

WIETZE

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

TEILPLAN WIETZE

11. ÄNDERUNG



PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

| | | | |
|----------------------|--|--|------------------------|
| Stand der Planung | gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB | gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB | Feststellungsbeschluss |
| 28.2.2025 | | | |

Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000

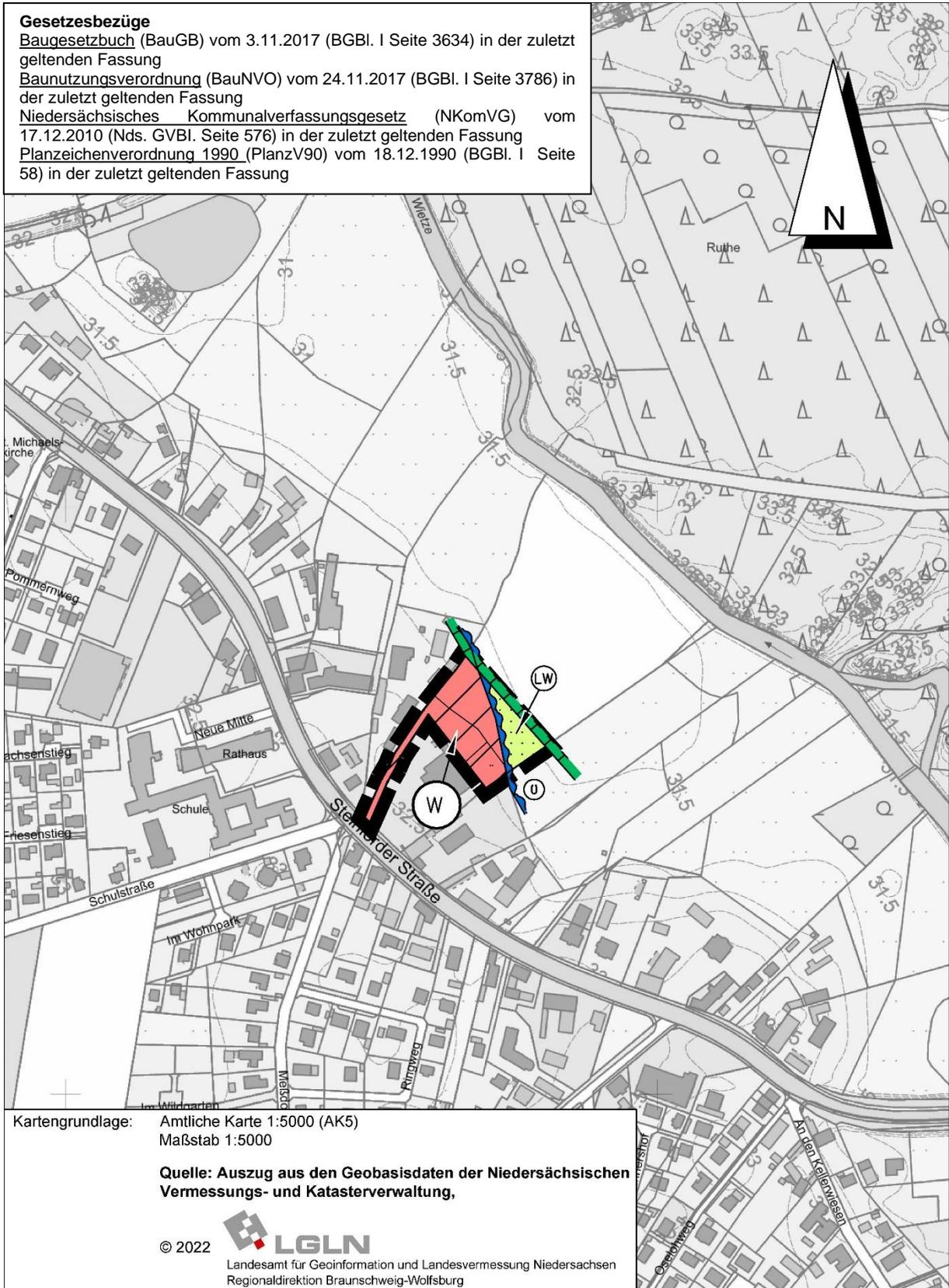
Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung

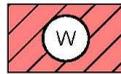
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



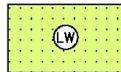
PLANZEICHENERKLÄRUNG

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



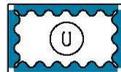
Wohnbaufläche

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



Fläche für Landwirtschaft

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



Überschwemmungsgebiet

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



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

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und der Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Rat der Gemeinde Wietze die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



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

Planverfasser

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

Hannover im September 2023

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

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Feststellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Genehmigung

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Celle, den

(Siegel)

Landkreis Celle
Im Auftrage

Beitrittsbeschluss

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplans nicht (3) geltend gemacht worden.

(3) Amtl. Anm.: Nichtzutreffendes streichen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Mängel der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

(3) Amtl. Anm.: Nichtzutreffendes streichen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

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

1.2 Planbereich

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung

Nach dem Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle wird der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung teilweise überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Im Entwurf des RROP 2016 ist der Änderungsbereich als Teil des zentralen Siedlungsgebietes gekennzeichnet, das an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz angrenzt. Das weiter nördlich verlaufende Fließgewässer der Wietze ist als linienhaftes Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie für den Biotopverbund gekennzeichnet.

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

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

Freie Innenbereiche oder Baulücken stehen für Bauwillige in Wietze nicht zur Verfügung. Im letzten Neubaugebiet „Im stillen Winkel“ in Wietze können keine freien Grundstücke mehr angeboten werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Wietze wird derzeit eine Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Wohneinheiten in geringer Zahl geplant. In einem weiteren geplanten Wohngebiet in Wieckenberg werden großflächige Baugrundstücke für eine ländlich angepasste Wohnnutzung vorgesehen, weil in hier vorliegenden Baugebiet eine sehr kleinteilige und verdichtete Bebauung geplant ist. Davon abgesehen führt die Umwandlung eines Dorfgebietes in eine Wohnbaufläche nicht zu einer wesentlichen Vergrößerung der Gesamtheit der Wietzer Wohnbauflächen.

Die Planzeichnung des RROP 2005, die aufgrund ihres Maßstabs Details nur sehr schwierig bis nicht erkennen lässt, zeigt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, das wiederum bei der Abgrenzung des Änderungsbereichs berücksichtigt wird. Er liegt auch

außerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz im Entwurf 2016 des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms.

Der Änderungsbereich wird jedoch zu einem kleinen Teil von einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) überdeckt. In einem solchen Gebiet sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden kann in diesem Fall das Geländeniveau in dem betroffenen Bereich entlang der Nordostgrenze des Planbereichs entsprechend erhöht und die Gründungshöhe der Gebäude auf einem entsprechenden Niveau vorgesehen werden. Hierzu liegt eine entsprechende Genehmigung des Landkreises Celle vom 1.10.2024 zur Abgrabung und Auffüllung des Baugrundstücks vor. Das Hochwasserrisiko wird dadurch entsprechend ausgeschlossen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich seiner 11. Änderung bislang ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,5 dar, das im Norden teilweise von einem Überschwemmungsgebiet überlagert wird, und das an eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzt. Der Planbereich wird von einer Richtfunktrasse überquert.

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

2.3 Natur und Landschaft

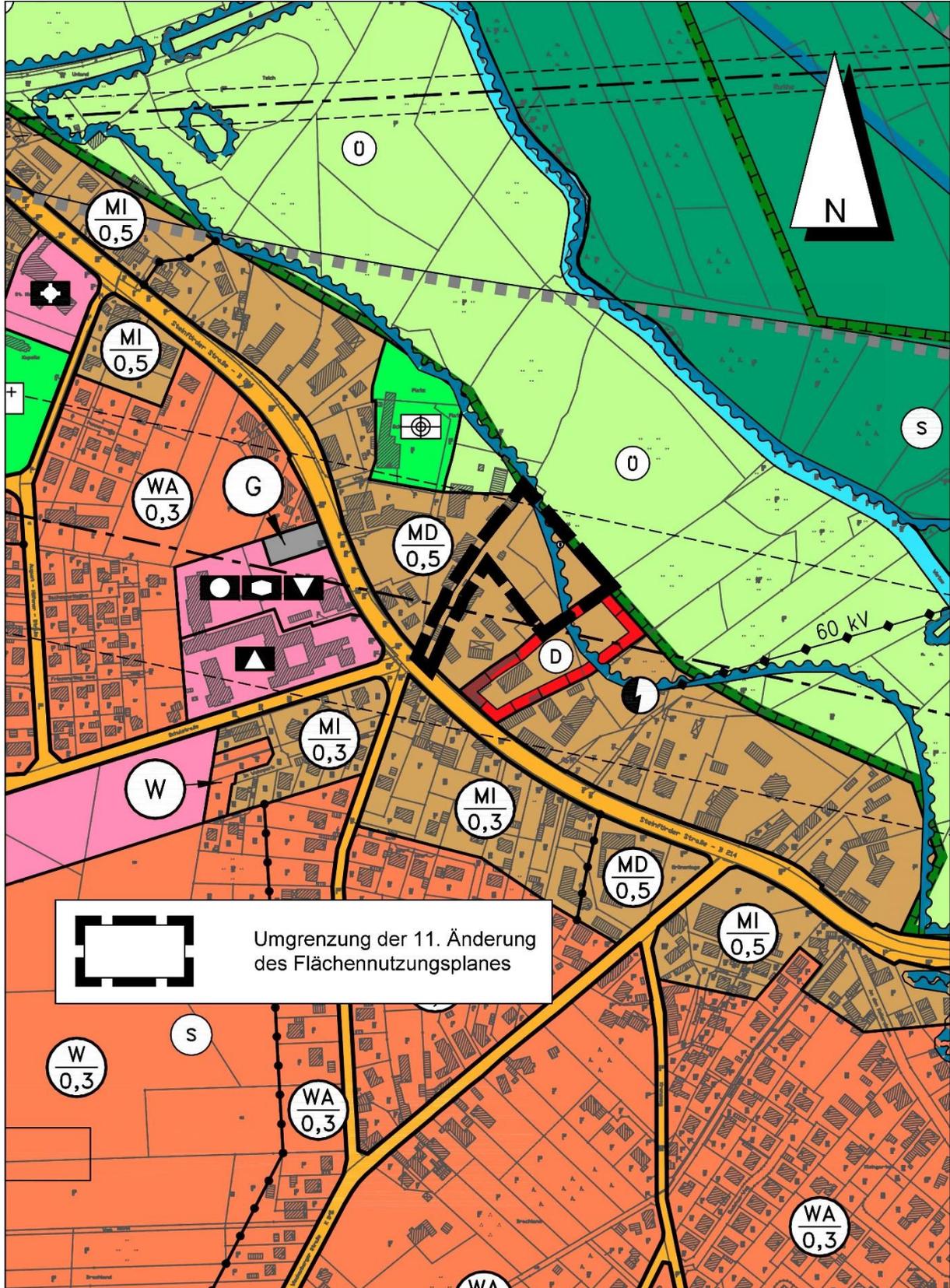
Der Änderungsbereich wird derzeit als Ackerzufahrt bzw. als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

2.4 Baugrund

Für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten ist der Planbereich der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind beim Landkreis Celle drei Erdölbohrungen erfasst, die aus einer historischen Feldeskarte übernommen wurden und nicht in der Bohrdatenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) enthalten sind. Sie sind somit auch nicht im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sichtbar. Beim LBEG liegen keine Hinweise auf vorhandene Bohrlöcher vor. Der Wintershall GmbH ist nach einer historischen Karte ein Bohrloch bekannt, das sich aber in ausreichender Entfernung zum Planbereich befindet.

Ausschnitt aus Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



2.5 Hochwasserrisikogebiet

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

Da die geplante Fläche nur geringfügig höher liegt als die berechnete Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers, wird eine Erhöhung des Geländes oder eine ausreichende Gründungshöhe vorgeschlagen. Hier sollte auf eine Unterkellerung der Bebauung verzichtet werden. Eine entsprechende Aufhöhung des Geländes ist vom Landkreis Celle mit Schreiben vom 1.10.2024 genehmigt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Hier soll hinter dem vorhandenen Lebensmittelmarkt ein Bereich, der im Flächennutzungsplan bislang als Dorfgebiet gekennzeichnet ist, in sehr geringem Umfang als Wohnbauland genutzt werden, soweit es das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wietze erlaubt. Aufgrund dieser geringen Größe werden Belange der Regionalen Raumordnungsplanung dadurch nicht berührt. Die Realisierung eines Dorfgebietes ist nicht mehr zu erwarten, da landwirtschaftliche Anlagen innerhalb der Ortslage kaum noch sinnvoll betrieben werden können.

Das Erfordernis zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der im Kapitel „Raumordnung“ dargestellten Notwendigkeit für die Gemeinde Wietze, in ihrer Funktion als Grundzentrum für die Bevölkerung Flächen für Wohnraum bereitzustellen. Nachdem der Gemeinde ein entsprechender Bedarf bekannt ist, soll dieser Anforderungen hier in kleinem Umfang gefolgt werden. Dafür muss Boden in entsprechendem Umfang in Anspruch genommen werden. Dass dies hier grundsätzlich als möglich beurteilt wird, ergibt sich bereits aus der Flächennutzungsplanung, auch wenn hier ursprünglich eine Erweiterung einer gemischten Baufläche vorgesehen war.

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

3.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Privatstraße über die bisherige Ackerzufahrt von der Steinförder Straße her.

Eine verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, vom 13.4.2023 kommt unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zu dem Schluss, dass gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bei den Verkehrsmengen der Bemessungsstunde kein Linksabbiegestreifen und keine Linksabbiegehilfe im Zuge der B 214 erforderlich sei. Auch aufgrund der sehr guten bis befriedigenden Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ergeben sich aus Sicht des Verkehrsplaners bei der geplanten Anbindung keine besonderen Gefahrensituationen. Der Kfz-Verkehr könne damit sicher ein- und abbiegen, der Verkehr im Zuge der B 214 werde hierdurch allenfalls geringfügig betroffen. Der Radverkehr werde im Zuge der B 214 sicher auf den vorhandenen Radfahrstreifen geführt und sei damit beim Ein- und Abbiegen direkt im Blickfeld des Kfz-Verkehrsteilnehmers. Fußgänger können die B 214 sicher an der Bedarfsignalanlage queren. Der benachbarte Lebensmittelmarkt werde vom neuen Wohnquartier ohne Querung der B 214 erreicht.

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

3.3 Immissionsschutz

Ein Gutachten des TÜV Nord vom 25.9.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass „tags und nachts über durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen, sowohl der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /2/ also auch nach den schalltechnischen Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ eintreten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen¹, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, treten nicht auf. Die zulässigen Spitzenwerte werden tags um mindestens 14 dB(A) und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Wir kommen zu dem Schluss, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die Zufahrtstraße also auch durch den Nettomarkt, sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten (im Sinne der TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm als auch der 16. BImSchV werden erfüllt.“

3.4 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Erdölfördergebietes liege. Insofern sei mit dem Vorhandensein von Hinterlassenschaften wie Bohrungen, Schlammgruben, Rohrleitungen und dergl. sowie Bodenverunreinigungen zu rechnen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass eine zwingend herzustellende ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht Maß möglich wäre, liegen nicht vor. Das von den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist über die Bodenoberfläche (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung) innerhalb des Grundstücks zu versickern. Lediglich für die Dachflächenentwässerung ist bei ausreichendem Grundwasserabstand eine (Rohr-) Rigolen-Versickerung möglich. Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung freizuhalten. Auf ausreichende Sicherheitsabstände zu benachbarten Grundstücken ist wegen möglicher nachteiliger Einwirkungen zu achten.

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

3.6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,62 ha
davon sind

| | |
|---------------------------|---------|
| Wohnbaufläche | 0,46 ha |
| Fläche für Landwirtschaft | 0,16 ha |

4. Umweltbericht

Der Eingriff, der durch die Planung in eine bislang hier als für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Fläche in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht wird, ist nach den Maßgaben des Umweltberichtes auszugleichen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Im Detail und verbindlich wird dies im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgelegt.