

WIETZE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEILPLAN WIETZE

12. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
29.5.2024			

Flächennutzungsplan, 12. Änderung, M 1:5.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

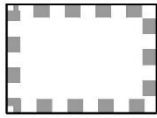
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



Wohnbaufläche

SONSTIGE PLANZEICHEN



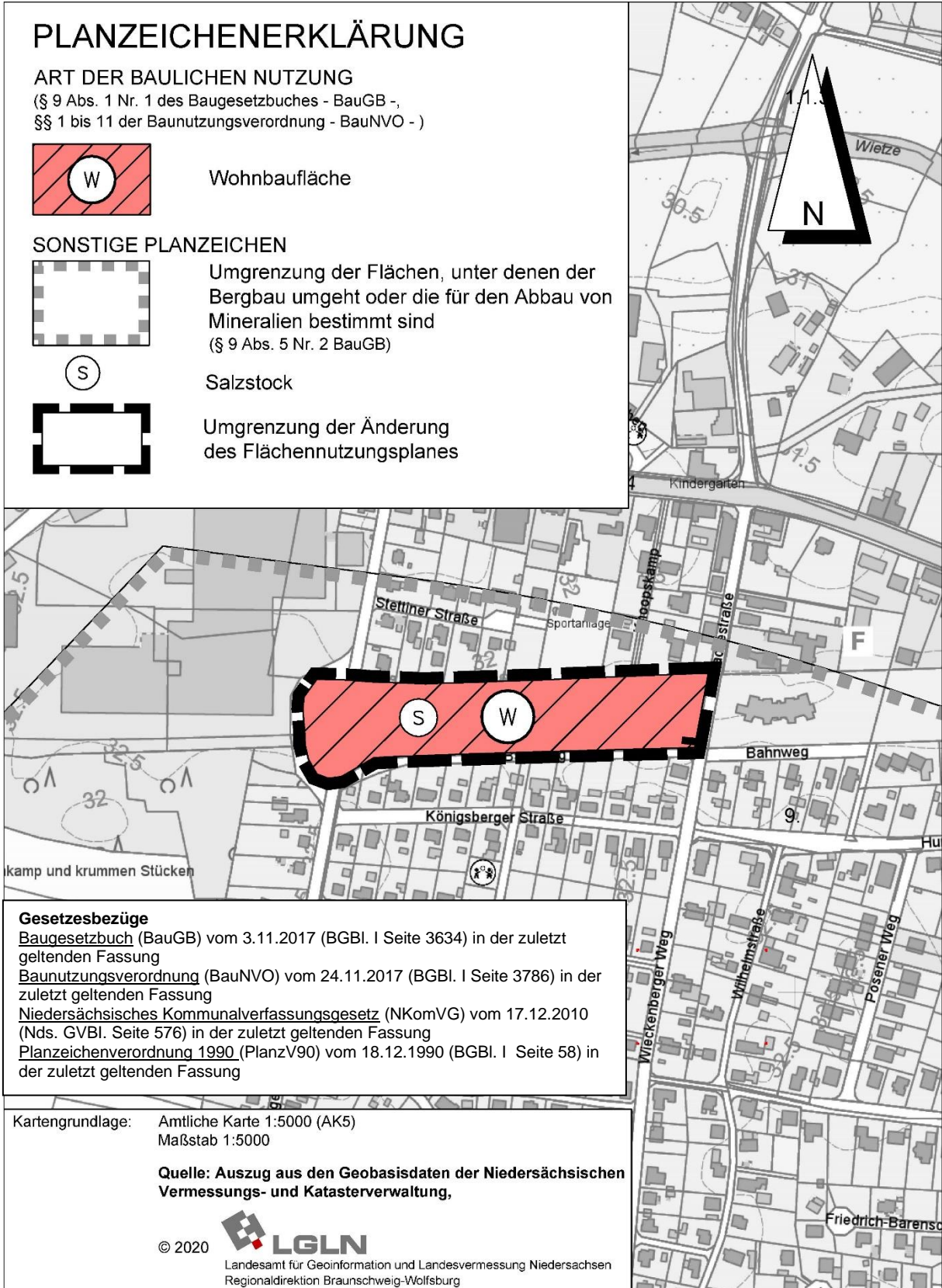
Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)



Salzstock



Umgrenzung der Änderung
des Flächennutzungsplanes



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

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

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



© 2020

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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 12. 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

© 2020



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

Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Mai 2024

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15

Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die erneuten Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 12. 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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 12. 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 ausgelegen. 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 12. 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 12. 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 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Wietzes zwischen der Stettiner Straße im Norden, dem Poggenpaulsweg im Westen, der Königsberger Straße im Süden und dem Wieckenberger Weg im Osten.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

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. Der Planbereich ist Teil des zentralen Siedlungsgebietes, wie es im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2016 für den Landkreis Celle zeichnerisch bestimmt wird. 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.

Diese Anforderungen werden hier erfüllt, so dass der Planbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde zukünftig als Wohnbaufläche statt, wie bisher, als gemischte Baufläche dargestellt werden kann. Hierzu wird im Parallelverfahren eine 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

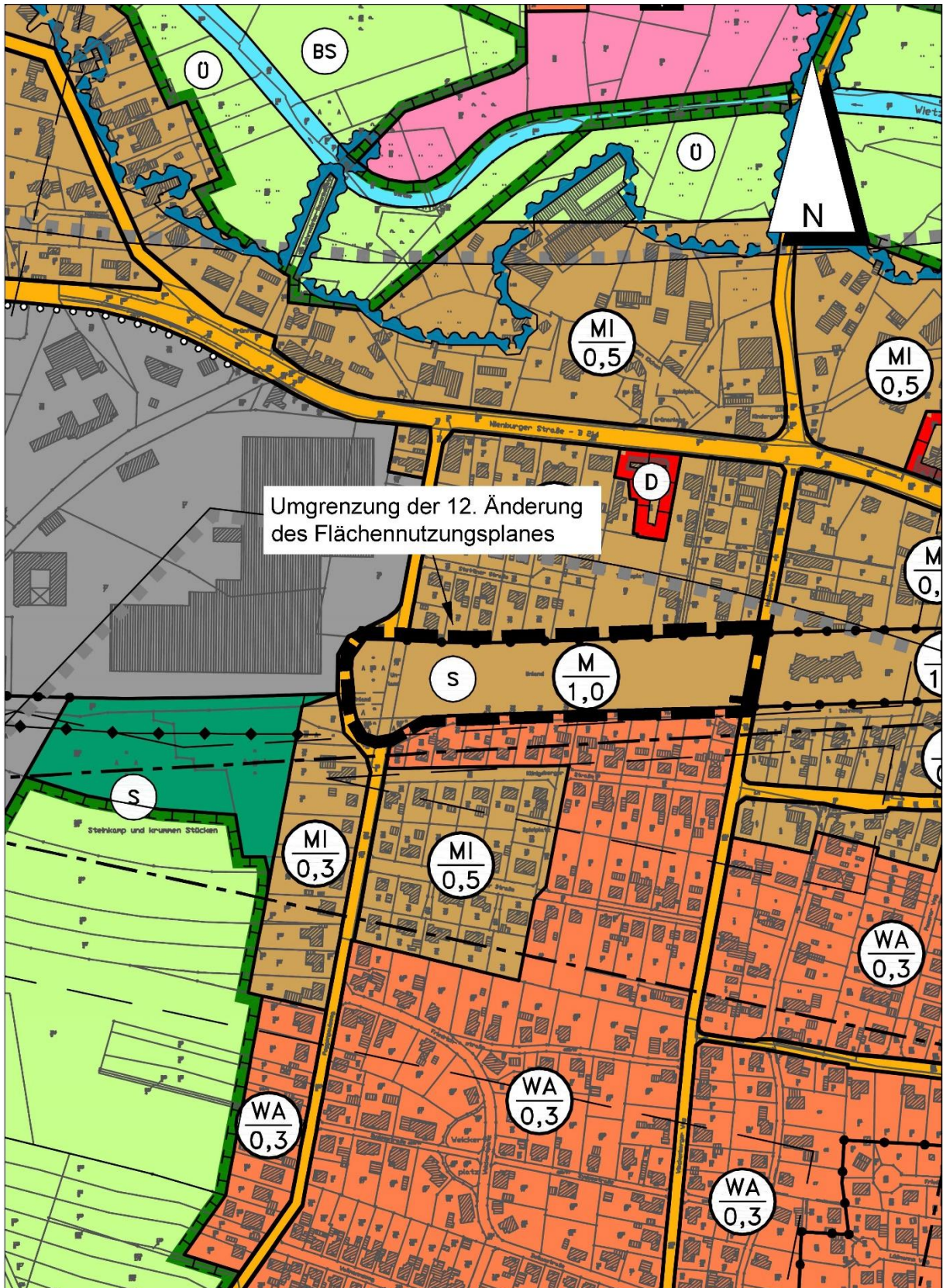
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Änderungsbereich bislang eine gemischte Baufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 aus. Sie ist Teil einer größeren Fläche, unter der der Bergbau umgeht; in diesem Fall ein durch den Buchstaben S gekennzeichnetes Salzstock.

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung einer Wohnbaufläche statt einer gemischten Baufläche wird der Flächennutzungsplan dieser 12. Änderung unterzogen.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der Planbereich war früher durch Eisenbahnanlagen belegt und liegt seitdem brach. Er soll nun durch die vorliegende Planung entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielsetzung wieder nutzbar gemacht werden. Zu diesem Zweck wird zukünftig eine Wohnbaufläche vorgesehen, da an dieser Stelle eine Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnen nicht mehr erwartet wird und nach den städtebaulichen Zielen in dem vorhandenen Umfeld auch nicht mehr angestrebt wird. Stattdessen soll hier künftig eine Konzentration allein auf das Wohnen vorgesehen werden.

3.2 Verkehr

Das Gebiet soll durch eine Stichstraße von innen erschlossen werden, weil der südlich angrenzende Weg für eine Erschließung als nicht geeignet beurteilt wird.

An der Nienburger Straße befindet sich in einer Entfernung von 300 m bzw. 400 m eine Bushaltestelle, an der eine Verbindung in die Ortsmitte mit den dortigen Umsteigemöglichkeiten sowie nach Jeversen angeboten wird.

3.3 Immissionen

In der Nachbarschaft sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, deren Emissionen gemäß der Betriebsgenehmigungen im Baugebiet als Immissionen zu berücksichtigen sind. Hierzu ist eine gutachterliche Stellungnahme erforderlich, die zu entsprechenden Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan führen kann.

3.4 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

Ablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes konkret nicht bekannt. Sie können aber aufgrund der früheren Nutzung als Bahngelände auch nicht ausgeschlossen werden.

3.5 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 1,75 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 Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist. Im Detail und verbindlich wird dies im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgelegt.