

**GEMEINDE WIETZE  
OT HORNPOSTEL  
LANDKREIS CELLE**

LANDKREIS

**BEBAUUNGSPLAN „RAFFINERIESTRASSE“**

**BEGRÜNDUNG**

**mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG**

— URSCHRIFT —

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(1)	§ 10
Begründung:	16.12.2002	01.03.2004	06.07.2004
Plan:	16.12.2002	01.03.2004	06.07.2004

Dipl.-Ing. E. Pieczyk

Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

Zeichnung: E. Harms

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



# INHALT

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
<b>2</b>	<b>KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES .....</b>	<b>1</b>
2.1.1	Lage im Raum .....	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
2.3	Bestand .....	2
2.3.1	Erschließung.....	2
2.3.2	Flächennutzung und Flächenausbildung .....	2
2.3.3	Ver- und Entsorgung.....	2
2.3.4	Eigentumsverhältnisse .....	2
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>3</b>
3.1	Überörtliche Planungen .....	3
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung .....	3
3.2	Örtliche Planungen .....	3
3.2.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.2.2	Gemeindeentwicklungsplan.....	3
3.2.3	Dorferneuerungsplanung .....	4
3.3	Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.....	4
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>5</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3	Bauweise, Baugrenzen.....	6
5.4	Verkehrsflächen .....	6
5.4.1	Straßen.....	6
5.5	Kinderspielplatz .....	6



14.03.2004

# 1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

## 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Raffineriestraße“ soll ein Wohngebiet bereit gestellt werden. Im Süden des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) mit groß zugeschnittenen Hausgärten. Auf diesen Grundstücken soll eine Hinterliegerbebauung entstehen. Damit wird eine innerörtliche bauliche Verdichtung erreicht, die dem Grundsatz „sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen“ entspricht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wietze im Ortsteil Hornbostel gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele und Zwecke berücksichtigt:

- „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung“, d.h. in diesem Fall die Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des Wohnflächenbedarfes unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung des Ortes und der Belange des Umweltschutzes,
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung“, d.h. die Förderung des Allgemeinwohls durch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Förderung der regionalen Wirtschaft, Sicherung von Arbeitsplätzen usw.,
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. die Schaffung hoher Wohnqualitäten,
- „der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“, d.h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

Zudem befindet sich das Plangebiet im ehemaligen Erdölfördergebiet Wietze, so dass im Rahmen des Verfahrens geprüft werden soll, ob bedingt durch die werksbaulichen Tätigkeiten Betriebsreliquien (Bohrlöcher, Leitungen etc.) im Boden des Geltungsbereiches vorhanden sind.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Durchführung des Bebauungsplanes „Raffineriestraße“ in seiner Sitzung am 16.12.2003 beschlossen.

## 2 KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES

### 2.1.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Wietze liegt mit dem Grundzentrum Wietze und den Ortsteilen Hornbostel, Wieckenberg und Jeverßen im westlichen Teil des Landkreises Celle und ist ca. 20 km vom Mittelzentrum Celle entfernt. Durch Wietze führt die B 214 von Celle nach Schwarmstedt. Das Oberzentrum Hannover hat eine Entfernung von ca. 40 km und ist über die Autobahn A 7 zu erreichen.

Das Plangebiet selbst befindet sich in Hornbostel, einem Ortsteil der Gemeinde Wietze, der sich im Norden des Gemeindegebietes erstreckt. Der Ort wird über die Kreisstraße K 4 an die Bundesstraße B 214 angebunden.

## **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand Hornbostels, wo die Ortsteile Hornbostel und Wietze direkt aneinandergrenzen. Der Geltungsbereich wird im Süden und Osten von der Raffineriestraße begrenzt, an die sich vorhandene Wohnbebauung der Ortschaft Wietze anschließt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Industriebrache, auf der Bäume sukzessiv aufgelaufen sind.

Die Fläche umfasst die Flurstücke 25/33, 25/34, 25/35, 25/36, 25/37, 25/38 und 25/39 der Flur 4, Gemarkung Hornbostel, Gemeinde Wietze.

Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes sind aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

## **2.3 Bestand**

### **2.3.1 Erschließung**

Im Süden und Osten grenzt die vorhandene öffentliche Raffineriestraße an den Geltungsbereich an, von der das Plangebiet erschlossen wird.

