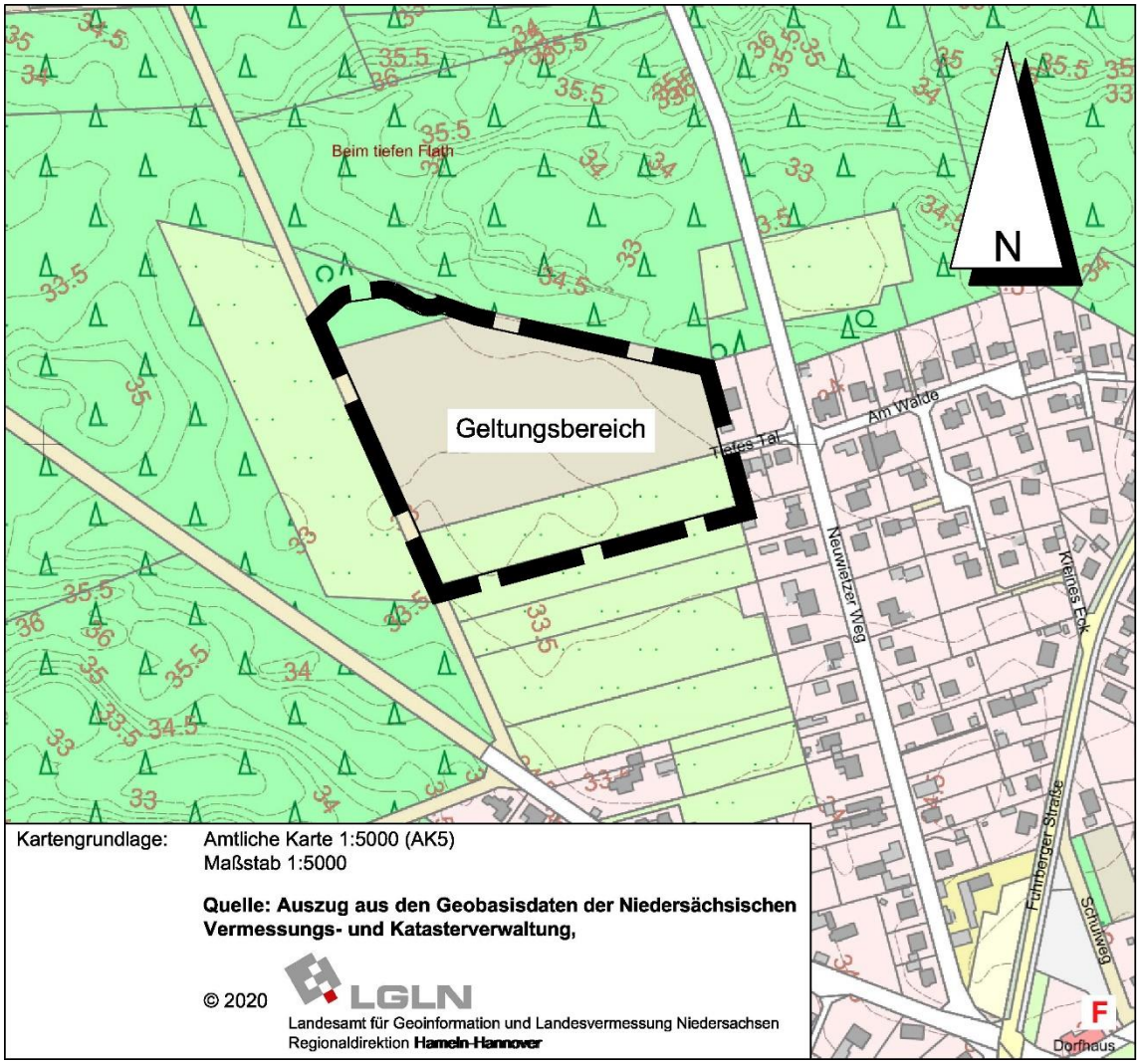
BEGRÜNDUNG

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

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN WB-10 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„ERWEITERUNG TIEFES TAL“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1 Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes WB-10 „Erweiterung Tiefes Tal“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Wieckenberg westlich des Neuwietzer Weges.

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 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 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.

Im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet für eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten wird durch die Neuplanung auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht der gesamte Planbereich neu und erstmals für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt, sondern lediglich die Hälfte des Plangebietes, die bislang für Arbeiten vorgesehen war, wird jetzt auch dem Wohnen zugeschlagen.

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 seine 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.

2.2 Flächennutzungsplan

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

Aufgrund der Zielrichtung dieses Bebauungsplanes wird er einer 10. Änderung unterzogen und zukünftig eine Wohnbaufläche statt eines Dorfgebietes beinhalten, weil landwirtschaftliche Anlagen und Einrichtungen hier nicht mehr zu erwarten sind.

Der Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 10. Änderung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Endlagersuche

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des B-Plans sich in einem „Identifizierten Gebiet Endlager“ gemäß Standortauswahlgesetz (StandAG) befinde. Für Erdwärmebohrungen mit einer Tiefe von mehr als 100 m sei die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Standortauswahlgesetz vom Landkreis zu prüfen. Es geht hier um die Endlagersuche für Atommüll, für die deutschlandweit Suchräume festgelegt worden sind.

2.4 Natur und Landschaft

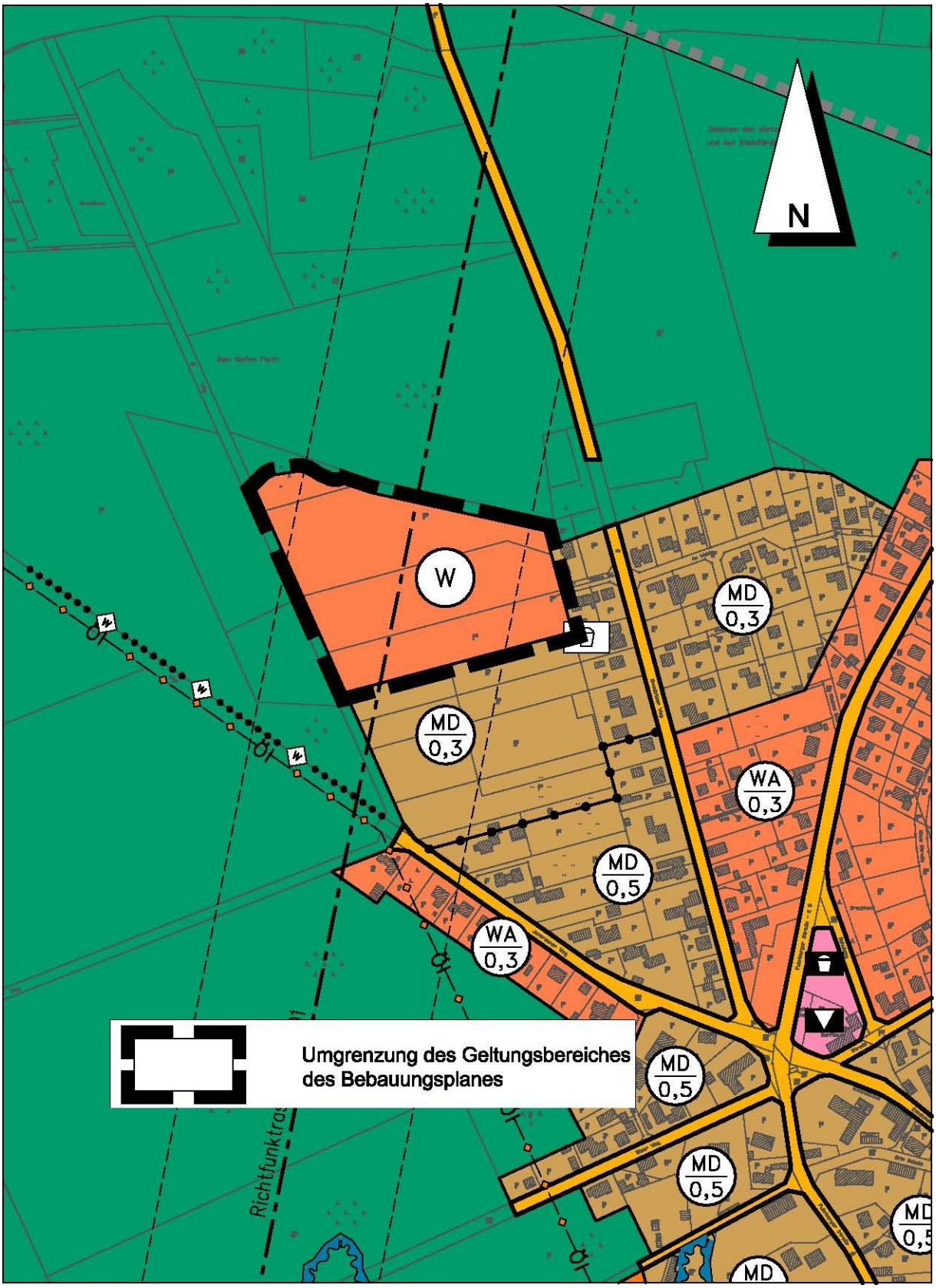
Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht des Büros Prof. Dr. Kaiser, Beedenbostel, ausführlich beschrieben, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. Das Forstamt Fuhrberg hat darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht im Osten des Planbereichs in der Biotoptypenkartierung ein naturnahes Feldgehölz ausweise, das aufgrund seiner Verbindung mit dem nach Westen anschließenden Wald dennoch unter das Waldrecht falle.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes soll hier eine Erweiterung Wieckenbergs erfolgen. Entgegen der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes kann aber kein Dorfgebiet festgesetzt werden, weil das Entstehen landwirtschaftlicher Anlagen oder Nutzungen hier nicht erwartet werden kann. Daher wird der Flächennutzungsplan hier im Parallelverfahren einer 10. Änderung unterzogen.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteter 10. Änderung, M 1 : 5.000



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

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage einer ländlich geprägten Ortschaft angemessen ist. Zum nördlich angrenzenden Wald wird eine Fläche, die mit Ausnahme von Einfriedungen von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt, durch die ein Schutzabstand sowohl für den Waldrand als auch für die zukünftige Wohnbebauung erreicht werden soll.

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 sowie die Nutzung der Solarenergie vorzuschreiben. Durch die damit verbundene Verminderung des CO_2-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 Buchstabe f BauGB, 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_2-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.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine angemessene Bebauung von Grundstücken, die aber entsprechend der vorhandenen Grundstückstruktur Wieckenbergs eine Mindestgröße aufweisen müssen. Dadurch soll eine möglichst homogene Grundstücksstruktur in diesem Ortsteil bewahrt werden. Durch die Begrenzung von Trauf- und Firsthöhe soll eine zu hoch aufragende Bebauung vermeiden werden, die der Ortsrandlage nicht angemessen wäre.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

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

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht. Grundsätzlich handelt es sich hier um ein im Flächennutzungsplan als Bauland dargestelltes Gebiet. Damit wurde bereits anerkannt, dass es hier einen entsprechenden Bedarf gibt. Das wiederum hat zur Folge, dass das zur Verfügung stehende Gebiet in einer möglichst wirtschaftlichen Weise genutzt wird, damit unter Beachtung der städtebaulichen Ansprüche der Gemeinde eine finanzierbare Bebauung für die Bauherrn ermöglicht wird. Ein Waldabstand von 100 m, wie er in der Raumordnungsplanung angestrebt wird, kann unter diesen Gesichtspunkten nicht eingehalten werden.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von Osten vom Neuwietzer Weg her. Nach Süden wird in das dort im Flächennutzungsplan vorgesehene zukünftige Baugebiet vorsorglich eine Straßenverbindung offengehalten. Nach Westen soll ein Fuß- und Radweg eine kurze Verbindung in die freie Landschaft hinein ermöglichen. Über diesen Weg kann im Notfall auch sichergestellt werden, dass dieses Baugebiet auch dann erreicht werden kann, wenn die östliche Zufahrt durch beispielsweise einen Unfall nicht genutzt werden kann. Darüber hinaus wird auch hier die Möglichkeit offengelassen, ein sich womöglich zukünftig anschließendes Baugebiet anzubinden.

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.

Zum nördlichen Waldrand hin werden Zuwegungen ausgeschlossen, um die Belastung dieses Waldrandes zu minimieren.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird.

Nach Osten wird eine private Grünfläche für eine Grünanlage festgesetzt, um einen grünbetonten Übergang zum benachbarten Baugebiet zu schaffen.

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 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.

4 Örtliche Bauvorschrift

Für Dächer werden bestimmte Farben vorgegeben, da die Verwendung von ortsfremden Farben wie beispielsweise grün oder blau dem in Wieckenberg vorherrschenden homogenen Erscheinungsbild widersprechen würden.

Einfriedungen werden in ihrer Höhe begrenzt, um den städtebaulichen Raum nicht durch hohe Grundstücksmauern einzuschränken, sondern Gärten sollen zusammen mit den Straßen Teil des Ortsbildes werden.

Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche werden nur transparente Einfriedungen sowie solche aus lebenden Laubhecken zugelassen, um den Waldrand möglichst wenig zu belasten.

Freileitungen, die nicht unter die Einschränkungen des § 1 (2) Nr. 3 NBauO fallen, werden 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 Erschließungsstraßen mit parkenden Fahrzeugen zu erwarten wäre, für die das Erschließungssystem nicht ausgelegt ist. Anderenfalls müssten die Verkehrsflächen zulasten des Nettobaulandes vergrößert werden. Damit würde die Versiegelungsrate steigen und das verbleibende Bauland teurer werden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes konkret nicht bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ehemaligen Erdölfördergebietes. Insofern ist mit dem Vorhandensein von Hinterlassenschaften wie Bohrungen, Schlammgruben, Rohrleitungen und dergleichen 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 Umweltbericht führt hierzu aus, dass geeignete Maßnahmen zum Umgang, zur Aufbereitung und zur Verwendung sowie Entsorgung zu planen und bei der Ausführung zu beachten seien, sofern im Rahmen von Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder sonstige Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden. Der Einbau von überschüssigem Bodenaushub sowie dessen Zwischenlagerung erfolge nach den Vorgaben der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) beziehungsweise der zuständigen Boden- und Wasserschutzbehörden, die vorab zu beteiligen sind. Die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung seien zu beachten.

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. Die Luftbildauswertung ist beantragt.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das anfallende Oberflächenwasser wird so beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche vollständig innerhalb des Bebauungsplangebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung freizuhalten.

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.	3,2054 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	2,7381 ha
Verkehrsfläche	0,4522 ha
davon: Fuß-/Radweg	0,0322 ha
private Grünfläche – Grünanlage	0,0151 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan WB-10 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Erweiterung Tiefes Tal“

vom bis einschließlich

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

Wietze, den

Bürgermeister