Gemeinde Wietze

Landkreis Celle

Bebauungsplan Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld“

mit örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 27.07.2026)

Gemeinde Wietze

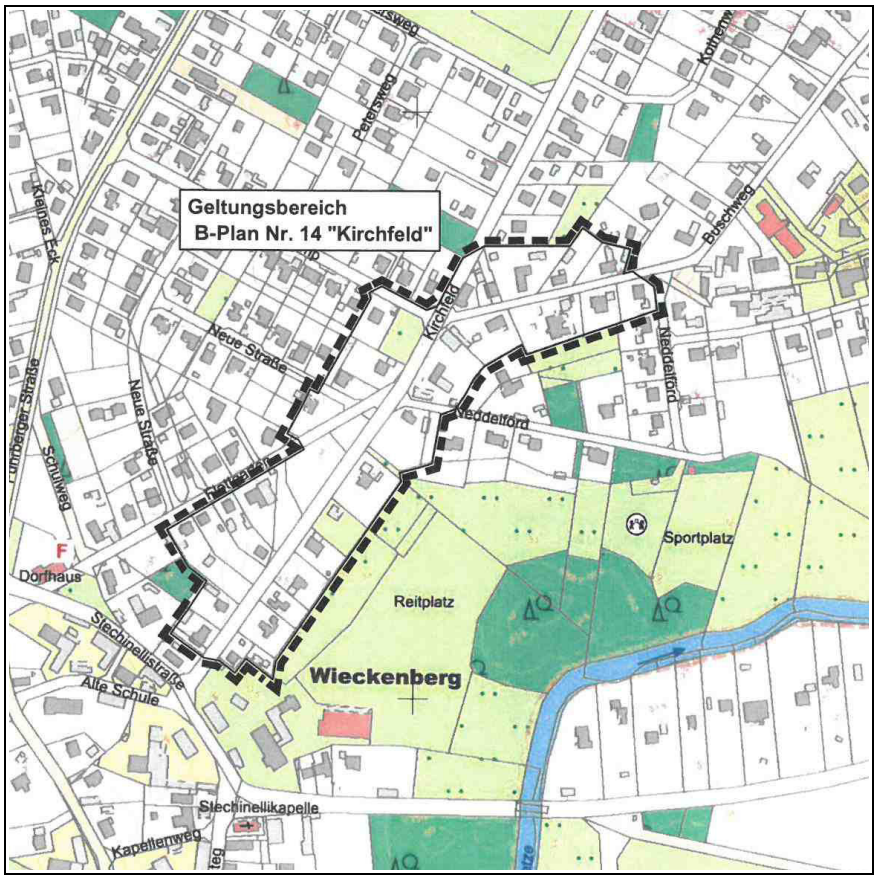
Landkreis Celle

Bebauungsplan
Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss
(Stand: 27.07.2026)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, Maßstab M 1 : 5.000 (verkleinert) © 01/2025
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung – Katasteramt Celle
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro RMK Riemann Crause (ÖbVI), Celle

Planverfasser im Auftrag der Gemeinde Wietze:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover
Telefon 0511:52 48 09-10
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Inhaltsverzeichnis

1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren ..... Seite 1
2 Räumlicher Geltungsbereich 2
3 Ziele der Raumordnung 3
4 Kommunale Bauleitplanung 4
5 Anlass und Zielsetzung 5
6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung 6
6.1 Bauliche Nutzung 6
6.2 Örtliche Bauvorschrift 8
6.3 Verkehr und Erschließung 9
6.4 Naturschutzbezogene Maßnahmen 10
6.5 Sonstige Regelungen und Hinweise 12
7 Städtebauliche Auswirkungen 13
8 Belange des Umweltschutzes 14
9 Sonstige Belange 17
10 Verfahren und Abwägung 18

1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 12.12.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld“ mit örtlicher Bauvorschrift gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03. November 2017 (BGBl. I, Seite 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I, Nr. 348), und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I, Nr. 176),

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung, da hier überwiegend bebaute Flächen im Innenbereich überplant und einer geordneten Nutzung zugeführt werden. Deswegen kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche im Plangebiet unterschreitet den Grenzwert von 20.000 m² deutlich.
- Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung geplant.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst. Im Übrigen sind für die Durchführung des Verfahrens die vereinfachten Vorschriften des § 13 BauGB maßgeblich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Örtliche Ausgangssituation

Die Gemeinde Wietze mit ihren insgesamt vier Ortschaften und ca. 8.750 Einwohnern[1] liegt im Südwesten des Landkreises Celle. Verkehrstechnisch ist die Gemeinde insbesondere über die Bundesstraße B 214 erschlossen. Diese verbindet die Autobahn A 7 im Westen (Anschlussstelle Schwarmstedt in ca. 10 km Entfernung) mit der Kreisstadt Celle im Osten (ca. 17,5 km). Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt im Wesentlichen mit dem regionalen Buslinienverkehr. Der Ort verfügt über ein gutes Angebot an Waren und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf. Die Infrastrukturausstattung und die reizvolle landschaftliche Umgebung in der Südheide machen Wietze zu einem attraktiven Wohnstandort.

Lage und Zustand des Plangebiets

Der ca. 5,0 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Ortschaft Wieckenberg, ca. 2 km südlich des Hauptortes und ist über die über die Fuhrberger Straße (Kreisstraße K 5) angebunden. Es handelt sich um Teile des vormals landwirtschaftlich geprägten Kernbereichs des Ortsteils Wieckenberg. Das Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Straßen 'Kirchfeld' und 'Buschweg': Im Südwesten begrenzt die Straße 'Flottgarten' den Planbereich. Das Gebiet umfasst überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern und großen Gartenflächen. Während sich weiter südlich Wald- und Grünlandflächen in der Wietzeaue anschließen, handelt es sich weiter westlich beiderseits der Fuhrberger Straße um ausgedehnte Wohnsiedlungsflächen jüngeren Datums.



Straßenraum 'Kirchfeld' (Blick nach Norden)



Straßenraum 'Buschweg' (Blick nach Nordosten)

© Eigene Fotos 02/2025

Katasterrechtlich liegt das Plangebiet in der Flur 4 und Flur 5 der Gemarkung Wieckenberg. In der Flur 4 umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke 99/4, 99/5, 99/6, 99/7, 100/2, 100/3, 100/5, 100/10, 100/11, 101/2, 101/6, 156/6, 156/9, 156/10, 156/11, 160/8, 187/10 und 189/1 sowie Teile der Straßenparzellen 159/8 185/1, 186/2 und 188/2. Im Bereich der Flur 5 sind die

1 Aktueller Stand zum 30.09.2025 unter Berücksichtigung des Mikrozensus 2022: 7.357 Einwohner

Flurstücke 3/23, 3/28, 3/35, 3/36, 4/2 4/3, 4/4, 6/1, 8/1,15/10, 15/11, 15/12, 38/1, 38/15 (Teilfläche), 40/2, 40/4, 40/5, 40/8, 40/9, 40/20, 40/21, 40/26, 251/4 und 310/36 sowie Teile der Straßenparzellen 136 und 255/134 Bestandteil des Bebauungsplans. Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.

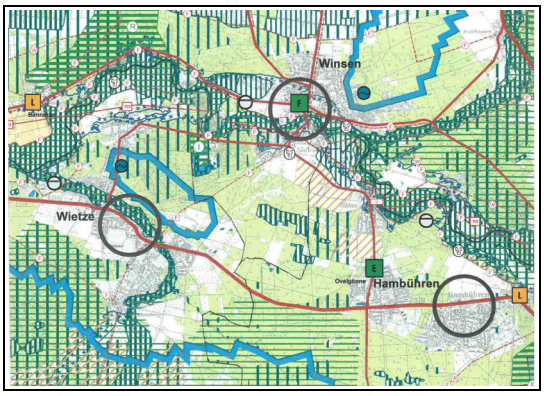
3 Ziele der Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen und seiner letzten Änderung (LROP 2022) liegen – abgesehen von der Darstellung der Wietzeaue als Biotopverbund – keine konkreten Funktionszuweisungen für die Gemeinde Wietze und das Plangebiet vor. Die Kreisstadt Celle ist als Oberzentrum festgelegt.

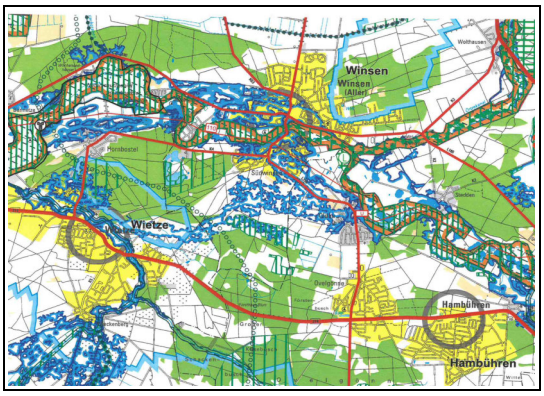
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle ist formell noch in seiner Fassung aus dem Jahr 2005 wirksam. Das Verfahren zur Neuaufstellung des RROP wurde eingeleitet und ist mit der erneuten Auslegung des RROP (2. Entwurf 2025) weit fortgeschritten.

Das RROP weist in seiner wirksamen wie in der aktuellen Entwurfsfassung dem Hauptort Wietze gemeinsam mit den Ortsteil Wieckenberg wie den Nachbargemeinden Winsen (Aller) und Hambühren grundzentrale Funktionen zu. Hier sind hier Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bereitzustellen und die Siedlungsentwicklung der Gemeinden ist vorrangig hier zu konzentrieren. Nach den textlichen Darstellungen ist in den übrigen Ortsteilen eine angemessene Eigenentwicklung möglich (max. 5 % der bisherigen Einwohnerzahl auf zehn Jahre). Weiter ist die Zersiedlung der Landschaft zu verhindern.

In der zeichnerischen Darstellung liegt das Plangebiet in dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich bzw. innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes. Die südöstlich des Planbereichs verlaufenden Wietzeaue ist als in beiden Planwerken Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie Hochwasserschutz, die weiter nördlich verlaufende Bundesstraße B 214 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt.



Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle
RROP 2005 (unmaßstäbliche Darstellung)



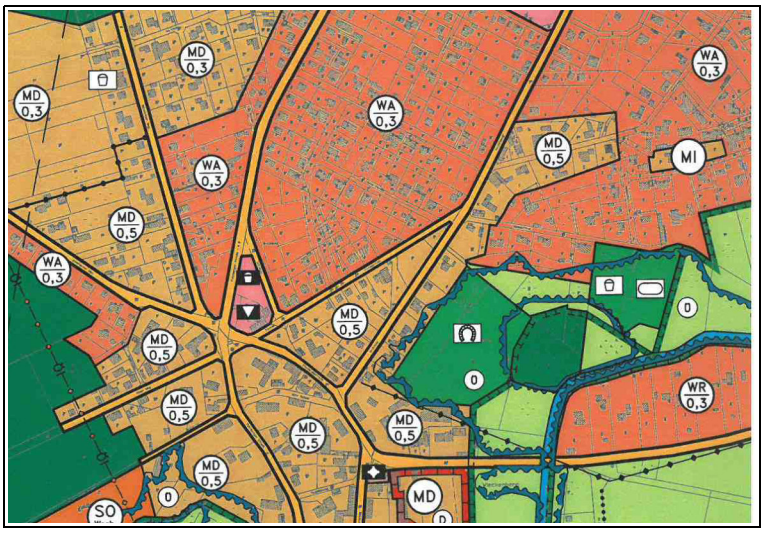
Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle
RROP 2. Entwurf 2025 (unmaßstäbliche Darstellung)

Die Funktion der o.g. Vorranggebiete wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt und die angeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden berücksichtigt. Sonstige regionalplanerische Funktionszuweisungen liegen nicht vor. Vor diesem Hintergrund ist die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

4 Kommunale Bauleitplanung

Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze wurde im Jahr 1991 aufgestellt und 2019 in einem Arbeitsplan mit eingearbeiteten Änderung und Berichtigungen aktualisiert. Das Planwerk gliedert sich in vier Teilpläne.



Der Planbereich ist auf dem Teilplan 4 Wieckenberg überwiegend als Dorfgebiet MD mit der Geschossflächenzahl 0,5 dargestellt. Nur die Grundstücke westlich der Straße 'Kirchfeld' sind Allgemeine Wohngebiete WA mit Geschossflächenzahl 0,3.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Teilplan 4)

Die Straße 'Kirchfeld' ist ebenso wie die Straße 'Flottgarten' örtliche Hauptverkehrsstraße. Während sich nordöstlich und nordwestlich des Plangebietes weitere Allgemeine Wohngebiete WA – dargestellt mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 – befinden, schließen sich im Süden weitere Dorfgebiete MD (Geschossflächenzahl 0,5) im Bereich des historischen Ortskerns an.

In dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht getroffen (siehe Kapitel 6.1), so dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB diesbezüglich nicht betroffen ist. Im Übrigen werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen Regelungen des Bebauungsplans aus den o.g. Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans oder dessen Anpassung im Wege der Berichtigung, wie sie im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB möglich wäre, ist nicht erforderlich.

Maßgebliches Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Da kein Bebauungsplan vorliegt, sind die Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblich: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich … in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“. In der Umgebung liegen nur für Teilflächen im Bereich Neue Straße und Gastenkamp alte Bebauungspläne aus den 1970er und 80er Jahren vor, die seinerzeit die bauliche Entwicklung der Siedlungsflächen mit der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten WA und Straßenverkehrsflächen steuerten.

Mit der 1. Änderung der Gestaltungssatzung Wieckenberg gibt es baugestalterische Vorschriften, die zur Wahrung des Ortsbildes in dem historischen Altdorfbereich beitragen. War das Plangebiet ursprünglich im Bereich sonstiger Siedlungsgebiete ebenfalls erfasst, so wur-

de dieser Teil der Satzung mit ihrer 2. Änderung im Jahr 2016 wieder aufgehoben. Insoweit liegen derzeit keine verbindlichen Vorgaben zur Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor.

Sonstige kommunale Planwerke

Im Jahr 2000 wurde ein **Gemeindeentwicklungsplan** aufgestellt[1], der Planungsempfehlungen zu unterschiedlichen Handlungsfeldern formulierte (Baustruktur, Ortsgestalt, Grün etc.), „um die bestehenden Qualitäten und Potenziale der Ortschaften zu erhalten und zu entwickeln sowie vorhandene Defizite zu beheben“. Die für den Planbereich und seine Umgebung relevanten Aussagen lauten:

- Erhalt und Entwicklung bestehender Wohnnutzung (ggf. Nachverdichtung)
- Durchgrünung der Wohngebiete / große Grundstücke / Baumschutz

Diese allgemeinen Zielsetzungen sind auch heute noch aktuell und sollen bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden.

Aufgrund der gestiegenen Bedeutung des Klimaschutzes hat die Gemeinde Wietze zuletzt ein **Integriertes Klimaschutzkonzept** erarbeiten lassen[2]. Auf der Grundlage der klimapolitischen Rahmenbedingungen und der Analyse der Energie und Treibhausgasbilanzen wird im Rahmen einer integrierten Handlungsstrategie ein Maßnahmenprogramm für die Gemeinde zusammengestellt. Planungsrelevant sind insbesondere die Hinweise zu den Handlungsfeldern 4 und 5 – Klimafreundliches Bauen und Sanieren sowie Erneuerbare Energien. Hier ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob und wie die Klimaziele der Gemeinde durch Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt werden können.

5 Anlass und Zielsetzungen

Ein wichtiges Ziel der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Wietze ist die Erhaltung und Entwicklung der dörflichen Ortsteile mit ortsbildprägendem Charakter (vgl. auch § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Dies gilt namentlich auch für den Ortsteil Wieckenberg, dessen Struktur in dem historischen Altdorfbereich und den angrenzenden Arealen durch regionaltypische Bauweisen und Freiflächenelemente geprägt ist. Wie im vorigen Abschnitt dargestellt wurde, hatte bereits der Gemeindeentwicklungsplan aus dem Jahr 2000 hier ausdrücklich die Erhalt und Entwicklung bestehender Wohnnutzung (ggf. Nachverdichtung) sowie die Durchgrünung der Wohngebiete auf großen Grundstücken empfohlen.

Hintergrund für die in Aussicht genommene Bauleitplanung ist die Tendenz, dass in den Bereichen, in denen die Bebaubarkeit der Grundstücke nach § 34 BauGB zu beurteilen ist (sog. unbeplanter Innenbereich), zunehmend Anträge oder Anfragen auf die Errichtung von Mehrfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern gestellt werden. Bei diesen Planungen handelt es sich zum Teil um Vorhaben, die den Charakter der ortsgestalterisch sensiblen Bereiche beeinträchtigen können. Konkreter Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist ein aktueller Antrag auf Errichtung einer Reihenhausbebauung im Planbereich.

1 Verf.: InfraPlan GmbH (Dipl.-Ing. H. Krüger u.a.), Celle 2000

2 Verf.: Klimaschutzmanagerin Lena Kollhorst in Zusammenarbeit mit Dipl.-Ing. Bernhard Siepe, Gehrden 2022

Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Planaufstellung, die städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zu erhalten und angemessen zu entwickeln. Dabei wird der Geltungsbereich so abgegrenzt, dass der Bereich entlang der ortsbildprägenden Straßenzüge 'Kirchfeld' und 'Buschweg', wo anhand der aktuellen Nachfragen ein gewisser Veränderungsdruck erkennbar ist, erfasst wird. Für den südlich anschließenden Bereich des historischen Altdorfes besteht das Erfordernis zur planerischen Steuerung nicht, da hier die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Wieckenberg gilt, die Vorgaben zur Wahrung des Ortsbildes beinhaltet.

Im Sinne der o.g. Zielsetzungen sollen insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie differenzierte baugestalterische Regelungen getroffen werden, damit die künftige Entwicklung des Planbereichs seine dörflich geprägte Eigenart wahrt. Aus den in Kapitel 6.1 dargelegten Gründen wird auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet, so dass es sich bei dem vorliegenden Bauleitplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Daneben sind im Rahmen der städtebaulichen Planung eine Reihe von Fachbelangen zu berücksichtigen: Beispielsweise ist das Vorhaben im Hinblick auf die technischen Erfordernisse der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen. Weiter sind die einschlägigen umweltbezogenen Anforderungen – Eingriffsvermeidung, Artenschutz, Klimaschutz, Immissionsschutz etc. – zu beachten.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2024 hat die Gemeinde Wietze zur Sicherung der Planungsziele zugleich eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 **Bauliche Nutzung**

Art der baulichen Nutzung

Eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird mit dem Bebauungsplan nicht getroffen. Wie in Kapitel 2 erläutert wurde, handelt es sich im Plangebiet um Teile des vormals landwirtschaftlich geprägten Kernbereichs des Ortsteils Wieckenberg. Aufgrund des Strukturwandels im Ort dominiert jedoch mittlerweile der Wohnnutzung. Landwirtschaftliche oder gewerbliche Betriebsstandorte gibt es nicht, doch finden sich Grundstücke und Gebäude mit Pferdehaltung, wobei im Einzelfall nicht geklärt ist, ob es sich dabei (noch) um landwirtschaftliche Nutzungen oder um gewerbliche Nutzungen handelt oder um die sogenannte Hobbytierhaltung.

Vor diesem Hintergrund scheidet eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ebenso aus wie die als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß 5a BauNVO, da zur Wahrung des jeweiligen Gebietscharakters in beiden Fällen – wenn auch in unterschiedlichem Umfang und Ausprägung – alle Hauptnutzungsarten prägend vorhanden sein müssen. Umgekehrt kommt auch eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO nicht in Betracht, da in diesen Gebieten die Pferdehaltung in der Regel unzulässig ist. Selbst in ländlich bzw. dörflich geprägten Wohngebieten kann aufgrund des Störpotenzials der Tierhaltung im Einzelfall nicht vorausgesetzt werden, dass die Großtierhaltung zulässig ist.

Da mit dem Bebauungsplan keine abschließende Festlegung erfolgen soll, ob und in welchem Umfang die Pferdehaltung im Plangebiet zulässig ist, wird auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung verzichtet. Damit handelt es sich im vorliegenden Fall um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dessen Geltungsbereich, der als Teil des

im Zusammenhang bebauten Ortsteils anzusehen ist, sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richtet. Bei der gegebenen dörflichen Gemengelage der Nutzungsarten sind damit die Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB maßgeblich und in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Da diese Fragen, insbesondere die Frage der Verträglichkeit der Pferdehaltung im örtlichen Kontext, nur im jeweiligen Einzelfall geklärt werden können, hält sich die Gemeinde Wietze mit dem Verzicht auf eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung planerisch zurück und überlässt die weitere Entwicklung des Plangebietes diesbezüglich bewusst der ordnenden Funktion des § 34 BauGB. Bei den diesbezüglich anstehenden Bauantragsverfahren ist die Immissionsschutzbehörde des Landkreises Celle zu beteiligen.

Maß der baulichen Nutzung

Demgegenüber trifft der Bebauungsplan im Sinne der in Kapitel 5 dargelegten Ziele eine Reihe von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Diese dienen der Wahrung des ortsbildprägenden Charakters, der u.a. durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur mit vergleichsweise kleinen Gebäuden und großen Gärten geprägt ist. Im Einzelnen wie folgt:

- Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,25 begrenzt, was bei den meist großen Grundstücken im Plangebiet die Errichtung bzw. Erhaltung und ggf. Erweiterung von Wohngebäuden nach heutigen Maßstäben zulässt. Für kleinere Bestandsgrundstücke unterhalb der festgesetzten Mindestgröße von 700 m² (siehe unten) wird als Ausnahmeregelung eine GRZ von 0,35 zugelassen. Diese Festsetzung sichert einen großen Freiflächenanteil auf den Grundstücken, wie er für das Plangebiet typisch ist.
- Entsprechend der vorhandenen Bebauung sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Ergänzend wird die Höhe der Gebäude durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen begrenzt, um den ländlich-dörflichen Charakter der regionaltypischen Bebauung zu sichern. Die Traufhöhe von Gebäuden darf höchstens 3,50 m, die Firsthöhe maximal 8,50 m betragen. Ausnahmsweise dürfen die genannten Höhen um bis zu 0,75 m überschritten werden, wenn es sich um Bestandsgebäude oder um landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder Gebäude, die zum Reiten genutzt werden, handelt. Als Traufhöhe wird die äußere Schnittstelle der aufstehenden Außenwand mit der Dachoberfläche definiert. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht für Zwerchhäuser und Dachaufbauten, wenn sie in der Summe nicht länger als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge sind. Höhenbezugspunkt ist die Fahrbahnoberkante der fertig ausgebauten, der Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche, gemessen am nächsten Punkt zur Grundstücksgrenze.

Sonstige Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Dorftypisch ist auch die **offene Bauweise**, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.Vm. § 22 Abs. 2 BauNVO für die Baugrundstücke im Plangebiet festgesetzt wird. Hier sind die maximal 50 m langen Wohngebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei wird die zulässige Bauform auf die im Dorf verbreiteten und hier ausschließlich vorkommenden Einzelhäuser eingeschränkt. Doppelhäuser und Hausgruppen in Form von Reihen- oder Kettenhäusern werden nicht zugelassen, da es sich dabei nicht um eine ortsübliche Bauweise handelt.

Weiter werden die überbaubaren und die nicht **überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Diese werden – wie es dem örtlichen Charakter im Plangebiet entspricht – so definiert, dass zu den Straßenseiten und Nachbarflächen jeweils der bauordnungsrechtliche maßgebliche Grenzabstand von 3 m einzuhalten ist. Ausnahmsweise werden Bestandsgebäude, die näher an die Straßen heranrücken, in die Baufelder einbezogen, um deren Erhaltung und Erneuerung zu ermöglichen. Demgegenüber wird eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe durch eine Begrenzung der Baufelder auf eine Tiefe von 20 m unterbunden, um einer unverhältnismäßigen und nicht ortsüblichen Überbauung der Freibereiche entgegenzuwirken.

Daneben werden Garagen, Carports und Nebenanlagen – soweit es sich um Gebäude gemäß § 2 Abs. NBauO handelt – in den nicht überbaubaren Flächen, die zwischen den Baufeldern und den Verkehrsflächen liegen, nicht zugelassen. Diese Festsetzung auf der Grundlage von § 23 Abs. 5 BauNVO dient zusammen mit der Höhenbegrenzung der Einfriedungen dazu, den offenen Raumeindruck der Straßen zu wahren (siehe örtliche Bauvorschrift, Kapitel 4.2).

Ebenfalls im Sinne der Erhaltung des Ortsbildes wird die **Mindestgröße** der Baugrundstücke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB festgelegt. Diese muss mindestens 700 m² betragen, wobei vorhandene Bestandsgrundstücke von dieser Regelung ausgenommen sind. Auf diese Weise wird gesichert, dass bei etwaigen Grundstücksteilungen der derzeit überwiegend sehr großen Grundstücke keine hier unerwünschte Verdichtung durch kleinteilige Parzellierungen erfolgt. Wie oben ausgeführt, wird die Dichte der Bebauung zudem begrenzt durch die Grundflächenzahl von 0,25. Um das Entstehen baurechtswidriger Zustände auf kleineren Bestandsgrundstücken zu vermeiden, gibt es die erläuterte Ausnahmeregelung (GRZ 0,35). Diese Maße werden in Anlehnung an die Festsetzung von Nachbarplänen in Wieckenberg getroffen (z.B. Bebauungsplan WB-3 „Erweiterung Flur 4 Nördlich“ GRZ= 0,3 oder Bebauungsplan WB-6 „Flottgarten“: GRZ=0,2) und entsprechen der örtlichen Situation im Plangebiet.

Weiter wird – ebenfalls zur Begrenzung der Nutzungsdichte – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die **Anzahl der Wohnheinheiten** je Wohngebäude höchstens zwei beträgt. Dies entspricht der typisch dörflichen Nutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern, wobei die jeweils zweite Wohneinheit vielfach von Familienangehörigen genutzt wird.

6.2 Örtliche Bauvorschrift

Als wesentliche Zielsetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans war in Kapitel 5 herausgestellt worden, dass die ortsbildprägenden Strukturen erhalten und entwickelt werden sollen. Dazu gehören neben den städtebaulichen Merkmalen von Art und Maß der baulichen Nutzung, die – wie im vorangegangenen Abschnitt erläutert – durch bodenrechtliche Festsetzungen definiert werden, auch die regionaltypischen Elemente und Gestaltformen der Bebauung und der Freiräume im Dorf. Während mit der Gestaltungssatzung Wieckenberg und deren 1. Änderung für den historischen Altdorfbereich differenzierte baugestalterischen Bestimmungen vorliegen, gibt es für die sonstigen Siedlungsbereiche und mithin auch nicht für den Planbereich keine entsprechenden Vorgaben, nachdem diese Areale aufgrund ihrer 2. Änderung nicht mehr Gegenstand der Gestaltungssatzung sind (siehe Kapitel 4).

Vor diesem Hintergrund werden unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 geschilderten Ausgangslage örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese zielen darauf ab, das regionalty-

pische Erscheinungsbild im Planbereich zu erhalten und geben ergänzend zu den städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gestalterische Anforderungen für Gebäude, Freiflächen und Einfriedungen vor. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Anlehnung an Gestaltungssatzung für den Ortskern sowie an Bauvorschriften anderer örtlicher Bebauungspläne (z.B. Bebauungsplan WB-10 „Tiefes Tal“) formuliert, um eine gewisse Einheitlichkeit der kommunalen Regelungen zu gewährleisten. Im Einzelnen umfassen sie folgende Bestimmungen:

- Die Vorgaben zur **Gebäudehöhe** werden bereits mit den städtebaurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplan getroffen (siehe Kapitel 6.1). Die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe (in der Regel: TH= 3,50 m und FH=8,50 m) sichern eine ortsübliche Höhenentwicklung der zugelassenen eingeschossigen Gebäude
- In Anlehnung an den Bestand werden als **Dachformen** von Wohn- und Hauptgebäuden nur die regionaltypischen Sattel-, Krüppelwalm- und Zwerchgiebeldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zugelassen. Bei Nebengebäuden sowie für Dachaufbauten beträgt die Mindestdachneigung 20°. Für Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.
- Für die besonders gestaltwirksame **Dacheindeckung** sind in der Regel nur rote, braune und anthrazitfarbene Dachsteine in welliger Form zulässig. Die Farben werden nach dem RAL-Farbenregister 840-HR definiert (Ausnahmen für landwirtschaftlich genutzte Gebäude). Dachsteine mit glasierter oder hochgänzender Oberfläche sowie Materialien und Konstruktionen, die eine Ziegel- oder Betonsteinoptik vortäuschen, sind nicht zulässig.
- Für die **Außenwände** und die Verblendung von Fassaden sind nur Baustoffe mit nicht glasierter oder hochglänzenden Oberflächen zulässig. Auch hier dürfen sogenannte Imitatbaustoffe nicht verwendet werden.
- Auch die **Einfriedungen** sind prägend für das Erscheinungsbildes des Dorfes. Daher wird deren Höhe generell auf maximal 1,60 m begrenzt, wobei oberhalb einer Höhe von 1,20 m nur sichtdurchlässige Materialen zulässig sind, um eine vollständig geschlossene Abschirmung der Grundstücke zu verhindern. Hecken und Sträucher unterliegen keiner Höhenbegrenzung.
- Hinsichtlich der Gestaltung der nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen wird in den Hinweisen des Bebauungsplans ergänzend darauf aufmerksam gemacht, dass diese Areale, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 2 der niedersächsischen Bauordnung (NBauO) Grünflächen sein müssen. Sogenannte Schottergärten sind nicht zulässig.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld“ der Gemeinde Wietze wirksam. Es wird ausdrücklich auf die Bestimmungen des § 80 NBauO zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung hingewiesen.

6.3 Verkehr und Erschließung

Wie in Kapitel 2 dargelegt wurde, erfolgt die straßentechnische Erschließung des Ortsteils Wieckenberg über die Kreisstraße K 5 mit Anbindung in den Hauptort Wietze und Anschluss an das Fernstraßennetz (hier: Bundesstraße B 214). Bei dem Plangebiet im Osten des Ortsteils handelt es sich um überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke, die durch eine Rei-

he örtlicher Straßen erschlossen sind. Haupterschließung ist die nord-süd-verlaufende Straße 'Kirchfeld'. Charakteristisch für deren Straßenraum und für die sonstigen Straßen sind vergleichsweise schmale Fahrbahnen und begrünte Straßenseitenräume. Es handelt sich um Verkehrsmischflächen, die den geringen örtlichen Verkehr bedarfsgerecht aufnehmen.

Sämtliche öffentliche Straßen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in der katasterrechtlich ausparzellierten Breite vollständig als Straßenverkehrsflächen festgesetzt (in der Summe ca. 0,8 ha). Straßenausbaumaßnahmen und die Anlage von Gehwegen oder öffentlichen Stellplätzen sind planbedingt nicht erforderlich. Die Befahrbarkeit der Straßen für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist – wie im Bestand – gesichert.

Daneben gibt es im Südosten des Plangebietes einen Weg, der – von der Straße 'Kirchfeld' ausgehend – der Erschließung der angrenzenden Nutzflächen im Außenbereich dient. Dieser Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt (ca. 200 m²) und als 'Landwirtschaftlicher Weg' näher bezeichnet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt im Wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken und ist abschließend in den Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Zwar ist ein Stellplatznachweis nach den jüngsten Vorgaben des § 47 NBauO für Wohnnutzungen nicht mehr erforderlich. Angesichts der restriktiven Regelungen des Bebauungsplans zur Nutzungsdichte mit begrenzt zugelassener Anzahl von Wohneinheiten kann aber davon ausgegangen werden, dass private Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den Baugrundstücken bereits vorhanden sind oder sich realisieren lassen.

6.4 **Naturschutzbezogene Maßnahmen**

Freiraumstrukturen und Grünelemente haben auch im besiedelten Bereich zum einen eine große Bedeutung für den Naturhaushalt und prägen zum anderen ganz wesentlich das Erscheinungsbild der Siedlungen. Daher wird eine Reihe von naturschutzbezogenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sichern einen nachhaltigen Umgang mit den naturräumlichen Strukturen und tragen im Sinne der in Kapitel 4 erläuterten Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplans zur Erhaltung der ortsbildprägenden Merkmale bei.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden drei Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Bebauungsplanänderung aufgenommen. Dabei handelt es sich um folgende natuschutzbezogene Maßnahmen:

- Zum einen wird festgesetzt, dass das auf überbauten oder befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu verdunsten oder über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Diese Festsetzung greift die Bestandssituation auf und dient zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, insbesondere der Grundwasserneubildung, sowie zur hydraulischen Entlastung des Kanalsystems. Der Bau eines zusätzlichen Regenwasserkanals ist nicht erforderlich. Die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse mit stark sandigen Böden lassen die Versickerung zu. Die fachlichen Anforderungen des einschlägigen Arbeitsblattes DWA A-138 zum Bau von Versickerungsanlagen können erfüllt werden.

Für die mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen ist. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nach den einschlägigen entwässerungstechnischen Vorgaben nachzuweisen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Grundwasser im Bereich der Grundstücke Kirchfeld Nr. 6 bis 12 so hoch ansteht, dass hier das anfallende Regenwasser nur über die Fläche versickert werden kann (keine Mulden- oder Rigolenversickerung).

- Zum zweiten wird aufgrund der Bedeutung des Bodenschutzes ausdrücklich geregelt, dass das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä) in durchwurzelbare Böden unzulässig ist. In diesem Zusammenhang wird zudem darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen im Plangebiet die einschlägigen DIN-Normen zum Bodenschutz als Stand der Technik grundsätzlich zu beachten sind (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ u.a.).
- Zum dritten wird eine artenschutzrechtliche Bestimmung des Bundesnaturschutzgesetzes aufgegriffen und konkretisiert. Zum Schutz der Fauna wird festgesetzt, dass die Entfernung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchgeführt werden darf. Da konkrete Anhaltspunkte für eine etwaige Betroffenheit der Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht vorliegen (z.B. Zerstörung von Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Tierarten wie Fledermäuse und Brutvögel, siehe Kapitel 8), wird die abschließende Klärung dieser Frage auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. In diesem Sinne setzt der Bebauungsplan weiter fest, dass Bäume mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und mehr (gemessen in 1 m Höhe) vor ihrer Beseitigung und Altgebäude vor Sanierungs- und Abrissarbeiten auf vorhandene Höhlungen durch eine fachkundige Person zu untersuchen sind. Falls artenschutzrechtlich relevante Funde gemacht werden, sind geeignete Maßnahmen zur Schadensbegrenzung und/oder Kompensationsmaßnahmen unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu leisten.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Wie mehrfach betont, haben insbesondere die im Gebiet vorhandenen Großbäume eine besondere ökologische und ortsgestalterische Bedeutung. Zudem wird eine gerade für dörflich Bereiche typische Durchgrünung der Baugebiete angestrebt. Daher werden aus naturschutzfachlichen Gründen sowie zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushalts folgende Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB getroffen.

- Grundsätzlich sind Laubbäume, die einen Stammumfang von 30 cm und mehr (gemessen in 1 m Höhe) aufweisen, dauerhaft zu erhalten. Dies gilt sowohl für die Straßenraumbäume, die im Rahmen der kommunalen Unterhaltungspflicht zu sichern sind, als auch für die Großbäume auf den privaten Baugrundstücken. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass diese Bäume während der der Durchführung von Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 und Richtlinie SBB 2023 *(Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)* zu schützen sind. Verdichtungen, Überbauung oder Abgrabungen im Wurzelbereich sind zu vermeiden.

Im Einzelfall kann im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von dieser Erhaltungspflicht gewährt werden, wenn es sich um Bäume handelt, von denen eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Bei Abgang oder Beseitigung ist die Nachpflanzung eines Baumes gleicher Art oder einer Art aus der nachstehenden Gehölzliste an in etwa gleicher Stelle durchzuführen (3 x verpfl. Hochstämme, Stammumfang mindestens 18-20 cm). Bei Großbäumen mit einen Stammumfang von 200 cm liegt ein erhöhtes Kompensationserfordernis im Verhältnis 1 : 2 vor.

Da die Gemeinde Wietze nicht über eine Baumschutzsatzung verfügt, übernimmt hier der Bebauungsplan die entsprechende Schutzvorschrift für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und sichert damit hier die Erhaltung des Großbaumbestandes.

- Im Sinne der Durchgrünung des Gebetes und als Ausgleich für durchgeführte Baumaßnahme wird in dem bestandsgeprägten Plangebiet festgesetzt, dass bei Neu- oder Anbauten von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung auf dem Baugrundstück anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist. Alternativ können auch zwei Laubbäume 2. Ordnung oder zwei Obstbäume regionaler Herkunft angepflanzt werden.

- Für die Anpflanzungen sind die in der nachstehendenen Gehölzliste aufgeführten Bäume zu verwenden. Die Gehölzauswahl umfasst standortgerechte, heimische Bäume, die ein regionaltypisches Grundgerüst der Garten- und Freiraumgestaltung bilden:

  Bäume 1. Ord.: Bergahorn *(Acer pseudoplatanus)*, Stieleiche *(Quercus robur)*, Vogelkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*) oder vergleichbare Arten (3 x verpfl. Hochstämme mit Stammumfang von mind. 18-20 cm)

  Bäume 2. Ord.: Feldahorn *(Acer campestre)*, Éberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche *(Prunus avium)*, Wildapfel *(Malus sylvestris)*, Wildbirne *(Pyrus pyraster), Zitterpappel (Populus tremula)* oder vergleichbare Arten (3 x verpfl. Hochstämme mit StU von mind. 14-16 cm)

  Obstbäume: vorzugsweise robuste alte Sorten, z.B. Boskoop, Celler Dickstiel, Gravensteiner, Goldparmäne, Kaiser Wilhem, Rote Sternrenette, Nordhäuser Winterforelle, Gellerts Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge, Ontariopflaume etc. (Hochstämme, StU 14-16 cm, mit Ballen)

Die Erhaltung und Anpflanzung der Bäume fördern die räumliche Einbindung und Gliederung der Straßenflächen und Baugrundstücke. Mit ihnen wird zugleich ein Ausgleich für die notwendige Flächenversiegelung geschaffen und ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Da es sich um heimische Laubbäume handelt, entstehen zudem auch Teillebensräume Vögel und Insekten.

6.5 **Sonstige Regelungen und Hinweise**

Als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die Grenze des gesetzlich geschützten Überschwemmungsgebietes der Wietze im Südosten des Planbereichs dargestellt. Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB und Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sowie sonstige nachrichtliche Übernahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die Hinweise zum Bebauungsplan stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab und machen auf diverse fachrechtliche Bestimmungen aufmerksam, namentlich zur Bauordnung (Schottergärten, siehe Kapitel 6.2), zum Artenschutz (Sicherung von Lebensstätten, siehe Kapitel 6.4 und 8) und zur Denkmalpflege (Anzeigepflicht etwaiger archäologischer Bodenfunde, siehe Kapitel 9). Weiter wird auf die Vorbelastung des dörflichen Gebietes durch landwirtschaftstypische Immissionen (siehe Kapitel 8) sowie auf die wasserrechtlichen Bestimmungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Wietze (siehe Kapitel 9) hingewiesen.

7 Städtebauliche Auswirkungen

Siedlungsstruktur und Infrastruktur

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, führen nicht zu Veränderungen der städtebaulichen Struktur und des örtlichen Straßennetzes im besiedelten Bereich des Ortsteils Wieckenberg. Größere, flächenhafte Baugebietsentwicklungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Vielmehr handelt es um die Bestandssicherung der vorhandenen Bebauung und der örtlichen Freiraumstrukturen.

Insoweit sind planbedingt keine neuen Zusiedlungen oder Nachverdichtungen absehbar, die über das Maß dessen hinausgehen, was bei einer Beurteilung von Bauvorhaben nach den Grundsätzen des § 34 BauGB eh zulässig wäre. Dies gilt rechtlich auch für das Areal des derzeit vorhandenen Reitplatzes. Daher muss mit der Planung auch kein zusätzlicher Infrastrukturbedarf berücksichtigt werden. Vielmehr kann davon ausgegangen, dass die Grundversorgung mit den öffentlichen Einrichtungen (Kita, Grundschule etc.) und den privaten Nahversorgungsangeboten (SB-Märkte, Fachgeschäfte, Gastronomie etc.) am grundzentralen Standort Wietze und im Ortsteil Wieckenberg gesichert ist. Weiterführende Infrastruktur-, Waren- und Dienstleitungsangebote für den periodischen Bedarf befinden sich in der Kreisstadt Celle.

Verkehrssituation

Wie eingangs und insbesondere in Kapitel 6.3 ausgeführt wurde, sind der Ortsteil Wieckenberg und das Plangebiet straßentechnisch gut erschlossen. Auch die Belange des Fußgänger- und Radverkehrs sind angesichts der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastungen im Ort nicht negativ berührt. Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt mit der Buslinie 810 Wietze – Celle; die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Ortsmitte und an der Fuhrberger Straße.

Aufgrund der Planung sind keine Veränderungen der örtlichen Verkehrssituation zu erwarten. Da keine Bauflächen neu ausgewiesen werden, entsteht auch kein zusätzlicher Erschließungsverkehr. Insbesondere ergeben sich mithin auch keine Beeinträchtigungen des überörtlichen Verkehrs.

Ver- und Entsorgung

Da es sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend um bebaute und erschlossene Grundstücke handelt, ist die Ver- und Entsorgung des Planbereiches gesichert.

Die leitungstechnische Versorgung des Gebietes erfolgt über die Netze der Celle-Uelzen Netz GmbH (Wasser, Strom und Gas) sowie der Deutschen Telekom Netz GmbH und kann für et-

waige Neubauvorhaben durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet werden. Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation des Abwasserverbandes Matheide angeschlossen. Die Oberflächenentwässerung hat gemäß Bebauungsplanfestsetzung – wie bereits im Bestand geregelt – auf den Baugrundstücken zu erfolgen (siehe Kapitel 6.4). Grundsätzlich sind die einschlägigen Regelwerke zum Schutz vorhandener Leitungen und für die Neuanlage von Erschließungen zu beachten. Etwaige Erschließungsbaumaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

Der Löschwasserbedarf zur Sicherung des Grundschutzes beträgt gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGW 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Es wird davon ausgegangen, dass das Löschwassser aus der Trinkwasserleitung entnommen werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, sind unabhängige Löschwasserentnahmestellen nachzuweisen (z.B. Bohrbrunnen, Zisternen o.a.). Sonstige Belange des Brandschutzes sind entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und einschlägigen DIN-Normen zu berücksichtigen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzustimmen (z.B. Rettungswege für die Feuerwehr etc.).

Träger der Abfallentsorgung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Die Beseitigung des Hausmülls erfolgt wie im Bestand nach den satzungsgemäßen Vorgaben. Die Befahrbarkeit der Straßen für die Entsorgungsfahrzeuge und damit die Erreichbarkeit der Grundstücke im Plangebiet ist gegeben.

8 Belange des Umweltschutzes

Vorbemerkung

Wie in Kapitel 1 erläutert wurde, wird im beschleunigten Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB auf die Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung verzichtet. Rechtlich zuzuordnende Ausgleichsmaßnahmen werden nicht festgesetzt. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich derer des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der planerischen Abwägung zu behandeln (vgl. 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet in der Gemarkung Wieckenberg gehört zur naturräumlichen Region „Aller-Talsandebene“ und speziell zu der Untereinheit „Ovelgönner Sander“. Prägend für den gesamten Allerraum sind Flugsanddünen, die auch oft am leicht welligen Relief abzulesen sind. Als heutige potentiell natürliche Vegetation wäre im Plangebiet und seiner Umgebung von Eichen-Birkenwäldern auszugehen. Vorherrschend sind heute allerdings Kiefernforste.

Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ebenso wenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung hat jedoch die Wietzeniederung, die den Ort Wieckenberg – in ca. 250 m Entfernung zum Plangebiet – im Süden und Osten umfließt. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle (LRP 1991) sind für das Plangebiet und seine Umgebung keine besonderen Umweltschutzziele dargestellt. Ein örtliche Landschaftsplan der Gemeinde Wietze liegt nicht vor.

Bei den betroffenen Flächen handelt es sich – abgesehen von den Straßen (Biotoptyp OVS) – um dörflich geprägte Einzelhausbebauung (Biotoptyp OE/OD). Die vergleichsweise großen Grundstücke weisen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Sie werden geprägt durch Zier- und Nutzgartenflächen sowie einen zum Teil ortsbildprägenden Bestand von heimischen Einzelbäumen (insbesondere Eichen und Birken).

- Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt: Innerhalb des besiedelten Bereiches haben die beschriebenen Biotopstrukturen eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut. Allerdings stellen gerade die Großbäume (und weitere Gehölzbestände) sowie ggf. auch die vorhandenen Nebengebäude mit offenen Dachräume Habitatstrukturen mit potentiell hoher artenschutzrechtlicher Bedeutung dar. Dies gilt namentlich für die Tierartengruppen der Brutvögel und Fledermäuse. Da der Bebauungsplan im vorliegenden Fall nur zum geringen Teil neue Baurecht schafft, sondern ganz im Gegenteil darauf abzielt, die örtliche Bebauungs- und Freiraumstruktur zu erhalten, wird auf eine differenzierte faunistische Kartierung verzichtet. Statt dessen gewährleisten die getroffenen Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen sowie die in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommene Bauzeitenregelung samt Hinweis zur Habitatkontrolle einen ausreichenden Schutz bzw. verlagern die Entscheidung über artenschutzrechtlich relevante Eingriffe auf die Genehmigungsebene (siehe Kapitel 6.4). Es wird ausdrücklich betont und als zusätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes unmittelbar gelten und vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten sind.
- Schutzgut Boden: Nach der bodenkundlichen Übersichtskarte des NIBIS-Kartenservers handelt es sich im Plangebiet überwiegend um Podsole, während östlich angrenzend in der Wietzeaus Gleyböden anzutreffen sind. Ein besonderer Schutzbedarf besteht nicht. Auch über das Vorkommen von Altstandorten oder Altlasten im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nichts bekannt. Auch wenn im Untergrund des Standorts sogenannte Erdfälle auftreten können, sind diesbezüglich keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig (Erdfallgefährdungskategorie 1).

  Wie bereits weiter oben ausgeführt, handelt es sich im Plangebiet zum überwiegenden Teil um bebaute Grundstücke im Innenbereich, für die gemäß § 34 BauGB bereits Baurechte bestehen. Auch aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ=0,25, ist nicht oder nur in geringem Umfang mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen. Daneben wird vorsorglich eine Festsetzung zum Schutz und Erhalt der verbleibenden natürlichen Bodenfunktionen getroffen: Danach ist das Einbringen von Abfällen sowie von Fremd- und Störstoffen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Metall, Plastik o.Ä) in durchwurzelbare Böden unzulässig. Zudem wird auf Vorgaben des Baugesetzbuches zum Schutz von Mutterboden (§ 202 BauGB) sowie die einschlägigen DIN-Normen hingewiesen (z.B. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ u.a.). Diese sind bei der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen zu beachten.
- Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht betroffen, Auswirkungen auf die Wietze und deren Überschwemmungsgebiet sind nicht erkennbar. Auch die wasserrechtlichen Vorgaben bezüglich des Überschwemmungsgebietes werden beachtet, da eine Bebauung im rückwärtigen Bereich der betroffenen Grundstücke im Südosten des Planbereichs nicht zugelassen wird (siehe Kapitel 9).

Die Beschaffenheit der Böden mit durchlässigen Sanden und des Grundwasserstandes lassen die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu, so dass der Wasserhaushalt nicht negativ beeinträchtigt wird.

- Schutzgut Klima/Luft: Im Bestand handelt es sich durch ein typisches Kleinklima innerörtlicher Bereiche, dessen Charakteristika – niedrige Bodenversiegelung, geringe Baumassen, prägender Gehölzbestand – nicht verändert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind ebenso wenig zu erwarten wie Luftverunreinigungen.
- Schutzgüter Landschaft und Kultur: Der Planbereich liegt in einem dörflich geprägten Bereich Wieckenberg, nur ca. 250 m nördlich des historischen Altdorfbereiches. Bestimmend ist die überwiegend regionaltypische Gestaltung der Gebäude und die großzügige Erscheinung von Straßenräumen und Baumbeständen. Etwaige Störungen des Ortsbildes werden durch die bestandssichernden Festsetzungen des Bebauungsplan und bei Beachtung der baugestalterischen Vorschriften vermieden (siehe Kapitel 6.1 und 6.2).

  Baudenkmale sind im Planbereich nicht vorhanden. Auf die Anzeigepflicht etwaiger archäologische Bodenfunde wird hingewiesen (siehe Kapitel 9).

Zusammenfassend ist erkennbar, es sich bei den Schutzgütern im Planbereich nur um geringe bis allenfalls mittlere Wertigkeiten handelt und dass negative planbedingte Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/Ortsbild nicht zu erwarten sind. Vielmehr werden die vorhandenen Freiraumstrukturen im Ort durch die vorgelegte Planung gesichert. Mögliche Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Lebensstätten können im Zuge nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren vermieden werden.

Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB in der Planung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu erwarten. Zum einen handelt es sich im Bestand wie in der Planung um ein dörflich geprägtes, überwiegend wohnbaulich genutztes Gebiet, von dem keine Luft-, Schall- oder Geruchsemissionen ausgehen, so dass der Schutzanspruch der Umgebung – ebenfalls überwiegend Wohngebiete, zum Teil Dorfgebiete gewahrt wird.

Zum anderen wirken auch keine kritischen Immissionen auf das Plangebiet ein. Im nahen Umfeld gibt es weder emittierenden Verkehrstrassen noch Standorte landwirtschaftlicher oder gewerblicher Betriebe. Die Abstände vom Plangebiet zu der Kreisstraße K 5 im Westen und dem Dorfkern im Süden betragen jeweils ca. 200 m. Immissionsbelastungen können aber temporär durch Geräusche (landwirtschaftlicher Schwerverkehr), durch Geruch (bspw. Gülle) und/oder durch Staub (Bewirtschaftung im Außenbereich) auftreten. Im Plan wird darauf hingewiesen, dass diese Immissionen aufgrund der dörflichen Struktur als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen sind. Planungsrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

9 Sonstige Belange

Altlasten / Kampfmittelbelastung

Über das Vorkommen von Altstandorten oder Altlasten im Plangebiet und seiner nahen Umgebung ist nichts bekannt. Auch beim Zweckverband Abfallwirtschaft Celle liegen keine diesbezüglichen Informationen vor.

Auch zu einer etwaigen Kampfmittelbelastung liegen keine Informationen vor. Es besteht zwar laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom LGLN Hameln-Hannover der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Da jedoch in der gesamten Ortschaft Wieckenberg aus der Vergangenheit keine Verdachtsfälle bekannt sind und es auch in der Umgebung des Plangebietes keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung gibt, wird auf eine weitere Gefahrenerforschung, insbesondere auf die Auswertung von Luftbildern durch die zuständige Stelle verzichtet. Vorsorglich wird auf die Anzeigepflicht etwaiger Funde hingewiesen: Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Bomben, Granaten, Minen etc.) gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens (LGLN Hameln-Hannover) zu benachrichtigen.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert im Südosten das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Wietze. Die Vorgaben der Verordnung über die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wietze, des Rixförder Grabens, der Hengstbeeke, des Mühlengrabens und des Flussgrabens in der Region Hannover und im Landkreis Celle vom 03.05.2016 sind einzuhalten. Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen ist gemäß § 78 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich untersagt. Im Einzelfall kann gemäß § 78 Abs. 5 WHG eine wasserbehördliche Ausnahmegenehmigung durch die untere Wasserbehörde erteilt werden.

Da das Überschwemmungsgebiet nur nicht überbaubare Teile der Grundstücke im Südosten des Planbereichs berührt, sind planbedingte Konflikte mit dem Hochwasserschutz nicht zu erwarten.

Denkmalpflege

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gibt es keine Baudenkmale.

Da archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden können, wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, müssen diese der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Celle oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenrecht und Kosten

Die Grundflächen im Planbereich befinden sich – abgesehen von den Straßenflächen – im privaten Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB werden nicht erforderlich.

10 Verfahren und Abwägung

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.06.2025 wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB). Dagegen wurde von der Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren abgesehen.

Zur Veröffentlichung des Planentwurfs und seiner öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen, in denen zum überwiegenden Teil keine Bedenken oder Anregungen zur Planung vorgetragen werden. Die sonstigen inhaltlichen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich im Wesentlichen um Hinweise von Leitungsträgern und Fachbehörden, die im Rahmen nachfolgender Plan- und Genehmigungsverfahren berücksichtigt werden können. Die Hinweise werden durch Ergänzungen der Begründung und zum Teil durch Aufnahme in die Hinweise zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die von der Naturschutzbehörde des Landkreises Celle vorgetragenen Ausführungen zur Konkretisierung der Regelungen bezüglich Baumerhalt und Baumersatz werden als redaktionelle Konkretisierung der textlichen Festsetzungen in die Planung aufgenommen. Der Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN Hameln-Hannover), eine Luftbildauswertung durchzuführen, wird nicht gefolgt, da es im Plangebiet und seiner Umgebung keine Anhaltspunkte für eine Kampfmittelbelastung gibt.

Planverfasser

Der Entwurf der Begründung zu dem Bebauungsplan wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrag der Gemeinde Wietze ausgearbeitet von

Büro plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Göttinger Chausee 166 : 30459 Hannover
0511/524809-10 : info@plan-boettner.de

Hannover, den 27.07.2026

gez. *Georg Böttner*

.....

Planverfasser

Verfahrensvermerke (noch nicht durchgeführte Verfahrensschritte in kursiv)

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Wieckenberg Nr. 14 'Kirchfeld' mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 12.12.2024 gefasst.

Der Entwurf der Begründung wurde auf Beschluss des Rates der Gemeinde Wietze vom 16.04.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich in der Zeit vom 18.05. bis 19.06.2026 zusammen mit dem Bebauungsplan öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Begründung in seiner Sitzung am …..... zusammen mit dem Bebauungsplan beschlossen.

Wietze, den ….....

…....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Wieckenberg Nr. 14 „Kirchfeld“ mit einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ….... im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. …./..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ….... in Kraft getreten.

Wietze, den .....

…....
Bürgermeister