### **2.3.2 Flächennutzung und Flächenausbildung**

Das Plangebiet ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Gebäude befinden sich überwiegend auf der südlichen Hälfte der großzügig zugeschnittenen Grundstücke und nach Norden erstrecken sich die jeweiligen Hausgärten sowie teilweise kleinere Nebenanlagen.

Das Gebiet ist nicht in der Bombenkarte des Landkreises erfasst. Sollten dennoch Abwurfmunitionen aufgefunden werden, ist das Ordnungsamt der Gemeinde, die Polizei oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu verständigen.

Ein Verdacht auf Kampfmittel besteht nach Angabe des Landkreises Celle (Dezember 2003) nicht.

### **2.3.3 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Bebauung des Plangebietes ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und können für die neuen Wohngrundstücke erweitert werden. Für die bestehende technische Infrastruktur des Ortes ist eine geringfügige höhere Auslastung durch die zukünftig zusätzlich entstehenden Wohngebäude zu erwarten.

### **2.3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum von Privatpersonen.

## **3 PLANUNGSVORGABEN**

### **3.1 Überörtliche Planungen**

#### **3.1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1993 für den Landkreis Celle ist seit September 2001 nicht mehr rechtlich verbindlich. Das in Neuauflage befindliche RROP ist zwar noch nicht rechtswirksam, jedoch liegt ein Entwurf des RROP's bereits vor. Es wird daher geprüft, ob die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Vorgaben des Entwurfs entsprechen.

Die Gemeinde Wietze wird im LROP als ländlicher Raum dargestellt. Entsprechend den Grundsätzen und konkreten Zielen der Landesplanung enthält das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 die Vorgaben, für die ländlichen Räume solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen. Der ländliche Raum soll besondere Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Außerdem soll in ländlichen Räumen eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung verfolgt werden.

Für den Ort Hornbostel sind im Entwurf des RROP's keine Vorgaben getroffen worden. Die Planungen entsprechen den Darstellungen der Landesplanung und Raumordnung.

### **3.2 Örtliche Planungen**

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F – Plan) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

#### **3.2.2 Gemeindeentwicklungsplan**

Im Jahr 2001 wurde vom Rat der Gemeinde Wietze eine Gemeindeentwicklungsplanung verabschiedet, um die generelle zukünftige Entwicklungsrichtung der Gemeinde langfristig in geordnete Bahnen zu lenken. Die Inhalte des Bebauungsplanes „Raffineriestraße“ lassen sich mit den Zielen der Gemeindeentwicklungsplanung vereinbaren.



### 3.2.3 Dorferneuerungsplanung

Am 01.01.2001 wurde Hornbostel in das Förderprogramm der niedersächsischen Dorferneuerung aufgenommen. Im Zusammenarbeit mit den Bürgern des Ortes, den Ortsratsmitgliedern, der Gemeindeverwaltung und dem Planungsbüro ist ein Vorentwurf des Dorferneuerungsplanes erarbeitet worden, der im Juni 2002 vom Gemeinderat in seinen Grundzügen angenommen wurde. Die Dorferneuerungsplanung hat das Ziel, die generellen zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten und Konzeptplanungen des Ortes in geordnete Bahnen zu lenken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich nicht im Altdorfbereich, der im besonderen Maße untersucht wurde, sondern am südlichen Ortsrand des Ortes. Für das Plangebiet sind keine Aussagen getroffen worden.

### 3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raffineriestraße“ ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (inkl. der maximal zulässigen Überschreitung) mit 4.324 m<sup>2</sup> gemäß § 19 (2) BauNVO den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen) nicht überschreitet.

## 4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:</b>		
• Wohnbebauung mit Hausgärten	9.609	100,0
<b>Summe:</b>	<b>9.609</b>	<b>100,0</b>
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:</b>		
• Nettobauland – allgemeines Wohngebiet (WA):	9.609	100,0
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung = 45% des Nettobaulandes)	(4.324)	(45,0)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(5.285)	(55,0)
<b>Summe:</b>	<b>9.609</b>	<b>100,0</b>

## 5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGS-PLANES

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ist notwendig, um die Eigenbedarfsentwicklung der Gemeinde zu gewährleisten. Die Baulandausweisung als allgemeines Wohngebiet entspricht einerseits der tatsächlichen Nutzung auf den bestehenden Grundstücken des Geltungsbereiches und andererseits der südlich angrenzenden Bestandsnutzung und stellt so eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der Siedlungsflächen dar.

Es werden daher die für allgemeine Wohngebiete (WA) in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise werden zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine offene Siedlungsstruktur entstehen, die sich der schon vorhandenen Bestandsbebauung im Ort anpasst. Dazu wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse (gemäß § 20 BauNVO) bestimmt:

- Es wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt.
- Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 45 % mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 0,3 soll einerseits eine innerörtliche bauliche Verdichtung erfolgen, um sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen, ande-

rerseits soll eine lockere Bebauungsstruktur bewahrt werden, die für den Ort prägend ist. Zudem wird die Eingliederung in die bestehende Gebäudestruktur durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit aufgenommen.

Bei eingeschossigen Gebäuden kann ein Dachgeschossausbau erfolgen, wenn das Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist. Nach § 2 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) ist das Dachgeschoss kein Vollgeschoss, wenn es auf höchstens 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses eine lichte Höhe von 2.20 m oder mehr hat. Ebenso dürfen die Gebäude Keller haben, die nicht als Vollgeschoss gewertet werden. Nach § 2 NBauO ist der Keller kein Vollgeschoss, wenn er mit seiner Deckenunterseite im Mittel weniger als 1.40 m über der Geländeoberfläche liegt.

### **5.3 Bauweise, Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie im gesamten Ort üblich ist. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht der umgebenden Bebauung und der im Plangebiet vorhandenen Wohnbebauung und gewährleistet, dass der durch offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter des Ortes erhalten bleibt.

Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass eine Verdichtung durch den Neubau von Gebäuden im nördlichen Teilbereich des Plangebietes stattfinden kann, die gemäß dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden erwünscht ist. Gleichzeitig ist die Flexibilität für die Lage und Dimension der Bebauung gewahrt.

### **5.4 Verkehrsflächen**

#### **5.4.1 Straßen**

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die südlich und östlich angrenzende Raffineriestraße. Die zukünftig entstehenden Wohngebäude im Norden des Plangebietes sollen über private Zufahrten erschlossen werden. Um flexibel bei der Lage der Zufahrt zu sein, wird eine privatrechtliche Sicherung der Zufahrten über Baulasten erfolgen.

### **5.5 Kinderspielplatz**

Grundsätzlich sieht das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) die Einrichtung eines Kinderspielplatzes im allgemeinen Wohngebiet vor. Im vorliegenden Plangebiet wird jedoch auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich ein Kinderspielplatz an der Friedrich-Hoffmann-Straße (siehe Übersichtsplan). Der Spielplatz ist in weniger als 400 m über die Raffineriestraße zu erreichen. Aufgrund der Ortsrandlage des Plangebietes finden sich auch viele Wald- und Freiflächen in unmittelbarer Nähe des Planbereiches, die weitere Möglichkeiten für phantasievolles Kinderspiel im Freien bieten.

## 6 VER- UND ENTSORGUNG

Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet sind bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden. Der Anschluss an das bestehende Ortsnetz ist möglich.

Die Ausweisung des Wohngebietes bewirkt eine geringfügige höhere Auslastung der vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die in bestehender Form gedeckt werden kann.

### 6.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Stromversorgung Ost - Hannover Energie GmbH (SVO-Energie GmbH).

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von Trinkwasser-Hausanschlussleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes, GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten.

### 6.1.2 Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern. Das Löschwasser ist ausreichend vorhanden. Da nur sehr wenig Neubebauung im Plangebiet entstehen kann und diese Wohngebäude beim Brandfall von der öffentlichen Verkehrsfläche (Raffineriestraße) gelöscht werden können (Entfernung < 50 m), wird eine zusätzliche Befahrungsmöglichkeit im Norden für nicht notwendig erachtet. Ein Brandschutzstreifen ist auch nicht erforderlich.

### 6.1.3 Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG und ist über vorhandene Leitungen gesichert.

### 6.1.4 Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss durch die Deutsche Telekom AG erfolgen. Für den rechtzeitigen Anschluss an das bestehende Telekommunikationsnetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technik Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI Hildesheim, Bischofskamp 25 c, 31137 Hildesheim so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ferner weist die Deutsche Telekom AG darauf hin, dass innerhalb der Wege geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Zudem soll durch mögliche Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

### **6.1.5 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über das vorhandene Kanalnetz durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt.

### **6.1.6 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Im Einzelfall ist die Versickerungsfähigkeit nachzuweisen. Es ist sicherzustellen, dass umweltschädliche Stoffe und Substanzen weder in Schmutz- noch in Regenwasseranlagen gelangen. Wird gegebenenfalls nachgewiesen, dass der Untergrund für die Versickerung nicht geeignet ist, soll das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rückhaltung) so dem Vorfluter zugeleitet werden, dass ihm nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser zugeführt wird, als aus der ursprünglich unbebauten Fläche anfällt.

### **6.1.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung kann über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle erfolgen.

## **7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Fläche Privatpersonen gehört. Die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes werden von einem Investor getragen. Der Gemeinde Wietze entstehen keine Kosten.

## **8 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Im Folgenden werden voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

### **8.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen, da sich die geplante Wohnbebauung an die schon

vorhandenen Nutzungsstrukturen anpasst. Da nur wenig neues Bauland zur Verfügung gestellt wird, sind zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastung nur in geringem Maß zu erwarten.

## **9 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG**

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung und die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen ist nach den §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Bestandteil des Baurechts. Sind durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1a BauGB zu entscheiden.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes beschrieben und bewertet sowie die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen ermittelt, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verursacht werden können. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (NLÖ 1994) berechnet.

### **Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet besteht aus sieben Privatgrundstücken, welche alle mit einem Wohngebäude und teilweise mit Nebengebäuden bebaut sind. Sie grenzen im Norden an eine Industriebrache mit Sukzessionsgehölzen (Kiefern- und Birken), im Süden, Osten und Westen an vorhandene Wohnbebauung an. Alle Grundstücke sind oder waren gärtnerisch genutzt und weisen einen geringen naturnahen Charakter auf.

### **Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Umweltbelange nach § 18 BNatSchG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine maximal 45 %-ige Überbauung der Grundstücksflächen zugelassen. Derzeit sind ca. 700 m<sup>2</sup> (= 7,3%) der Nettobaulandfläche durch Wohnhäuser und Nebengebäude überbaut, so dass mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes noch weitere 37,7 % (= 3.623 m<sup>2</sup>) des Nettobaulandes überbaut werden dürfen.

Die Überbauung bzw. Versiegelung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser, da sie mit einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch und die Grundwasserneubildung verbunden ist. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da es mit Ausnahme der Überbauung zu keinem Nutzungswandel der Flächen kommt und sich die zusätzliche Bebauung dem Charakter der vorhandenen umliegenden Wohngebiete anpassen wird.

## **Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen wird die Grundflächenzahl auf 0,3 (+ 50 % Überschreitung) begrenzt. Um die Verminderung der Grundwasserneubildung zu reduzieren wird ferner die Versickerung des anfallenden Niederschlages auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch nicht ausreichend, um die mit der Planung verbundenen, erheblichen Eingriffe auszugleichen. Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden erforderlich.

## **Ermittlung des Kompensationsumfangs**

Im Folgenden wird der Kompensationsbedarf nach BREUER (NLÖ 1994) für die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter ermittelt.

Der maximale Anteil versiegelbarer Flächen innerhalb des Plangebietes, abzüglich der vorhandenen überbauten Flächen, beträgt ca. 3.623 m<sup>2</sup>. Bei Anwendung des vorgegebenen Berechnungsverfahrens von BREUER (NLÖ 1994) sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser in einem Verhältnis von 1 : 0,3 auszugleichen. Die Versiegelung der 3.623 m<sup>2</sup> großen Fläche ist somit auf einer Fläche von **1.087 m<sup>2</sup>** auszugleichen. Diese Flächengröße gilt für die Aufwertung einer gleichgroßen Fläche um eine Wertstufe, wobei vorausgesetzt wird, dass die Maßnahmen geeignet sind, die Eingriffe für das Schutzgut Boden und Wasser gleichermaßen auszugleichen.

## **Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der ermittelten Eingriffe wird die Pflanzung von zwei heimischen, mittel- bis großkronigen Laubbäumen oder regionstypischen hochstämmigen Obstbäumen an geeigneter Stelle innerhalb jedes Privatgrundstücks festgesetzt. Die Laubbäume bzw. Obstbäume sind als 3 x verpflanzte Baum-schulqualität von mindestens 14 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu pflanzen und mit einem Dreibock zu sichern. Die gepflanzten Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die nicht überbaubare, private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme können die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser vollständig ausgeglichen werden.

## 10 VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Wietze am 16.12.2003 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am 18.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 05.01.2004 bis einschließlich 05.02.2004 durchgeführt. Sie wurde am 18.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 22.12.2003 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 07.05.2004 bis einschließlich 07.06.2004 durchgeführt. Sie wurde am 28.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

---

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.07.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

29323 Wietze, den 27 DEZ. 2004

Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle

Bürgermeister

*10. 2004*



*E. Piezy*

Planer



**GEMEINDE WIETZE**

**OT HORNPOSTEL**

**LANDKREIS CELLE**

**BEBAUUNGSPLAN „RAFFINERIESTRASSE“**

**PLANZEICHNUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

— URSCHRIFT —

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(1)	§ 10
Begründung:	16.12.2002	01.03.2004	06.07.2004
Plan:	16.12.2002	01.03.2004	06.07.2004

Dipl.-Ing. E. Pieczyk

Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

Zeichnung: E. Harms

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)





Auszug aus der ALK 1 : 1.000 im Maßstab 1 : 10.000

**GEMEINDE WIETZE  
ORTSTEIL HORNPOSTEL  
LANDKREIS CELLE**

Planungsvorhaben

**BEBAUUNGSPLAN "RAFFINERIESTRASSE"**

Planungsträger  
**Herr Markus Henkel**

Auftrag-Nr.:  
**03 0134-1**

Stand:  
**06.07.2004**

Maßstab:  
**1 : 1.000**

Plan-Bez.:  
**Rechtsplan**

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31

E-mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

\* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

## 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

o

offene Bauweise



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## 4. SONSTIGE PLANZEICHEN



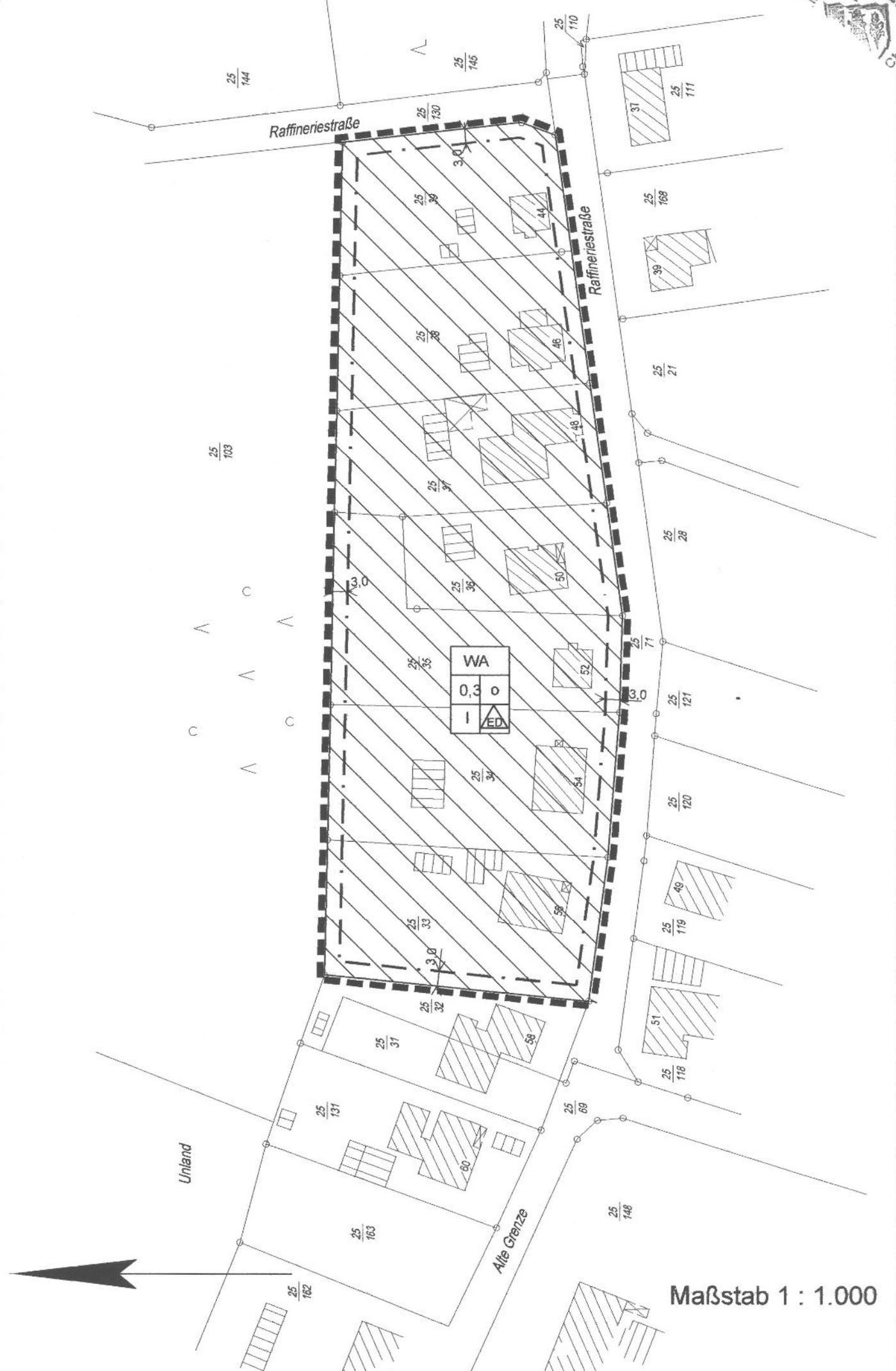
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte\*



Lage des nächstgelegenen Kinderspielplatzes in der Übersichtskarte\*



Raffineriestraße

Raffineriestraße

WA  
0,3  
I  
ED

Umland

Alte Grenze

Maßstab 1 : 1.000

25 / 144

25 / 145

25 / 111

25 / 168

25 / 21

25 / 703

25 / 28

25 / 36

25 / 71

25 / 121

25 / 34

25 / 120

25 / 49

25 / 119

25 / 33

25 / 51

25 / 118

25 / 32

25 / 69

25 / 148

25 / 31

25 / 131

25 / 163

25 / 50

25 / 60

# Textliche Festsetzungen

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Es ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Folgende Nutzungen sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise sind gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

# GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. BEPFLANZUNG DER PRIVATGRUNDSTÜCKE

Je Grundstück sind zwei heimische, mittel- bis großkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume an geeigneter Stelle zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreieck zu sichern. Alle Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die übrige, nicht überbaubare, private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

## 2. ZEITPUNKT UND QUALITÄT DER BEPFLANZUNGEN

Die Pflanzungen auf dem Privatgrundstück sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Herstellung der Bezugfertigkeit vorzunehmen.

Die Laubbäume bzw. Obstbäume sind als 3x verpflanzte Baumschulqualität von mindestens 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

# PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze den Bebauungsplan „Raffineriestraße“, bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Wietze, 27 DEZ 2004

Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 16.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Raffineriestraße“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Wietze, 27 DEZ 2004

Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle

Bürgermeister



## PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Hornbostel, Flur 4

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.11.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, 13.08.2004



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



## PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan „Raffineriestraße“ wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, 12.08.2004

  
.....

Planverfasser

### **infraplan GmbH**

Südwall 32 · 29221 Celle  
Tel. 0 51 41 / 9 91 69 - 30  
Fax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

  
.....

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 27.04.2004 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 07.05.2004 bis 07.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, 27. DEZ 2004  
.....

Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
Bürgermeister



## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2004 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung, beschlossen.

Wietze, 27. DEZ 2004  
.....

Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle  
Bürgermeister



## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.2004  
im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 17 bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, 27 DEZ 2004

Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle

Bürgermeister



## VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wietze, .....

.....  
Bürgermeister

## MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, .....

.....  
Bürgermeister