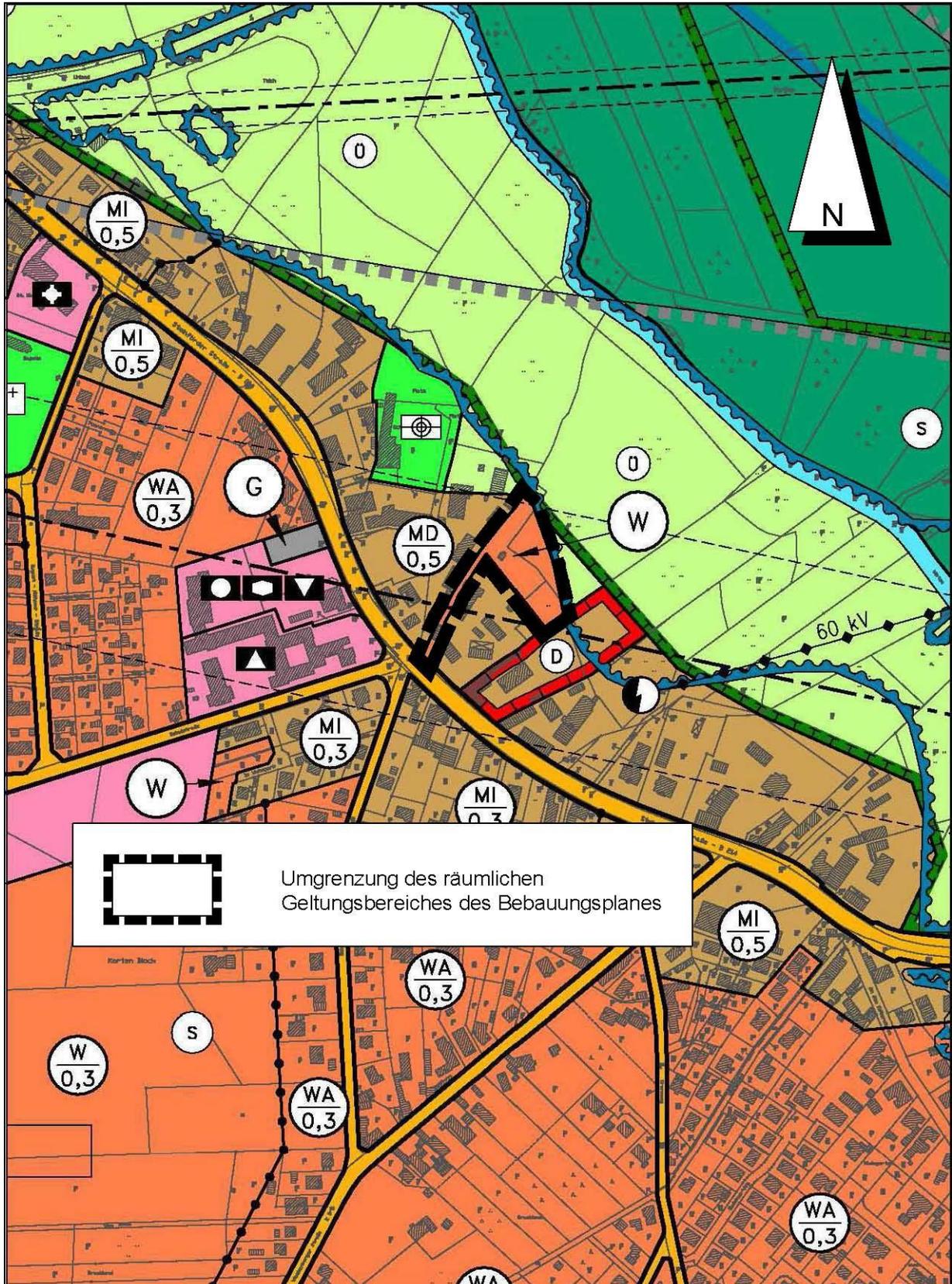
Aufgrund der aktuellen Planung wird der Flächennutzungsplan einer 11. Änderung unterzogen und zukünftig eine Wohnbaufläche statt eines Dorfgebietes beinhalten, weil landwirtschaftliche und gewerbliche Anlagen und Einrichtungen hier nicht mehr zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan in seiner bisherigen Fassung sowie seine 11. Änderung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Der Planbereich wird derzeit als Ackerzufahrt bzw. als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteter 11. Änderung, M 1 : 5.000



2.4 Baugrund

Für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten ist der Planbereich der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Innerhalb des Plangebietes sind beim Landkreis Celle drei Erdölbohrungen erfasst, die aus einer historischen Feldeskarte übernommen wurden und nicht in der Bohrdatenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) enthalten sind. Sie sind somit auch nicht im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sichtbar. Beim LBEG liegen keine Hinweise auf vorhandene Bohrlöcher vor. Der Wintershall GmbH ist nach einer historischen Karte ein Bohrloch bekannt, das sich aber in ausreichender Entfernung zum Planbereich befindet.

2.5 Hochwasserrisikogebiet

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Für solche Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden könnte in diesem Fall das Geländenniveau in den betroffenen Bereichen entsprechend erhöht oder die Gründungshöhe der Gebäude auf ein entsprechendes Niveau vorgesehen werden. Hierzu wird für den Einzelfall eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Celle empfohlen. Eine zwingende Notwendigkeit, bestimmte Höhen im Bebauungsplan allgemeingültig festzusetzen, wird von der Gemeinde Wietze nicht gesehen, da bei der Wasserbehörde hierzu keine verlässlichen Daten vorliegen.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Hier soll hinter dem vorhandenen Lebensmittelmarkt ein Bereich, der im Flächennutzungsplan bislang als Dorfgebiet gekennzeichnet ist, in sehr geringem Umfang als Wohnbauland genutzt werden, soweit es das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wietze erlaubt. Aufgrund dieser geringen Größe werden Belange der Regionalen Raumordnungsplanung dadurch nicht berührt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiete festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage einer ländlich geprägten Ortschaft angemessen ist.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind ausgeschlossen, und es wird eine Mindestausstattung mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wie Photovoltaik- und Solaranlagen festgesetzt, weil eine zusätzliche Belastung der Luftqualität im Ort durch die Folgen der Bebauung vermieden werden soll. Im § 1 (6) Nr. 7 BauGB wird unter dem Buchstaben e gefordert, dass

Emissionen zu vermeiden sind, und dass gemäß dem Buchstaben h die bestmögliche Luftqualität in Gebieten, in denen bestimmte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, erhalten wird. Das hat die Gemeinde Wietze dazu veranlasst, für ihr Gebiet bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Verwendung fossiler Brennstoffe bei der Heizung und Energiegewinnung weitgehend auszuschließen. Durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses kann durch Maßnahmen im Städtebau der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, dem Klimawandel entgegenzutreten.

Durch die Anwendung des § 1 (6) Nr. 7 BauGB Buchstabe f, der eine solche Bestimmung ausdrücklich zulässt, kann der Forderung des § 1 (5) BauGB entsprochen werden, nach dem durch Maßnahmen im Städtebau dem Klimawandel entgegenzutreten ist. Dieses städtebauliche Ziel kann durch die damit verbundene Verminderung des CO₂-Ausstosses unterstützt werden, weil durch die Nutzung der solaren Strahlungsenergie die Nutzung anderer, im Besonderen der fossilen Energieträger gemindert werden kann. Es handelt sich bei der genannten gesetzlichen Regelung um ein allgemeines städtebauliches Ziel, das durch die Planung für dieses Baugebiet dementsprechend umgesetzt werden soll. Insofern besteht das Konzept der Gemeinde Wietze darin den städtebaulichen Zielen des Baugesetzbuches in dieser Hinsicht zu folgen. Dass dies für die Bauherrn unzumutbar wäre, kann so nicht festgestellt werden. Die geforderte schlüssige städtebauliche Begründung ergibt sich somit unmittelbar aus den klimapolitischen Zielen der Bundes- und Landesregierungen und daraus folgend aus dem Baugesetzbuch.

Entlang der Südgrenze des Allgemeinen Wohngebiets wird eine Fläche für Nebenanlagen für Carports festgesetzt. Dadurch soll ein gestalterischer Übergang zwischen dem Wohngebiet und dem südlich angrenzenden Marktgelände erreicht werden.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Bebauung von Grundstücken.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Hausgruppen wären der Lage des Baugebietes am Ortsrand nicht angemessen.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Privatstraße über die bisherige Ackerzufahrt von der Steinförder Straße her.

Eine verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, vom 13.4.2023 kommt unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zu dem Schluss, dass gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bei den Verkehrsmengen der Bemessungsstunde kein Linksabbiegestreifen und keine Linksabbiegehilfe im Zuge der B 214 erforderlich sei. Auch aufgrund der sehr guten bis befriedigenden Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ergeben sich aus Sicht des Verkehrsplaners bei der geplanten Anbindung keine besonderen Gefahrensituationen. Der Kfz-Verkehr könne damit sicher ein- und abbiegen, der Verkehr im Zuge der B 214 werde hierdurch allenfalls geringfügig betroffen. Der Radverkehr werde im Zuge der B 214 sicher auf den vorhandenen Radfahrstreifen geführt und sei damit beim Ein- und Abbiegen direkt im Blickfeld des Kfz-Verkehrsteilnehmers. Fußgänger können die B 214 sicher an der Bedarfs-

signalanlage queren. Der benachbarte Lebensmittelmarkt werde vom neuen Wohnquartier ohne Querung der B 214 erreicht.

Die interne Erschließung des Wohngebiets kann kleinteilig je nach den Anforderungen der einzelnen Gebäude und Grundstücke im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Es wird eine Fläche für Carports als Nebenanlagen festgesetzt, um deutlich zu machen, dass der Bedarf an PKW-Stellanlagen auch im Grenzbereich zu dem benachbarten Lebensmittelmarkt angelegt werden können. Stellplätze und Carports wie auch Garagen sind darüber hinaus aber an anderer Stelle im Planbereich ebenfalls möglich.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Haltestellen Alter Bahnhof und Wieckenberger Straße über die CeBus-Linie 800 in die Kreisstadt Celle.

3.5 Grün

Nach Nordosten wird eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, die eine Einbindung des Ortsrandes in die angrenzende freie Landschaft bewirken soll. Für die Baugrundstücke wird eine Mindestbegrünung bestimmt, die der städtebaulichen Qualität des Planbereichs zugutekommen soll.

Im Übrigen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

Nachrichtlich wird dargestellt, dass nach der Niedersächsischen Bauordnung so genannte Schottergärten unzulässig sind und dass Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise anzulegen sind.

4 Örtliche Bauvorschrift

Es wird eine Mindestdachneigung der Hauptbaukörper festgelegt, da flache Dächer dem vorhandenen Ortsbild in Wietze nicht entsprechen. Damit soll ein gestalterisch angemessener Übergang in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden.

Einfriedungen an Verkehrsflächen werden in ihrer Höhe begrenzt, um den öffentlich erleb-
baren städtebaulichen Raum nicht durch hohe Grundstücksmauern einzuschränken, sondern Vorgärten sollen zusammen mit der Straße Teil des Ortsbildes werden.

Im Bereich der Anpflanzfläche werden nur transparente Einfriedungen sowie solche aus lebenden Laubhecken zugelassen, weil anderenfalls das Ziel der Ortsrandeingrünung durch bis zu 1,80 m hohe Einfriedungswände unterlaufen werden könnte.

Soweit die Maßgaben des § 1 (2) Nr. 3 NBauO es erlauben, werden Freileitungen ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

Es wird eine Mindestanzahl von Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt, weil sonst eine zu hohe Belastung der Erschließungsstraße mit parkenden Fahrzeugen zu erwarten wäre, für die sie nicht ausgelegt ist. Dabei sollen Stellplätze bzw. Garagen hintereinander angelegt werden dürfen, weil anderenfalls überbreite bzw. sehr lange Grundstückszufahrten erforderlich wären.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine zwingend herzustellende ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht Maß möglich wäre, liegen nicht vor.

Das von den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist über die Bodenoberfläche (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung) innerhalb des Grundstücks zu versickern. Lediglich für die Dachflächenentwässerung ist bei ausreichendem Grundwasserabstand eine (Rohr-) Rigolen-Versickerung möglich. Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung freizuhalten. Auf ausreichende Sicherheitsabstände zu benachbarten Grundstücken ist wegen möglicher nachteiliger Einwirkungen zu achten.

Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse ist aufgrund der im Planbereich zu erwartenden Bauhöhen nicht anzunehmen.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,4574 ha

davon sind

Allgemeines Wohngebiet 0,3567 ha

private Verkehrsfläche 0,1007 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan W-34 und der Örtlichen Bauvorschrift

„An der Steinförder Straße“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Bürgermeister