



Begründung
zum Bebauungsplan Hornbostel Nr. 16
„Neuer Bauhof“
der Gemeinde Wietze

- Vorentwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im April 2026

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeines.....	1
1.	Einleitung	1
2.	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	2
3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	2
4.	Ziele der Raumordnung.....	3
5.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
6.	Erforderlichkeit des Projektes und Standortauswahl	4
II.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1.	Lage und Größe des Plangebiets, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur	5
2.	Bodenbeschaffenheit und Altlasten	6
3.	Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes.....	9
4.	Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft. 9	
III.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	15
1.	Flächen für den Gemeinbedarf.....	15
2.	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	15
3.	Erschließung	15
4.	Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	15
5.	Flächenübersicht.....	16
IV.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	16
1.	Maßnahmen, Kosten, Finanzierung	16
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	17
V.	Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange	17
1.	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung.....	17
2.	Sicherheit der Arbeitsbevölkerung.....	17
3.	Öffentliche Dienstleistungen.....	17
4.	Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	18
5.	Belange der Forstwirtschaft.....	18
VI.	Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).....	19
A.	Einleitung.....	19
1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	19
B.	Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung.....	19
1.	Schutzgut Mensch.....	19
2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19

a) Bestand und Bewertung	20
b) Auswirkungsprognose	20
3. Schutzgut Boden und Fläche	20
a) Bestand und Bewertung	21
b) Auswirkungsprognose	21
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	21
b) Maßnahmen zum Ausgleich	22
c) Ersatzaufforstungen	22
VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	23
VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials	23
Verfahrensvermerke	25

Abbildungen

Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)	1
Abb. 2: Ausschnitt aus 15. Änderung (Stand 04/2026)	3
Abb. 3: Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5) mit der Lage des Plangebiets	5
Abb. 4: ungefähre Lage des Plangebietes (rote Umrandung) auf einem historischen Luftbild (etwa 1974; Quelle unbekannt).	6
Abb. 5: Klärteiche der Gemeinde Wietze im Erdölbergbauerngebiet mit der ungefähren Lage des Plangebietes („konz. Marktscheiders A. Weißner; abgeschlossen 1963“; keine weiteren Angaben)	7
Abb. 6: Altablagerungen und Schlammgrubenverdachtsflächen in der Umgebung des Plangebietes (NIBIS® - Kartenserver, 16.10.2024)	9
Abb. 7: Luftbild vom Plangebiet (rote Umgrenzung) und Umgebung (Stand: 04/2022)	10
Abb. 8: Luftbild der Fläche des Plangebietes (rote Umrandung; Stand 04/2022)	11
Abb. 9: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht in der Umgebung des Plangebietes (oben: FFH-Gebiet, mittig: Naturschutzgebiet, unten: Landschaftsschutzgebiet) (Umweltkarten Niedersachsen, 12.11.2024)	12
Abb. 10: Überschwemmungsgebiete (VO-Flächen) und Risikogebiete gem. § 78b WHG) in der Umgebung des Plangebietes (Umweltkarten Niedersachsen, 27.11.2024)	13
Abb. 11: Überschwemmungsrisiken bei Starkregenereignissen im Plangebiet (roter Umring) (Überschwemmungshöhe, Szenario „extremes Ereignis“; Umweltkarten Niedersachsen, 07.01.2026)	14
Abb. 12: Flächenübersicht	16

I. Allgemeines

1. Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Hornbostel Nr. 16 „Neuer Bauhof“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Bauhofes der Gemeinde Wietze im Bereich der bisherigen Grünannahmestelle an der Straße „Zur alten Fährstelle“ geschaffen werden. Die Fläche liegt in der Nähe des bisherigen Bauhofs auf dem Grundstück „Schafrückenweg 65“.

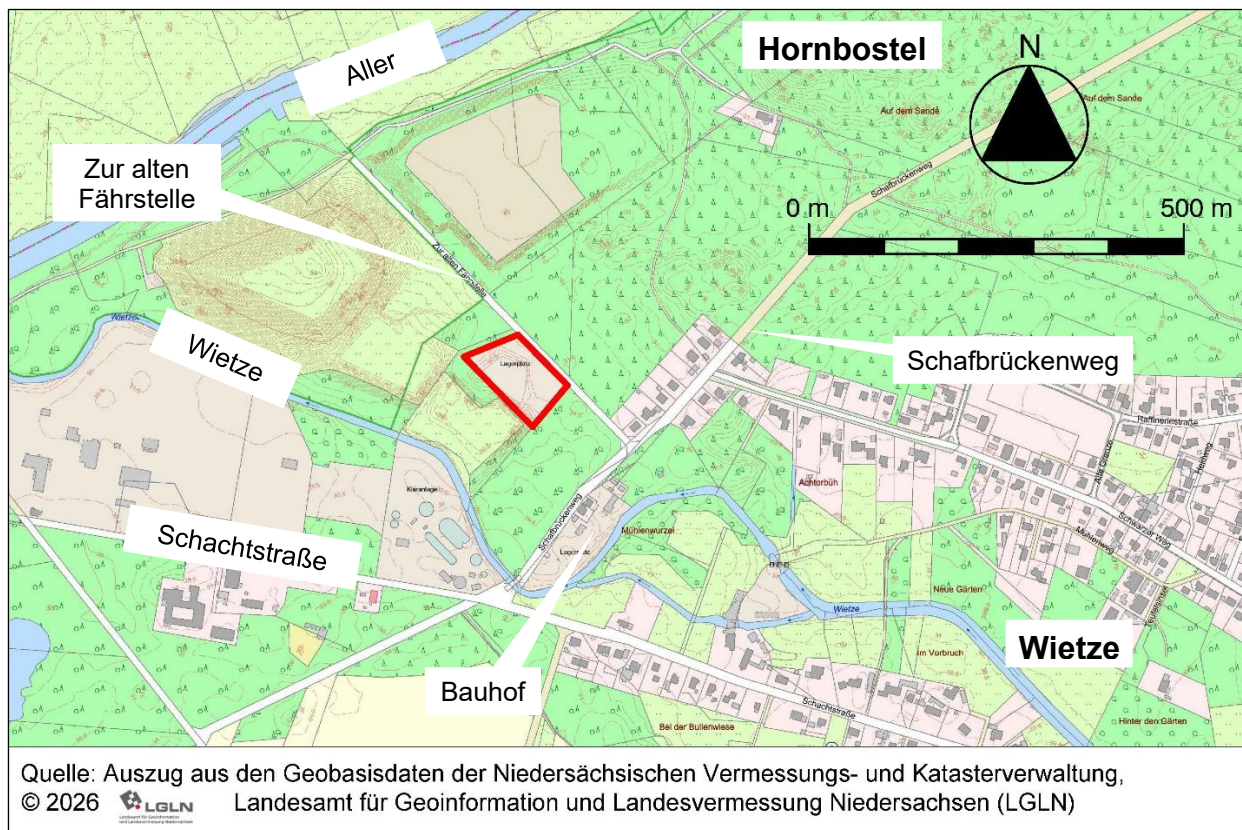


Abb. 1: Übersichtskarte mit der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Der vorhandene Bauhof am Schafrückenweg entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und weist schon seit Jahren erhebliche Sicherheitsdefizite auf. Diese wurden zuletzt bei einer Begehung im Jahr 2023 durch den Gemeinde-Unfallversicherungsverband Hannover (GUVH) noch einmal bestätigt und dokumentiert. Viele der dort festgestellten Mängel und Auflagen können am bestehenden Standort nicht behoben oder umgesetzt werden.

Die Gemeinde Wietze hat daher im Jahr 2023 mit der Konzeption für einen (Ersatz-) Neubau begonnen und nach geeigneten Standorten gesucht. Die von ihr bevorzugte Lösung eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes oder einen Neubau am bisherigen Standort wurde in Abstimmung mit dem Landkreis Celle Ende 2023 verworfen. Aufgrund des Variantenvergleichs hat der Rat der Gemeinde Wietze am 11.09.2025 das gemeindeeigene Grundstück Gemarkung Hornbostel, Flur 4, Flurstück 21/13 als neuen Standort für den dringend erforderlichen Neubau des neuen Bauhofes Wietze festgelegt¹. An diesem Standort sollen künftig die Grün-
gutannahme und der Betriebshof konzentriert werden („Neuer Bauhof“).

¹ Vgl. Vorlage VORP-10/352 vom 31.07.2025.

Das Grundstück liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ (nach § 5 Abs. 2 Nr. 2b und Nr. 4 sowie Abs. 4 BauGB) dargestellt. Daher ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wietze wird im Parallelverfahren durchgeführt.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Allgemeines **Ziel der Planung** ist ein neuer Bauhof mit Grüngutannahmestelle².

Zweck der Planung ist die zukunftsorientierte Bereitstellung gemeindlicher Dienstleitungen durch den Bauhof und die Grüngutannahme sowie die Verbesserung der Arbeitsbedingungen des kommunalen Personals.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Bauhofes zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) ist so abzugrenzen, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Das Plangebiet umfasst das gemeindeeigene Grundstück Gemarkung Hornbostel, Flur 4, Flurstück 21/13, auf dem bisher die Grüngutsammelstelle der Gemeinde Wietze betrieben wird. Die Flächen liegen rd. 120 m nordwestlich des zu ersetzenden Bauhofes. Das Plangebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Straße „Zur alten Fährstelle“, die weiter südöstlich in den Schafbrückenweg mündet. Nordöstlich der Straße „Zur alten Fährstelle“ grenzen Waldflächen an. Rund um die Flächen der bisherigen Grüngutannahmestelle befinden sich Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs auf ehemaligen Teichen/ Absetzbecken der industriellen Nutzung westlich von Wietze. Um festzustellen, bei welchen dieser Flächen es sich um Wald im Sinne des Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)³ handelt hat die Gemeinde ein forstfachliches Gutachten beauftragt, dessen Ergebnisse im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.

Südlich des Plangebietes liegt die ehemalige Kläranlage an der Ecke Schachtstraße / Schafbrückenweg, von der nur noch einzelne technische Anlagen zur Weiterleitung der Abwässer zur Kläranlage Winsen genutzt werden. Südlich des Geltungsbereiches (in rd. 120 m Entfernung) liegen der bisherige Bauhof der Gemeinde und zwei Einzelhäuser. Rd. 80 m südöstlich des Plangebietes liegen am Schafbrückenweg Wohngrundstücke unmittelbar am Waldrand. Für die Grundstücke auf der Nordwestseite des Schafbrückenwegs gibt es den Bebauungsplan Hornbostel Nr. 4 „Schafbrückenweg“ aus dem Jahr 1980. Dieser setzt die Baugrundstücke als „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

² In der „Grüngutannahmestelle“ der Gemeinde sollen, wie bisher, Bioabfälle im Sinne des § 3 Abs. 7 Nr. 1 und 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesammelt werden (Gartenabfälle, Grünschnitt), die durch die Gemeinde der vorgesehenen Verwertung nach dem KrWG zugeführt werden. **Der verwendete Begriff weist darauf hin dass die Bioabfälle im Bauhof Wietze sinnvoll getrennt gesammelt werden. Die Verwertung erfolgt durch die Landkreis Celle.**

³ Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315).

Erhebliche Beeinträchtigungen der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen aufgrund des geplanten neuen Bauhofes sind nicht erkennbar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan Hornbostel Nr. 16 „Neuer Bauhof“ ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 werden aus den geplanten Darstellungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt. Diese wird an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele der Raumordnung, die eine darüberhinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt die Flächen im Plangebiet bisher als „Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken“ (nach § 5 Abs. 2 Nr. 2b und Nr. 4 sowie Abs. 4 BauGB) dar.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

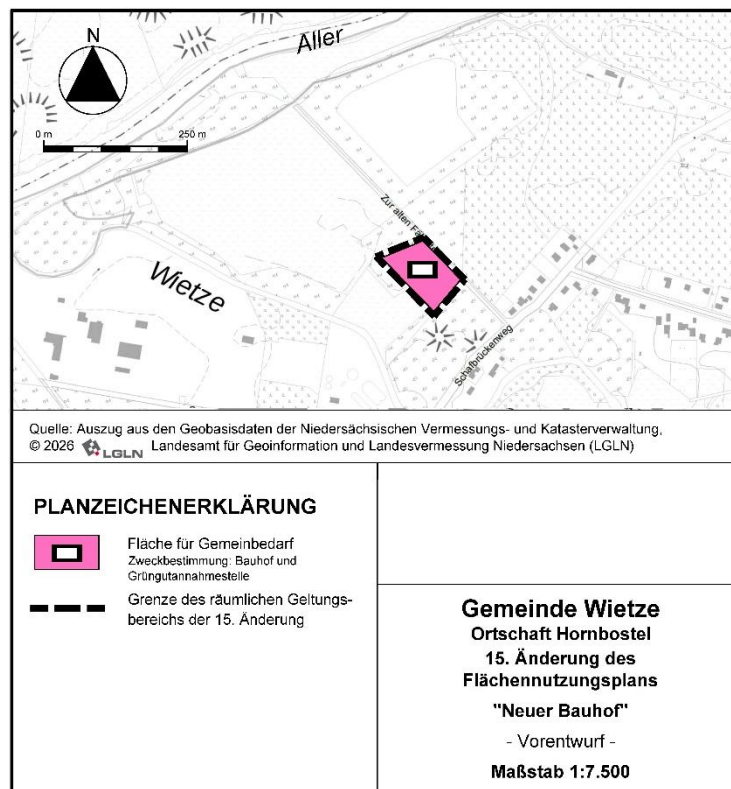


Abb. 2: Ausschnitt aus 15. Änderung (Stand 04/2026)

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Flächennutzungsplan so geändert, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 nach Genehmigung der 15. Änderung aus

den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sind (vgl. den folgenden Vorentwurf der 15. Änderung).

6. Erforderlichkeit des Projektes und Standortauswahl

Der vorhandene Bauhof entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und weist schon seit Jahren erhebliche Sicherheitsdefizite auf. Diese wurden zuletzt bei einer Begehung im Jahr 2023 durch den Gemeinde-Unfallversicherungsverband Hannover (GUVH) noch einmal bestätigt und dokumentiert. Viele der dort festgestellten Mängel und Auflagen können am bestehenden Standort nicht behoben oder umgesetzt werden.

Ein Umbau oder Ersatzneubau am bisherigen Standort ist aufgrund der neuen Anforderungen und des zu gewährleistenden Betriebs nicht möglich.

Daher wurden im Gemeindegebiet mehrere Optionen und Standorte auf ihre Eignung zur Schaffung eines neuen Bauhofs mit Grüngutannahmestelle geprüft (Alternativenprüfung).

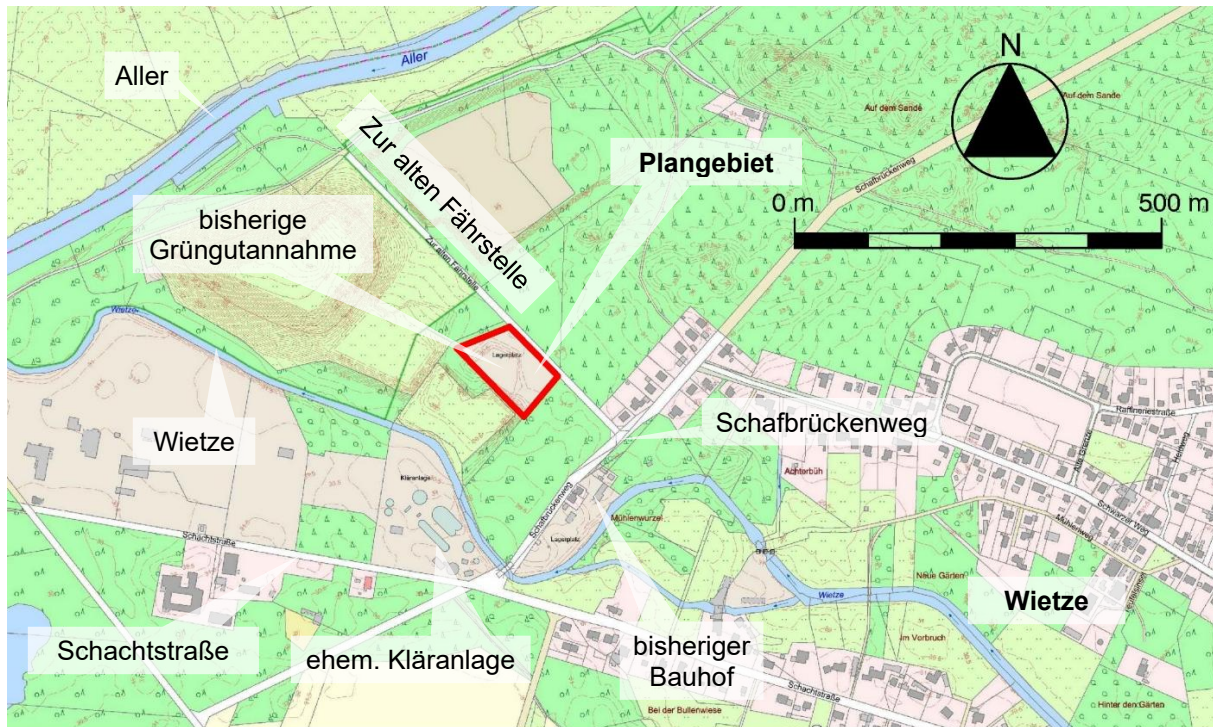
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.09.2025 auf der Grundlage der Ergebnisse dieser Prüfung und unter Abwägung aller ermittelten Vor- und Nachteile der verschiedenen Standorte beschlossen, „das gemeindeeigene Grundstück Gemarkung Hornbostel, Flur 4, Flurstück 21/13 als Standort für den Neubau eines Bauhofes festzulegen“ (Vorlage VORP-10/352, Protokoll SIRP-10/170).

Zur Standortentscheidung vgl. im Einzelnen die 15. Änderung des Flächennutzungsplans.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Größe des Plangebiets, Höhenverhältnisse, Entwässerung, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Wietze, in der Gemarkung Hornbostel (vgl. den folgenden Kartenausschnitt) und umfasst eine Größe von rd. 0,8 ha.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2026  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Abb. 3: Ausschnitt aus der Amtlichen Karte (AK5) mit der Lage des Plangebiets

Das Gelände im Plangebiet liegt zum überwiegenden Teil auf etwa 31 m NHN und weist nach Südwesten und Norden Verwallungen bis zu einer Höhe von rd. 32,5 m NHN auf. Hintergrund der Verwallung dürfte der ehemalige Teich im Plangebiet sein. Die ungefähre Lage des Plangebiets im Bereich der früheren Teiche zeigt das historische Luftbild in Abb. 4, S. 6.

Oberflächengewässer gibt es im Änderungsbereich nicht. Das Oberflächenwasser im Plangebiet versickert derzeit auf dem Gelände.

Die Flächen im Plangebiet sind im Eigentum der Gemeinde. Die an das Plangebiet grenzende Straße „Zur alten Fährstelle“ ist ebenfalls Eigentum der Gemeinde.



Abb. 4: ungefähre Lage des Plangebietes (rote Umrandung) auf einem historischen Luftbild (etwa 1974; Quelle unbekannt).

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Plangebiet liegt im ehemaligen „Erdölbergbauerngebiet Wietze (Feldesteil CW IV)“⁴. Auf der Karte aus der Zeit um 1963 wird ein Teil des Plangebietes bezeichnet mit „Gemeinde Klärteiche“ (vgl. Abb. 5, S. 7).

Im Altlastenverzeichnis des NIBIS® - Kartenserver sind in der Umgebung des Plangebietes eine Reihe von Altablagerungen und Schlammgrubenverdachtsflächen verzeichnet. Der Status der Flächen ist unterschiedlich (vgl. Abb. 6, S. 9).

Aufgrund dieses Kenntnisstandes und der Anfang der 1970 Jahre offenbar vorhanden (Klär-) Teichflächen wurde von der Gemeinde ein Gutachten beauftragt, das Altlastenrisiko der Böden im Plangebiet und den Baugrund zu beurteilen⁵. In diesem Kontext wurden von dem Fachbüro „4 repräsentative Mischproben aus den Auffüllungen und den anstehenden Böden erstellt und hinsichtlich einer möglichen Kontamination gemäß der **ErsatzbaustoffV**, Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke vom Juli 2021 untersucht“ (Ingenieurbüro Marienwerder 2025, S. 5/6).

⁴ Angaben auf einen Kartenausschnitt des „konz. Marktscheiders A. Weißner; abgeschlossen 1963“, weitere Angaben nicht bekannt.

⁵ Ingenieurbüro Marienwerder GmbH 2025: Gründungsgutachten für den Neubau Bauhof mit Grünabfallannahmestelle Am Allerdamm, Flurstück 21/13 in 29323 Wietze, Seelze, 13.8.2025 in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Bioanalytik mbH (GBAGROUP), Daimlerring 37, 31135 Hildesheim, August 2025.

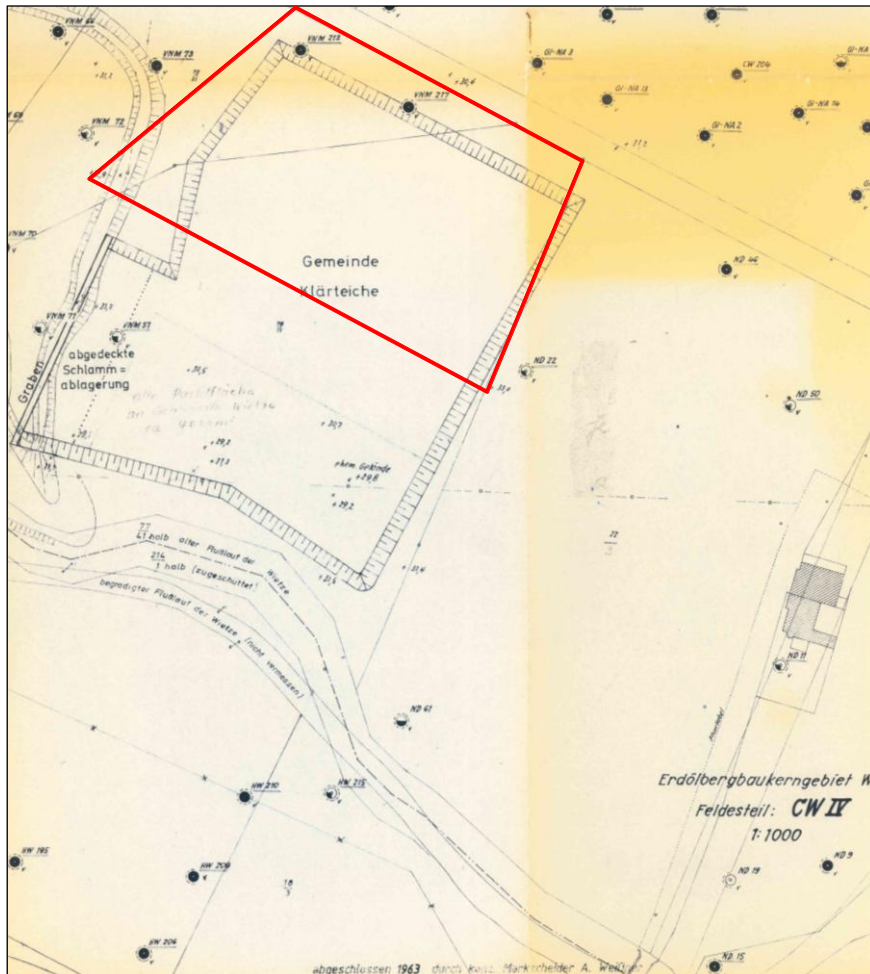


Abb. 5: Klärteiche der Gemeinde Wietze im Erdölbergbauerngebiet mit der ungefähren Lage des Plangebietes („konz. Marktscheiders A. Weißner; abgeschlossen 1963“; keine weiteren Angaben)

Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Boden/ Tragfähigkeit

„Im Hinblick auf die zu erwartenden Bauwerkslasten kann der Baugrund als mäßig tragfähig eingestuft werden.“

Das Gutachten beschreibt die notwendigen Bodenaustausch und -verdichtungsmaßnahmen zur Herstellung der erforderlichen Baugrundverhältnisse sowie geeignete Maßnahmen zum Aufbau der Gründungen.

Böden/ Sickerfähigkeit

„Bei dem anstehenden Untergrund handelt es sich um gut wasserdurchlässige Böden, welche die erforderlichen Bedingungen hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit erfüllen. Nach langanhaltenden Niederschlägen steigen die Grundwasserstände an und evtl. wird die erforderliche Sickerstrecke von 1,0 m nicht immer dauerhaft gegeben sein. Somit ist der Untergrund für eine Regenwasserversickerung nur eingeschränkt geeignet. Falls das Regenwasser jedoch in den Untergrund versickert werden soll, sollten flache Versickerungsanlagen vorgesehen werden.“

Grundwasser

„Somit muss für die Befestigung der Verkehrsflächen von ungünstigen Wasserverhältnissen = Schicht- und/oder Stauwasser zeitweise höher als 1,50 m unter Planum nach RStO 12 und ZTVE-StB ausgegangen werden.“

Ergebnisse der Abfalltechnischen Untersuchung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Einstufung der untersuchten Proben (Mischproben = MP 1 bis 4) gemäß der ErsatzbaustoffV, Anl. 1, Tabelle 3 Materialwerte für Bodenmaterial und Baggergut zusammengestellt:

Bezeichnung	Einstufung	Bemerkung
MP 1, Bauschutt	RC-3	Sulfat = 1600 > 1000 mg/l

Bauschutt der Klasse RC-3 gilt nach § 3 Abs. 3 ErsatzbaustoffV als Recycling-Baustoff, der aufgrund höherer Schadstoffwerte als Material der Klassen RC-1 und RC-2 bei der Verwendung bestimmten Einschränkungen unterliegt. Der Bauschutt stellt aber keinen gefährlichen Abfall dar⁶.

Bezeichnung	Einstufung	Bemerkung
MP 2, Mutterboden	BM-F0* (BM-0)¹⁾	TOC = 1,3 > 1,0 Masse %
MP 3, Auffüllung	BM-F0* (BM-0)²⁾	TOC = 1,2 > 1,0 Masse %
MP 4, gewachsener Sand	BM-0	-/-

1) Bei Überschreitung der Materialwerte für die Klassen 0 und 0*, kann auch BM bzw. BG mit max. 10 Vol. % mineralischen Fremdbestandteilen einer F-Klassen zugeordnet werden (Klammerwerte).

2) Der TOC-Gehalt ist durch natürlichen Humus im Boden bedingt und deshalb kein Schadstoff. Abfälle aus organischen Materialien, wie Klärschlamm, Kompost oder Gärsubstrate liegen nicht vor. Da die anderen Werte der Materialklassen BM/BG-0 sowie BM/BG-0* eingehalten werden, ist ein höherer Gehalt als 1 % TOC zulässig.

„Nach der Bodenansprache liegt bei den Mischproben MP 2 bis MP 4 die Materialklasse BM vor. [...] Bodenmaterial der Klasse BM-0* [...] erfüllen die wertebezogenen Anforderungen an das Auf- oder Einbringen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.“

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Plangebiet keine gewachsenen Böden anstehen, sondern die früher vorhandene (Klär-) Teiche mit Material, z. B. Bauschutt aufgefüllt worden sind.

Die Untersuchung der Bodenproben haben keine Hinweise ergeben, dass die Böden im Geltungsbereich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder ein entsprechendes Risiko besteht (Altlasten/ Altlastenverdacht).

Aufgrund der Ergebnisse kann ein geeigneter Baugrund hergestellt werden.

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) hat einen Kampfmittelverdacht nicht bestätigt. Das Vorkommen von Kampfmitteln im Boden ist nicht zu vermuten (vgl. Schreiben vom 02.12.2024, BA-2024-04598).

⁶ Vgl. Ergänzende Hinweise zur Einstufung von Bodenmaterial, Baggergut und Bauschutt nach der Gefährlichkeit im Sinne der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV): Nach Ersatzbaustoffverordnung untersuchte Materialien. Rundschreiben des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz von 28.11.2022 (Ref.36-62800/050-0084-001).

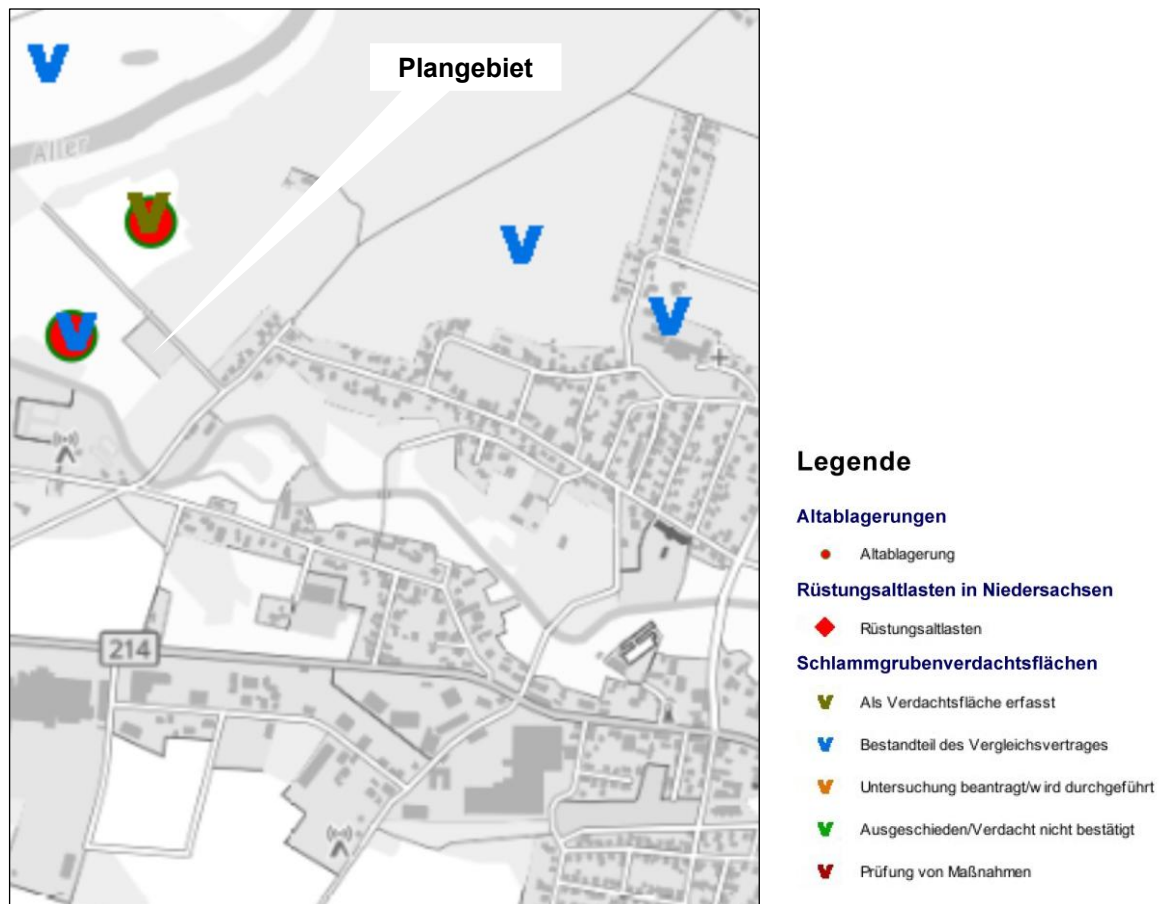


Abb. 6: Altablagerungen und Schlammgrubenverdachtsflächen in der Umgebung des Plangebietes (NIBIS® - Kartenserver, 16.10.2024)

3. Bebauungspläne in der Umgebung des Plangebietes

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine Flächen, für die Bebauungspläne vorliegen.

Nördlich der Straße „Zur alten Fährstelle“, westlich des Schabrückenweges besteht der Bebauungsplan „Schafbrückenweg“, der am 1.7.1980 vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen und von der Bezirksregierung Lüneburg am 23.10.1980 genehmigt worden ist (Verfügung 23.10.1989-309-2102-CW93/27). Er ist am 27.11.1980 in Kraft getreten und setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um ehemalige (Klär-)Teichflächen der Gemeinde Wietze, die vermutlich in den 1980er Jahren u. a. mit Bauschutt aufgefüllt worden sind.

Seit (mindestens) 2004 wird ein großer Teil des Plangebietes als Lagerplatz und Grüngutsammelstelle der Gemeinde Wietze genutzt.

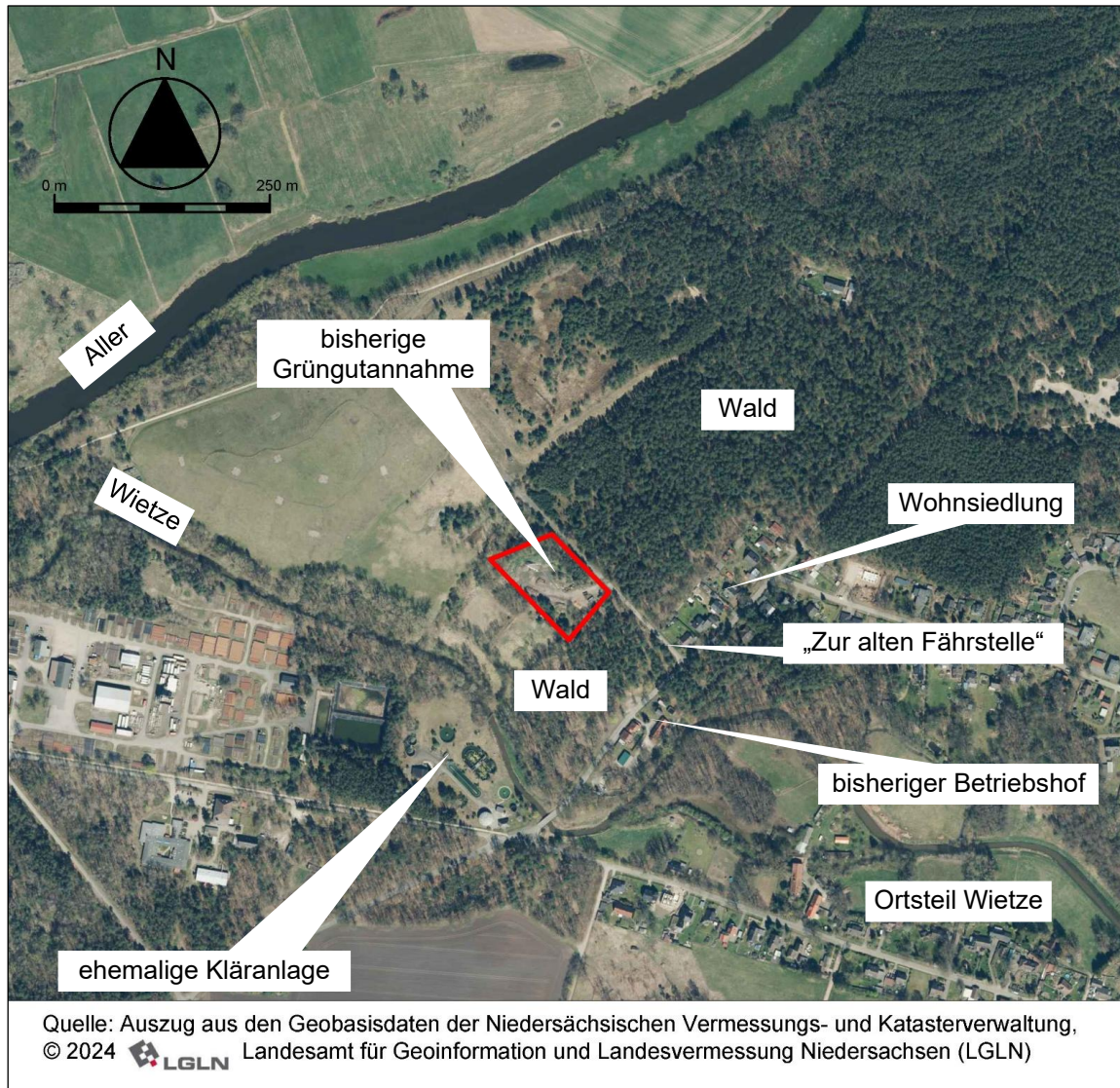


Abb. 7: Luftbild vom Plangebiet (rote Umgrenzung) und Umgebung (Stand: 04/2022)

Ein vergrößerter Ausschnitt des Luftbildes des LGLN aus dem Jahr 2022 in Abb. 8, S. 11 zeigt, dass der überwiegende Teil der Flächen des Plangebietes als Lager- und Stellplatz genutzt wird. Da die Flächen, auf denen Grünschnitt und andere Materialien gelagert und zwischengelagert wird, nicht eindeutig definiert sind, dürften sich der Zustand der Flächen von Jahr zu Jahr ändern.

Auf Teilflächen befindet sich ein Gehölzaufwuchs, der auf kleinen Flächen waldähnlichen Charakter hat. Bei einem weiteren Teil der Flächen handelt es sich mehr oder weniger alte Ruderalflächen.

Zur flächengenauen Bestimmung der aktuell vorkommenden Biotope und der vorkommenden relevanten Tierarten ist ein Fachgutachten beauftragt worden, **dessen Ergebnisse im weiteren Planverfahren ergänzt werden.**

Das Fachgutachten schließt auch die Ermittlung ein, inwieweit die Gehölzbestände im Plangebiet Wald im Sinne des NWaldLG darstellen und bei unvermeidbarer Inanspruchnahme eine Waldumwandlung erfolgt.



Abb. 8: Luftbild der Fläche des Plangebietes (rote Umrandung; Stand 04/2022)

Unmittelbar nordöstlich schließt die Gemeindestraße „Zur alten Fährstelle“ an das Plangebiet an, von der aus der neue Betriebshof und die Grüngutannahmestelle auch erschlossen werden sollen. Nordöstlich davon befindet sich Wald. Wald grenzt ebenfalls südöstlich an den Geltungsbereich bis zum Schafbrückenweg.

Südwestlich und nördlich hat sich auf den ehemaligen Teichflächen Gehölzaufwuchs entwickelt haben. Dessen Waldeigenschaften wird im weiteren Planverfahren ebenfalls ermittelt.

Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht oder NATURA 2000-Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nordnordwestlich liegen in mindestens 400 m Entfernung das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Aller (mit Barnbruch) (NATURA 2000, FFH-Gebiet), untere Leine, untere Oker“, das Naturschutzgebiet „Hornbosteler Hutweide“ (NSG) und das LSG „Allertal bei Celle“ (LSG) (vgl. Abb. 9, S. 12). Die Flächen des LSG werden von der Planung nicht tangiert. Erhebliche Umweltbeeinträchtigungen durch indirekte Wirkungen, die dem Vorhaben zuzurechnen sind, auf das NSG und das FFH-Gebiet schließt die Gemeinde, vorbehaltlich anderer Erkenntnisse, die im Rahmen der Umweltprüfung gewonnen werden, aufgrund der geplanten Nutzung, des räumlichen Abstandes und der dazwischen liegenden Nutzungen aus.

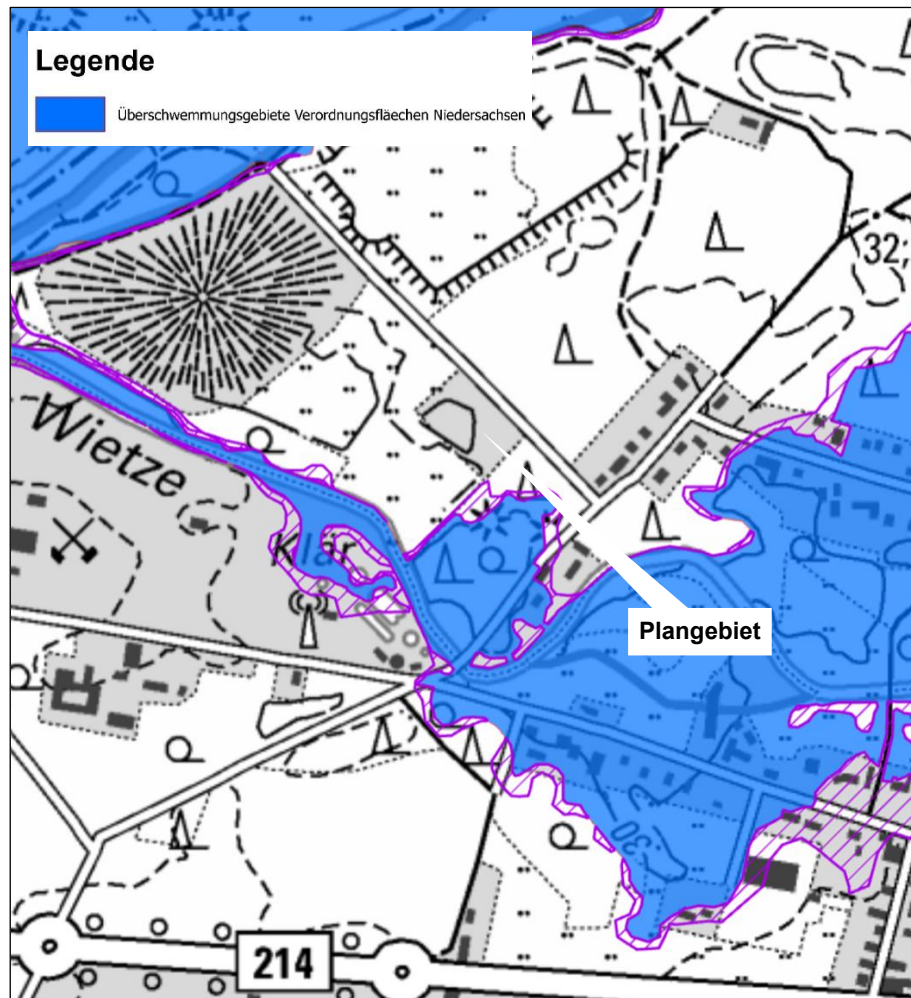


Abb. 9: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht in der Umgebung des Plangebietes
(oben: FFH-Gebiet, mittig: Naturschutzgebiet, unten: Landschaftsschutzgebiet)
(Umweltkarten Niedersachsen, 12.11.2024)

Die Beurteilung der **artenschutzrechtlichen Belange** erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse des beauftragten Fachgutachtens. **Die Ergebnisse werden mit dem Entwurf der Planung vorgelegt.**

Hochwasser / Hochwasservorsorge

Die Flächen des Plangebietes überschneiden sich nicht mit Überschwemmungsgebieten und nicht mit Risikoflächen nach § 78b WHG.



