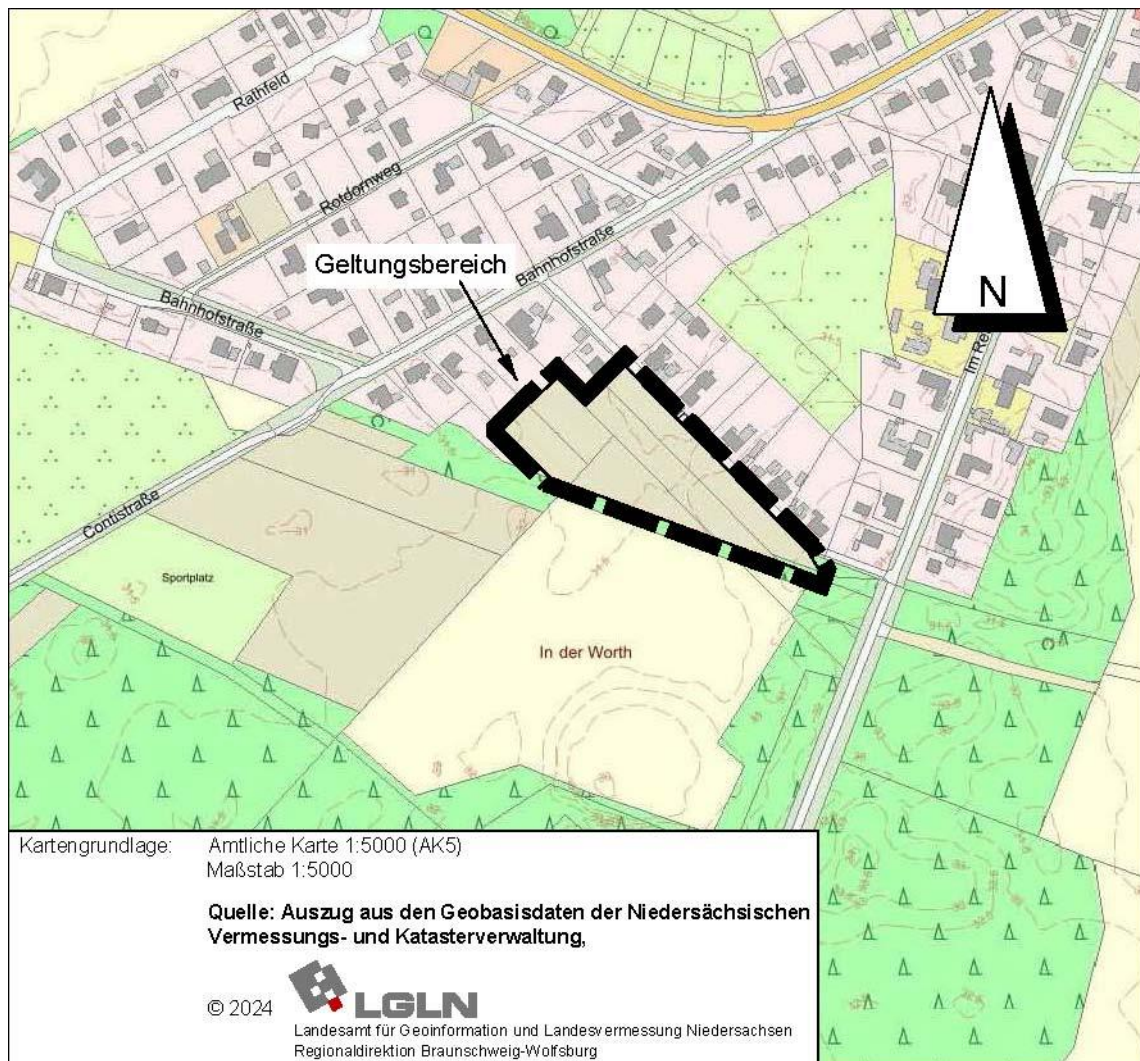


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
9.3.2026			

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN JEVERSEN NR. 11 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT  
„AN DER BAHN“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

## **1 Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Jeversen Nr. 11 „An der Bahn“ beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich im Südwesten Jeversens südwestlich des Paulinenweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle enthält keine zeichnerischen Darstellungen für die Ortslage Jeversens bzw. für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.

Nach den textlichen Darstellungen sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Freie Innenbereiche oder Baulücken stehen für Bauwillige in Jeversen nicht zur Verfügung.

Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern. Dies dient primär dem Freiraumschutz und der Vermeidung unverhältnismäßig hoher Infrastruktur(folge)kosten. Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll so erfolgen, dass der bisherige Freiraum möglichst wenig beeinträchtigt wird. Seine Inanspruchnahme ist auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu reduzieren.

Neue Bauflächen sollen sich an die vorhandenen Ortslagen anschließen, d.h. diese arrondieren.

Unterhalb der Hierarchiestufe der Grundzentren ist eine angemessene Eigenentwicklung der Siedlungen möglich. Umfangreiche Baulandausweisungen über den Eigenbedarf hinaus sind ausgeschlossen.

Nach dem Entwurf des neuen RROP 2016, das ebenfalls keine zeichnerische Darstellung für den Bebauungsplanbereich enthält, gilt als Eigenentwicklung eine Wohnbauandausweisung im Umfang von maximal 5 % der bisherigen Einwohnerzahl während der zehnjährigen Laufzeit des RROP 2016. Wenn man von einer Wohnungsbelegungsdichte von 2,0 Personen je Wohneinheit und einem Bruttoflächenbedarf von 800 m<sup>2</sup> je Wohneinheit ausgeht, lässt sich die Einwohnerzahl so in Flächenbedarf umrechnen. Beispiel: 100 Einwohner wohnen demnach in 50 Wohneinheiten auf 4,0 ha Brutto-Wohnbaufläche.

Jeversen weist laut gemeindliche Fortschreibung aktuell 724 Einwohner auf. Für 5 % davon = 36 Einwohner würde demnach 18 Wohneinheiten \* 800 m<sup>2</sup> = 1,44 ha Wohnflächenbedarf entstehen.

Die in Jeversen erkennbaren acht Baulücken stehen nach Feststellungen der Gemeindeverwaltung für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Aber auch unter Berücksichtigung dieser Baulücken steht der ermittelte Flächenbedarf in etwa im Einklang mit der hier vorgesehenen Größe des Wohngebiets von ca. 0,83 ha. Konkret vorgesehen sind hier lediglich 9 Baugrundstücke, was sich aus der spitzwinkligen Form des Baugebiets ergibt.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze enthält für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 sowie ein Spielplatzsymbol. Über die Südgrenze des Planbereichs verläuft eine Richtfunktrasse.

Der Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2.3 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der derzeit durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

# 3. Verbindliche Bauleitplanung

## 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll im vorliegenden Planbereich ein kleines und ortsangepasstes Wohngebiet entstehen.

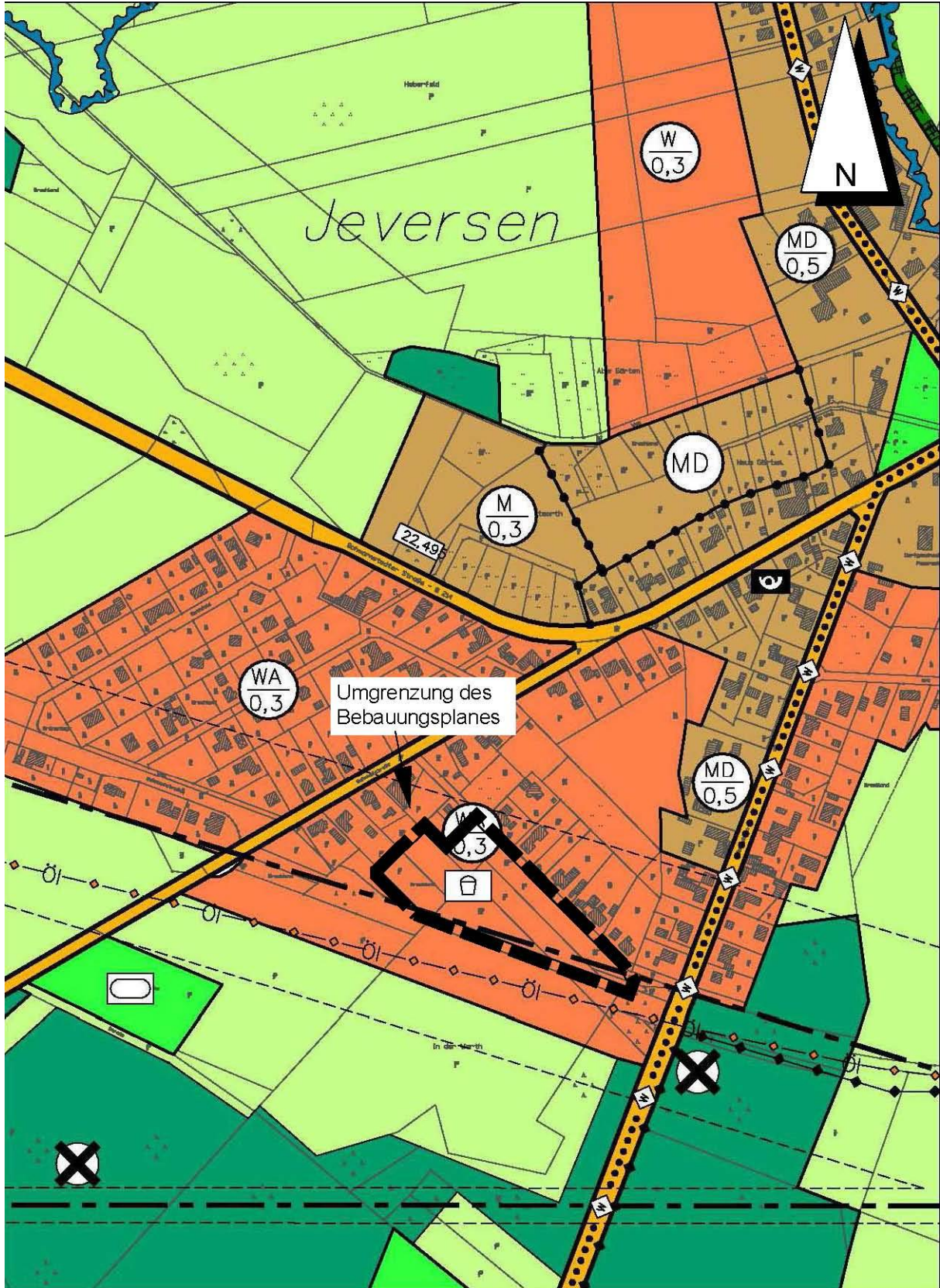
## 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wie dies in dieser Ortsrandlage einer ländlich geprägten Ortschaft angemessen ist.

Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit Heizöl, Kohle oder Gas betrieben werden, sind ausgeschlossen, 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. Durch die damit verbundene Verminderung des CO<sub>2</sub>-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 BauGB Buchstabe f, 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<sub>2</sub>-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 Bauherren 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.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung der Grundstücken, die der Lage am Übergang zur freien Landschaft in einem ländlich geprägten Ort angemessen ist. Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße soll sichergestellt werden, dass hier durch großzügige Grundstückszuschnitte eine ebenfalls der örtlichen Lage angemessene städtebauliche Struktur entsteht.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

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

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

### 3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Bahnhofstraße bzw. der Straße „Im Reihern“ über den Paulinenweg. Er ist bei einer Grundstücksbreite von 7 m relativ schmal ausgebaut, erschließt aber bislang lediglich sechs Grundstücke auf seiner Nordseite sowie eines auf der Südseite. Durch die Planung kommen je nach Grundstücksaufteilung noch neun bis zehn Grundstücke dazu, ohne dass er dadurch überlastet würde.

Abgesehen von einem kurzen Stichweg sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes keine inneren Erschließungsstraßen erforderlich. Die Anlage eines Wendeparkplatzes am Ende des Stichweges wäre unverhältnismäßig. Die Abfallentsorgung ist somit lediglich auf dem Paulinenweg möglich; dort wird eine Fläche für die Abholung von Abfälle vorgesehen.

In ca. 500 m Entfernung bietet die Bushaltestelle Wietze – Jevern Verbindungen in den Kernort Wietze sowie nach Schwarmstedt zum Bahnhof mit Verbindungen nach Hannover und Soltau sowie zur dortigen Kooperativen Gesamtschule.

### 3.5 Grün

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der nach seiner Fertigstellung dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt werden wird.

Die im Umweltbericht dargestellte Pflanzliste ist nicht abschließend und wird daher nicht in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Es könnte nicht begründet werden, warum nicht andere Pflanzarten verwendet werden dürften, die dieselben Anforderungen erfüllen.

Die Durchführung noch festzulegender externer Kompensationsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

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.

#### **4 Örtliche Bauvorschrift**

Es werden eine Mindestdachneigung sowie eine bestimmte zulässige Farbpalette für die Hauptbaukörper festgelegt, da flache bzw. blaue oder grüne Dächer dem vorhandenen Ortsbild in Jeversen nicht entsprechen. Damit soll ein gestalterisch angemessener Übergang in die angrenzende freie Landschaft geschaffen werden.

Einfriedungen an Verkehrsflächen werden in ihrer Höhe begrenzt, um den öffentlich erleb-  
baren städtebaulichen Raum nicht durch hohe Grundstücksmauern einzuschränken,  
sondern Vorgärten sollen zusammen mit der Straße Teil des Ortsbildes werden.

Soweit die Maßgaben des § 1 (2) Nr. 3 NBauO es erlauben, werden Freileitungen aus-  
geschlossen, 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.

#### **5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### **5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht  
bekannt.

##### **5.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine zwingend herzustellende ausreichende Löschwasser-  
versorgung grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Das von den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist  
über die Bodenoberfläche (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung) innerhalb der  
Grundstücke zu versickern. Lediglich für die Dachflächenentwässerung ist bei ausreichen-  
dem 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 Grund-  
stücken ist wegen möglicher nachteiliger Einwirkungen zu achten.

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.	1,0824 ha
davon sind	
Allgemeines Wohngebiet	1,0484 ha
Verkehrsfläche	0,0334 ha
davon Fläche für Abfallsammelstelle	0,0006 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit dem Bebauungsplan Jeversen Nr. 11 und der Örtlichen Bauvorschrift

„An der Bahn“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Bürgermeister