

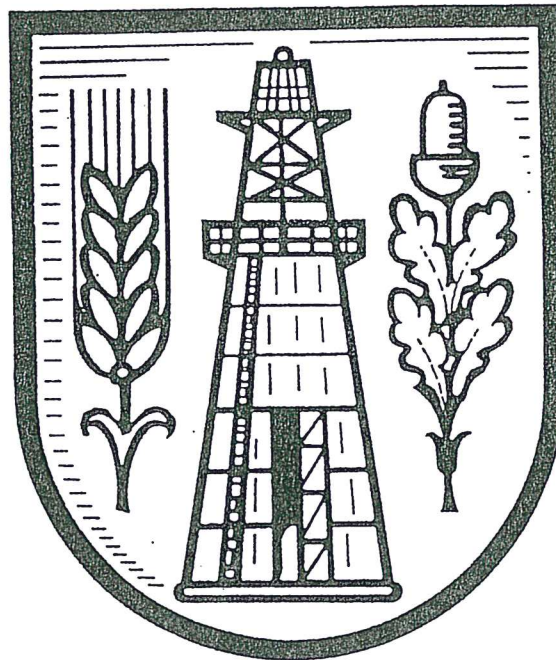
Bebauungsplan

„Erweiterung Trift“

der Gemeinde Wietze, Ortsteil Hornbostel

— Urschrift —

Stand: 28. Februar 1996 (ergänzt am 12.08.1996)



Braker Bau- und Verwaltungsgesellschaft

Mitteldeichstraße 33, 26919 Brake

Telefon: 04401/1007-0

Telefax: 04401/1007-77

Begründung

zum Bebauungsplan „Erweiterung Trift“ der Gemeinde Wietze, Ortsteil Hornbostel

Inhaltsverzeichnis

- I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung
- II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes
- III. Aufstellungsbeschluß
- IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)
- V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)
- VI. Infrastruktur
 1. Straßenverkehrsflächen
 - Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege
 - Veränderung durch die Planung
 - Anschluß an örtliche und überörtliche Verkehrswege
 2. Öffentliche Parkplätze
 3. Spielplatz
 4. Ver- und Entsorgung
 - Trinkwasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
 - Stromversorgung
 - Gasversorgung
 - Abfallbeseitigung
 - Oberflächenentwässerung
 - Fernmeldetechnische Versorgung
 5. Brandschutz
 6. Altablagerungen
- VII. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung
- VIII. Naturschutz und Landschaftspflege
 1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft
 2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan
- IX. Wasserwirtschaft
 1. Art und Umfang von nahen Gewässern
 2. Veränderung derselben durch die Planung
- X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

I. Allgemeiner Stand der vorbereitenden Bauleitplanung

Für die neue Gemeinde Wietze, die 1974 im Rahmen der Gebiets- und Verwaltungsreform aus den ehemaligen selbständigen Gemeinden Wietze/Steinförde, Jeversen, Wieckenberg und Hornbostel gebildet wurde, wurde auch ab 1974 ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Nachdem am 29.10.1986 die 4. Änderung dieses Flächennutzungsplanes genehmigt wurde, hat der Rat der Gemeinde Wietze am 26.10.1991 beschlossen, einen neuen Flächennutzungsplan aufzustellen. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung vom 15.04.1991 bis zum 17.05.1991 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange konnten im Zeitraum von 01.11.1991 bis zum 20.01.1992 Stellungnahmen abgeben.

Der im Genehmigungsverfahren befindliche neue Flächennutzungsplan stellt die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Bebauungsplangebietes „Erweiterung Trift“ als Wohnbaufläche dar.

Für das Bebauungsplangebiet „Erweiterung Trift“ wurde bisher noch kein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, bzw. ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan verabschiedet.

II. Anlaß und Ziel des Bebauungsplanes

Um die gestiegene Nachfrage nach weiteren Bauplätzen im Ortsteil Hornbostel abdecken zu können, wird der Bebauungsplan „Erweiterung Trift“ aufgestellt. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es in Hornbostel nur noch wenige Bauplätze gibt - im Flächennutzungsplan wird nur noch eine Kleinfläche von 0,1 Hektar östlich der vorhandenen Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt -.

Der vorliegende Bebauungsplanbereich nordöstlich der Straße „Trift“ bietet sich zur Bebauung an, weil er an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließt (siehe hierzu den Übersichtsplan) und es sich bei der Bebauungsplanfläche um die Restfläche einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche handelt. Außerdem weist der Planbereich eine gute Verkehrsanbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz auf (B 214).

Dringender Wohnbedarf (Art. 2, § 1 BauGB „-MaßnahmenG“)

Auszug aus der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes Nr. 5 - Städtebauliche Grundlagen, Bevölkerungsstruktur, Wirtschaftsstruktur, Siedlungsstruktur -

Am 31.03.1994 lebten in der Gemeinde Wietze 7.766 Einwohner. Die Einwohnerzahl hat damit nach der Volkszählung vom 27.05.1970 mit 6.201 Einwohner um 1.565 Einwohner, um 25,3% zugenommen.

In der Zeit vom 30.06.1990 mit 6.914 Einwohner zum 31.03.1994 mit 7.766 Einwohner erhöhte sich die Einwohnerzahl um 11%.

Die Nachfrage nach typischen Einfamilienhausgrundstücken ist in der Gemeinde Wietze, Ortsteil Hornbostel, sehr hoch, da zur Zeit wenig baureife Grundstücke zur Verfügung stehen und die attraktiven Wohngemeinden im südlichen Kreisgebiet des Landkreises aus der Großstadtnähe Hannover, Celle usw. profitieren.

Die erhöhte Nachfragesituation ist den Basisdaten der Volkszählung vom 25.07.1987, der Bevölkerungsfortschreibung des Amtes für Regionalplanung, Landwirtschaft, Natur- und Landschaftsschutz des Landkreises Celle, den statistischen Unterlagen der Gemeinde Wietze, der agrarstrukturellen Vorplanung der Bezirksregierung Lüneburg, dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle und dem regionalen Raumordnungsprogramm sowie dem Band der LBS-Schriftenreihe - „Baulandausweis zwischen Trägheit und Übereifer“ (Sept. 1993) zu entnehmen.

Eine Erhöhung der Nachfrage nach Wohnbauflächen wird gemäß den Gutachten des Niedersächsischen Institutes für Wirtschaftsforschung insbesondere in Verbindung mit der Expo 2000 erwartet (Strukturen und Perspektiven der wirtschaftlichen Entwicklung im Landkreis Celle, Stand März 1992).

Die Gemeinde Wietze sieht es als vorrangiges städtebauliches Ziel der Gemeinde an, die Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechten Wohnraum und Bauland langfristig zu sichern, in Erfüllung des Gebotes nach § 1 (5) Satz 2, Nr. 2 des BauGB.

Es liegt somit ein „dringender Wohnbedarf“ gemäß Art. 2 § 1 des BauGB-MaßnahmenG vor.

III. Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 30.11.1993 gefaßt. In seiner öffentlichen Sitzung am 31.01.1996 hat der Rat der Gemeinde Wietze über den Bebauungsplan „Erweiterung Trift“ beraten. Gemäß der Empfehlung des Ortsrates Hornbostel wurde

- a) der vorliegende Bebauungsplanentwurf ohne Änderung beschlossen;
- b) das beschleunigte Verfahren gemäß § 2 BauGB-MaßnahmenG beschlossen;
- c) der dringende Wohnbedarf gemäß § 2 (1) BauGB-MaßnahmenG festgestellt und
- d) der Verzicht auf die Durchführung des Verfahrens der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2(2) BauGB-MaßnahmenG beschlossen

IV. Beschreibung des Plangebietes (Bestandsaufnahme)

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Ortsbereich des Ortsteiles Hornbostel der Gemeinde Wietze. Westlich wird das Plangebiet durch die bebauten Grundstücke der Straße „Trift“ begrenzt, nördlich durch die bebauten Grundstücke der Straße „Sandgartenfeld“. Östlich und südlich durch Randstreifen eines auslaufenden mit Kiefern bewachsenen Waldstreifens. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Eichenbestand mit einer Ausbreitung von 20 x 5 m, Gräben, Wege und Überspannungen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Einfamilienhausgrundstücke, die an das Baugebiet östlich und nördlich angrenzen, weisen ortstypische Gartenbepflanzungen auf.

Die Baufläche wurde landwirtschaftlich als Getreideanbaufläche genutzt. Weitere Anpflanzungen sind in der Baufläche nicht vorhanden .

V. Planungsumfang (Flächengröße, Art und Maß der baulichen Nutzung)

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes „Erweiterung Trift“ ergibt sich aus der beigelegten Planzeichnung.

Das Plangebiet hat einschließlich Ausgleichsfläche eine Größe von rd. 20.560 qm
Die Gesamtgröße setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	rd.	16.420 qm
Verkehrsflächen - öffentliche Flächen - Straßen		2.305 qm
Ausgleichs- und Grünflächen, einschließlich 300 qm Kinderspielfläche		<u>1.835 qm</u>
		20.560 qm

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Ableitung des Flächennutzungsplanes. Die im Flurstück 79/4 befindliche Baumgruppe - Eichen - wurde als Fläche mit Bindung für Bepflanzung für die Erhaltung der Bäume ausgewiesen. Hierdurch wird die vorhandene Situation auch in der Zukunft erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem örtlichen Erscheinungsbild. In Bezug auf das äußere Erscheinungsbild des Plangebietes (z. B. die Verhinderung von unkontrollierten Anbauten entlang der öffentlichen Verkehrsflächen) und die Verkehrssicherheit auf den Straßen (bessere Einsicht in die Grundstücke) wurde die textliche Festsetzung Nr. 1 im Bebauungsplan aufgenommen.

Um eine gute Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen, wird zusätzlich ein Grünordnungsplan erstellt, der entsprechende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausweist und ebenfalls Berücksichtigung bei den textlichen Festsetzungen findet. Mit dem Grünordnungsplan soll auch bewirkt werden, daß die Planstraßen zukünftig den Charakter von Alleen aufweisen. Auf die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3 und 4 wird Bezug genommen. Damit die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf das erforderliche Maß beschränkt wird, wurde die textliche Festsetzung Nr. 6 in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Ausgleich für die versiegelten Grundstücksflächen sind die ausgewiesenen Grünflächen (Zweckbestimmung: Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herzurichten und einzugrünen.

VI. Infrastruktur

1. Straßenverkehrsflächen

- Art und Umfang der vorhandenen Verkehrswege

Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft die Straße „Trift“. Das Bebauungsplangebiet wird hiervon durch einen Stichweg angebunden. Innerhalb des Plangebietes sind z. Zt. keine Straßenverkehrsflächen vorhanden

- Veränderung durch die Planung

Das Bebauungsplangebiet wird zukünftig durch die Planstraße „A“ als Einbahnringstraße mit kurzen Stichstraßen in östlicher Richtung erschlossen.

- Anschluß an die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege

Die Planstraße „A“ mündet in der Straße „Trift“. Diese Straße mündet in nördlicher Richtung an die Winsener Straße, die K4, in Richtung Wietze und Winsen.

2. Öffentliche Parkplätze

Die gemäß EAE 85, F.42 erforderlichen Parkplätze (für Besucher und Lieferanten) sind zum Teil im Bebauungsplan ausgewiesen und textlich festgesetzt (siehe hierzu die textliche Festsetzung Nr. 8 im Bebauungsplan)

Nachweis:

$$16.420 \text{ qm} \times 0,3 = 4.926 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche}$$

$$4.926 \text{ m}^2 : 100 = \text{ca. } 49 \text{ WE (Wohneinheiten)}$$

$$49 : 6 = 8,21 = 8 \text{ Parkplätze}$$

Im Bebauungsplan wurden 8 Parkplätze innerhalb der Planstraße A ausgewiesen. Im privaten Bereich müssen aufgrund § 47 der Niedersächsischen Bauordnung Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, daß sie die vorhandenen oder zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen aufnehmen können.

3. Kinderspielfläche

Die gemäß dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erforderliche Spielfläche für Kinder ist in ausreichender Größe östlich der Planstraße „A“ in der Grünfläche ausgewiesen.

Nachweis:

Die Geschoßfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Trift“ beträgt ca.

$$4.926 \text{ m}^2 \text{ Geschoßfläche, hiervon } 2\% = 98,56 \text{ qm Spielfläche}$$

Der ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von 300 qm
Die größte Entfernung zum Spielplatz beträgt < 300 m.

4. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des „Stromversorgungsverband Osthannover GmbH“ - Wasserversorgung -, Sprengerstraße 1, 29223 Celle, durch Anschluß über die Stichstraße an die vorhandene Druckleitung des Verbandes in der Siedlungsstraße „Trift“ -

Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über das „Zentrale Klärwerk“ in Wietze durch den Abwasserverband Matheide, Urwaldschneise 1, 20345 Unterlüß. Ein Ausbau oder eine Erweiterung der Kläranlage ist nicht erforderlich, da das „Zentrale Klärwerk“ eine Kapazität von 11.750 Einwohnergleichwerte hat und zur Zeit nur 7.000 Einwohnergleichwerte ausgeschöpft sind. Das Bebauungsplangebiet kann über die Stichstraße an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Trift“ angeschlossen werden.

Stromversorgung

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der „HASTRA-Aktiengesellschaft“, Hastrastraße 1, 30938 Burgwedel-Engensen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist die Erstellung einer Trafo-Station möglich, falls der Versorger dies wünscht.

Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der „Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt“, über die vorhandene Versorgungsleitung durch Anschluß über die Stichstraße an die vorhandene Gasleitung der Straße „Trift“.

Abfallbeseitigung

Die zentrale Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Celle zur zentralen Mülldeponie des Landkreises. Innerhalb des kleinen Plangebietes besteht für die Einrichtung eines Deponiecontainerstandortplatzes kein Bedarf, er ist in unmittelbarer Nähe im Ort vorhanden.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und Wege wird schadlos 100%ig zur Versickerung gebracht. Dies gilt ebenso für das anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken. Hier wird zusätzlich den Bauherren aus ökologischen Gründen empfohlen, zur Einsparung von Frischwasser, Regenwassersammelanlagen von mindestens 6 cbm Wasser Inhalt bei 120 qm Wohnfläche zu installieren und für die Bewässerung des Gartens und der Pflanzen aufgrund der tiefsandigen „Podsohlen-Bodenverhältnisse“ den Gebrauch von Trinkwasser für den Garten zu verringern (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 im Bebauungsplan).

Die Erstellung einer Regenwasserkanalisation ist somit entbehrlich.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Post - TELEKOM -, Direktion Hannover.

5. Brandschutz

Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden innerhalb des Plangebiets, falls erforderlich, im Bereich der Planstraße „A“ Unterflurhydranten eingerichtet. Die Erstellung der erforderlichen Unterflurhydranten erfolgt in Abstimmung mit dem Gemeindegemeindekommando der Freiwilligen Feuerwehr Wietze, dem Wasserversorgungsverband Osthannover GmbH - Wasserversorgung - und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Celle.

11.11.2011

Der für das Baugebiet zur Abgrenzung zum Waldrand erforderliche Feuerschutzstreifen an Siedlungen gemäß Erlaß der Bezirksregierung Lüneburg Nr. 604-Lü. 64540 vom 19.09.72 zur Breite mit insgesamt 20 m, hiervon rund 10 m ohne Bepflanzung als befahrbarer Grünstreifen und rund 10 m als artgerecht teilbepflanzter Randstreifen nach Standortkartierung des Forstamtes Celle wird durch eine Baulasterklärung gemäß § 92 NBauO (Niedersächsische Bauordnung 1995) durch die Gemeinde auf den forstwirtschaftlichen Flächen gemäß Zustimmungserklärung des Landeigentümers dauernd gesichert. Im Rahmen der Anlegung des Feuerschutzstreifens werden die anliegenden Waldflächen standorttypisch mit Laubbäumen entsprechend den Auflagen des Forstamtes Celle unterpflanzt, um die derzeitige Monokultur - Kieferngehölz - nachhaltig standorttypisch zu verbessern. Für den ausgewiesenen Feuerschutzstreifen gemäß Antrag vom 04.07.1996 wird die Ersatzerstaufforstung gemäß § 17 Abs. 1 des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes auf dem Ackergrundstück Hornbostel, Flur 1, Flurstück 46/1, entsprechend der schon durchgeführten Standortkartierung und -untersuchung vorgenommen.

6. Altablagerungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen und kontaminierte Bodenflächen der Gemeinde Wietze nicht bekannt.

VII. Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (Umlegung, Grenzlegung usw.) kommen daher nicht in Betracht. Die westlich der Planstraße „A“ gelegenen Erschließungsflächen der Häuser der Straße „Trift“ sind inzwischen privatrechtlich geregelt.

VIII. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Beschreibung des gegenwärtigen Zustandes von Naturschutz und Landschaft

2. Voraussichtliche Änderung dieses Zustandes durch den Bebauungsplan

Das Plangebiet wird zukünftig durch Verkehrsflächen und bauliche Anlagen zu 25% versiegelt. Die nicht versiegelten Flächen, welche heute als Ackerflächen intensiv genutzt werden, werden zukünftig zum Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend hergerichtet, zum Teil als Spielplatz gestaltet oder als Erholungsflächen (Gartenflächen) genutzt. Neben dem Verlust der Ackerflächen sind keine weiteren Gebiete des Bebauungsplanes als erheblicher Eingriff zu werten.

Als Ausgleich für die Versiegelung durch die Bebauung ist innerhalb des Plangebietes eine Fläche von rd. 1.500 m² nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. An dieser Fläche grenzt im Zusammenhang auch der vorhandene Baumbestand an Eichen, der zu erhalten ist. Um eine Einfügung des Plangebietes in die Umgebung zu erreichen, wurde das Plangebiet mit Pflanzstreifen und Einzelbäumen eingegrünt. Die Breite der Pflanzstreifen und die Art der Bepflanzung ergeben sich aus der Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde. Im Interesse des Naturschutzes ist die Versiegelung der nicht überbauten Grundstücksflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen Nr. 6 und 7 des Bebauungsplanes).

Der zum Bebauungsplan „Erweiterung Trift“ vom Planungsbüro Wehrkamp und Partner entwickelte Grünordnungsplan nebst Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen und die Eingriffs-/Ausgleichsermittlungen vom 01.03.1996 sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Erweiterung Trift“.

IX. Wasserwirtschaft

1. Art und Umfang von nahen Gewässern

Das Plangebiet ist weder durch Gräben an Gewässer angeschlossen, noch liegen Gewässer in der nächsten Nähe. Änderungen bezüglich der Wasserwirtschaft finden durch das Plangebiet nicht statt.

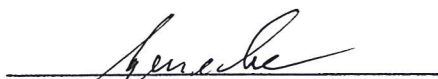
X. Kosten der Durchführung und deren Finanzierung

Die Kosten der Maßnahmen, welche zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erforderlich sind, betragen überschlägig:


a. öffentliche Straßen und Verkehrsflächen Grunderwerb der Straßenflächen, Vermessung, Straßenbau, Oberflächenwasserbeseitigung, Straßenbeleuchtung	rd.	280.000,00 DM
b. Kinderspielplatz und Grünflächen	rd.	90.000,00 DM
c. Schmutzwasserkanalisation	rd.	100.000,00 DM
d. Ingenieurhonorare		
Straßenbau =		15.000,00 DM
Herstellen der Abwasseranlagen =		10.000,00 DM
Bauleitplanung =		10.000,00 DM
<hr/> voraussichtliche Gesamtsumme	rd.	<hr/> 505.000,00 DM

Die Kosten der Erschließung und der Durchführung des Bebauungsplanes sind durch den Bauleitplan- und Erschließungsvertrag vom 15.08.1995 zwischen der Gemeinde Wietze und der Braker Bau- und Verwaltungsgesellschaft mit beschränkter Haftung vertraglich geregelt worden.

26919 Brake, den 28. Februar 1996 (ergänzt am 12.08.1996)


Braker Bau- und Verwaltungsgesellschaft

unterzeichnet am 06.02.1997 25.02.1997


Bürgermeister




Gemeinledirektor