

WIETZE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEILPLAN WIECKENBERG

10. ÄNDERUNG



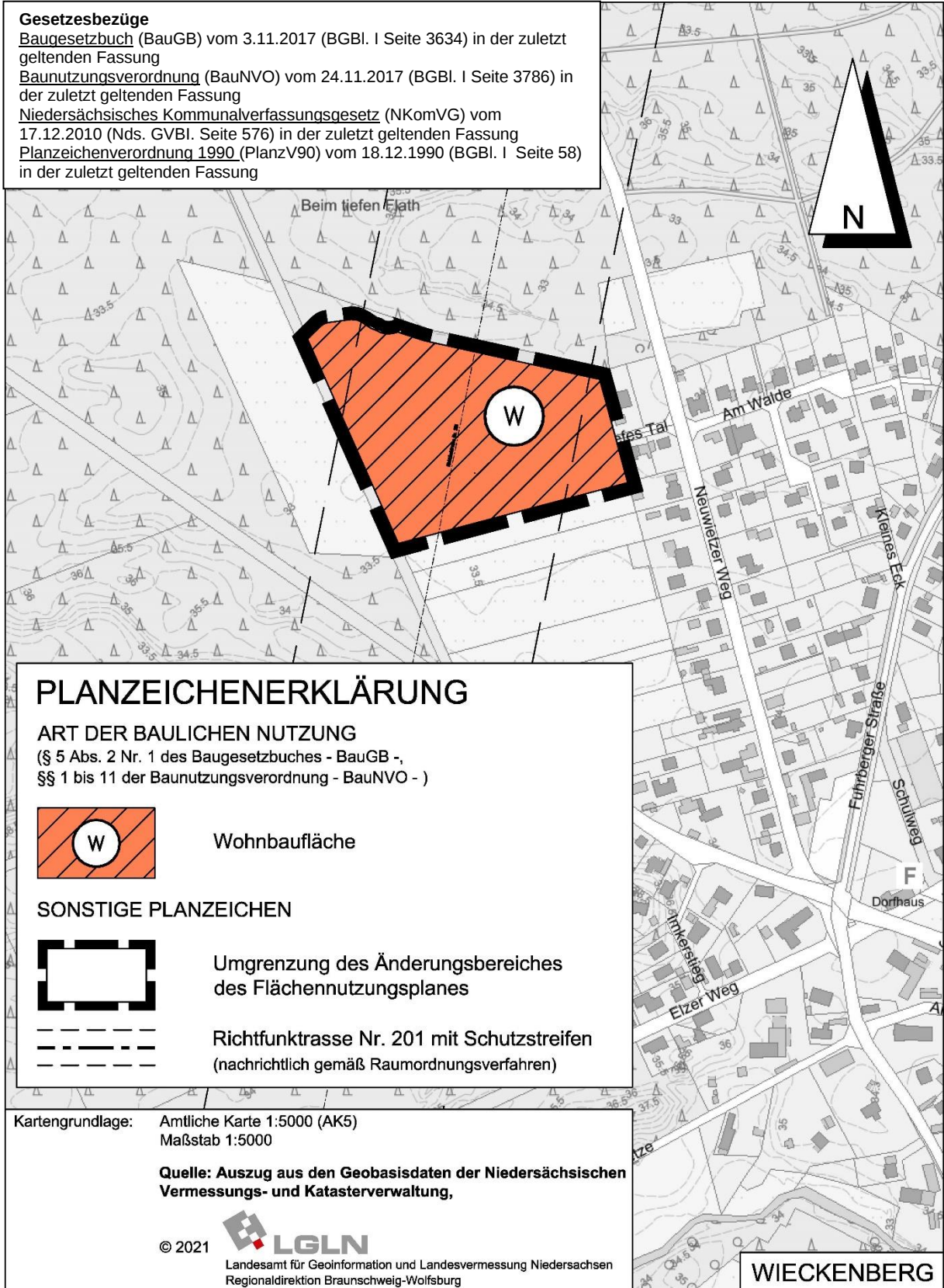
BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung 14.5.2024	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	

Flächennutzungsplan, 10. Änderung, M 1:5.000

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

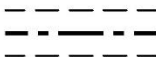


Wohnbaufläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches
des Flächennutzungsplanes



Richtfunktrasse Nr. 201 mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2021
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2021



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im September 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4)

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4)

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage ~~unter Auflagen/mit Maßgaben 2)~~ gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2).

Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Celle, den

(Siegel)

Landkreis Celle
Im Auftrage

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegt. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4)

Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. ~~eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes~~
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Wieckenberg westlich des Neu-wietzer Weges.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle stellt den Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich zeichnerisch weit überwiegend als in „rechtskräftigen F.-Plänen ausgewiesene Baufläche“ dar. Im Entwurf des RROP 2016 ist der Geltungsbereich als Teil des zentralen Siedlungsgebietes gekennzeichnet.

Im Entwurf des RROP 2016; der als sonstiges Erfordernis der Raumordnung innerhalb der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, wird der Ortsteil Wieckenberg dem zentralen Siedlungsgebiet des Zentralen Ortes Wietze (Grundzentrum) zugerechnet, da er siedlungsstrukturell mit ihm verbunden ist. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung der Ortsteil Wieckenberg nicht solitär zu betrachten ist, sondern als Teil des Grundzentrums Wietze. Somit steht Wieckenberg im Verbund mit Wietze eine Siedlungsentwicklung zu, die über der Eigenentwicklung liegt. Die Umsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes wird daher aus raumordnerischer Sicht als verträglich beurteilt.

Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird Wietze als Grundzentrum bezeichnet, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen als grundlegende Daseinsfunktion. Dabei sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Neubaugebieten außerhalb der Ortslagen haben. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll sichergestellt sein.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Änderungsbereich bislang ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,3 sowie im Norden Wald dar. Der Planbereich wird von einer Richtfunktrasse überquert.

Aufgrund der gemeindlichen Planungsziele wird er einer Änderung unterzogen und zukünftig eine Wohnbaufläche statt eines Dorfgebietes beinhalten, weil landwirtschaftliche Anlagen und Einrichtungen hier nicht mehr zu erwarten sind.

Der im ursprünglichen Flächennutzungsplan 1998 in Norden wie auch westlich des Änderungsbereiches dargestellte Wald ist tatsächlich nicht vorhanden. Auch im Umweltkartenserver des Landes Niedersachsen ist an diesen Stellen kein Wald enthalten.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Diese Flächennutzungsplanänderung soll eine Erweiterung Wieckenbergs vorbereiten. Zwar ist hier bereits ein Baugebiet im Flächennutzungsplan enthalten, aber entgegen dieser bisherigen Darstellung kann hier kein Dorfgebiet verwirklicht werden, weil das Entstehen landwirtschaftlicher Anlagen oder Nutzungen hier nicht erwartet werden kann.

Durch die Änderung wird somit nicht die gesamte Fläche neu für eine Wohnbebauung, sondern, aufgrund der bislang vorgesehenen Mischung von Wohnen und Arbeiten und der zukünftigen Konzentration auf das Wohnen, gewissermaßen die Hälfte des Änderungsbereichs erstmals für das Wohnen zur Verfügung gestellt.

Freie Innenbereiche oder Baulücken stehen für Bauwillige nicht zur Verfügung. Im letzten Neubaugebiet in Wietze können keine freien Grundstücke mehr angeboten werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Wietze wird derzeit eine Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Wohneinheiten in geringer Zahl geplant. In einem weiteren geplanten Wohngebiet „An der Steinförder Straße“ sind verdichtete Wohnformen vorgesehen, anders als dies in Wieckenberg der Fall ist.

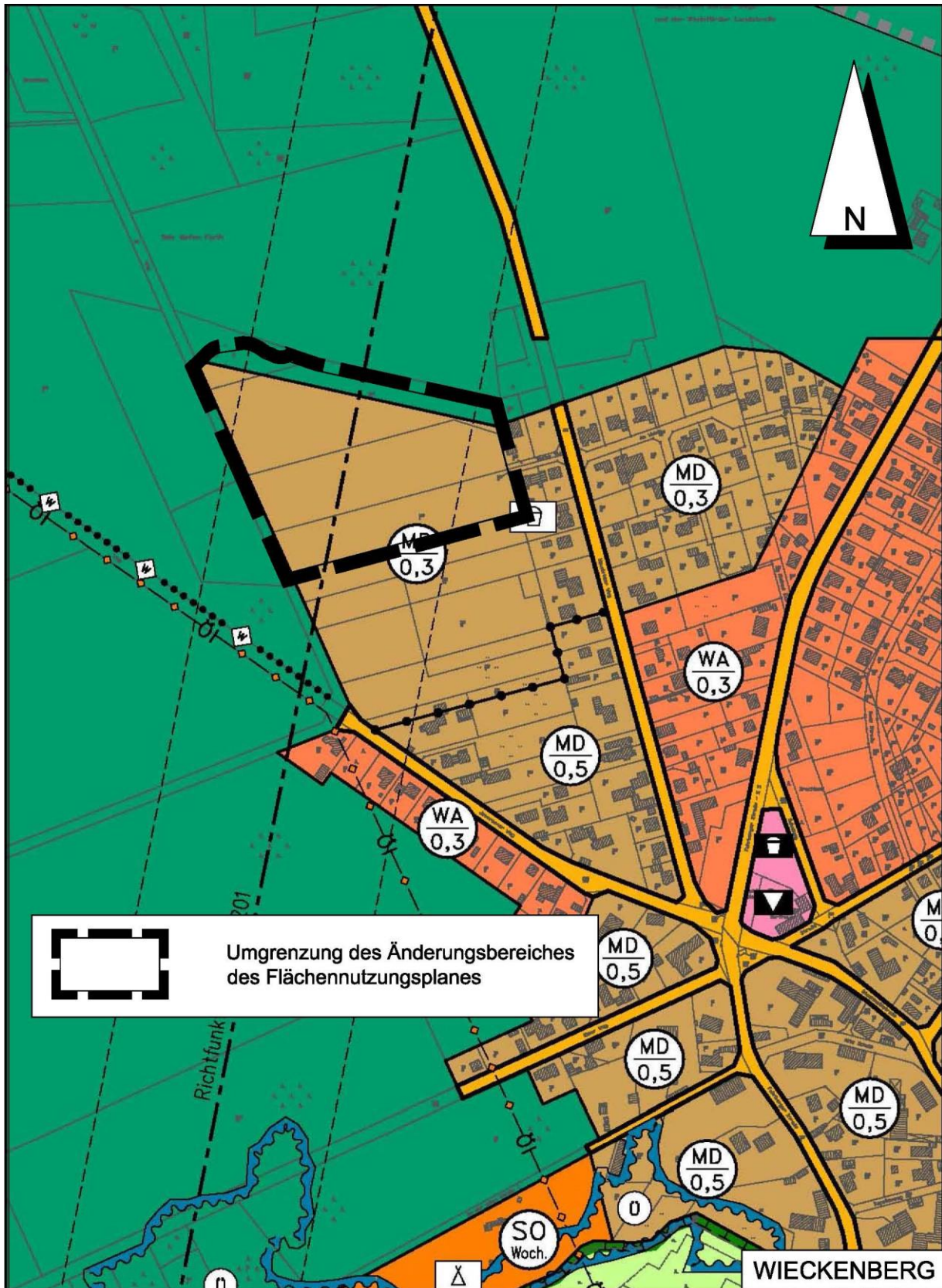
Es handelt sich hier um ein Baugebiet, das, wenn auch ursprünglich mit einer anderen Gebietskategorie, seit vielen Jahren für eine dorfgerechte Bebauung planerisch zur Verfügung steht. Dorfgerecht bedeutet in diesem Fall, dass nicht, wie in der Ortsmitte Wietzes, kleinteilige und verdichtete Wohnformen angestrebt werden, sondern dass unter Berücksichtigung der Wieckenberger städtebaulichen Strukturen größerflächige Grundstücke entstehen sollen, die eine andere Durchgrünung ermöglichen, als dies in der Ortsmitte Wietzes der Fall sein kann. Dies wird innerhalb der Bebauungsplanung näher bestimmt, während im Flächennutzungsplan lediglich die Grundlage als Wohnbaufläche geschaffen wird.

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Osten vom Neuwietzer Weg her.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt in einer Entfernung von ca. 500 bis 700 m in der Ortsmitte über die CeBus-Linie 800 nach Wietze bzw. zum Bahnhof in Celle.

Ausschnitt Arbeitsstand des Flächennutzungsplanes
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000



3.3 Immissionen

Das Amt für Immissionsschutz beim Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass südlich des Plangebietes direkt landwirtschaftliche Nutzung angrenze, hier konkret eine Pferdehaltung. Aufgrund dessen können hier die typischerweise mit dieser Nutzung auftretenden Immissionen (insbesondere Geruch) auftreten bzw. es seien grundsätzlich aktive landwirtschaftliche Nutzungen vorhanden.

3.4 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Änderungsbereichs konkret nicht bekannt. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Erdölfördergebietes. Insofern ist mit dem Vorhandensein von Hinterlassenschaften wie Bohrungen, Schlammgruben, Rohrleitungen und dergl. sowie Bodenverunreinigungen durch insbesondere Bestandteile von Rohöl zu rechnen. Derzeit sind beim Landkreis zwei Bohrungen, die aus einer Feldeskarte digitalisiert wurden, erfasst. Da eine historisch- genetische Rekonstruktion des Erdölfeldes Wietze bisher nicht erfolgt ist, zeigt die Darstellung nicht unbedingt den letzten Stand. Es kann insofern nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Bohrungen vorhanden sind, obwohl diese Bohrungen in der Bohrdatenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht enthalten sind.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

3.5 Richtfunktrasse

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

3.6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3,21 ha

4. Umweltbericht

Der Eingriff, der durch die Planung in eine bislang hier als für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Fläche in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht wird, ist nach den Maßgaben des Umweltberichtes auszugleichen, der durch den Landschaftsarchitekten Dr. Kaiser, Beedenbostel, erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist. Im Detail und verbindlich wird dies im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgelegt.

Dazu gehört unter anderem eine Festsetzung, nach der entlang der Nordgrenze des Planbereichs Einfriedungen ohne Tür und Tor anzulegen sind, um den angrenzenden Wald vor illegaler Müllentsorgung einschließlich der Entsorgung von Gartenabfällen zu schützen.

Waldfläche wird durch die geplante Bebauung nicht in Anspruch genommen. Dies wird im Umweltbericht näher ausgeführt. Die Beeinträchtigung der Waldrandfunktion, mit der durch die Verwirklichung der Planung zu rechnen ist, wird im Umweltbericht dargestellt und hinsichtlich der Erheblichkeit sachgerecht bewertet. Für dort vorkommende Vogelarten ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Ein angemessener Waldabstand der zu erwartenden Bebauung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Das Forstamt Fuhrberg hat darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht im Osten des Planbereichs in der Biotop-typenkartierung ein naturnahes Feldgehölz ausweise, das aufgrund seiner Verbindung mit dem nach Westen anschließenden Wald dennoch unter das Waldrecht falle.