



**Begründung zum Bebauungsplan "Westlich des Schafbrückenweges", Ortsteil Hornbostel, Gemeinde Wietze (Januar 1996)**

1. Allgemeines

# URSCHRIFT

1.1. Ziel des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 28.2.1995 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich des Schafbrückenweges" mit dem Ziel eingeleitet, um

- zusätzliche Wohnbauflächen in Hornbostel zu schaffen,
- den Festplatz städtebaulich abzusichern und
- um das Landschaftsbild mit Wiesen, Hecken und einem kleinen Wald zu erhalten.

Auf der Grundlage des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB -MaßnahmenG) kann daher mit dieser Planaufstellung in der Gemeinde Wietze zusätzlicher Wohnraum zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs geschaffen werden.

1.2. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfaßt die Parzellen 75/1, 94/1 und den östlichen Teil der Parzelle 91/1 der Flur 3, Gemarkung Hornbostel zwischen dem Schafbrückenweg, dem Helene - Segelke - Platz und der südlichen Bebauung am Lerchenkamp. Die Fläche ist ca.5,3 ha groß. Sie ist im beigefügten Plan dargestellt.

Das Plangebiet wird im östlichen Teil von den zentralen dörflichen Einrichtungen Hornbostels, also dem eingeschossigen Dorfgemeinschaftshaus und dem Feuerwehrgebäude begrenzt. Der Festplatz für dörfliche Veranstaltungen wie Schützenfeste u.ä. schließt sich direkt an das Dorfgemeinschaftshaus an. Einzelne Bäume und Sträucher, die neu angepflanzt wurden, begrenzen die Fläche zum Schafbrückenweg und nach Westen. Ein öffentlicher Spielplatz liegt direkt neben dem Feuerwehrgebäude. Eine Abwasserpumpstation am Schafbrückenweg pumpt die Abwässer von Hornbostel über den Schafbrückenweg zur Kläranlage nach Wietze.

Wiesenflächen schließen sich westlich an den Festplatz an. Kleinere Waldflächen im Norden



und Süden und eine höhere Laubhecke mit Bäumen und Sträuchern begrenzen das Plangebiet am Schafbrückenweg.

## 2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 2.1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

In der seit dem 28.10.1986 rechtskräftigen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist ein ca. 40 m breiter Streifen am Schafbrückenweg als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 1 (2) Nr.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt worden. Nördlich des WA - Gebietes schließen sich Flächen für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen nach § 5 (2) Nr.9 a und b Bundesbaugesetz (BBauG 1976/79) an. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Spielplatz, Feuerwehr und Dorfgemeinschaftshaus nach § 5 (2) Nr.2 BBauG 1976/79 dargestellt.

### 2.2. Gutachten zum Zustand von Natur und Landschaft

#### 2.2.1. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle

Der Geltungsbereich ist im Landschaftsrahmenplan nicht als schützenswert ausgewiesen worden. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden großen zusammenhängenden Waldflächen sind als Entwicklungsgebiet, die überwiegend aus Sanddünen - bewachsen mit Kiefern - bestehen, ausgewiesen worden.

#### 2.2.2. Landschaftspflegerischer Begleitplan des Flächennutzungsplanes

Nach dem Entwurf des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, der z.Z. neu aufgestellt wird, ist im mittleren Planbereich auf Teilen der Parzelle 94/1 zwischen dem breiten Waldstück und dem Schafbrückenweg ein landesweit bedeutsamer Biotop nach § 28 a (1) Nr.2 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG, Magerrasen) ausgewiesen worden. Dieser Biotop ist aber nicht mehr erkennbar. Die sonstigen Flächen liegen außerhalb von Flächen, die naturnahe, kulturhistorische Bedeutung haben oder bedeutsam im Sinne von besonderer Schutzbedürftigkeit und Empfindlichkeit sind. Die



südwestlich angrenzende potentiell wertvolle Fläche (siehe 2.2.1.) liegt im Bereich der Wasserschutzzone II bzw. III a des Wasserwerkes Wietze. Der Schafbrückenweg ist als Wanderweg (Jeversen - Wietze - Hornbostel) ausgeschildert worden.

### 3. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Wietze will den Schafbrückenweg, der z.Z. aus Sandflächen besteht, ausbauen, um die bereits bebauten Grundstücke besser erschließen zu können. Da aber auch in der Gemeinde Wietze die Nachfrage nach Baugrundstücken sehr hoch ist (siehe 6.), sollen neben der bisher einseitigen Bebauung südlich des Schafbrückenweges weitere Wohnbauflächen nördlich entstehen. Außerdem soll der vorhandene Festplatz planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei ist beabsichtigt, die Zahl der Veranstaltungen/Jahr durch textliche Festsetzungen zu beschränken (siehe 4.5.1.).

### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

#### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Die Fläche am Schafbrückenweg wird mit einer Tiefe von 50 m als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO mit einer GRZ = 0,3 festgesetzt. Der Dachgeschossausbau wird nach § 20 (3) BauNVO nicht mitgerechnet. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt. Die Bauweise ist offen.

#### 4.2. Flächen für den Gemeinbedarf

Das Dorfgemeinschaftshaus und das Feuerwehrgebäude werden als Fläche für Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr.5 BauGB mit der Kennzeichnung als "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" bzw. "Feuerwehr" und "Dorfgemeinschaftshaus" festgesetzt. Die notwendigen Stellplätze (St) sind am Helene - Segelke - Platz vorhanden.



### 4.3. Verkehrsflächen

Ein Stichweg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen wird südlich des WA - Gebietes als Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

### 4.4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Eine Trafostation am Helene - Segelke - Platz wird als Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 (1) Nr.12 BauGB festgesetzt.

Die Abwasserpumpstation am Schafbrückenweg wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung nach § 9 (1) Nr.14 BauGB festgesetzt.

### 4.5. Öffentliche Grünflächen mit der Kennzeichnung "Spiel- und Festplatz" (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

Die im östlichen Bereich liegende Grünfläche wird als Festplatz für Schützenfeste u.ä. von den Bewohnern Hornbostels genutzt. Zusätzlich wird diese Fläche außerhalb von Festveranstaltungen als Spielplatz genutzt, da im nordöstlichen Bereich einige Spielgeräte stehen. Um den Kindern mehr Platz zum Spielen zu schaffen, sollen diese Geräte ergänzt und im zentralen Bereich der Grünfläche wieder aufgestellt werden. Außerdem wird dadurch mehr Freiraum zum Ball- und Geländespielen der Kinder geschaffen. Daher wird diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Kennzeichnung "Spiel- und Festplatz" nach § 9 (1) Nr.15 BauGB festgesetzt. Zum Schutz der neuen Bebauung wird ein 5 m breiter Pflanzstreifen nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzt (siehe 4.7.). Dem Lärmschutz zugunsten aller Anlieger dient § 1 der textlichen Festsetzungen, nach der im Jahr nur noch 8 Veranstaltungen an Wochenenden von Freitag - Sonntag auf dem Platz durchgeführt werden dürfen.

### 4.6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Da der Biotop (siehe 2.2.2.) nicht mehr erkennbar ist, werden die nördlich an das WA - Gebiet angrenzenden Wiesenflächen als Flächen für die Landwirtschaft nach § 9 (1) Nr.18 a BauGB festgesetzt. Die kleineren Waldflächen im Norden und Süden des Plangebietes werden als Wald nach § 9 (1) Nr.18 b BauGB festgesetzt



#### 4.7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 a BauGB)

Westlich des Festplatzes wird zur Abschirmung des WA - Gebietes ein Pflanzstreifen mit 5 m Breite nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzt. Ein weiterer Pflanzstreifen wird zwischen dem WA - Gebiet und der landwirtschaftlichen Fläche zur Ortsrandgestaltung nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzt. Standortheimische Laubgehölze dienen dem Erhalt des Landschaftsbildes (§ 5 der textlichen Festsetzungen).

#### 4.8. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB)

Die Hecke zwischen dem Schafbrückenweg und dem WA - Gebiet soll nach Aussagen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle erhalten werden. Daher wird sie als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzt. Um aber die Wohnbauflächen erschließen zu können, darf pro Baugrundstück eine Zufahrt von max.3 m Breite angelegt werden (§ 2 der textlichen Festsetzungen). Um aber eine die Hecke gefährdende Versiegelung auszuschließen, wird in § 3 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, daß die Zufahrten mit einer wasserdurchlässigen Decke mit einem Abflußbeiwert von max.0,5 wie Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine oder Klein- und Mosaikpflaster mit großen Fugen versehen werden müssen.

Um die vorhandenen Bäume auf der öffentlichen Grünfläche zu erhalten, wird diese Fläche zusätzlich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung wird begrenzt auf größere Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm (§ 6 der textlichen Festsetzungen).

#### 4.9. Garagen/Carports und Nebenanlagen

Garagen/Carports i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO dürfen nur auf den überbaubaren Flächen errichtet werden, um eine weitere Versiegelung der Flächen zu verhindern (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen).



## 5. Erschließung

Das Plangebiet wird über den Schafbrückenweg und den Helene - Segelke - Platz erschlossen.  
 Die Grundstücke werden an die zentrale Kläranlage in Wietze angeschlossen.  
 Die Trinkwasserversorgung ist nach Aussage der Stromversorgung Osthannover (SVO) mit Schreiben vom 2.5.1995 gesichert.  
 Anfallendes Niederschlagswasser muß oberflächennah auf den Grundstücken versickert werden.  
 Der Erdgasanschluß ist nach Aussage der Landesgas vom 9.5.1995 möglich.  
 Die Müllabfuhr wird durch den Landkreis Celle sichergestellt.

## 6. Verkürzung des Verfahrens nach dem BauGB - MaßnahmenG

Der Gesetzgeber bietet den Städten und Gemeinden bis zum 30.4.1998 nach dem BauGB - MaßnahmenG 1993 (BGBl. S.622) die Möglichkeit, das Planungsverfahren der §§ 3 und 4 BauGB abzukürzen, falls die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs dient. Die Anwendung des Gesetzes liegt im Ermessen der Städte und Gemeinden, sofern dringender Wohnbedarf zu bejahen ist.  
 Instrumente für die Beschleunigung des Aufstellungsverfahrens sind nach § 2 BauGB - MaßnahmenG

- der Verzicht auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ( 2 Abs.2),
- die Verkürzung der einmonatigen Auslegungsfrist des § 3 (2) und (3) Satz 1 BauGB (§ 2 Abs.3),
- die Einführung einer einmonatigen Beteiligungsfrist für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs.4 und 5).

In der Gemeinde Wietze besteht gegenwärtig ein dringender Wohnbedarf nach § 2 (1) BauGB - MaßnahmenG i.V.m. § 1 (1) BauGB - MaßnahmenG. Z.Z. fragen ca.40 Personen/Monat bei der Verwaltung der Gemeinde Wietze nach einer Wohnung. Weitere 15 - 20 Anfragen/Monat werden nach Baugrundstücken gestellt. Das Verfahren nach § 2 BauGB - MaßnahmenG kann daher für die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich des Schafbrückenweges"

angewendet werden, damit kurzfristig max.3506 qm Wohnraum für 105 Personen geschaffen werden kann.

## 7. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Nach dem seit dem 1.5.1993 geltenden § 8 a (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) ist über die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung zu entscheiden. Dieses bedeutet insbesondere, daß Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen sind, wenn der Bebauungsplan einen schwerwiegenden und nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet (§ 8 (2) Satz 1 BNatG, § 10 (1) NNatSchG). Bezogen auf den Bebauungsplan "Westlich des Schafbrückenweges" folgt hieraus:

7.1. Das neue Baugebiet mit einer überbaubaren Grundfläche von 3506 qm wird unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft festgesetzt (§ 1 (5) Satz 2 Nr.7 BauGB). Die Fläche ist weder nach dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle noch ist der Biotop im mittleren Planbereich erkennbar und die sonstigen Flächen sind nach dem Entwurf des landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Flächennutzungsplan nicht als schutzwürdig ausgewiesen worden. Da die Fläche ortsnah liegt und durch den Schafbrückenweg erschlossen ist, kommt sie städtebaulich für eine Bebauung in Betracht, der Belange des Naturschutzes nicht entgegen stehen.

## 7.2. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme ergibt folgendes:

- 11.081 qm Wald
- 29.356 qm landwirtschaftliche Fläche
- 3.720 qm Magerrasen (Biotop nach § 28 a NNatSchG, zerstört)
- 5.278 qm Grünfläche (Festplatz)
- 1.931 qm Fläche für Gemeinbedarf mit Stellplätzen (vorhanden)
- 1.215 qm vorhandene Hecke
- 52.743 qm Gesamtfläche

7.3. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Bebauung ist kein schwerwiegender oder nachhaltiger Eingriff i.S. des § 8 (2) Satz 1 BNatG/ 7 NNatSchG, da nur der Acker bebaut werden kann. Da der Magerrasen vor Aufstellung des Bebauungsplanes zerstört wurde, kann hierfür auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme gefordert werden. Es ist daher nicht erkennbar, daß der Naturhaushalt oder das Landschaftsbild im Plangebiet erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird. Im übrigen wird der Eingriff durch verschiedene Festsetzungen nach § 8 (2) Satz 1 BNatG/ 7 NNatSchG minimiert:

- die Hecke am Schafbrückenweg und die Bäume auf dem Festplatz werden nach § 9 (1) Nr. 25 b BauGB erhalten (siehe 4.8.),
- die notwendigen Zufahrten zum Baugebiet müssen im Heckenbereich mit einer wasserdurchlässigen Decke versehen werden (siehe 4.8.),
- Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen nach § 4 der textlichen Festsetzungen nur auf den überbaubaren Flächen gebaut werden.

Ein Ausgleich für den Eingriff wird nicht notwendig, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von 1.326 qm als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr.25 a BauGB festgesetzt wird. Eine Fläche von 37 % der überbaubaren Fläche wird somit ökologisch aufgewertet. Diese Bepflanzung schirmt das Baugebiet von der übrigen Landschaft ab.

## 8. Städtebauliche Werte

Bruttobauland	52.743 qm = 100,0 %
Wohnbaufläche	11.689 qm = 22,2 %
Fläche für Gemeinbedarf	1.931 qm = 3,7 %
Abwasserpumpstation	72 qm = 0,2 %
Flächen für die Landwirtschaft	20.560 qm = 39,0 %
Spiel- und Festplatz	4.779 qm = 9,0%
Wald	11.081 qm = 21,0 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	1.326 qm = 2,5 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen	1.215 qm = 2,4 %