Rote Schraffur:

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG

Bezeichnung	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)
Stand der Risikogebiete	21. Juni 2024

Abb. 10: Überschwemmungsgebiete (VO-Flächen) und Risikogebiete gem. § 78b WHG) in der Umgebung des Plangebietes (Umweltkarten Niedersachsen, 27.11.2024)

Das Plangebiet zählt nicht zu den niedersächsischen Suchräumen für potenzielle Rückhalteflächen an Fließgewässern (**Retentionskataster**; Umweltkarten Niedersachsen, 07.01.2025).

In den „Hinweiskarten **Starkregengefahren**“ des Landes sind kleine Flächen des Plangebietes durch geringe Überflutungen bei Starkregenereignissen betroffen („außergewöhnliche Ereignisse“ und „extremes Ereignis“, Umweltkarten Niedersachsen, 07.01.2026). Nur bei einem sehr kleinen Flächenanteil besteht bei einem extremen Ereignis die Gefahr eine Überflutung von mehr als 0,6 dm (vgl. Abb. 11, S. 14).

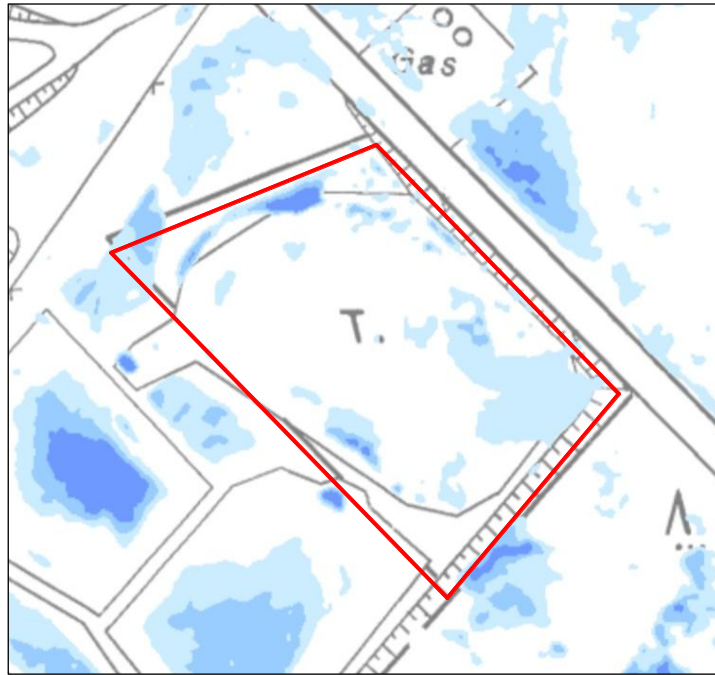


Abb. 11: Überschwemmungsrisiken bei Starkregenereignissen im Plangebiet (roter Umring)
(Überschwemmungshöhe, Szenario „extremes Ereignis“; Umweltkarten Niedersachsen, 07.01.2026)

Aufgrund des erforderlichen Bodenmanagements zur Herstellung der Gründungseignung des aufgeschütteten Bodens, ist davon auszugehen, dass dieses ein Überschwemmungsrisiko bei extremen Starkregenereignissen theoretisch vorhanden ist, praktisch aber nicht von Relevanz sein wird. Die Beurteilung wird im weiteren Planungsverlauf angepasst. Unbenommen dessen wird die Versickerung der anfallenden Regenmengen im Plangebiet angestrebt.

Netzausbau

Vom Neubau oder der Ertüchtigung des überregionalen Stromnetzes ist das Plangebiet nicht betroffen. Die Leitungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und der Veröffentlichung der Planung informiert und beteiligt.

Bodenschätze

Das Plangebiet liegt, soweit dies aus den Karten des NIBIS® - Kartenserver zu entnehmen ist, in einem Bereich mit „Altverträgen Erdöl und Erdgas“. Der potenzielle Inhaber dieser Altverträge wird im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung und der Veröffentlichung der Planung informiert und beteiligt.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, welche die Zielvorstellungen verwirklicht, die in Abschnitt I.2., S. 2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Flächen für den Gemeinbedarf

Die geplante Nutzung ergibt sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans. Danach soll im Plangebiet der neue Bauhof der Gemeinde Wietze mit der örtlichen Grüngutsammelstelle errichtet und betrieben werden.

Die Flächen im Plangebiet werden daher als „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Bauhof und Grüngutannahmestelle“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dazu genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Grundfläche für vollständige Bodenversiegelungen und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen.

Die *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,7 gilt für die erforderlichen Gebäude für die Arbeitsplätze der im Bauhof Mitarbeitenden sowie die Werkstätten und Hallen zur Unterbringung von Fahrzeugen und Maschinen sowie für die versiegelten Freiflächen einschließlich Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätze und Zufahrten.

Aufgrund der hohen GRZ wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nicht zugelassen.

Zur Vermeidung/ Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird die zulässige Bebauung auf *maximal zwei Vollgeschoss (II)* begrenzt.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht die Realisierung des geplanten Bauhofes einschließlich der Grünannahmestelle.

Weitere Regelungen zur Bestimmung der vorgesehenen Nutzung sind aufgrund der Art der Nutzung und der Realisierung durch die Gemeinde nicht erforderlich.

3. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße Zur alten Fährstelle, die unmittelbar an das Plangebiet grenzt. Vorgesehen sind zwei Zufahrten, die eine Nutzung der Grünannahmestelle auch zu Zeiten erlaubt, zu denen Bauhofes hinaus nicht in Betrieb ist.

Die innere Erschließung ist Sache der Durchführung der Planung. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Soweit der Gehölzbestand mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, wird er mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Dabei wird die bestehende Zufahrten im Südosten berücksichtigt, weiter im Nordosten wird der Gehölzbestand für eine weitere Zufahrt unterbrochen.

Ergänzend sind zur Vermeidung erheblicher Landschaftsbildbeeinträchtigungen die vorhandenen Gehölzbestände so zu ergänzen, dass eine geschlossene Gehölzkulisse entsteht.

5. Flächenübersicht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rd. 8.091 m² groß. Er besteht vollständig aus der Gemeinbedarfsfläche für den Bauhof und die Grüngutannahmestelle. Überlagernd sind 1913 m² mit einer Erhaltungsbindung und zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

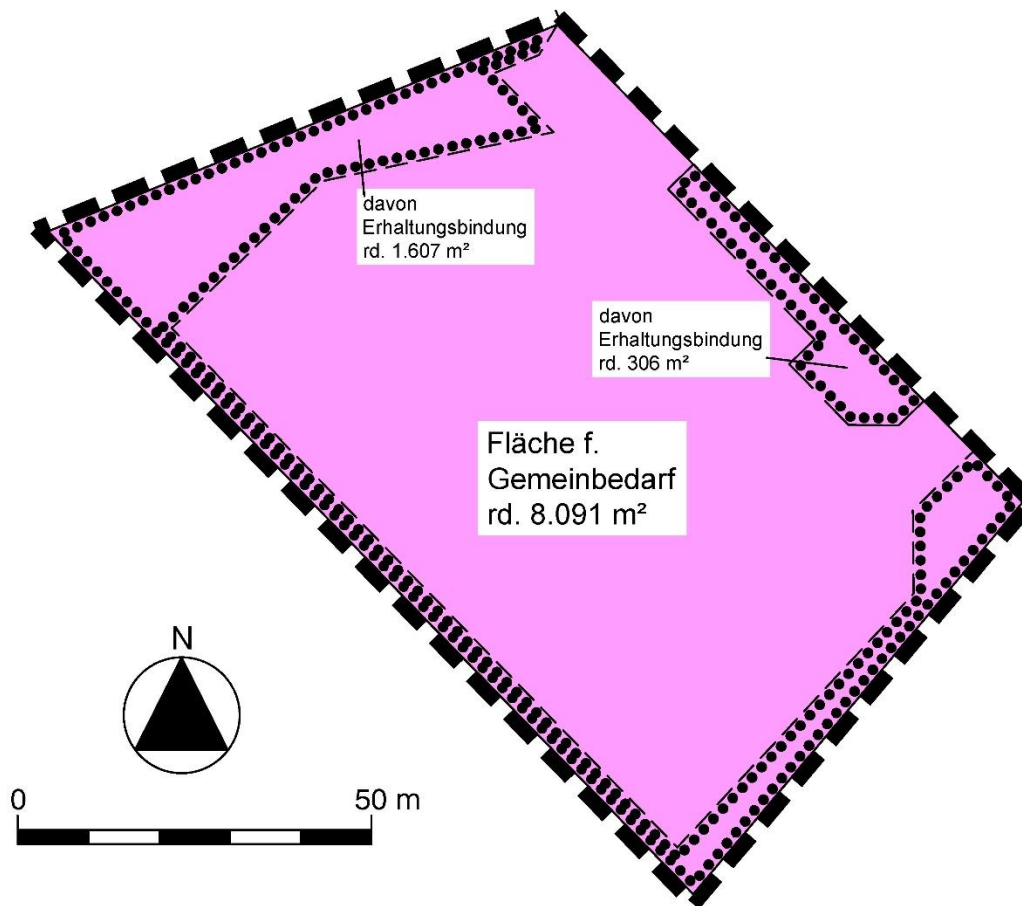


Abb. 12: Flächenübersicht

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen, Kosten, Finanzierung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Eigentum der Gemeinde (vgl. Abschnitt 1, S. 5). Das Vorhaben, das mit der Bauleitplanung bauplanungsrechtlich vorbereitet wird, wird von der Gemeinde gebaut und betrieben. Die Finanzierung zur Durchführung des Projekts ist im Haushaltsplan/ in der mittelfristigen Finanzplanung der Gemeinde eingestellt.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

1. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung

Die äußere *Erschließung* des geplanten Bauhofes erfolgt über die vorhandene Straße, die an das Plangebiet grenzt (Zur alten Fährstelle).

Der neue Bauhof wird an die vorhandenen Leitungen des *Trinkwassernetzes* angeschlossen, die im Schafbrückenweg verlaufen. Das Leitungsnetz der Celle-Uelzen Netz GmbH muss dazu erweitert werden. Die Frage des *Löschwasserbedarfs* und der Nachweis der Sicherstellung der *Löschwasserversorgung* bleiben der Genehmigungsebene vorbehalten.

Der geplante Bauhof wird an den *Schmutzwasserkanal* angeschlossen, der im Schafbrückenweg verläuft. Das Leitungsnetz des Abwasserverbandes Matheide muss dazu erweitert werden. *Schmutzwasser*, z. B. das Abwasser des geplanten Waschplatzes für die Fahrzeuge und Geräte des Fuhrparks des Bauhofes, wird über eine Pumpstation in einer Druckrohrleitung in die bestehende Kanalisation des Abwasserverbandes Matheide im Kreuzungsbereich „Am Allerdamm / Schafbrückenweg“ geleitet.

Träger der *Abfallbeseitigung* ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

Zur Gewährleistung einer geordneten *Oberflächenentwässerung* ist nach dem aktuellen Planungsstand zur nachhaltigen Ableitung des unverschmutzten Oberflächenwassers die Anlage einer Sickermulde an geeigneter Stelle geplant.

Die *Luftbildauswertung* beim LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat einen Kampfmittelverdacht nicht bestätigt; es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet (Schreiben vom 02.12.2024, BA-2024-04598). Aufgrund der Auffüllung der ehemaligen Teichflächen mit Bauschutt in den 1960er Jahren ist damit auch nicht zu rechnen.

2. Sicherheit der Arbeitsbevölkerung

Das Plangebiet grenzt an Waldflächen an. Bei der Durchführung der Planung sind daher Gefahren für die Mitarbeitenden des Bauhofes durch umstürzende Bäume des Waldes zu vermeiden. Die Gemeinde wird dazu Räume, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Büroräume), so anordnen, dass diese Räume außerhalb der Kipphöhe der Bäume angeordnet werden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

3. Öffentliche Dienstleistungen

Mit dem Bebauungsplan werden öffentlichen Belange gefördert. Die Herstellung eines zeitgemäßen Bauhofes als Ersatzneubau für den bisherigen Standort ist dringend erforderlich, um der Bevölkerung von Wietze weiterhin alle Dienstleistungen des kommunalen Bauhofes anbieten zu können. Die bestehende Grüngutannahmestelle als ergänzende Dienstleistung wird dabei mit dem Bauhof in räumlichen Zusammenhang kombiniert. Das ist der wesentliche Zweck der Planung.

4. Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Vorbereitung eines neuen Betriebsstandortes werden die öffentlichen „Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ gefördert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8. c) BauGB). Der neue Bauhof ist u. a. deshalb erforderlich, weil am bisherigen Standort wichtige Voraussetzungen der Arbeitsicherheit und Arbeitsumgebung (nach den aktuellen Arbeitsschutzvorschriften) für die Beschäftigten der Einrichtung nicht (mehr) gewährleistet werden können.

5. Belange der Forstwirtschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Waldumwandlung vorbereitet. Der genaue Umfang wird im weiteren Aufstellungsverfahren ermittelt. Dazu wird durch die Arbeitsgruppe Land & Wasser, Prof. Dr. Thomas Kaiser, neben einem artenschutzrechtlichen Gutachten ein forstfachliches Gutachten zur Waldumwandlung erstellt. **Die Ergebnisse werden im weiteren Planverfahren eingearbeitet.**

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und bewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Die Umweltprüfung ist in Bearbeitung. Der Umweltbericht wird zur Veröffentlichung des Bebauungsplans ergänzt und vorgelegt.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Neubau des Bauhofes der Gemeinde Wietze nordwestlich der Ortslage von Wietze zu schaffen.

Der Neubau ist dringend erforderlich, weil die Voraussetzungen für einen ordnungsgemäßen Betrieb am bisherigen Standort nicht mehr gegeben sind.

Bei einem Alternativenvergleich hat sich die Erweiterung des bisherigen Standortes der Grünannahmestelle der Gemeinde Wietze in unmittelbarer Nähe des bisherigen Standorts als günstigste Lösung herausgestellt.

B. Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und Prognose zur Entwicklung bei Durchführung der Planung

1. Schutzgut Mensch

Die Landschaft rund um Wietze ist aufgrund ihrer natürlichen Voraussetzungen ein beliebtes Ausflugsziel für die Naherholung. Die Straßen und Wege, mit denen der neue Bauhof erschlossen wird, sind zwar Teil des Radwegenetzes, ein überregionaler Wander- oder Radweg verläuft allerdings nicht über die Straße Zur alten Fährstelle. Aufgrund der Betriebszeiten des Bauhofes und der Grünannahmestelle werden die Hauptnutzungszeiten des Freizeit-Radverkehrs auch nicht wesentlich tangiert.

Die Erweiterung der bestehenden Grünannahmestelle um das vorgesehene Gebäude des Bauhofes wird nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der landschaftlichen Voraussetzungen für die Erholung führen.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur dauerhaften Sicherung der **biologischen Vielfalt** sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

- lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
- Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
- Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten (vgl. § 1 Abs. 2 BNatSchG).

- „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten [sind] auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ (vgl. § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG).

a) Bestand und Bewertung

Der Bau des neuen Betriebshofes der Gemeinde Wietze, mit dem Betriebshof und einer Grünannahmestelle, ist unter Inanspruchnahme und Erweiterung der bisherigen Flächen der „Grünabfallannahmestelle“ an der Straße „Zur alten Fährstelle“ vorgesehen.

Bei der Fläche handelt es sich zu rd. 2/3 um die bisherigen Betriebs- und Lagerflächen der bestehenden Grünannahmestelle der Gemeinde. Außerdem handelt es sich bei diesen und den erforderlichen zusätzlichen Flächen um ein Gelände, das bis Anfang der 1960er Jahre als Absetz-/ Klärteiche genutzt worden und danach mit Bauschutt aufgefüllt worden ist.

Das Luftbild des Plangebiets zeigt, dass auf den so entstandenen Böden in den nicht genutzten Bereichen Baum- und Gehölzaufwuchs entstanden ist, der aller Voraussicht nach in Teilen als Wald nach dem NWaldLG anzusprechen ist (vgl. Abb. 8, S. 11).

Für die Ermittlung der vorkommenden Biotope, Lebensräume, der Waldbestände und zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wurden Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse in den Umweltbericht einfließen werden.

Die Ergebnisse der Fachgutachten werden zum Entwurf der Planung berücksichtigt.

b) Auswirkungsprognose

Wird im Verlauf der Planung ergänzt.

3. Schutzgut Boden und Fläche

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und **Boden** sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind **Bodenversiegelungen** auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden ist das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG⁷).

Die Umweltprüfung ist auf die Bewertung der Bodenfunktionen fokussiert, die in § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) benannt werden.

Das in § 1a NNatSchG verankerte Ziel, „die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden“ wird aufgrund der gesetzlichen Vorgaben⁸ als Optimierungsgebot zur Begrenzung der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Bodenflächen übernommen.

Besonders die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion sollen bei der Bewertung beachtet werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen schädliche Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

⁷ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

⁸ Die gesetzliche Vorschrift des § 1a NNatSchG enthält eine verbindliche Vorgabe für das ganze Bundesland Niedersachsen ohne Maßgaben für Teilräume, z. B. Samtgemeinden. Darüber hinaus enthält die Vorschrift klare Vorgaben für die Neuversiegelung pro Tag bis zum Ablauf des Jahres 2030 und bis zum Ablauf des Jahres 2050, allerdings keine operationalisierten Vorgaben zu Zwischenwerten. Auf eine konkrete Planung ist die Vorschrift daher nicht anders anzuwenden, als die Maßgaben des § 1a Abs. 2 BauGB bereits vorschreiben.

a) Bestand und Bewertung

Die Flächen des Plangebietes liegen im ehemaligen „Erdölbergbauerngebiet Wietze (Feldes-
teil CW IV)“⁹. Bis Anfang der 1960er Jahre wurde der überwiegende Teil der Flächen lt. vor-
liegender historischer Unterlagen und Luftbilder als Klärteiche der Gemeinde genutzt (vgl.
Abb. 4, S. 6 und Abb. 5, S. 7). Das aktuelle Bodengutachten weist darauf hin, dass die Teiche
anschließend mit Bauschutt aufgefüllt worden sind. Es handelt sich im Plangebiet daher über-
wiegend um anthropogen entstandene Böden. Daher ist keine Bewertung der natürlichen Bo-
denfunktionen geboten. Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Boden und die Ausprägung seiner Funktionen sind daher von geringer Bedeu-
tung.

b) Auswirkungsprognose

Aufgrund der Entstehung der Böden und der aktuellen Nutzung im überwiegenden Teil des
Plangebiets sind erhebliche Beeinträchtigungen von Böden mit besonderer Wertigkeit und von
Bodenfunktionen mit besonderer Bedeutung ausgeschlossen.

Ausgenommen sind die Umweltauswirkungen durch die Bodenversiegelung, welche sich auf
verschiedene Funktionen des Naturhaushaltes und des Bodens negativ auswirkt.

Die unvermeidbare Versiegelung und die Teilversiegelung ist als erhebliche Beeinträchtigung
im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelungen nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu
beachten. Über die erforderlichen Maßnahmen zum Ausgleich ist in der Abwägung zu entschei-
den.

Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die Planung insbesondere
deshalb gerecht, weil in einer Alternativenprüfung der Standort ausgewählt worden ist, der zu
über einem Drittel bereits entsprechend genutzt wird. Darüber hinaus wird eine Fläche in An-
spruch genommen, auf der nur in den Randbereichen und in geringem Umfang natürlich anste-
hender Boden vorkommt¹⁰.

Weitere erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche nicht zu erwarten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vorrangiges Anliegen im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung ist die Vermeidung
und Minimierung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot, fachlich- technisches Optimie-
rungsgebot). Hervorzuheben ist als primäre Vermeidungsmaßnahmen die Überplanung einer
Fläche mit nur geringer Bedeutung für Natur und Landschaft und die einschlägigen Schutzgü-
ter, insbesondere den Boden.

Boden: Die Planung betrifft zu rd. einem Drittel Flächen, auf denen die geplanten Nutzungen
bereits vorhanden sind (Grünutannahmestelle, Lagerplatz). Dadurch wird die Inanspruchnahme
bislang nicht genutzter naturnaher/ unversiegelter Flächen in der sogenannten „freien Land-
schaft“ teilweise vermieden. Bei den Flächen werden zudem anthropogen veränderte Böden in
Anspruch genommen (ehemalige Klärteichflächen, die mit Bauschutt aufgefüllt worden sind).

⁹ Angaben auf einen Kartenausschnitt des „konz. Marktscheiders A. Weißner; abgeschlossen 1963“, weitere An-
gaben nicht bekannt.

¹⁰ Aus der Regelung des § 1a NNatSchG ergeben sich hinsichtlich der Versiegelung keiner weitergehenden An-
forderungen an die Planung, da es sich um eine Vorschrift mit Zielzahlen für das ganz Land Niedersachsen handelt,
die (bislang) die Anforderungen für einzelne Planungen über die Ziele des BauGB hinaus nicht verändern.

Landschaft/ Landschaftsbild: Die Planung betrifft zu rd. zwei Drittel Flächen, auf denen die geplanten Nutzungen bereit vorhanden sind (Grüngutannahmestelle, Lagerplatz). Dadurch wird die Inanspruchnahme bislang nicht genutzter naturnaher Flächen in der sogenannten „freien Landschaft“ teilweise vermieden. Die bestehenden und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestände an den Rändern des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung mindern erhebliche negative Wirkungen auf das Landschaftsbild durch Sichtverschattung. Außerdem wird die Wirkung durch Festlegung von maximal einem Vollgeschoss für das vorgesehene Gebäude begrenzt.

Biotope, Pflanzen und Tiere:

Aufgrund der Erhaltungsbindung für den Baumbestand werden Beeinträchtigungen des Schutzguts Pflanzen soweit wie möglich vermieden.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Werden im Lauf der Planung auf der Grundlage der erforderlichen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ggf. ergänzt.

c) Ersatzaufforstungen

Erforderliche Ersatzaufforstungen wegen der unvermeidlichen Beseitigung von Wald i. S. d. Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG¹¹) (Waldumwandlung¹²) und der damit ausgelösten Beeinträchtigungen der Waldbelange werden im Laufe der weiteren Planung ggf. ergänzt.

¹¹ Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21. März 2002 (Nds. GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2022 (Nds. GVBl. S. 315).

¹² Einer Genehmigung einer unvermeidlichen Waldumwandlung bedarf es nach § 8 Abs. 2 des NWaldLG nicht. Die Vorschriften zur Waldumwandlung und etwaiger Ersatzaufforstungen gelten aufgrund des § 8 Abs. 2 Satz 3 NWaldLG für die Bauleitplanung „sinngemäß“.

VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die angrenzenden Bereiche nicht wesentlich beeinträchtigt. Rund ein Drittel des Plangebietes wurden bereits für die Grüngutannahme genutzt und der neue Standort des kommunalen Bauhofes liegt nur rd. 200 m vom bisherigen Standort entfernt.

VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den, von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Ersatzneubau des kommunalen Bauhofes (mit Grüngutannahmestelle) der Gemeinde Wietze auf dem Gelände der bestehenden Grüngutannahmestelle vorbereitet. Durch die Bereitstellung von Flächen für die öffentliche Verwaltung werden öffentliche Belange gefördert.

Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die bauliche Nutzung einer Freifläche beeinträchtigt. Der Boden wird teilweise versiegelt, voraussichtlich ist die Beseitigung von Gehölzen unvermeidbar. Dafür werden im weiteren Planverfahren die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Belange des Waldes werden durch die erforderliche Umwandlung von Wald beeinträchtigt. Die Walderhaltung hat grundsätzlich ein hohes Gewicht in der Abwägung. Die Beeinträchtigung der Waldbelange durch Waldumwandlung zur Realisierung der vorgesehenen Anlage für den Gemeinbedarf ist unvermeidlich. Auch bei intensiver Prüfung von Alternativstandorten, bei denen eine Waldinanspruchnahme nicht erforderlich wäre, hat sich das Plangebiet durchgesetzt. Ggf. erforderliche Ersatzaufforstung werden im weiteren Planverfahren festgelegt.

Die Belange von Natur und Landschaft und des Artenschutzes werden wegen der Historie der Flächen (Klärteiche) und ihrer aktuellen Nutzung voraussichtlich in nur geringem Maße beeinträchtigt. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Ausgleich werden im weiteren Planverfahren festgelegt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan einen wichtigen öffentlichen Belang. Die beeinträchtigten Belange des Umweltschutzes und der Forstwirtschaft werden ausgeglichen.

Verfahrensvermerke

Planverfasserin

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Hornbostel Nr. 16 „Neuer Bauhof“ der Gemeinde Wietze und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im April 2026

Aufstellungsbeschluss

Der Rat hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Hornbostel Nr. 16 „Neuer Bauhof“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am _____ durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde sowie im Rathaus in Wietze in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ frühzeitig von der Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet mit einer Frist zur Äußerung bis zum _____.

Wietze, den _____

Der Bürgermeister