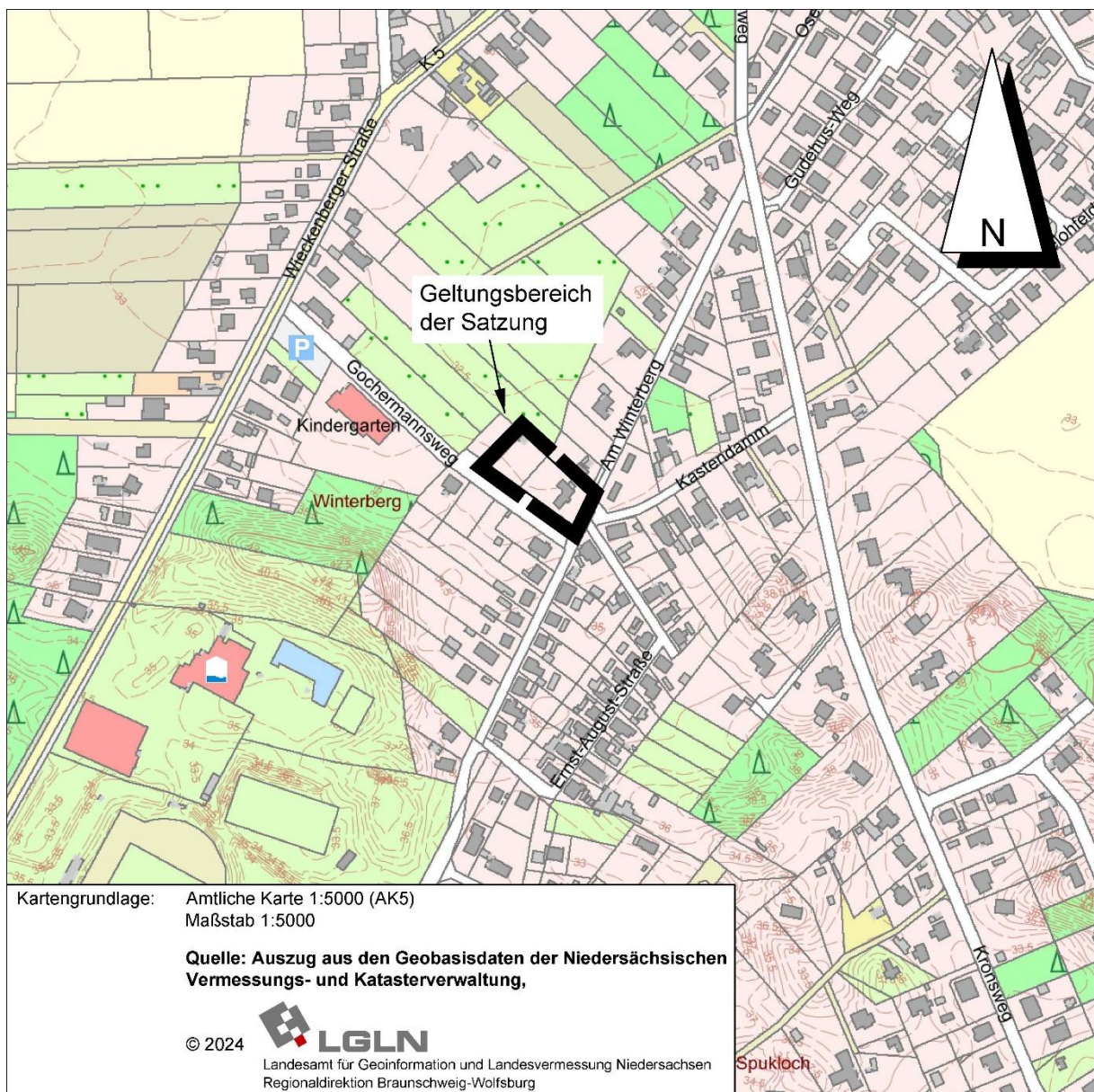


SATZUNG GEMÄß § 34 (4) NRN. 1 UND 3 BAUGB

Stand der Planung	entsprechend § 13 BauGB	Satzungsbeschluss	
7.4.2025			

GEMEINDE WIETZE SATZUNG „NÖRDLICH GOCHERMANNSWEG“ GEMÄß § 34 (4) NRN. 1 UND 3 BAUGB



GEMEINDE WIETZE

Satzung gemäß § 34 (4) Nrn. 1 und 3 BauGB

§ 1

Geltungsbereich

Die Anwendung dieser Satzung erstreckt sich auf die in der nachfolgenden Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 dargestellten (schwarz gestrichelt umrandeten) Flurstücke Nrn. 76/27 und 76/33, Flur 8 der Gemarkung Wietze. Die Karte ist insofern Bestandteil der Satzung.

§ 2

Fläche gemäß § 34 Abs. 4 Nrn. 1 und 3 BauGB

Die in der nachfolgenden Karte schwarz gestrichelt umrandete Fläche wird als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festgelegt. Eine einzelne Fläche wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

§ 3

Inkrafttreten

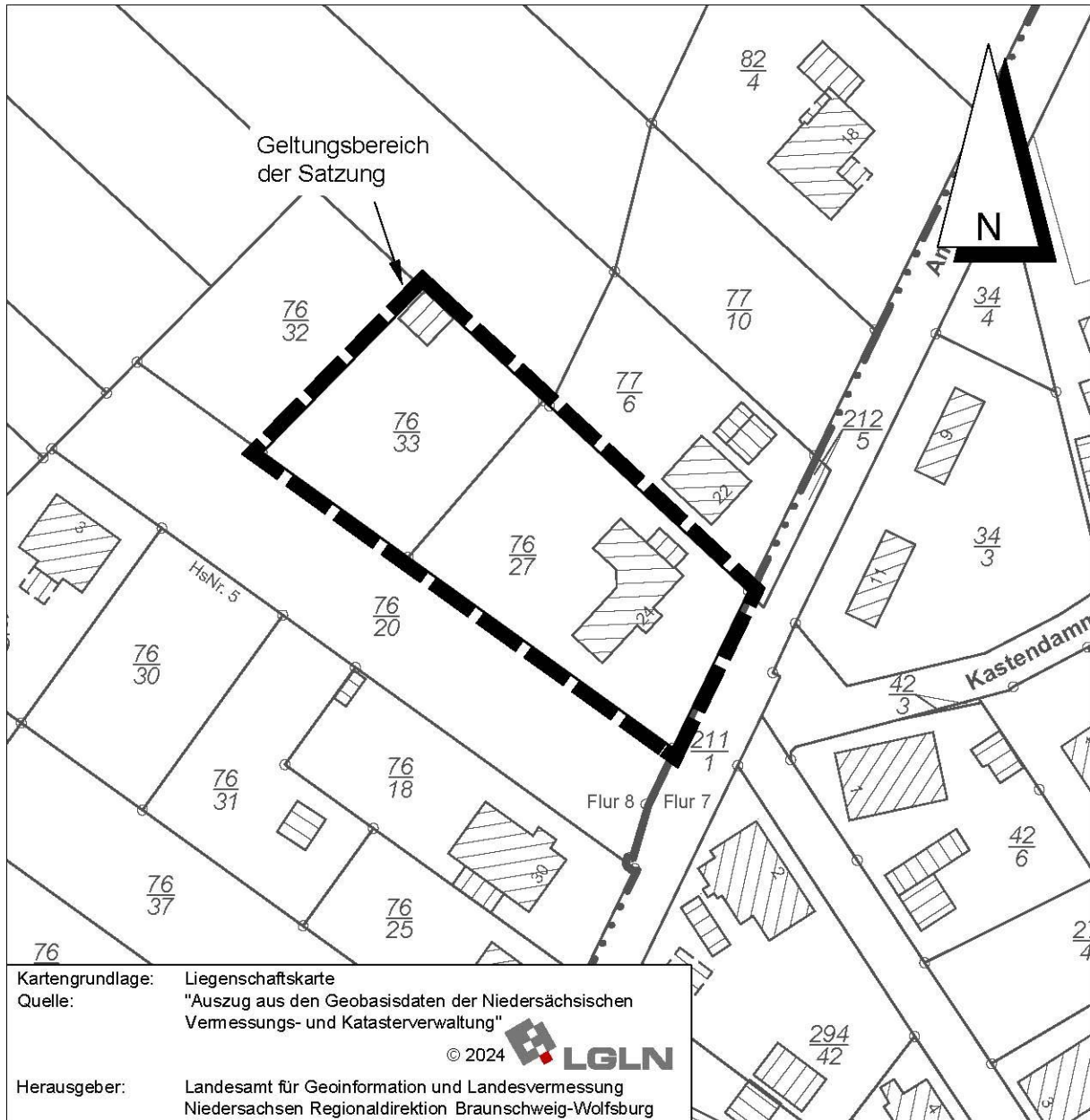
Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Geltungsbereiche der Satzung gemäß § 34 (4) Nrn. 1 und 3 BauGB, Maßstab 1 : 5.000



Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ aufgrund der §§ 10 und 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) und des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung die vorstehende Satzung beschlossen.

Wietze, den _____

Siegel

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat am _____ Entwurf der Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Wietze, den _____

Siegel

Bürgermeister

Die Veröffentlichung im Internet des Satzungsentwurfes entsprechend § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden, nachdem sie am _____ ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden war.

Wietze, den _____

Siegel

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Wietze, den _____

Siegel

Bürgermeister

Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den _____

Siegel

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung sind die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Innenbereichssatzung sowie Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den _____

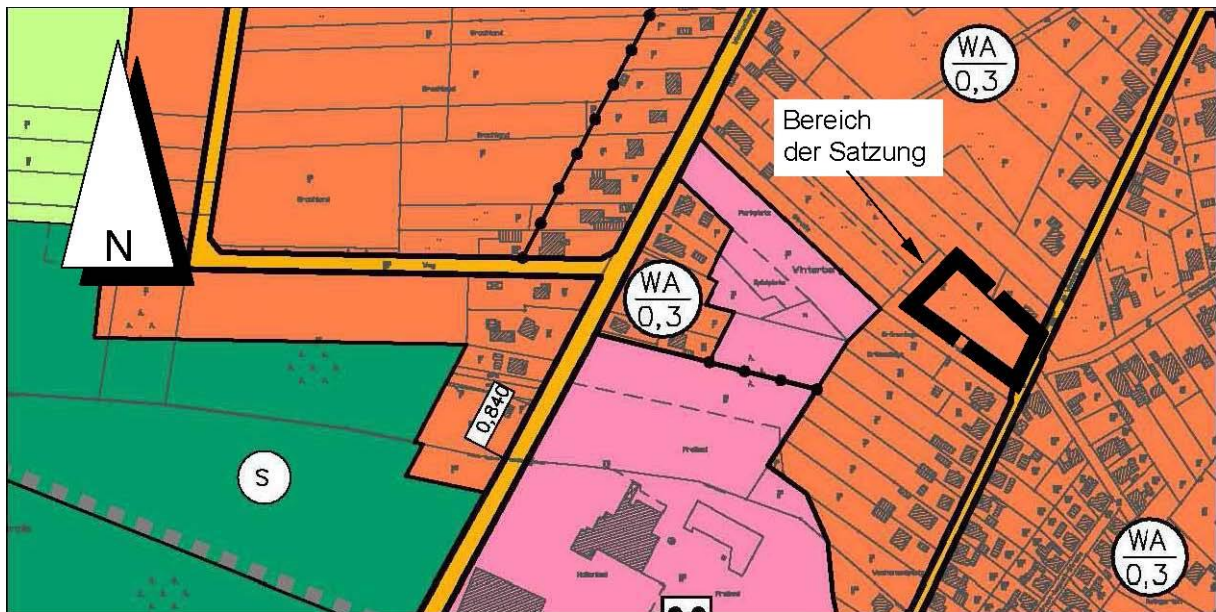
Siegel

Bürgermeister

Begründung

Durch diese Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB soll eine einzelne Fläche, die am Gochermannsweg liegt und südwestlich bis östlich von Bebauung umgeben ist, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Satzungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet bzw. im Westen eine Wohnbaufläche, jeweils mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,3 dar.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000



Durch die Einbeziehung des einen unbebauten Grundstücks in die Ortslage soll auf der Grundlage der Flächennutzungsplanung im Zusammenhang mit den südöstlich angrenzenden bzw. westlich gegenüber bebauten Grundstücken eine städtebauliche Abrundung und damit auch eine wirtschaftliche Nutzung des Gochermannsweges ermöglicht werden.

Durch die Satzung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

Ein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalen Raumordnungsplanung entsteht nicht.

Es handelt sich hier nicht um einen Bebauungsplan, sondern lediglich um eine Satzung, in der festgelegt wird, dass der Satzungsbereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird. Das bedeutet, dass Bauanträge nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die Beurteilung von Baumaßnahmen richtet sich nach den Anforderungen des § 34 BauGB. Das bedeutet, dass die Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit der einbezogenen Fläche sich nach dem angrenzenden Innenbereich richten. Ein geplantes Vorhaben muss sich somit gemäß § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie vom Baugesetzbuch gefordert wird, ist durch die Satzung nicht gefährdet, weil hier entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan lediglich ein Grundstück zur Siedlungsabrundung eingebunden wird.

Um den mit der zusätzlichen Bebauung verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu bewerten, wurde ein entsprechender Beitrag des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erstellt. Der sich daraus ergebende Kompensationsbedarf soll innerhalb der anerkannten Kompensationspoolfläche Nr. 5 (Wieckenberg, Lange Allern, Flur 8, Flurst. 60/0) von Enercity durchgeführt werden. Hier soll eine Kurzumtriebsplantage mit Wertstufe I von insgesamt 1,18 ha in einen Eichenmischwald (Biotoptyp WQT) mit Wertstufe IV umgewandelt werden. Hiervon sollen für diesen Satzungsbereich 272 m² abgebucht werden. Wo genau diese 272 m² innerhalb von den insgesamt für Ausgleichsmaßnahmen zu Verfügung stehenden 11.800 m² zu verorten sind, kann nur durch den Poolbetreiber dargestellt werden.

Die verkehrliche und technische Erschließung des Satzungsbereiches ist bereits sichergestellt; zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Der Abwasserverband Matheide hat darauf hingewiesen, dass aus abwassertechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, dass durch die Einbeziehung in den Innenbereich Grundstücksflächen in die Abwasserbeitragspflicht hineinwachsen können und dass selbstständige Grundstücke dann bei Anschluss an das öffentliche Abwasserbeseitigungssystem zu einem Abwasserbeitrag herangezogen werden.

Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Erdölfördergebietes liegt. Insofern sei mit dem Vorhandensein von Hinterlassenschaften wie Bohrungen, Schlammgruben, Rohrleitungen und dergleichen sowie Bodenverunreinigungen zu rechnen. Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle als Untere Bodenschutzbehörde für Altablagerungen im Landkreis Celle und in der Stadt Celle sind Altablagerungen konkret nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsluftbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

Die Satzungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,2054 ha.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister