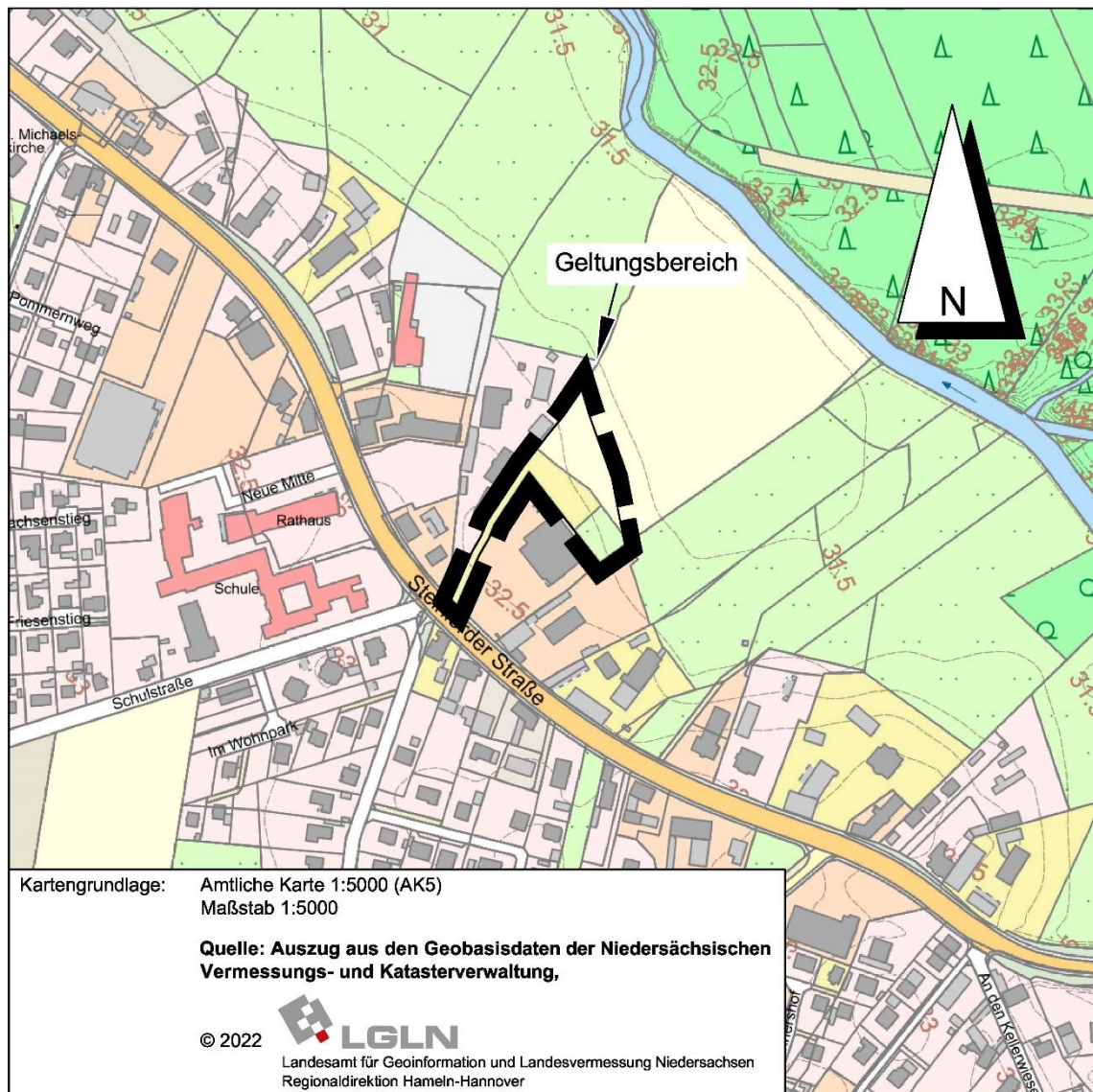


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
12.11.2024			

## 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**

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine teilweise Überlagerung von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar. 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.

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 demographischen 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.

Freie Innenbereiche oder Baulücken stehen für Bauwillige in Wietze nicht zur Verfügung. Im letzten Neubaugebiet „Im stillen Winkel“ 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 in Wieckenberg werden großflächige Baugrundstücke für eine ländlich angepasste Wohnnutzung vorgesehen, weil in hier vorliegenden Baugebiet eine sehr kleinteilige und verdichtete Bebauung geplant ist.

Die Planzeichnung des RROP 2005, die aufgrund ihres Maßstabs Details nur sehr schwierig bis nicht erkennen lässt, zeigt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, das wiederum bei der Abgrenzung des Bebauungsplanes berücksichtigt wird. Eine Inanspruchnahme eines Überschwemmungsgebietes erfolgt nicht; ein Risikogebietes Hochwasserschutz HQ 200 ragt in den Planbereich hinein.

## 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

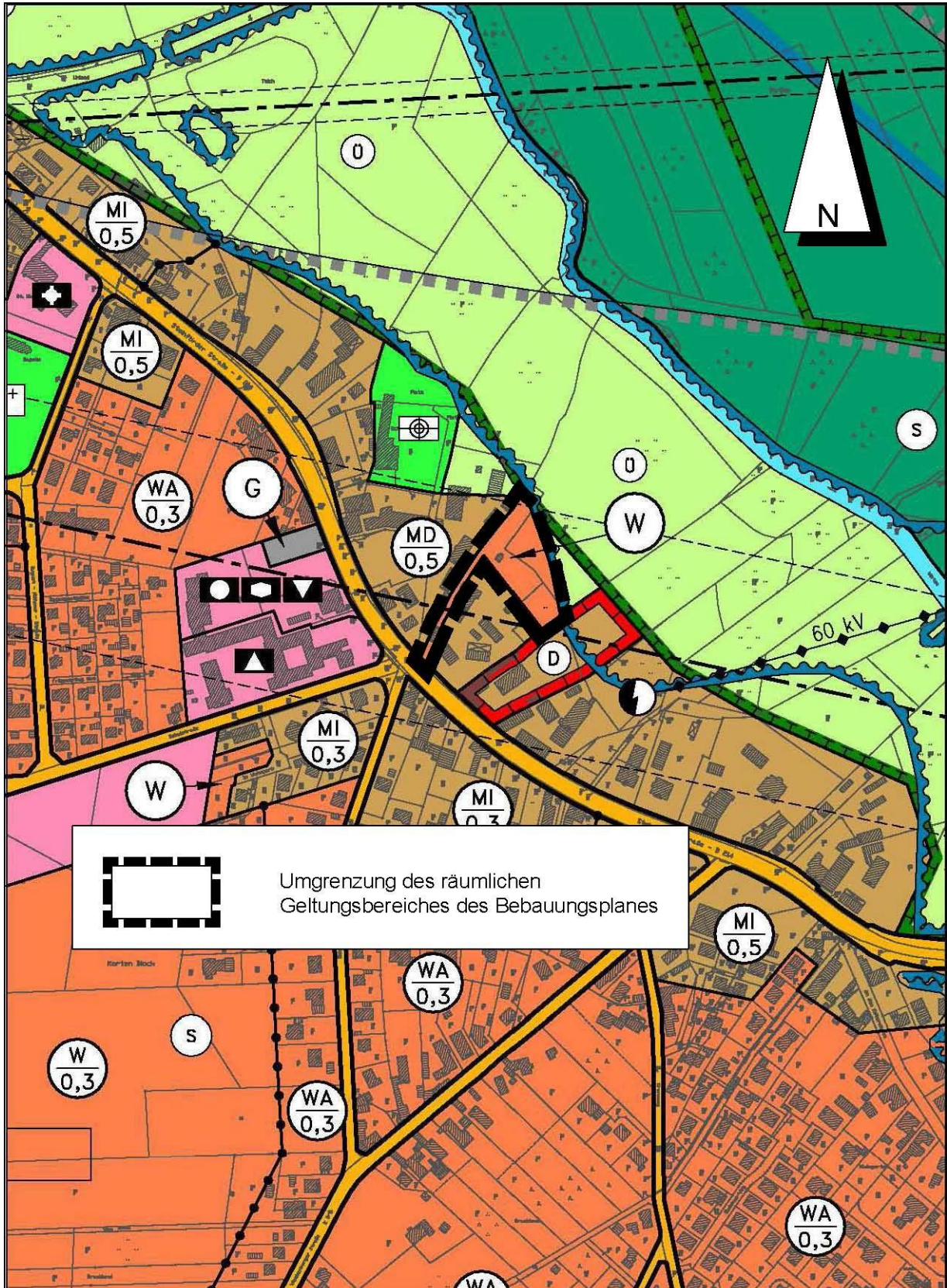
Der Planbereich wird derzeit als Ackerzufahrt bzw. als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft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

## 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.

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



## 2.5 Hochwasserrisikogebiet

Die Planzeichnung des RROP 2005, die aufgrund ihres Maßstabs Details nur sehr schwierig bis nicht erkennen lässt, zeigt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, das wiederum bei der Abgrenzung des Bebauungsplanes berücksichtigt wird. Der Planbereich liegt weiterhin außerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz im Entwurf 2016 des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms.

Er wird jedoch zu einem kleinen Teil von einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) überdeckt. In einem solchen Gebiet sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden kann in diesem Fall das Geländeniveau in dem betroffenen Bereich entlang der Nordostgrenze des Planbereichs entsprechend erhöht und die Gründungshöhe der Gebäude auf einem entsprechenden Niveau vorgesehen werden. Hierzu liegt eine entsprechende Genehmigung des Landkreises Celle vom 1.10.2024 zur Abgrabung und Auffüllung des Baugrundstücks vor. Das Hochwasserrisiko kann somit entsprechend ausgeschlossen werden.

Eine zwingende Notwendigkeit, bestimmte Höhen im Bebauungsplan allgemeingültig festzusetzen, wird von der Gemeinde Wietze nicht gesehen.

Der Landkreis Celle empfiehlt, auf eine Unterkellerung von Gebäuden zu verzichten.

## 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.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der unter 2.1 Raumordnung dargestellten Notwendigkeit für die Gemeinde Wietze, in ihrer Funktion als Grundzentrum für die Bevölkerung Flächen für Wohnraum bereitzustellen. Nachdem der Gemeinde ein entsprechender Bedarf bekannt ist, soll dieser Anforderungen hier in kleinem Umfang gefolgt werden. Dafür muss Boden in entsprechendem Umfang in Anspruch genommen werden. Dass dies hier grundsätzlich als möglich beurteilt wird, ergibt sich bereits aus der Flächennutzungsplanung, auch wenn hier ursprünglich eine Erweiterung einer gemischten Baufläche vorgesehen war.

### 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Bedarfssignalanlage queren. Der benachbarte Lebensmittelmarkt werde vom neuen Wohnquartier ohne Querung der B 214 erreicht.

Der Anregung des Landkreises Celle, nach der wegen der schräg gegenüber der Erschließungsstraße einmündenden Schulstraße möglichst erreicht werden sollte, die neben der Erschließungsstraße befindliche Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern mit der Erschließungsstraße zu vereinen, um die verschiedenen Verkehrsströme (B 214 incl. Linksabbieger zum Netto-Markt, Schulstraße, Hofzufahrt und Erschließungsstraße) zu reduzieren und übersichtlicher zu gestalten, um das Unfallrisiko so zu verringern, kann nicht entsprochen werden, weil dies aufgrund der Grundstücks- und Eigentümerstruktur nicht möglich ist.

Im Hinblick auf einen verkehrsgerechten Ausbau des v. g. Einmündungsbereiches im Zuge der B 214 und zur weiteren Abstimmung zwischen der Gemeinde und der hiesigen Straßenbauverwaltung wird von der Straßenbauverwaltung ein detaillierter Lageplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung des Bestandes und der Planung erforderlich. In dem Plan seien die Schleppkurven für das größte in Frage kommende Bemessungsfahrzeug im Begegnungsverkehr nachzuweisen, ein Überfahren unbefestigter Flächen sowie der Mittelmarkierung sei auszuschließen. Zusätzlich zu dem durch die Schleppkurven ausgewiesenen Mindestflächenbedarf sollten seitliche Toleranzen von 0,50 m berücksichtigt werden. Der Anschnitt zum Bundesstraßenrand sei in einem Ausbauquerschnitt im Maßstab 1:50 mit Angabe der Befestigung darzustellen. Der Knotenpunkt B 214 / Privatstraße zur Erschließung des „Allgemeinen Wohngebietes“ müsse entsprechend ausgebaut und somit auf mindestens 30m Länge befestigt worden sein. Auch temporäre Baustellen Zu- und Ausfahrten seien ohne Ausbau nicht zulässig.

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 beigelegt 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.

### 3.6 Immissionsschutz

Zu möglichen Problemen des Immissionsschutz kommt ein Gutachten des TÜV Nord Hannover vom 25.9.2024 zu dem Ergebnis, dass

„tags und nachtsüber durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen, sowohl der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /2/ also auch nach den schalltechnischen Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ eintreten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen<sup>1</sup>, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, treten nicht auf. Die zulässigen Spitzenwerte werden tags um mindestens 14 dB(A) und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Wir kommen zu dem Schluss, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die Zufahrtstraße also auch durch den Nettomarkt, sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten (im Sinne der TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm als auch der 16. BImSchV werden erfüllt.“

## 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, son- dern 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 aus- geschlossen, 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.

## 5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt laut Landkreis Celle innerhalb eines ehemaligen Erdölfördergebietes. Insofern sei mit dem Vorhandensein von Hinterlassenschaften wie Bohrungen, Schlamm- gruben, Rohrleitungen und dergleichen sowie Bodenverunreinigungen zu rechnen.



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.

#### 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. Der Unterhaltungsverband Wietze (UHV) weist darauf hin, dass die für Grundstücke meist bisher angesetzte zulässige Abflussspende von 3 l/s\*ha für Einleitungen in Fließgewässer sich beim aktuellen Hochwasser als zu hoch erwiesen habe. Die Gewässer waren nicht in der Lage, das Wasser abzuführen. Die Abflussspende werde in der Regel über die geplante Bebauung/Befestigung berechnet. Zusätzlich befestigte Flächen und Nachverdichtungen im Bestand liefern meist deutlich mehr Wasser als ursprünglich geplant.

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 wurde zusammen mit dem Bebauungsplan W-34 und der Örtlichen Bauvorschrift

„An der Steinförder Straße“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Bürgermeister