

# VERFAHRENSVERMERKE

## Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
 Maßstab 1:1.000  
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2015 LGLN

Landesamt für Geo-Information  
 und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
 Regionaldirektion Wietze: Bauverwaltung Wietze

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des amtlichen Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: 09/2015).

Alte, den 28.09.2015  
 (Ort) (Datum)

(Antst.liche Vermessungsstelle)  
 (Unterschrift) *Stavik, Vermessungsleiter*



## Planverfasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuzt, Hannover.

Hannover, im Juli 2015

**PLANUNGSBÜRO KREUZT**  
 Bauleitplanung  
 Nordring 14, 30169 Hannover  
 ☎ 0511 34977  
 Fax 0511 34978  
 E-Mail: kreuzt@kreuzt.de

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

## Öffentliche Auslegung Entwurf

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.2014 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" und die Begründung dazu haben vom 05.02.2015 bis einschließlich 04.03.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.02.2015 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" in seiner Sitzung am 21.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

## Genehmigung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" bedarf daher nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Wietze, den 06.10.2015

Der Bürgermeister



## Inkrafttreten

Die Gemeinde Wietze hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 26.10.2015 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" beschlossen worden ist.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" ist damit am 26.10.2015 Inkrafttreten.

Wietze, den 26.10.2015

Der Bürgermeister



## Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" ist eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den 31.10.2016

Der Bürgermeister



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung - PlanZV)

## Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet

## Maß der baulichen Nutzung

0,15 Grundflächenzahl (GRZ)  
 1 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 F mind.: 1.000 m² Mindestgröße der Baugrundstücke

## Bauweise und Baugrenzen

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

## Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

## Grünfläche

private Grünflächen: Wiese  
 Flächen mit Bindung für die Erhaltung eines Baumes

## Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Richtfunktrasse mit Betreiber und Schutzzone

## VERMERK

Umgrünung des natürlichen Überschwemmungsgebietes des am Nordrand verlaufenden Grabens. Der Graben dient der Entwässerung bei Hochwasser.

## HINWEISE

Bei der Ausführung von Kernen sind die extrem schwankenden Grundwasserstände zu beachten.

Für diese 1. Änderung ist die örtliche Bauvorschrift des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" anzuwenden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einfriedungen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht erlaubt.
- Im Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sind zulässig:
  - Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
  - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
  - sonstige Wohngebäude,
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.
 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 20 vom Hundert überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- Die Traufhöhe ist bei eingeschossiger Bauweise mit maximal 3,20 m festgesetzt. Bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden oder Gebäuden, die dem Reitsport dienen, darf die Traufhöhe maximal 4,20 m betragen. Die Traufhöhe ist bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen der Außenwand und der Dachhaut an der Traufseite gemessen. Als Bezugsebene gilt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 5 Abs. 9 NBauO.
- Die durch Erhaltungsbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume sind bei Abgang oder notwendiger Fällung im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Auf den Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist die bestehende Vegetation in ihrer Art und in ihrer Ausprägung zu erhalten. Die Vegetation ist bei Abgang oder notwendiger Fällung im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Sofern die Flächen an Verkehrsflächen angrenzen, dürfen sie durch eine maximal 4,0 m Breite Zufahrt unterbrochen werden.

Die zu pflanzenden Bäume müssen Baumstammqualität entsprechen und eine Mindeststammumfang von 0,25 m gemessen in 1 m Höhe haben. Es sind nur Bäume aus der folgenden Liste zu pflanzen:

<b>Bäume: (Heister, 2 x verpflanzlich)</b>	Feldahorn (Acer campestre)
Stiel-Eiche (Quercus robur)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Sand-Birke (Betula pendula)
Esche (Fraxinus excelsior)	Walnuss (Juglans regia)
Winterlinde (Tilia cordata)	

Nadelgehölze sind im Änderungsbereich grundsätzlich unzulässig.  
 Die Bepflanzungen sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgendes zu beachten: Wird ein Gebäude umgebaut, abgerissen oder ein Baum (ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1 m) gefällt, ist vorab zu untersuchen, ob sich in dem Gebäude oder dem Baum ein Wohnquartier einer Fledermausart befindet. Dies ist durch einen Fledermaus-Experten zu begleiten. Ist der Befund negativ, so kann das entsprechende Gebäude abgerissen bzw. der Baum gefällt werden. Ist der Befund positiv, so sind die Bauarbeiten, der Abriss bzw. die Fällung in Absprache mit dem Fledermaus-Experten in Abhängigkeit von der Fledermausart, in einem Zeitraum zu verschieben, indem die entsprechende Fledermausart durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.
- Masten für kleinere Windenergieanlagen als Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB sind unzulässig.
- Die mit Gehrechten zu belastende Fläche erfolgt zugunsten der Allgemeinheit und die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche erfolgt zugunsten des Abwasserverbandes Matheide.

## PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (KomVG) hat der Rat der Gemeinde Wietze diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, am 21.07.2015 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wietze, den 06.10.2015

Der Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans gelten außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) vom 28.06.1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468) und
- die VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509).

# Gemeinde Wietze Bebauungsplan Nr. H-9 "Ortskern Hornbostel" 1. Änderung Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geo-Information und Landesvermessung Niedersachsen LGLN

Bearbeitung:  
**PLANUNGSBÜRO KREUZT**  
 Bauleitplanung

Nordring 14 A · 30449 Hannover  
 ☎ (05 11) 21 34 98 88  
 Fax (05 11) 45 34 40  
 E-Mail: kreuzt@eike-geffers.de

