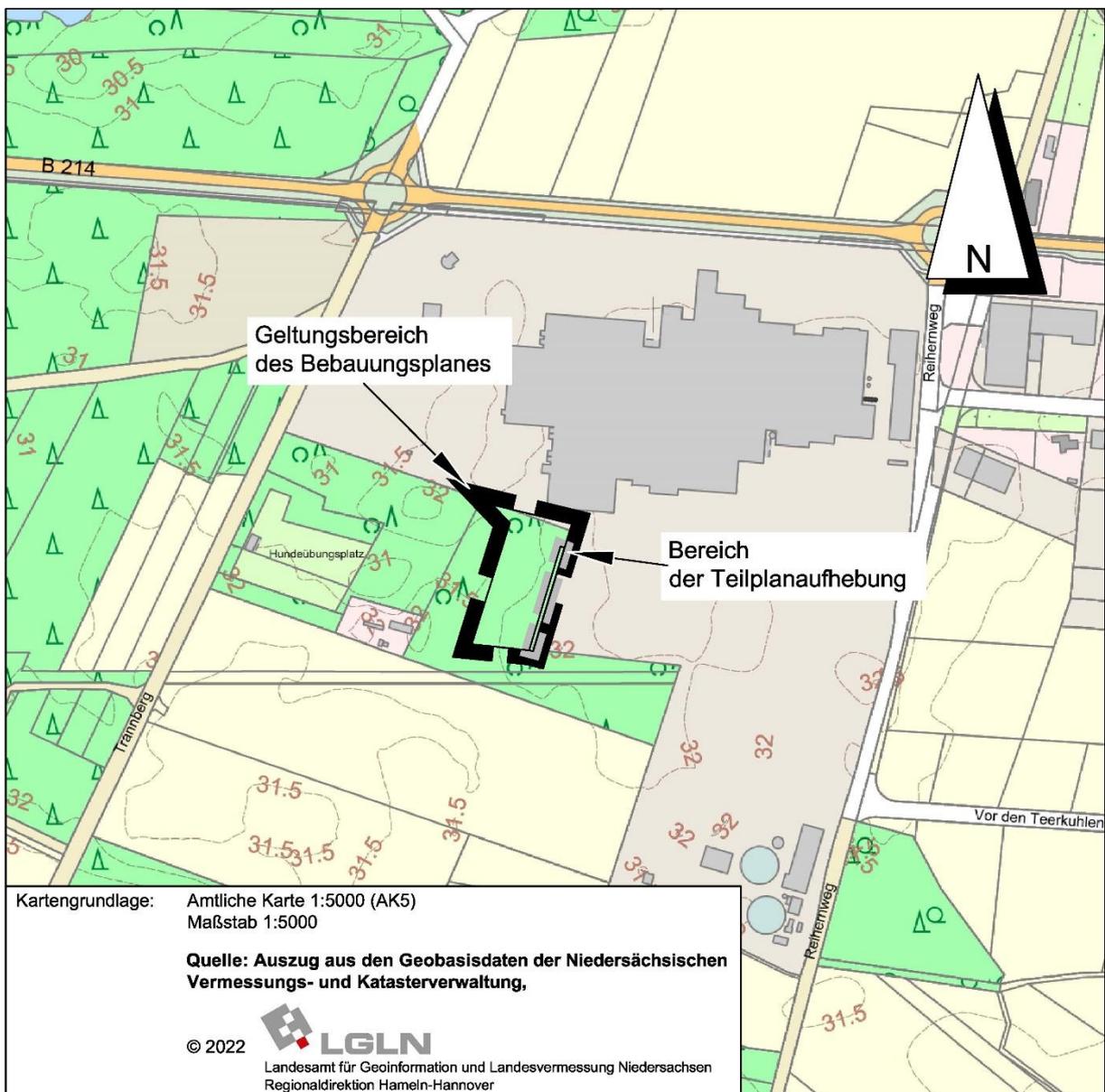


# BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
12.10.2022			

GEMEINDE WIETZE  
BEBAUUNGSPLAN W-31 „TRANNBERG MITTE/ WEST“  
MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
W-28 „TRANNBERG MITTE“



## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-31 „Trannberg Mitte/West“ im Kernort Wietze beschlossen.

### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich befindet sich südlich der B 214 / Nienburger Straße zwischen der Straße Trannberg und dem Reiherweg. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **1.3 Teilaufhebung des Bebauungsplanes W-28 „Trannberg Mitte“**

Der vorliegende Bebauungsplan W-31 „Trannberg Mitte/West“ überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes W-28 „Trannberg“ Mitte“, der mit Rechtskraft des Bebauungsplanes W-31 insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Bereich wird auf der Planzeichnung dargestellt.

## **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. Der Planbereich wird nachrichtlich bereits als eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche berücksichtigt.

### **2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

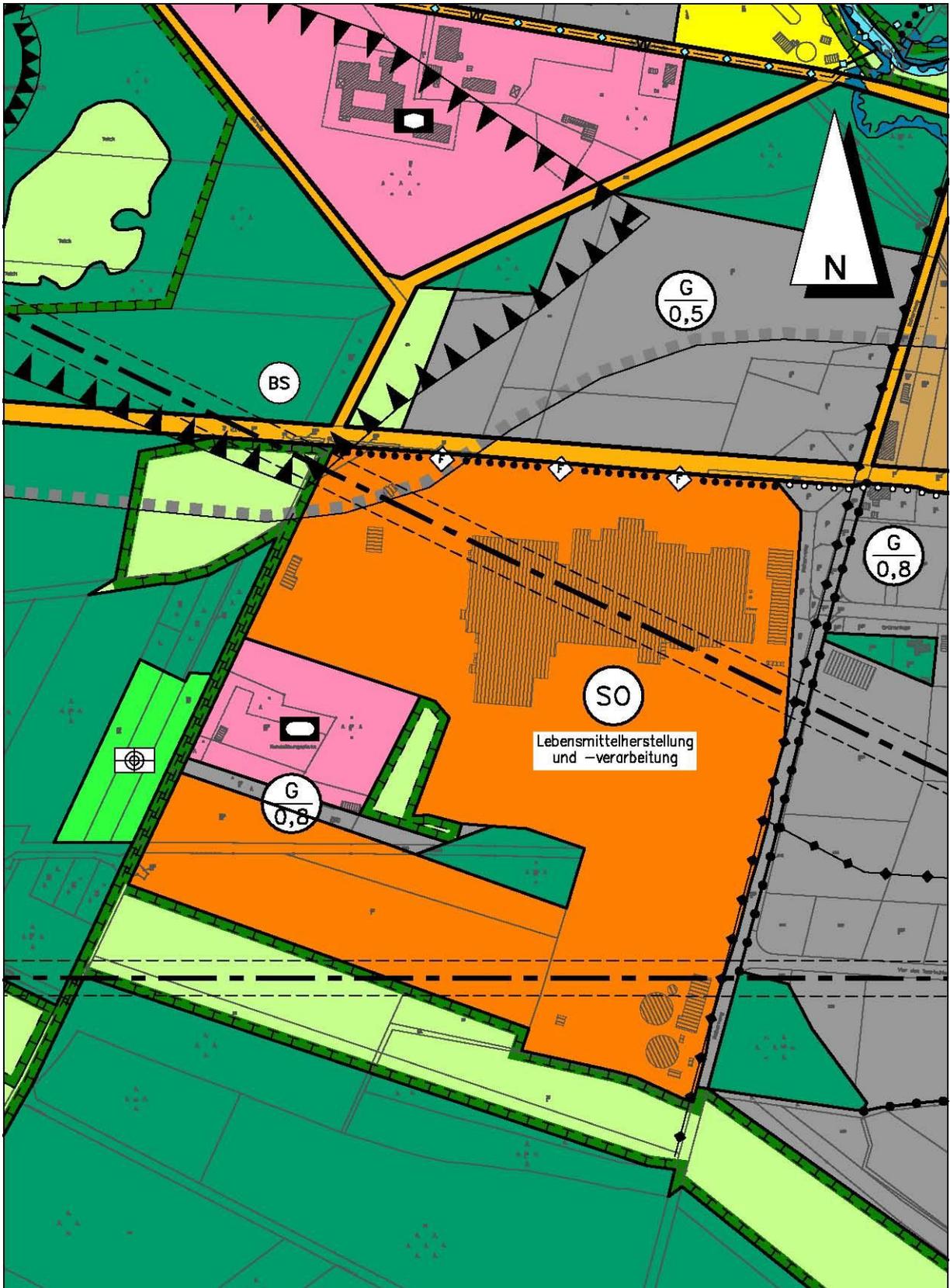
Innerhalb des Flächennutzungsplanes wird stattdessen ein Sondergebiet für die Lebensmittelherstellung und -verarbeitung vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung wird auf der folgenden Seite im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung,**

Nach dem Bundesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 50 Tonnen Lebengewicht oder mehr je Tag eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls darüber durchzuführen, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlüssiger Prüfung unter Zugrundelegung bestimmter im Gesetz festgelegter Kriterien erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der geltenden Gesetze zu berücksichtigen sind. Aufgrund dessen wurde eine „Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb eines Geflügel verarbeitenden Betriebs in Wietze“ von der öKon GmbH, Münster, mit Datum vom Januar 2010 durchgeführt, die bei Bedarf in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 9. Änderung, M. 1:5.000



## 2.4 Natur und Landschaft

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet und der als ihr gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigefügt ist.

## 3. Verbindliche Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diesen kleinen Bebauungsplan soll eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes eines Schlachthofes ermöglicht werden. Damit soll eine Vergrößerung des Gebäudes und damit eine Verbesserung der Betriebsabläufe auf dem Gelände erreicht werden können.

### 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Flächennutzungsplanung wird ein Sondergebiet für die Lebensmittelherstellung und –verarbeitung festgesetzt, das der Nutzung im angrenzenden Bebauungsplan „Sondergebiet Trannberg“ entspricht. Damit soll eine durchgehende einheitliche Nutzbarkeit erreicht werden, auch wenn die einzelnen als zulässig erklärten Betriebsteile nicht alle innerhalb des vorliegenden Planbereiches verwirklicht werden können. Lediglich die Direkt-Verkaufsstelle wird hier nicht zugelassen, weil sie bereits an anderer Stelle auf dem Betriebsgelände besteht, und eine weitere Verkaufsstelle nicht erforderlich ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ebenfalls an das des genannten benachbarten Bebauungsplanes angepasst, um eine homogene Bebaubarkeit zu erreichen.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, weil hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die zulässige Bebauung in ausreichender Weise bestimmt.

Der östlich angrenzende Bebauungsplan W-28 „Trannberg Mitte“ wird im Übergangsbereich überplant, um die überbaubaren Flächen zusammenfügen zu können. Im nördlichen Bereich ist dies im Übergang zum Bebauungsplan „W-25 „Sondergebiet Trannberg“ nicht erforderlich, weil dort die überbaubare Fläche bis an die Planbereichsgrenze heranreicht.

### 3.4 Verkehr

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

### 3.5 Grün

Die Grünfestsetzungen ergeben sich aus den Empfehlungen des Umweltberichtes, die dort dargestellt und begründet sind.

### 3.5 Immissionsschutz

Für den benachbarten Bebauungsplan „Sondergebiet Trannberg“ wurden flächenbezogene Schallkontingente festgesetzt, die den Immissionsschutz für schutzwürdige Nutzungen in der weiteren Nachbarschaft sicherstellen sollen. Diese Schallkontingente einschließlich ihrer Abgrenzung untereinander werden für den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

## 4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

### 4.1 Ablagerungen, Bodenkontaminationen

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.

### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen hergestellt werden. Da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt und ein zweiter Betrieb ohne Anbindung an Erschließungsanlagen auch nicht angesiedelt werden könnte, kann die Ver- und Entsorgung über das bestehende angrenzende Betriebsgelände erfolgen.

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach den einschlägigen Richtlinien herzustellen; Hinweise darauf, dass dies nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Das Regenwasser ist so weit zurückzuhalten oder zu versickern, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut zu Spitzenzeiten nicht eintritt.

### 5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von 0,4316 ha.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan W-31

„Trannberg Mitte/ West“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister