

# WIETZE

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### TEILPLAN WIETZE

#### 9. ÄNDERUNG



### BEGRÜNDUNG MIT PLANZEICHNUNGEN

Stand der Planung 11.1.2024	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	

## **1. Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen Witzes südlich der B 214 / Nienburger Straße zwischen der Straße Trannberg und dem Reiherweg.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Regionalplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle wird Wietze als Grundzentrum dargestellt, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind.

Raumansprüche sollen bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden.

## **3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Bislang stellt der Flächennutzungsplan für diesen Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Kennzeichnung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

Durch diese Flächennutzungsplanänderung soll im Zusammenhang mit einem entsprechenden Bebauungsplan eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes eines Schlachthofes ermöglicht werden. Damit soll eine Verbesserung der Betriebsabläufe auf dem Gelände erreicht werden können. Es wird daher die nördlich und östlich vorhandene Darstellung eines Sondergebietes für die Lebensmittelherstellung und -verarbeitung auf den vorliegenden Änderungsbereich erweitert. Damit wird eine einheitliche und zusammenhängende Nutzbarkeit dargestellt, wie sie auch im Bebauungsplan festgelegt werden kann.

Der raumordnerischen Forderung, nach der Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, wird entsprochen, weil die Änderung dem konkreten Bedarf eines hier ansässigen Betriebs dient. Dies schließt dementsprechend eine Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen aus, weil der Bedarf nur gedeckt werden kann, wenn eben Freifläche in Anspruch genommen wird. Da Wietze als Grundzentrum festgelegt ist, ist nicht erkennbar, dass in diesem Zusammenhang eine Betriebserweiterung um gerade mal ca. 4.200 m<sup>2</sup> aus raumplanerischen Gründen nicht zugelassen werden dürfte. Auf dem Betriebsgelände gibt es keine Möglichkeiten der Innenentwicklung, um die Ausweisung der Erweiterungsfläche vermeiden zu können. Innenbereiche in der weiteren Ortslage können nicht infrage kommen, weil die Betriebserweiterung im direkten Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände erfolgen muss. Aus demselben Grund ist auch die Wiedernutzung und Modernisierung vorhandener Bausubstanz, die Baulückenschließung und das Brachflächenrecycling nicht möglich.

Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Sondergebietes ist nicht mit der Ansiedlung weiterer Betriebe zu rechnen, zumal es nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt, sondern es sollen lediglich geringfügige Erweiterungen des bestehenden Betriebes ermöglicht werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das vorhandene benachbarte Betriebsgelände. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich.

Soweit bekannt, befindet sich der benachbarte Waldbestand im Eigentum des expandierenden Betriebes. Der Eigentümer ist sich der Folgen der engen Nachbarschaft bewusst; dies wird aber in Kauf genommen, da die Realisierung des beabsichtigten Erweiterungsvorhabens unter Berücksichtigung der genannten Abstände nicht möglich wäre.

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an vorhandene Anlagen problemlos möglich. Die Schmutzwasserentsorgung ist den einschlägigen Vorschriften entsprechend herzustellen.

Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass eine Bebauung erst möglich sei, wenn eine geordnete Abwasserbeseitigung sichergestellt sei. Das gewerbliche Abwasser des Schlachthofs wurde von der Abwasserbeseitigungspflicht der Gemeinde ausgenommen. Hierzu bestehe eine betriebseigene Kläranlage. Das häusliche Schmutzwasser sei an die zentrale Kläranlage des Abwasserverbandes Matheide (AVM) angeschlossen. Die Erweiterungsfläche dürfe erst bebaut werden, wenn nachgewiesen werde, dass die zusätzlich anfallenden Schmutzwassermengen ordnungsgemäß entsorgt werden können. Das bedeute, dass eine Infrastruktur zum zentralen Anschluss des Abwassers hergestellt werden müsse und der AVM diesem zugestimmt habe. Sollte gewerbliches Abwasser anfallen, welches nicht zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser behandelt werden könne, seien entsprechende Genehmigungen, Erlaubnisänderungen und Zustimmungen beim Landkreis Celle als untere Wasserbehörde bzw. beim Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) zu beantragen. Sollte der Betrieb aufgegeben werden oder die Fläche in eine andere Nutzung überführt werden, falle die Abwasserbeseitigungspflicht zurück auf die Gemeinde. In diesem Fall dürfe die Nutzung der dann ansässigen Betriebe erst aufgenommen werden, wenn sichergestellt sei, dass die Gemeinde bzw. der AVM das anfallende Abwasser ordnungsgemäß entsorgen könne.

Im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung für den inzwischen errichteten Schlachthof wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen durchgeführt, um zu klären, ob die frühere Ölförderung in Wietze zu Nutzungsbeeinträchtigungen führen kann. Anzeichen hierfür wurden nicht festgestellt, so dass auch für die hier vorgesehene verhältnismäßig kleine Erweiterungsfläche nicht von solchen Beeinträchtigungen ausgegangen wird.

