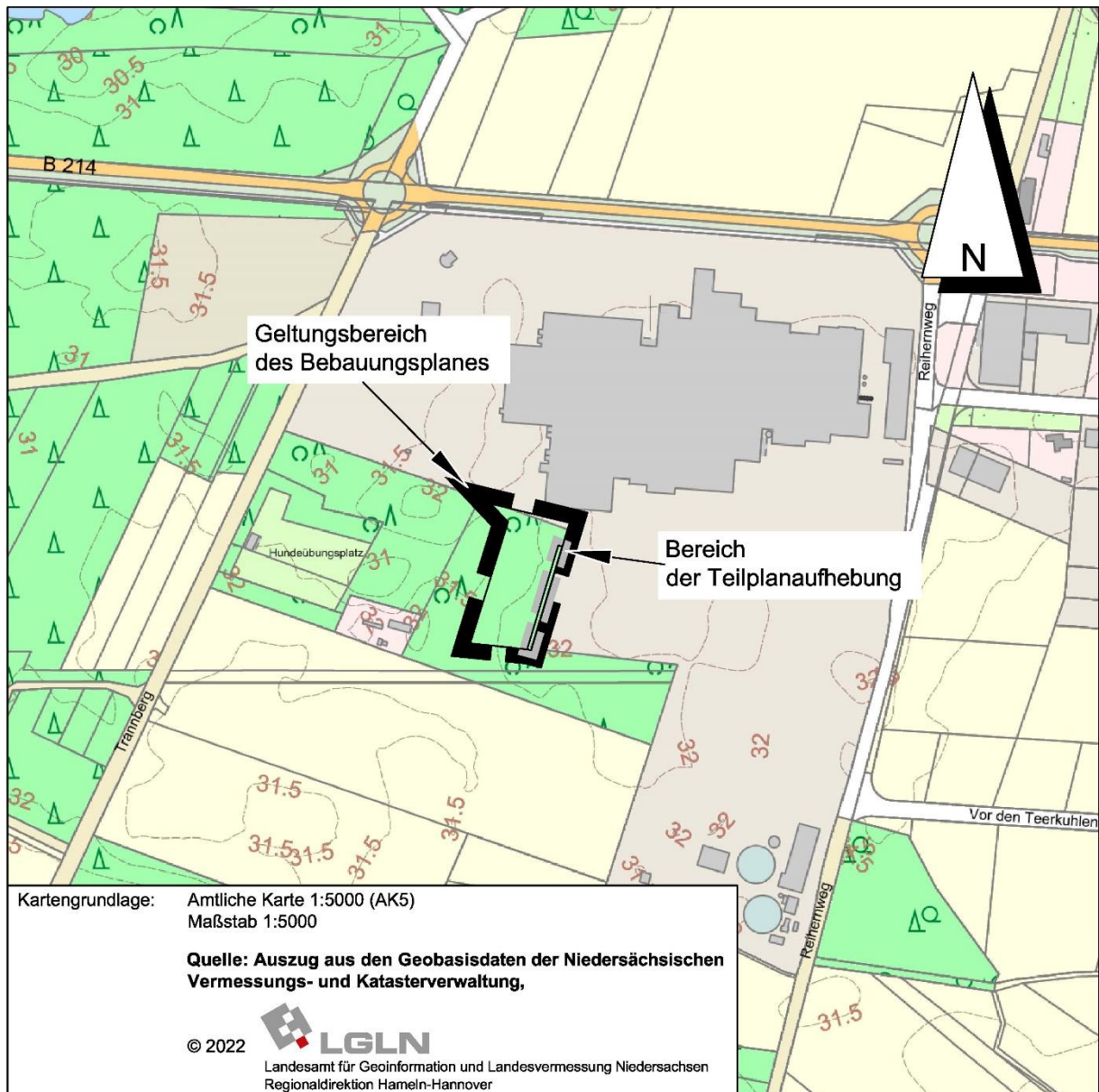


BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
21.6.2024			

GEMEINDE WIETZE
BEBAUUNGSPLAN W-31 „TRANNBERG MITTE/ WEST“
MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES
W-28 „TRANNBERG MITTE“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-31 „Trannberg Mitte/West“ im Kernort Wietze beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich südlich der B 214 / Nienburger Straße zwischen der Straße Trannberg und dem Reiherweg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

1.3 Teilaufhebung des Bebauungsplanes W-28 „Trannberg Mitte“

Der vorliegende Bebauungsplan W-31 „Trannberg Mitte/West“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes W-28 „Trannberg“ Mitte“, der mit Rechtskraft des Bebauungsplanes W-31 insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle wird Wietze als Grundzentrum dargestellt, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind.

Raumansprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

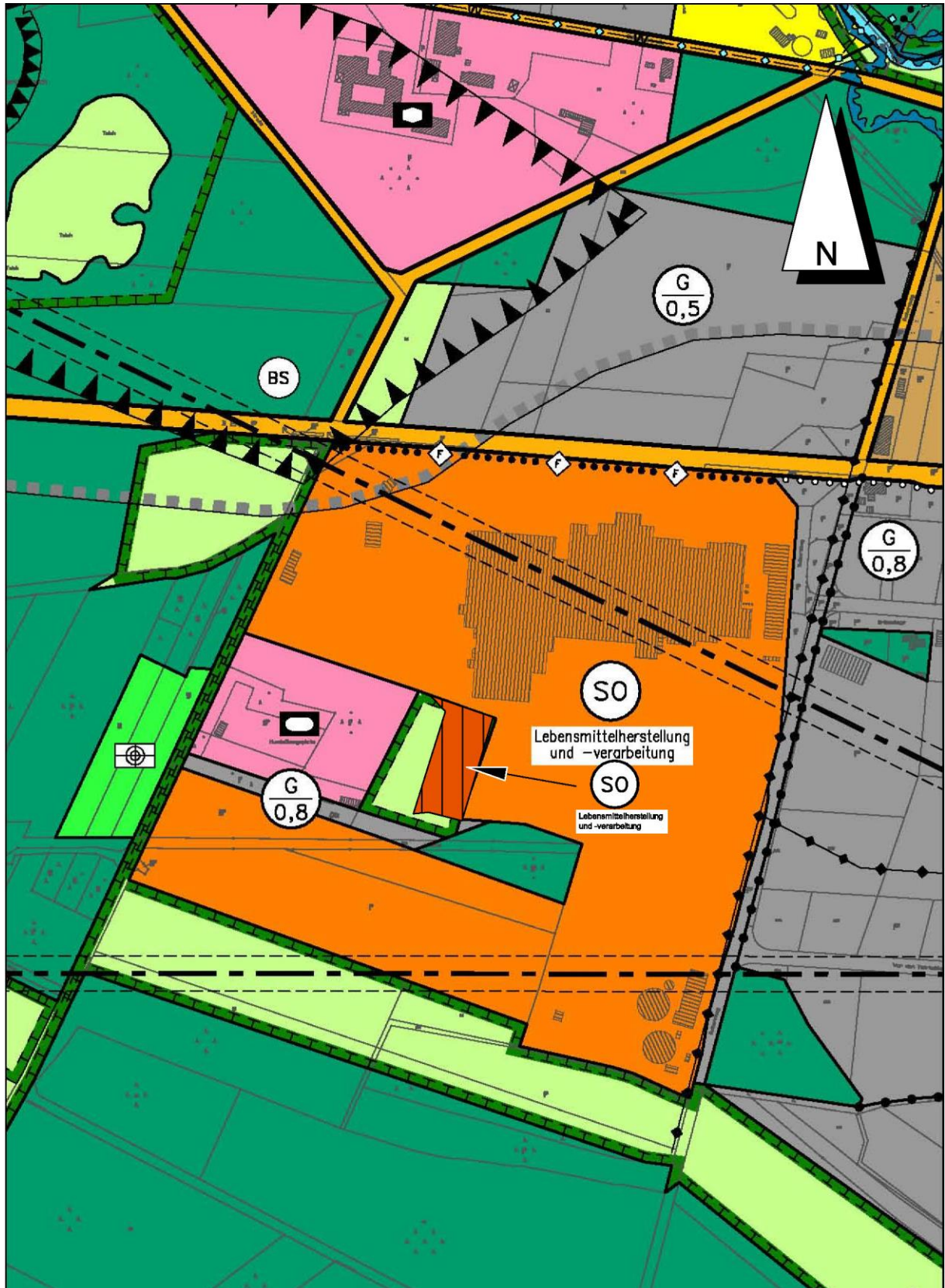
2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Innerhalb der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird stattdessen ein Sondergebiet für die Lebensmittelherstellung und -verarbeitung vorgesehen. Damit kann für diesen Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen werden.

Der Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung wird auf der folgenden Seite im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung, M. 1:5.000



2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung,

Im Vorfeld der Bebauungsplanung „Sondergebiet Trannberg“ für den inzwischen errichteten Schlachthof nördlich dieses Planbereichs wurde nach dem Bundesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 50 Tonnen Lebensgewicht oder mehr je Tag eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls darüber durchgeführt, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Zugrundelegung bestimmter im Gesetz festgelegter Kriterien erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der geltenden Gesetze zu berücksichtigen sind. Aufgrund dessen wurde eine „Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb eines Geflügel verarbeitenden Betriebs in Wietze“ von der öKon GmbH, Münster, mit Datum vom Januar 2010 durchgeführt, die bei Bedarf in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann. Sie kam seinerzeit zu dem Ergebnis, dass der Schlachthof gebaut und in Betrieb genommen werden konnte.

2.4 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet und der als ihr gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigelegt ist.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen kleinen Bebauungsplan soll eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes eines Schlachthofes ermöglicht werden. Damit soll eine Vergrößerung des Gebäudes und damit eine Verbesserung der Betriebsabläufe auf dem Gelände erreicht werden können.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird ein Sondergebiet für die Lebensmittelherstellung und –verarbeitung festgesetzt, das der Nutzung im angrenzenden Bebauungsplan „Sondergebiet Trannberg“ entspricht. Damit soll eine durchgehende einheitliche Nutzbarkeit erreicht werden, auch wenn die einzelnen als zulässig erklärten Betriebsteile nicht alle innerhalb des vorliegenden Planbereiches verwirklicht werden können. Lediglich die Direkt-Verkaufsstelle wird hier nicht zugelassen, weil sie bereits an anderer Stelle auf dem Betriebsgelände besteht, und eine weitere Verkaufsstelle nicht erforderlich ist.

Der raumordnerischen Forderung, nach der Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, wird entsprochen, weil die Änderung dem konkreten Bedarf eines hier ansässigen Betriebs dient. Dies schließt dementsprechend eine Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen aus, weil der Bedarf nur gedeckt werden kann, wenn eben Freifläche in Anspruch genommen wird. Da Wietze als Grundzentrum festgelegt ist, ist nicht erkennbar, dass in diesem Zusammenhang eine Betriebserweiterung um gerade mal ca. 4.200 m² aus raumplanerischen Gründen nicht zugelassen werden dürfte. Auf dem Betriebsgelände gibt es keine Möglichkeiten der Innenentwicklung, um die Ausweisung der Erweiterungsfläche

vermeiden zu können. Innenbereiche in der weitere Ortslage können nicht infrage kommen, weil die Betriebserweiterung im direkten Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände erfolgen muss. Aus demselben Grund ist auch die Wiedernutzung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, die Baulückenschließung und das Brachflächenrecycling nicht möglich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls an das des genannten benachbarten Bebauungsplanes angepasst, um eine homogene Bebaubarkeit zu erreichen.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die zulässige Bebauung in ausreichender Weise bestimmt.

Der östlich angrenzende Bebauungsplan W-28 „Trannberg Mitte“ wird im Übergangsbereich überplant, um die überbaubaren Flächen zusammenfügen zu können. Im nördlichen Bereich ist dies im Übergang zum Bebauungsplan „W-25 „Sondergebiet Trannberg“ nicht erforderlich, weil dort die überbaubare Fläche bis an die Planbereichsgrenze heranreicht. Zu einer im Planbereich vorhandenen verfüllten Bohrung ist laut Wintershall DEA GmbH ein Sicherheitsabstand von 5 m einzuhalten, der nicht überbaut oder abgegraben werden dürfe. Hierzu müssen entsprechende Unterlagen, die die Wintershall DEA GmbH zur Verfügung gestellt hat, vor Ort berücksichtigt werden. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht mit ausreichender Genauigkeit möglich.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene benachbarte Betriebsgelände. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

3.5 Grün

Die Grünfestsetzungen ergeben sich aus den Empfehlungen des Umweltberichtes, die dort dargestellt und begründet sind.

Soweit bekannt, befindet sich der benachbarte Waldbestand im Eigentum des expandierenden Betriebes. Der Eigentümer ist sich der Folgen der engen Nachbarschaft bewusst; dies wird aber in Kauf genommen, da die Realisierung des beabsichtigten Erweiterungsvorhabens unter Berücksichtigung der genannten Abstände nicht möglich wäre.

Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und deren langfristiger Erhalt bzw. das Entwicklungsziel der Maßnahmen (Eintragung von Reallasten zur Sicherung von Handlungsoptionen ins Grundbuch) rechtlich ausreichend gesichert sein und die entsprechenden Verträge/Eintragungen ins Grundbuch vor dem Satzungsbeschluss vorliegen müssen.

3.5 Immissionsschutz

Für den benachbarten Bebauungsplan „Sondergebiet Trannberg“ wurden flächenbezogene Schallkontingente festgesetzt, die den Immissionsschutz für schutzwürdige Nutzungen in der weiteren Nachbarschaft sicherstellen sollen. Diese Schallkontingente einschließlich ihrer Abgrenzung untereinander werden für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für den inzwischen errichteten Schlachthof wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, um zu klären, ob die frühere Ölförderung in Wietze zu Nutzungsbeeinträchtigungen führen kann. Anzeichen hierfür wurden nicht festgestellt, so dass auch für die hier vorgesehene verhältnismäßig kleine Erweiterungsfläche nicht von solchen Beeinträchtigungen ausgegangen wird.

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 Wintershall DEA GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich eine verfüllte Bohrung befinde, zu der ein einzuhaltender Sicherheitsabstand von 5 m bestehe, der nicht überbaut oder abgegraben werden dürfe. Eine entsprechende nachrichtliche Darstellung wird in die Planzeichnung aufgenommen.

Laut Landkreis Celle liegt Plangebiet innerhalb der im Altstandortkataster unter der Anlagennummer 351.023.5.904.0021 erfassten Altlastverdachtsfläche „Wietze, Tanklager, Trannberg“. Innerhalb des Plangebietes befinde sich ein Ölschlammbecken, welches im Jahre 2009 im Auftrag der Gemeinde Wietze orientierend untersucht wurde (Bericht der IGU GmbH, Sehnde, vom 08.12.2009). Der auf dem heutigen Betriebsgrundstück liegende Teil wurde im Zuge der Erschließung des Geländes mittels Bodenaustausch saniert. Auf die Sanierung des außerhalb liegenden Teils des Ölschlammbeckens verzichtete man. Laut Aussage des Gutachters könne das Ölschlammbecken ohne vorherige Sanierung oder Sicherung nicht überbaut werden. Er halte vorlaufende Untersuchungen für erforderlich.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen hergestellt werden. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt und ein zweiter Betrieb ohne Anbindung an Erschließungsanlagen auch nicht angesiedelt werden könnte, kann die Ver- und Entsorgung über das bestehende angrenzende Betriebsgelände erfolgen.

Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass eine Bebauung erst möglich sei, wenn eine geordnete Abwasserbeseitigung sichergestellt sei. Das gewerbliche Abwasser des Schlachthofs wurde von der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde ausgenommen. Hierzu bestehe eine betriebseigene Kläranlage. Das häusliche Schmutzwasser sei an die zentrale Kläranlage des Abwasserverbandes Matheide (AVM) angeschlossen. Die Erweiterungsfläche dürfe erst bebaut werden, wenn nachgewiesen werde, dass die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen ordnungsgemäß entsorgt werden können. Das bedeute, dass eine Infrastruktur zum zentralen Anschluss des Abwassers hergestellt werden müsse und der AVM diesem zugestimmt habe. Sollte gewerbliches Abwasser anfallen, welches nicht zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser behandelt werden könne, seien entsprechende Genehmigungen, Erlaubnisänderungen und Zustimmungen

beim Landkreis Celle als untere Wasserbehörde bzw. beim Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zu beantragen. Sollte der Betrieb aufgegeben werden oder die Fläche in eine andere Nutzung überführt werden, falle die Abwasserbeseitigungspflicht zurück auf die Gemeinde. In diesem Fall dürfe die Nutzung der dann ansässigen Betriebe erst aufgenommen werden, wenn sichergestellt sei, dass die Gemeinde bzw. der AVM das anfallende Abwasser ordnungsgemäß entsorgen könne.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach den einschlägigen Richtlinien herzustellen; Hinweise darauf, dass dies nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Das Regenwasser ist so weit zurückzuhalten oder zu versickern, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten nicht eintritt.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 0,4316 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan W-31

„Trannberg Mitte/ West“

vom 25.4.2024 bis einschließlich 27.5.2024

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

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister