

WIETZE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEILPLAN WIETZE

11. ÄNDERUNG



BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung 8.11.2023	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		

1. Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich nördlich der zentralen Steinförder Straße in der Ortsmitte Wietzes.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle stellt den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachrichtlich zeichnerisch als in „rechtskräftigen F.-Plänen ausgewiesene Baufläche“ dar, teilweise überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

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 dem Landes-Raumordnungsprogramm sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Nach dem Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Dies kann hier so beachtet werden. Die Umwandlung eines Dorfgebietes in eine Wohnbaufläche führt nicht zu einer wesentlichen Vergrößerung der Gesamtheit der Wietzer Wohnbauflächen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich seiner 11. Änderung 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.

Der Flächennutzungsplan in seiner bisherigen Fassung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich 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 Änderungsbereiches 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.

2.5 Hochwasserrisikogebiet

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Für solche Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden könnte in diesem Fall das Geländeniveau in den betroffenen Bereichen entsprechend erhöht oder die Gründungshöhe der Gebäude auf ein entsprechendes Niveau vorgesehen werden. Hierzu wird für den Einzelfall eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Celle empfohlen.

3. 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. Die Realisierung eines Dorfgebietes ist nicht mehr zu erwarten, da landwirtschaftliche Anlagen innerhalb der Ortslage kaum noch sinnvoll betrieben werden können.

Die Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird aus der baulichen Nutzung herausgenommen und stattdessen seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Bebauung wäre hier nach Wasserrecht nur unter sehr beschränkten Bedingungen denkbar, die aber kaum erfüllt werden könnten.

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.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Haltestellen Alter Bahnhof und Wieckenberger Straße über die CeBus-Linie 800 in die Kreisstadt Celle.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

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.

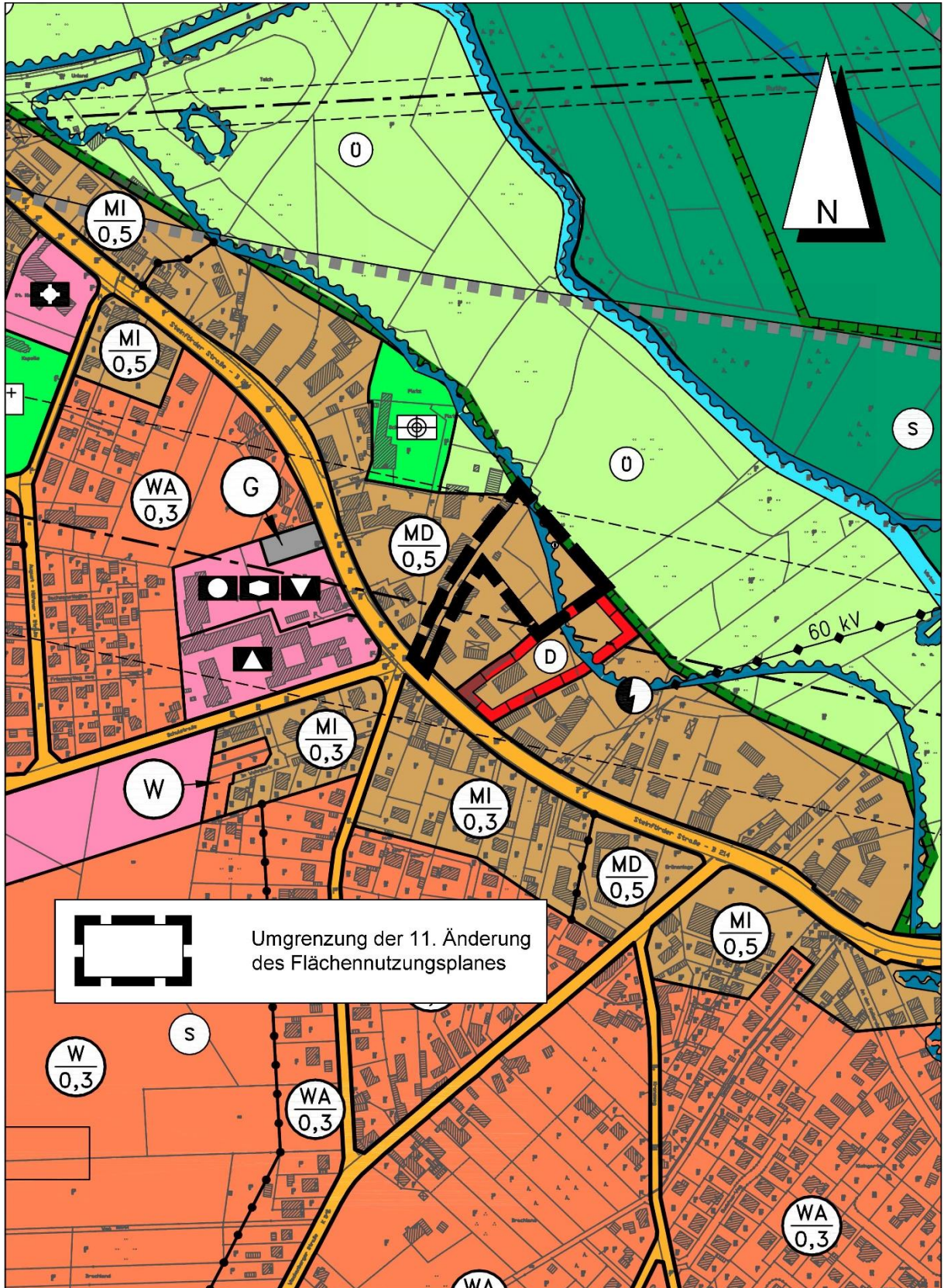
Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse ist aufgrund der im Planbereich zu erwartenden Bauhöhen nicht anzunehmen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca.	0,62 ha
davon sind	
Wohnbaufläche	0,46 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,16 ha

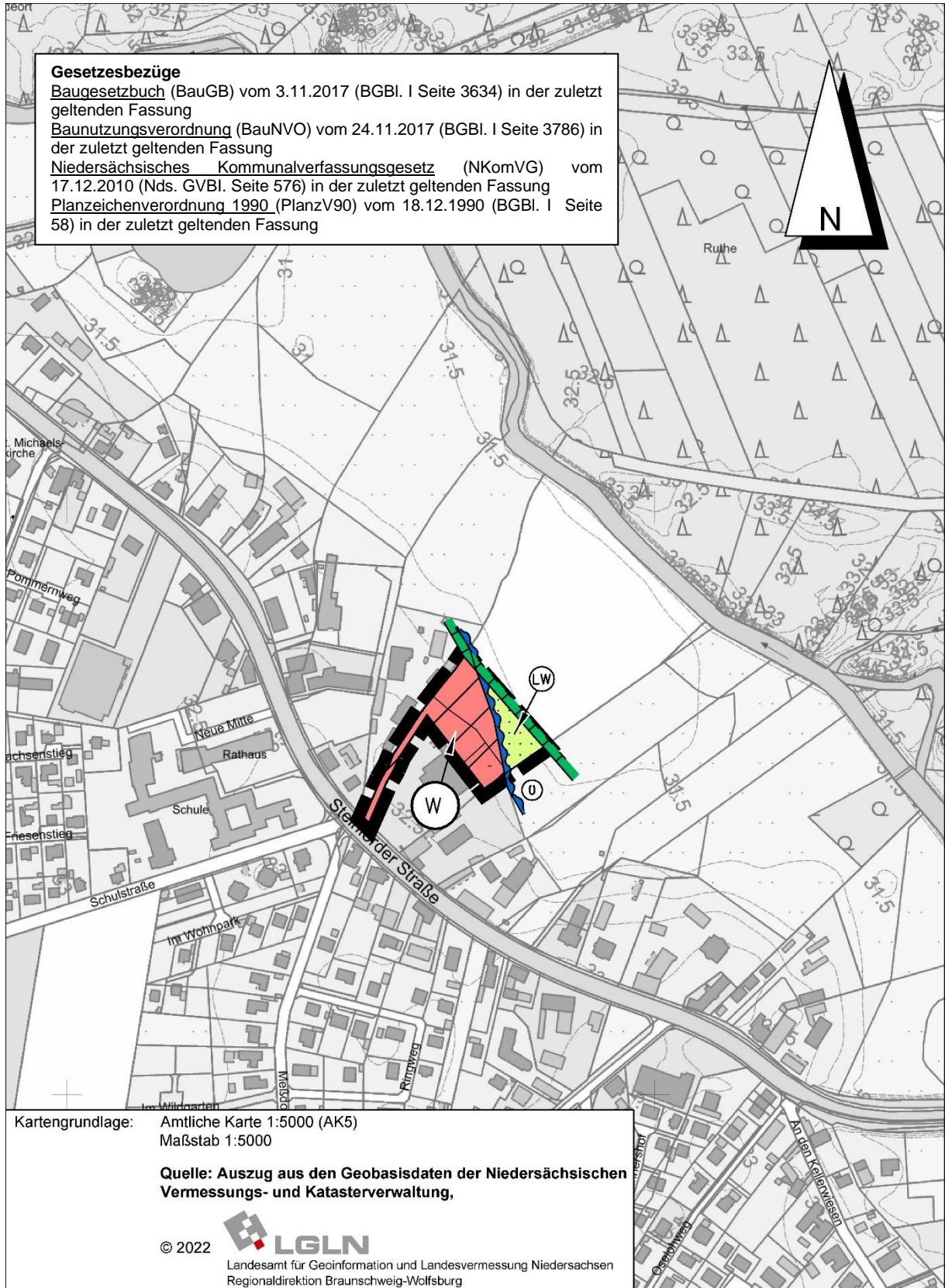
4. Umweltbericht

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 beigefügt ist. Im Detail und verbindlich wird dies im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgelegt.

Ausschnitt aus Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000

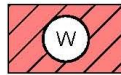


Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



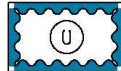
Wohnbaufläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



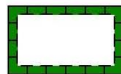
Fläche für Landwirtschaft

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER-
WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE
REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) 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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 11. 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



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

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im September 2023

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung 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 öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 11. 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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung 622-01926/15 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 11. 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
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 11. 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