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.

Die Wintershall DEA GmbH hat darauf hingewiesen, dass sich im Änderungsbereich eine verfüllte Bohrung befinde, zu der ein einzuhaltender Sicherheitsabstand von 5 m bestehe, der nicht überbaut oder abgegraben werden dürfe.

Laut Landkreis Celle liege Plangebiet innerhalb der im Altstandortkataster unter der Anlagennummer 351.023.5.904.0021 erfassten Altlastverdachtsfläche „Wietze, Tanklager, Trannberg“. Innerhalb des Plangebietes befinde sich ein Ölschlammbecken, welches im Jahre 2009 im Auftrag der Gemeinde Wietze orientierend untersucht wurde (Bericht der

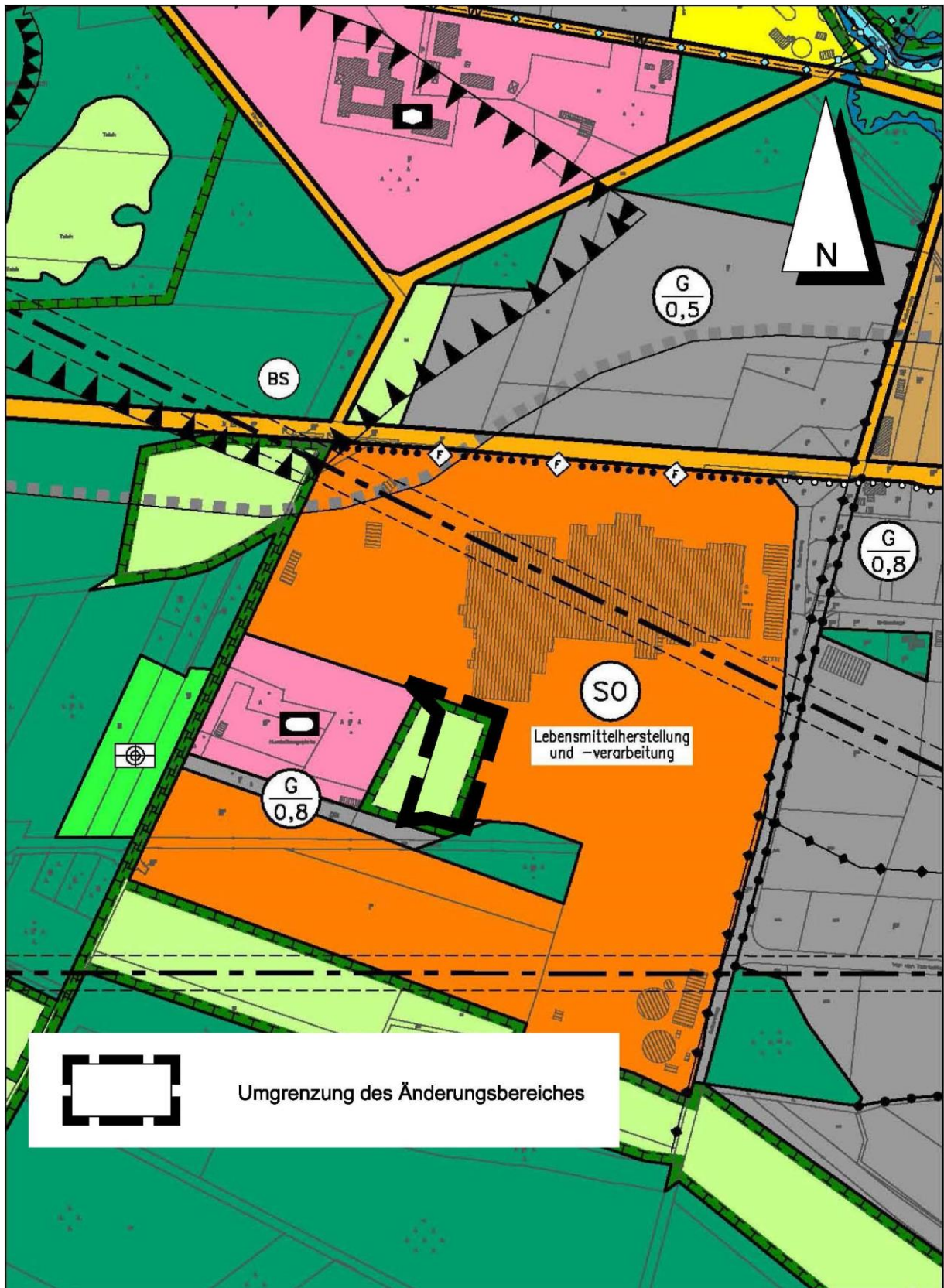
IGU GmbH, Sehnde, vom 08.12.2009). Der auf dem heutigen Betriebsgrundstück liegende Teil wurde im Zuge der Erschließung des Geländes mittels Bodenaustausch saniert. Auf die Sanierung des außerhalb liegenden Teils des Ölschlammbeckens verzichtete man. Laut Aussage des Gutachters könne das Ölschlammbecken ohne vorherige Sanierung oder Sicherung nicht überbaut werden. Er halte vorlaufende Untersuchungen für erforderlich.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,4215 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 aufgestellten Bebauungsplan festgelegt.

Ausschnitt Arbeitsstand des Flächennutzungsplanes  
mit eingearbeiteten Änderungen, M 1 : 5.000





## Flächennutzungsplan, 9. Änderung, M 1:5.000

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"  
© 2022  LGLN  
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

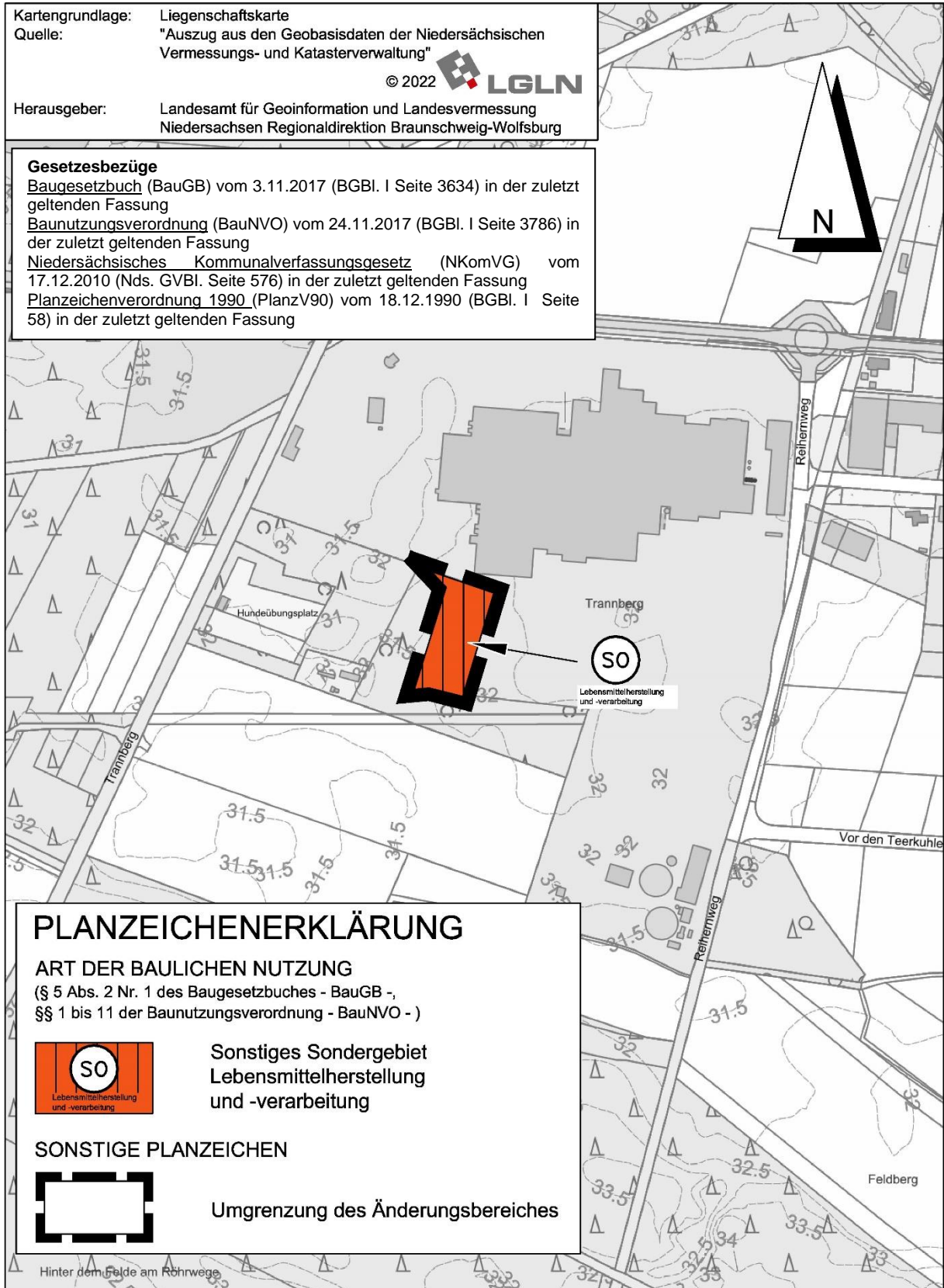
### Gesetzesbezüge

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 -)



Sonstiges Sondergebiet  
Lebensmittelherstellung  
und -verarbeitung

#### SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) i. V. m. § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

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



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

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im SEPTEMBER 2022

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

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit der Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 beschlossen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat/VA der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung 622-01926/15 vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Celle, den

(Siegel)

Landkreis Celle
Im Auftrage

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

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Änderung des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

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