- Urschrift -

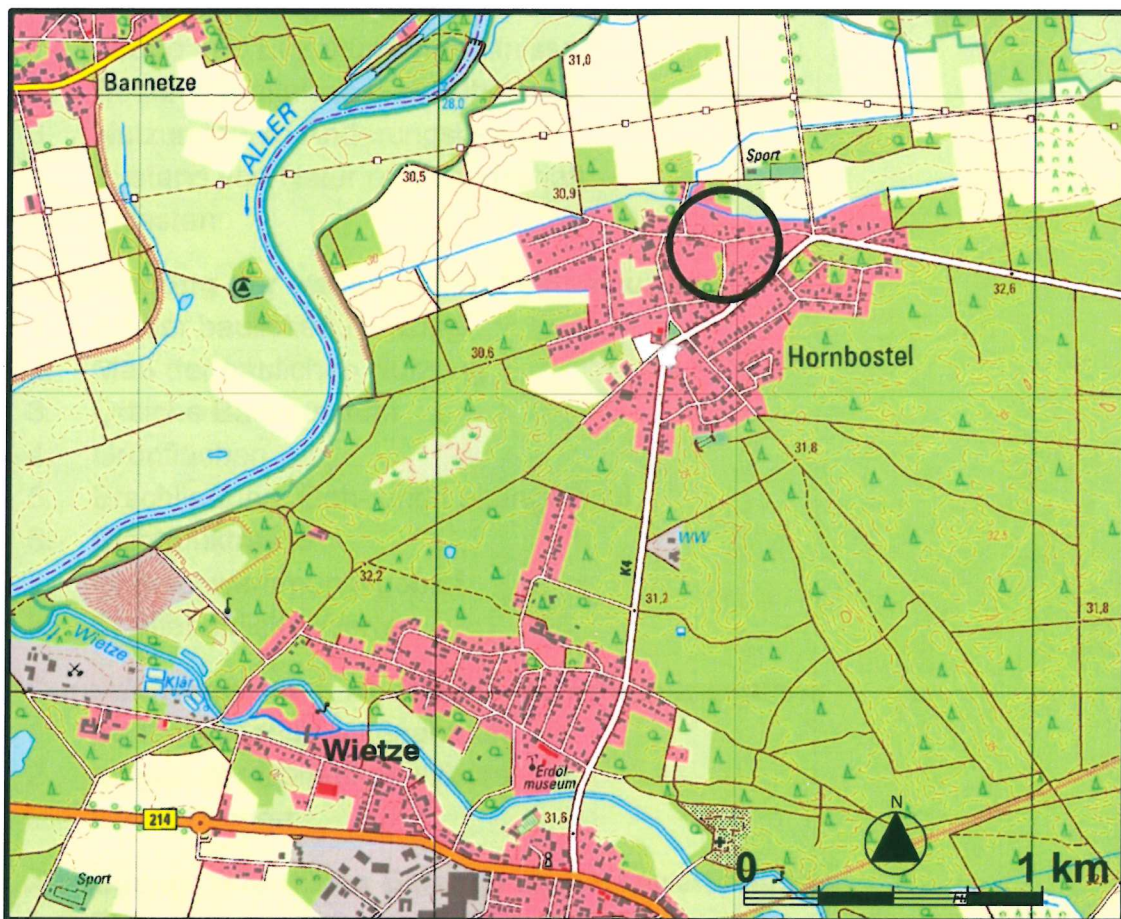
# Gemeinde Wietze

## Bebauungsplan Nr. H-9

### "Ortskern Hornbostel"

#### 1. Änderung

#### Begründung zur Satzung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Bearbeitung:

**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**

**- Urschrift -**

Konkordiastraße 14 A · 30449 Hannover

☎ (05 11) 21 34 98 88

Fax (05 11) 45 34 40

E-Mail: kreutz@eike-geffers.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1. Lage im Gemeindegebiet	3
2. Anlass der Planung	3
3. Ziele der Raumordnung	5
4. Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung	6
6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
7. Bebauungsplan der Innenentwicklung	7
8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	8
<b>II. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung</b>	<b>8</b>
1. Größe und Eigentumsverhältnisse	8
2. Bodenverhältnisse und Höhenlage	8
3. Nutzungen im Änderungsbereich	8
4. Zustand von Natur und Landschaft	9
5. Altlasten	15
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>16</b>
1. Art der baulichen Nutzung	16
2. Maß der baulichen Nutzung	16
3. Örtliche Bauvorschrift	18
4. Grünflächen	18
5. Erschließung, Geh- und Leitungsrecht	18
6. Richtfunktrasse	19
7. Überschwemmungsgebiet	19
8. Städtebauliche Werte	20
<b>IV. Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>20</b>
1. Bodenordnende Maßnahmen	20
2. Kosten der Gemeinde Wietze	20
3. Auswirkungen	20
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b>	<b>20</b>
1. Erschließung, Ver- und Entsorgung	20
2. Belange der Landwirtschaft	21
3. Wirtschaftliche Belange	21
4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	22
<b>VI. Abwägung: Umweltbelange</b>	<b>22</b>
<b>VII. Abwägung: private Belange</b>	<b>24</b>
<b>VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials</b>	<b>24</b>

## **I. Allgemeines**

### **1. Lage im Gemeindegebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung (= Änderungsbereich) des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ liegt im alten Ortskern des Ortsteiles Hornbostel der Gemeinde Wietze. Er umfasst den östlichen Teil des Altdorfes von Hornbostel. Dieser historische Ortskern liegt nordwestlich der Winsener Straße (K4). Die betroffenen Grundstücke des Änderungsbereiches befinden sich nördlich und südlich der Dorfstraße.

### **2. Anlass der Planung**

Anlass der Planung ist der Wunsch des Hotelbetriebes im Altdorf von Hornbostel die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Hotelgelände flexibler gestalten zu können. Die festgesetzte Bebauungsdichte soll dabei nicht erhöht werden.

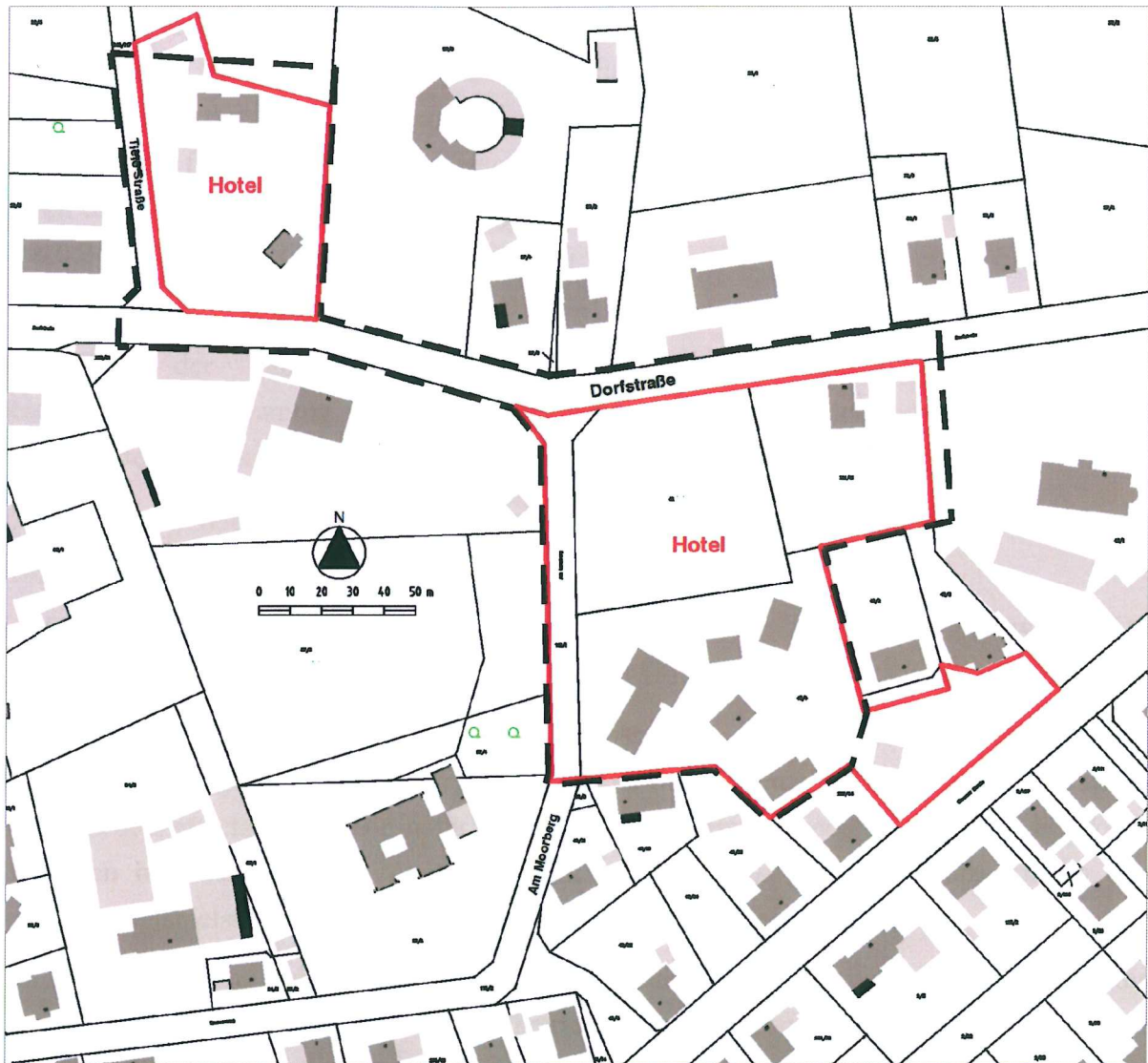
Auf dem naturbelassenen Hotelgelände mit alten Baumbeständen, wobei die Eichenbestände dominieren, wurden historische Gebäude aus der niedersächsischen Baukultur des 16. Bis 19. Jahrhunderts wieder aufgebaut. Sie bilden ein einzigartiges Ensemble wunderschöner alter Gebäude.

Um den Bestand der Hotelanlage entsprechend der Nachfrage an Unterkünften unterschiedlicher Angebote und Ausstattung gerecht zu werden, ist vorgesehen weitere historische Gebäude zur Vervollständigung dieses Ensembles aufzubauen. Es handelt sich dabei um abgetragene Fachwerkgebäude aus dem niedersächsischen Raum, die eingelagert sind und hier neu aufgebaut werden sollen. Das bedeutet, dass die Ständerbauwerke und teilweise die Ausfachungen, die Dachstühle und die Dachdeckungsmaterialien (Ziegel) unter Verwendung von alt angepassten Baumaterialien hier wieder verbaut werden sollen.

Um diesen „neuen“ Gebäuden ausreichend Raum zu geben und eine lockere Aufstellung gewährleisten zu können, ist es notwendig die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen neu zu ordnen. Eine großzügigere überbaubare Fläche ermöglicht erst den hier vorhandenen dörflichen lockeren Charakter des Altdorfes zu wahren und die notwendigen Abständen der Gebäude untereinander.

Das enge nebeneinander von historischen Gebäuden und über 100jährigem Baumbestand prägt den Ortskern von Hornbostel. Der Erhalt dieses historischen Zusammenspiels ist die Philosophie des Hotelbetreibers, die bei dem Aufbau weiterer historischer Gebäude zur Vervollständigung dieses Ensembles weiterhin Beachtung findet.

Da sich die Hotelanlage wunderbar in das alte Dorf von Hornbostel einfügt und das Hotel den Tourismus in Hornbostel fördert, unterstützt die Gemeinde Wietze die Bemühungen des Hotelbetreibers und stellt diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ auf.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen 

### Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 und das Hotelgelände

Diese Neuordnung der Bebaubarkeit der Grundstücksflächen hat sich auch weiterhin den Leitlinien des Dorferneuerungsplanes 2006 anzupassen.

Die Gemeinde Wietze hat die ehemalige Straßenfläche (jetzt Flurstück 118/ 1, Flur 3) an den Betreiber der östlich angrenzenden Hotelanlage verkauft. Diese Straße war eine reine Anliegerstraße, wobei der nördliche Abschnitt dieser Verkehrsfläche nur als Zufahrt für das Hotel diente. Vorteil für die Gemeinde Wietze als Straßenbaulastträger ist, dass sie sich mit dem Verkauf von der Verkehrssicherungspflicht entbunden hat.

Nachteile für die Allgemeinheit besteht aber nicht, weil die Verbindung von der Dorfstraße zur Winsener Straße erhalten. Die Fußwegverbindung ist grundbuchrechtlich gesichert. Das bedeutet auch, dass der jetzige Eigentümer in der Pflicht ist diese fußläufige Verbindung ganzjährig zur Verfügung zu stellen. Deshalb liegt hier nur noch ein Geh- und Leitungsrecht

zugunsten der Allgemeinheit und des Entsorgungsträger vor, so dass die Festsetzung als Verkehrsfläche entfällt. Sie wird jetzt Bestandteil des angrenzenden Dorfgebietes (MD). Dieser Bereich des MD kann aufgrund eingetragener Rechte nicht überbaut werden. Eine Verbesserung für den Eigentümer besteht aber darin, dass sich die zulässige Grundfläche durch die Aufnahme des Flurstücks 118/1 geringfügig erhöht. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 wird aber nicht verändert.

### **3. Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung, wie sie im Abschnitt D 1.5 des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2005) aufgezeigt werden, werden durch die Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-) „Ortskern Hornbostel“ nicht berührt.

Die Gemeinde Wietze ist als Grundzentrum festgelegt und hat die besondere Entwicklungsaufgabe „Erholung“.

Im RROP 2006 ist der Änderungsbereich nachrichtlich als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die nördlichen Teile sind als Flächen zur Sicherung des Hochwasserschutzes vorgegeben.

Wie im Textteil zu D 3.9.3 im RROP 2005 ausgeführt, ergeben sich für die natürlichen Überschwemmungsgebiete in Abhängigkeit von der derzeitigen Nutzung differenzierte raumordnerische Festsetzungen. Die natürlichen Überschwemmungsgebiete, in denen sich keine Ortslagen befinden, sollen in ihrer Funktion erhalten bzw. gestärkt werden, indem dort zukünftig beispielsweise keine abflusshemmenden Bauwerke errichtet werden.

Bei der 1. Änderung geht es um die flexiblere Gestaltung der Bebauungsmöglichkeiten auf dem Gelände des expandierenden Hotelbetriebes im Altdorf von Hornbostel. Der Betrieb muss auf die Nachfrage an Unterkünften unterschiedlicher Angebote und Ausstattung gerecht werden. Das Schaffen von Hotelunterkünften hat nichts mit der Konzentration der zentralen Funktion der Siedlungsentwicklung zu tun, sondern es werden die Belange der Wirtschaft und des Fremdenverkehrs gefördert.

### **4. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die 1. Änderung liegt im Bebauungsplan Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“. Dieser ist am 17.09.2012 in Kraft getreten. Er setzt die Grundstücke als Dorfgebiet (MD) fest. Für die Dorfgebiete (MD) nördlich der Dorfstraße gibt die Festsetzung eingeschossige, offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt hier 0,15. Südlich der Dorfstraße ist ebenfalls MD mit einer eingeschossigen, punktuell auch zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Die zulässige GRZ ist hier mit 0,2 festgesetzt.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ von 2012

### 5. Allgemeine Ziele und Zwecke der 1. Änderung

Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ ist die Bebauungsmöglichkeiten auf dem vorhandenen Hotelgelände flexibler gestalten zu können, ohne zusätzliche Versiegelung. Die neu geplanten Baukörper sollen locker auf dem Hotelgelände verteilt werden.

Zweck der 1. Änderung ist Erweiterungsmöglichkeiten für den vorhandenen Hotelbetrieb zu schaffen. Das fördert den Tourismus und sichert bzw. schafft auch neue Arbeitsplätze.

### 6. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke erreicht werden. Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung des ihm anzurechnenden Konflikts verlangt werden muss.

Im Änderungsbereich liegen im Wesentlichen die Grundstücke, die zur Hotelanlage gehören und die Teile der Dorfstraße und der Tiefe Straße, die an die Hotelflächen angrenzen. Zu der Hotelanlage gehören folgende Flächen: Nördlich der Dorfstraße der südliche Teil des Flurstücks 26/2. Auf der Südseite der Dorfstraße die Flurstücke 42, 301/41, 118/1 und Teile des Flurstücks 43/4 alle in der Flur 3.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in mitten von Dorfgebieten. Aufgrund der Beibehaltung der Art der baulichen Nutzung (MD) gemäß § 5 BauNVO und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ändern sich die Immissionsverhältnisse nicht.

Nachteilige Auswirkungen auf die an die 1. Änderung angrenzenden Nutzungen sind deshalb nicht zu erwarten: Der Änderungsbereich zeichnet sich durch bebaute Bereiche aus.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs damit eingehalten.

## **7. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Mit der 1. Änderung soll die Bebauungsmöglichkeit innerhalb des Änderungsbereiches durch Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen flexibler werden. Eine Bebauung dieser Flächen fördert die Verdichtung innerhalb der Siedlungsflächen unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ). Daher handelt es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Hier findet § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Anwendung.

Bei der Größe der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ reichen die Grundflächen innerhalb der 1. Änderung aus, weil hier die Grundfläche nicht erhöht wird. Damit beträgt die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>.

Entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB kann im vereinfachten Verfahren

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Auf die „Kann-Vorschrift“ gemäß § 3 Abs. 1 zu 1. wird verzichtet. Zur Wahrung der Transparenz der Planung wird aber eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Im § 13 Abs. 3 BauGB wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener*



*Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird“.*

### **8. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Der Änderungsbereich liegt von den Nachbargemeinden relativ weit entfernt und die Änderungsinhalte sind nicht erheblich. Die Nachbargemeinden werden daher nicht gem. § 4 BauGB beteiligt.

## **II. Rahmenbedingungen für die 1. Änderung**

### **1. Größe und Eigentumsverhältnisse**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine **Größe von ca. 2,15 ha**.

Alle Flurstücke im Änderungsbereich mit Ausnahme der Straßen sind Privateigentum. Die Dorfstraße und die Tiefe Straße sind Eigentum der Gemeinde Wietze.

### **2. Bodenverhältnisse und Höhenlage**

Der OT Hornbostel liegt in der Allerniederung. Bei der Allerniederung handelt es sich um eine durch benachbarte Dünenstreifen eingeengte Talaue entlang des Flusses. Nach der naturräumlichen Gliederung ist das die „Winsener Talaue“. Sie weist hauptsächlich sandig-kiesige, oberflächlich gebleichte Gleyböden auf. Ehemals befanden sich Erlenbrüche und Auewaldgesellschaften an den Terrassenkanten und feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder in anspruchloser Ausbildung im Bereich der Niederungen. Heute ist die Niederung weitgehend gehölzfrei (Quelle: Dorferneuerung Hornbostel Infra Plan Celle 2006).

Der Änderungsbereich ist weitestgehend eben und weist eine durchschnittliche Höhe von 31 m üNN aus. Aufgrund der vorhandenen Bebauung besitzt der Boden für die geplante Bebauung eine ausreichende Tragfähigkeit und das Oberflächenwasser kann durch die sandigen Bodenverhältnisse auf den Baugrundstücken versickern.

### **3. Nutzungen im Änderungsbereich**

#### **a) bauliche Nutzung**

Das Altdorf Hornbostel ist durch landwirtschaftliche Strukturen geprägt. Im Nordwesten der Ortslage deutlich abgesetzt vom Änderungsbereich gibt es noch einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb. Einige Hofstellen werden von den Familien für den Eigenverbrauch

bewirtschaftet. Ein Teil der landwirtschaftlichen Gebäude dienen dem Wohnen oder sind Standorte für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Neben diesen Nutzungen gibt es einen Bäcker.

Südlich der Dorfstraße gibt es einen Hotelbetrieb, der sich als Hotel für Tagungen, Seminare und Schulungen als Kreativhotel ebenso darstellt, wie als Ruhepol für den Erholungssuchenden in intakter Landschaft am Nordrand der Lüneburger Heide. Nördlich der Dorfstraße östlich der Tiefe Straße stellt dieses Hotel weitere Unterkünfte zur Verfügung.

#### b) Nutzung der Freiflächen

Im Herbst 2014 wurde für den Änderungsbereich eine städtebauliche Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei handelt es sich um eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme vom Sommer 2010.

Der Ortskern und damit auch der Änderungsbereich ist sehr stark durch einen hohen Anteil an Altbaumbestand geprägt. Es handelt sich hierbei fast überwiegend um Eichen, die auf privaten Grundstücken oder im öffentlichen Straßenraum stehen. Es gibt neben Einzelbäumen auch Baumreihen und Alleen, die sich positiv auf das Ortsbild auswirken. In jüngerer Vergangenheit sind Bäume unterschiedlicher Arten in den Straßenräumen auf den Grünstreifen gepflanzt worden.

Das Altdorf ist durch eingelagerte Weiden und Wiesen geprägt. Dieses abwechslungsreiche Erscheinungsbild ist unter Beachtung einer geringen baulichen Entwicklung zu erhalten.

#### **4. Zustand von Natur und Landschaft**

Nach den Vorgaben des Dorferneuerungsplans Entwicklung „Altdorfbereich“ sind für den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ von 2012 Flächen vorgeschlagen worden, auf denen eine Neubebauung entstehen könnte. Für diese Flächen sind detaillierte Biotopkartierungen von der Ingenieurgemeinschaft agwa GmbH, Hannover durchgeführt worden. Sie gibt damit einen Einblick auf die Grünstruktur des Altdorfes, dass insgesamt diese Ausprägung hat. Diese landschaftspflegerischen Vorgaben sowie die Angaben zu den Arten und Lebensgemeinschaften sind auch noch für diese 1. Änderung aktuell.

#### **Schutzgut Arten und Biotope**

Im Zuge der Bestandsaufnahme im Oktober 2010 wurden die Teilflächen, die für eine Neubebauung in Frage kommen könnten, nach der standardisierten Methode von DRACHENFELS (2004)<sup>1</sup> kartiert. Gemäß ihrer räumlichen Lage sind die kartierten Teilflächen, die für diese 1. Änderung in Anspruch genommen werden, mit den Buchstaben D (Nordseite Dorfstraße, wobei die westliche Teilfläche für die 1. Änderung zu beachten ist) und E (Südseite Dorfstraße) gekennzeichnet. Die Kartierung für die Fläche D erfolgte im Oktober 2010. Im

---

<sup>1</sup> DRACHENFELS, O.v. (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand 2004. – Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4.

August/September 2011 wurden die Erweiterung der Teilfläche E kartiert. Diese Kartierungen haben auch im Herbst 2014 noch so Bestand.

Die *Teilfläche D* setzt sich aus zwei benachbarten Grünflächen zusammen, bei denen jeweils eine Rasenfläche von hohen, alten Stieleichen eingefasst ist. Während das östliche Grundstück parkartig gestaltet ist, weist das westliche Pendant an der Ecke Dorfstraße/Tiefe Straße eine extensivere Nutzungsstruktur sowohl beim Rasen als auch bei den Gehölzen auf. Unter den Eichen stehen hier auch Sträucher wie Haselnuss (*Corylus avellana*) und Flieder (*Syringa vulgaris*) sowie Jungwuchs von Eschen (*Fraxinus excelsior*).



D Teilflächen der Grundstücke Tiefe Straße Haus-Nr. 4 (südlicher Teil) und Dorfstraße Haus-Nr. 27 (südlicher Teil)

Bei der *Teilfläche E* handelt es sich um eine Pferdeweide und eine kleine Brachfläche. Sie werden längs der Dorfstraße von einzelnen jungen Straßenbäumen (Winterlinde, *Tilia cordata*, Spitz- und Bergahorn, *Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*) gesäumt. An der jetzigen Zuwegung (ehemals Am Moorberg) zur Hotelanlage steht außerdem eine jüngere Stieleiche (*Quercus robur*) außerhalb der Umzäunung.



E Fläche südöstlich der Straßenecke Am Moorberg/Dorfstraße

<b>D und E</b>	Legende zu den kartierten Teilflächen
----------------	---------------------------------------

Kürzel	Biotoptyp
GIT	Intensivgrünland trockenerer Standorte
w	Weide
GRR	Artenreicher Scherrasen
OWW	Weg
PHG	Hausgarten mit Großbäumen

Kürzel	Gehölzart
Ah	Berg-Ahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Ei	Stiel-Eiche ( <i>Quercus robur</i> )
Kas	Ross-Kastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> )
Li	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )

Kürzel	Altersstrukturtyp
1	Stangenholz, Brusthöhendurchmesser (BHD) 7 – 20 cm
2	Schwaches bis mittleres Baumholz, BHD 20 – 50 cm
3	Starkes Baumholz, BHD 50 – 80 cm
4	Altholz, BHD >80 cm

Bei der örtlichen Kartierung wurden keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG festgestellt.

### Bewertung

Die flächig ausgeprägten Biotopbestände wurden nach der 5-stufigen Skala von BIERHALS et al. (2004)<sup>2</sup> bewertet. Demnach sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere von allgemeiner bis geringer Bedeutung (Wertstufe II): Intensivgrünland trockener Standorte (Biotopkürzel: GIT), die halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte in der *Teilflächen E*.

Flächig ausgeprägte Biotopbestände mit den hohen Wertstufen IV und V sind nicht vertreten.

Unabhängig davon haben sämtliche Baumbestände – sie werden nach BIERHALS et al. (2004) nicht wie flächig Biotopbestände bewertet – eine besondere Bedeutung, soweit sie den Altersstrukturtypen 3 (starkes Baumholz) oder 4 (Altholz) zuzuordnen sind. Das betrifft die Eichenbestände in der *Teilfläche D*.

### **Arten- und Lebensgemeinschaften**

Es liegen Vorinformationen über Tierbestände vor, die von der Naturschutzbehörde des Landkreises Celle sowie zum Teil aus der Dorferneuerungsplanung stammen. Die Bewältigung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG sind wie folgt behandelt worden:

- Brutvögel

Alle heimischen Vogelarten sind gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt, z. T. auch streng geschützt. Die heimische Vogelwelt und die dörfliche Nutzung bzw. Bebauung bestehen seit Jahrzehnten nebeneinander. Durch die Festsetzungen der dörflichen Struktur entsprechenden Freiflächen, der Grünflächen und der zu erhaltenden Bäume bleibt die Situation für die heimischen Vogelarten im Wesentlichen erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf die heimische Vogelwelt sind daher nicht zu erwarten.

- Hornbosteler Weißstorchpaar

Im Südwesten des Altdorfes gibt es deutlich abgesetzt des Änderungsbereiches auf dem ehemaligen Schornstein der Bäckerei (Helene-Segelke-Platz Nr. 5) einen Brutplatz für ein Weißstorchpaar. Die Grünlandflächen westlich der Dorfstraße sind für den Weißstorch von besonderer Bedeutung. Die 1. Änderung ist davon nicht betroffen.

Zur Klärung der Einschätzung des Hornbosteler Weißstorchpaares ist mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. H-9 vom Weißstorchbetreuer eine Stellungnahme eingeholt worden. Diese Stellungnahme vom 10.11.2010 gibt für den jetzt betroffenen Änderungsbereich folgendes vor:

*Zu den Flächen D und E habe ich auch die Anlieger, darunter den früheren Ortsbürgermeister Erhard Schreiber (Dorfstr.49) befragt. Übereinstimmendes Fazit: Diese Flächen haben für die Störche keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung.“*

---

<sup>2</sup> BIERHALS, E., O.V. DRACHENFELS & M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. – Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/2004. S. 231-240.

- **Fledermäuse**

Alle heimischen Fledermausarten sind gemäß § 7 BNatSchG streng geschützt. Für die vorhandenen Fledermausarten sind die alten Baumbestände als Quartiere und/oder Wochenstuben von besonderer Bedeutung.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem regionalen Fledermausexperten im Zusammenhang mit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. H-9 hat dieser nach einer kurzen örtlichen Begehung festgestellt, dass im Altdorf und seine nähere Umgebung geeignete Habitate für 5 bis 6 Fledermausarten bieten.

Die Fledermäuse sind in der dörflichen Struktur seit Jahrzehnten heimisch. Durch die getroffenen Festsetzungen mit den entsprechenden Freiflächen und der zu erhaltenden alten Bäume bleibt die Situation für die Fledermäuse erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung sind daher für die Fledermäuse nicht zu erwarten.

Zur Bestandspflege der Fledermäuse ist folgendes festgesetzt: Wird ein Gebäude umgebaut, abgerissen oder ein Baum (ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1 m) gefällt, ist vorab zu untersuchen, ob sich in dem Gebäude oder dem Baum ein Wohnquartier einer Fledermausart befindet. Dies ist durch einen Fledermausexperten zu begleiten. Ist der Befund negativ, so kann das entsprechende Gebäude abgerissen bzw. der Baum gefällt werden. Ist der Befund positiv, so sind die Bauarbeiten, der Abriss bzw. die Fällung in Absprache mit dem Fledermausexperten in Abhängigkeit von der Fledermausart, in einen Zeitraum zu verschieben, indem die entsprechende Fledermausart durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

- **Hirschkäfer**

Der Hirschkäfer ist gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt. Im Änderungsbereich kommt der Hirschkäfer eventuell in den alten Eichenbeständen vor.

Der alte Baumbestand und somit auch die Eichen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt. Eine Beeinträchtigung des eventuell vorhandenen Hirschkäferaufkommens erfolgt daher durch die Planung nicht.

### **Schutzgut Boden**

Im Änderungsbereich stehen von Natur aus trockene, in tieferen Lagen grundwasserbeeinflusste, nährstoffarme Sandböden an. Kennzeichnende Bodentypen sind Podsole und Podsol-Braunerden (NLFB 1974)<sup>3</sup>. Die Böden sind allerdings wegen ihrer innerörtlichen Lage anthropogen stark überprägt.

### **Bewertung**

Als Parameter für den Beitrag des Bodens zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Nutzbarkeit der Naturgüter wird nach der 5-stufigen Skala des NLFB (1981)<sup>4</sup> das Ertrags-

---

<sup>3</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1974): Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover. – Hannover.

<sup>4</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1981): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000. Bodenkundliche Standortkarte – Landwirtschaftliches Ertragspotential. Blatt CC 3918 Hannover. – Hannover.

potential bei ordnungsgemäßer Bodenbewirtschaftung und ortsüblicher Regelung des Bodenwasserhaushalts ohne Berechnung herangezogen.

Nach dieser Skala weist das Altdorf ein „geringes Ertragspotential“ (Wertstufe 2.1) auf.

Bei den Teilflächen D und E ist zumeist die Funktionsfähigkeit durch Trittbelastungen und Bodenverdichtungen eingeschränkt.

### **Schutzgut Wasser**

Im Ortskern von Hornbostel sind keine dauerhaft wasserführenden Fließ- oder Stillgewässer vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im Bereich Hornbostel im langjährigen Mittel bei etwa 300 mm pro Jahr (NLFB 1987)<sup>5</sup>.

#### Bewertung

Die Grundwasserneubildungsrate lässt sich im landesweiten Vergleich in vier Stufen gliedern (>300 mm/a – >200-300 mm/a – >100-200 mm/a – 100 mm/a; vgl. NLFB 1987). Unter natürlichen Bedingungen steht eine hohe Neubildungsrate an.

Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk wird nach der Beschaffenheit und Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung in drei Risikostufen (gering – mittel – hoch) gewichtet. Das Altdorf liegt laut NLFB (1987) in der Risikostufe „hoch“, da gut durchlässige Gesteine über dem Grundwasser anstehen und Verunreinigungen dementsprechend schlecht zurückgehalten werden können.

### **Schutzgut Klima/Luft**

Der OT Hornbostel liegt im Klimabezirk „Weser-Aller-Gebiet“ (DWD 1964)<sup>6</sup>. Die Klimaverhältnisse werden makroklimatisch stärker von atlantischen als kontinentalen Einflüssen geprägt. Charakteristisch sind gemäßigte Sommertemperaturen und milde Winter. Mesoklimatische Kenndaten sind im langjährigen Mittel

- eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,0 bis 8,5° C,
- ein durchschnittlicher Jahresniederschlag von 650 bis 700 mm,
- Winde aus vorherrschend westlichen Richtungen.

Der Bereich hat aufgrund des sehr hohen Vegetationsanteils insbesondere wegen der Laubbäume eine wesentliche Bedeutung auf das Kleinklima. Sie haben Bedeutung für die angrenzenden Siedlungsbereiche als Frischluftentstehungsgebiet sowie luftreinigende (z.B. Staubfilterung) und klimaschützende Wirkung (temperaturausgleichend).

---

<sup>5</sup> Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung (1987): Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000. Grundwasser – Grundlagen. Blatt CC 3918 Hannover. – Hannover.

<sup>6</sup> Deutscher Wetterdienst (1964): Klima-Atlas von Niedersachsen. – Offenbach am Main.

Die klimatische Funktion ergibt sich aus der Ortsrandlage. Sie bildet den Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Belastung ergibt sich derzeit für die angrenzenden Baugebiete durch Staubimmissionen aus ackerbaulicher und Grünland Nutzung. Im zu betrachteten Umfeld des Ortsteiles sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

#### Bewertung

Der OT Hornbostel weist auf der mesoklimatischen Ebene keine besondere Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Klima/Luft auf.

Im Hinblick auf das lokale Kleinklima haben jedoch die vorhandenen Baumbestände eine wichtige regulierende Funktion als Schattenspender und Staubfilter.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild des Altdorfes ist gekennzeichnet durch die stimmige Raumstruktur aus

- ländlich geprägter Bebauung,
- gestuften Baum- und Strauchbeständen mit einem hohen Anteil an großkronigen alten Eichen,
- überwiegend kleinräumig gegliederten Freiflächen.

#### Bewertung

Die Laubbaumbestände der Altersstrukturtypen 3 (starkes Baumholz) und 4 (Altholz) in der *Teilfläche D* sind von besonderer Bedeutung, da sie einen wesentlichen Beitrag zum markanten Ortsbild von Hornbostel liefern.

Daneben haben auch die Baumbestände mit dem Altersstrukturtyp 2 (mittleres Baumholz in der *Teilfläche E* wegen ihrer gliedernden und belebenden Wirkung eine Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

#### **5. Altlasten**

Nach den Informationen, die der Gemeinde Wietze vorliegen, gibt es keinen Altlastenverdacht weder im Änderungsbereich noch in seinen unmittelbaren Randbereichen.



### **III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

Mit der 1. Änderung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert. Der Baugebietstyp „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO wird aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. H-9 übernommen.

Im Dorfgebiet sind zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Alle anderen allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht vorhanden und sollen auch zukünftig nicht erlaubt sein.

Als zusätzliche Fläche ist das Flurstück 118/1 südlich der Dorfstraße in das Dorfgebiet einbezogen worden. Dieses Flurstück ist im Eigentum des Betreibers des Hotels (Betrieb des Beherbergungsgewerbes).

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Änderungsbereiches erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit ist die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ sind die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung wichtig sind. Außerdem ist durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Für den Änderungsbereich sind dem Bestand entsprechend unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Nördlich der Dorfstraße ist eine GRZ von 0,15 und südlich eine GRZ von 0,2 zulässig.

Ziel der Gemeinde ist es, den dörflichen Charakter der Bebauung zu erhalten. Es ist geprägt von den landwirtschaftlichen Hofstellen mit den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die von großen Freiflächen umgeben sind. Für die künftige Nutzung orientiert sich die Gemeinde an einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m<sup>2</sup>. Mit einer niedrigen GRZ und den festgesetzten Mindestgrößen der Grundstücke bleibt der Charakter des Altdorfes gewahrt.

Die GRZ begrenzt auch die zulässige Versiegelung. Zusammen mit Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen können zusätzlich 20 % des Grundstücks bebaut werden (GRZ + 20 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dadurch werden ausreichende Freiflächen gesichert. Sie sind für den dörflichen Charakter der Bebauung besonders wichtig.

Die Zahl der Vollgeschosse begrenzt die Höhe der Gebäude. Die Bebauung ist durch ein Vollgeschoss geprägt, d. h. es gibt ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Eingeschossigkeit ist im Altdorf die übliche Bauweise. Die Wohnsitze und damit die Herrenhäuser der Hofstellen innerhalb des gesamten Altdorfes sind aber zweigeschossig und sind damit auch Bestandteil des historischen Ortsbildes. Daher ist es durchaus städtebaulich verträglich, wenn im Änderungsbereich auch überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt werden, auf denen die Zweigeschossigkeit zulässig ist. Das betrifft einen Bereich unmittelbar östlich der Tiefe Straße. Zusätzlich soll auf dem Flurstück 301/41 ebenfalls die Zweigeschossigkeit festgesetzt werden, dieser Bereich steht in enger Nachbarschaft zur östlich angrenzenden Hofstelle, wo das Wohngebäude ebenfalls zweigeschossig ist.

Außerdem wird die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für die Zweigeschossigkeit geringfügig vergrößert worden. Hier sind zwei alte zweigeschossige Speicher aufgebaut worden.

Um den Charakter der Eingeschossigkeit auch wirklich zu wahren, ist für die eingeschossige Bebauung zusätzlich eine Traufhöhe von 3,20 m festgesetzt. Für die landwirtschaftlich genutzten Gebäude oder Gebäude, die dem Reitsport dienen, darf die Traufhöhe maximal 4,20 m betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen dem aufsteigenden Mauerwerk und der ansteigenden Dachhaut. Als Bezugsebene gilt die gewachsene Geländeoberfläche gemäß § 16 Abs. 1 NBauO, damit wird auch die Topografie beachtet. Diese städtebaulichen Zielvorstellungen ergeben sich aus der vorhandenen Bebauung.

Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Bebauungsstruktur des Altdorfes erhalten bleiben. Es entspricht eher dem Charakter des Dorfes, wenn neue Gebäude an geeigneten Stellen zwischen den vorhandenen Gebäuden platziert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Änderungsbereiches werden zur besseren Flexibilität der Bebaubarkeit der Flächen der Hotelanlage großzügiger festgesetzt. Damit ändert sich aber

nicht die Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,15 bzw. 0,2. Zur Sicherstellung, dass aber nur einzelne Gebäude, die nicht länger als 50 m sind, errichtet werden dürfen, wird zusätzlich die Bauweise festgesetzt. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist südlich der Dorfstraße auf die Bauweise verzichtet worden. Diese ist aber jetzt notwendig, um die lockere Baustruktur zu wahren. Deshalb wird nun mehr die offene Bauweise „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Trotz der planungsrechtlichen Erfassung einiger Baulücken bleibt der Grundsatz des Landschaftserlebnisses aufgrund der lockeren Bebauung unter Wahrung besonders reizvoller Blickbeziehungen erhalten (Quelle: Erhaltungsziel Dorferneuerungsplan).

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV), die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ Inhalt ist, gilt auch für diese 1. Änderung. Im Wesentlichen geht es um die Regelung der

- Materialwahl,
- Dachformen,
- Windenergieanlagen und Antennen sowie
- Einfriedungen.

Diese ÖBV ist im Änderungsbereich ebenso anzuwenden.

### **4. Grünflächen**

Im Westen des Änderungsbereiches ist südlich der Dorfstraße eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ festgesetzt. Die Festsetzung ist ohne Änderungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. H-9 übernommen worden. Die Zweckbestimmung wird jedoch von „Wiese/Gehölze“ auf „Wiese“ reduziert. Diese Wiesenfläche muss erhalten bleiben, um Blickbeziehungen, wie im Dorferneuerungsplan schon aufgezeigt, gesichert bleiben.

### **5. Erschließung, Geh- und Leitungsrecht**

Die Dorfstraße hat die Funktion einer Sammelstraße und ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Erschließung des Änderungsbereiches nördlich der Dorfstraße erfolgt auch über die Tiefe Straße. Die Zuwegung erfolgt südlich Tiefe Straße Haus-Nr. 4.

Das Hotelgelände südlich der Dorfstraße wird über diese Straße erschlossen. Der nördliche Abschnitt der ehemaligen Straße Am Moorberg ist von der Gemeinde an den Betreiber des Hotels verkauft worden. Sie ist damit Bestandteil des Betriebsgrundstückes. Sie dient nur noch der privaten Zuwegung des Hotels. Dieser ehemalige Straßenabschnitt ist zwar noch als öffentliche Straße entwidmet. Aber in der Örtlichkeit ist das Straßenschild demontiert worden und durch eine Hinweistafel mit einem Firmenlogo wird auf die zulässige Zuwegung des Hotels hingewiesen. Diese Zuwegung ist gepflastert und dient dem Pkw-Verkehr. Sie ist aber durch eine Pfahlbegrenzung im Süden ab Am Moorberg Haus-Nr. 4 abgesperrt. Mit dem

Verkauf dieser gemeindeeigenen Verkehrsfläche ist im Kaufvertrag festgehalten, dass ein öffentliches Wegerecht per Grunddienstbarkeit gesichert ist. Der hier verlaufende Abwasserkanal mit den Revisionsschächten als Stichleitung bis zum Hotel ist ebenfalls grundbuchrechtlich gesichert. Deshalb ist planungsrechtlich im Verlauf der ehemaligen Straßenfläche (Flurstück 118/1) eine Fläche mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und des Abwasserverbandes Matheide, Celle festgesetzt. Die Breite von 5 m ist ausreichend bemessen, auch für die erforderliche Gefahrenabwehr.

## **6. Richtfunktrasse**

Der Änderungsbereich wird im Osten von der Richtfunktrasse Nr. 201 der Deutschen Telekom AG überquert. Unter der Trasse ist eine maximale Bauhöhe von 25 m zulässig. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Richtfunktrasse.

## **7. Überschwemmungsgebiet**

Im Norden außerhalb des Änderungsbereiches verläuft ein Graben. Der Graben hat keine Bezeichnung. Er dient der Entwässerung bei Hochwasser und bei hohen Grundwasserständen und mündet im Westen außerhalb des Änderungsbereiches in die Aller. Flächen des natürlichen Überschwemmungsgebietes des Grabens erfassen Teile des Änderungsbereiches.

Das natürliche Überschwemmungsgebiet i. S. des § 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortsmitte Hornbostel“ vermerkt worden.

Es besteht ein rechtlicher Unterschied zwischen dem natürlichen und dem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet, jedoch werden im hier maßgebenden § 93 Nds. Wassergesetz (NWG) diese Unterscheidungen bewusst nicht gemacht, weshalb er auf beide Bereiche anzuwenden ist. Dies bedeutet, dass auch im natürlichen Überschwemmungsgebiet ohne gesonderte wasserbehördliche Genehmigung keine baulichen Anlagen hergestellt, die Erdoberfläche weder erhöht noch vertieft, kein Grünland in Ackerland umgebrochen, keine Baum- oder Strauchpflanzungen angelegt und keine Stoffe, die den Hochwasserabfluss hindern können (Erde, Holz, Sand, Steine und dergleichen) gelagert werden dürfen. Vgl. Abschnitt C 3.9.3 04 RRÖP 2005.

Sollte in diesem Bereich dennoch eine Bebauung geplant sein, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 WHG erforderlich. Sofern bei der Durchführung der Planung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, wird diese beantragt.

Innerhalb des OT Hornbostel gibt es extrem schwankende Grundwasserstände durch Hochwasser und Starkniederschläge. Deshalb ist in der 1. Änderung des Bebauungsplans ein Hinweis aufgenommen worden, dass die Kellergeschosse einer besonderen Ausführung bedürfen.

## 8. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich der 1. Änderung hat eine Größe von 21.520 m<sup>2</sup>.

Dorfgebiet (MD)	17.011 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Wiese)	1.011 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	<u>3.498 m<sup>2</sup></u>
<b>Insgesamt:</b>	<b>21.520 m<sup>2</sup></b>

## IV. Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans

### 1. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB ist zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ nicht notwendig.

### 2. Kosten der Gemeinde Wietze

Der Gemeinde entstehen durch die Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 keine Kosten.

### 3. Auswirkungen

Durch die Realisierung der 1. Änderung entstehen keine nachhaltigen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände, der in Hornbostel wohnenden und arbeitenden Menschen, wenn die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 eingehalten werden.

## V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange

### 1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Dorfstraße und Tiefe Straße.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung ist an die zentrale Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung angeschlossen.

Die Forderungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Oberflächenentwässerung sind bereits in dem in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ ausreichend dargelegt und bereits verwirklicht. Sie gelten auch für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9. Eine Erweiterung des Leitungsnetzes ist für die künftigen baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht notwendig. Auch die Sicherung der Oberflächenentwässerung ist weiterhin gegeben.

Derzeit bestehen Feuerwehrezufahrten von der Dorfstraße und von der Tiefe Straße. Bei Neubauten sind im Baugenehmigungsantrag auch die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung eines vorbeugenden Brandschutzes aufzuzeigen. Im Rahmen der Bauleitplanung kann nur auf die zwingende Einhaltung der Brandschutzbestimmungen hingewiesen werden.

Sämtliche neuen Bauvorhaben sind mit der örtlichen Feuerwehr und dem Landkreis Celle als Bauaufsichtsbehörde einvernehmlich abzustimmen, damit der vorbeugende Brandschutz auch gewährleistet werden kann.

## **2. Belange der Landwirtschaft**

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Erhaltung der Standorte der landwirtschaftlichen Betriebe und die Vermeidung von Betriebseinschränkungen durch neue schutzbedürftige Nutzungen. Damit wird den Belangen der Landwirtschaft besonders Rechnung getragen.

Das Altdorf Hornbostel ist der Standort einiger land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Von den landwirtschaftlichen Hofstellen wird aber nur noch einer als Vollerwerbsbetriebe bewirtschaftet. Daneben gibt es noch einige Hofstellen, die von den Eigentümern für den Eigenverbrauch bewirtschaftet werden. Mit Rücksicht auf die Betriebe werden die Flächen als „Dorfgebiet“ festgesetzt. In einem „Dorfgebiet“ ist „auf die Belange landwirtschaftlicher Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen“ (§ 5 Abs. 1 BauNVO).

## **3. Wirtschaftliche Belange**

Die Belange der Wirtschaft werden durch die 1. Änderung gefördert. Das „Dorfgebiet“ dient auch „der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben“ (§ 5 Abs. 1 BauNVO). Damit wird für die vorhandenen Betriebe der Standort gesichert und neue Betriebe können sich ansiedeln.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans werden Arbeitsplätze erhalten, gesichert und neue geschaffen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.c BauGB). Für eine Gemeinde wie Wietze ist es sehr wichtig, dass dieser Belang gefördert wird.

#### **4. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Die 1. Änderung fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB). Ziel der 1. Änderung ist der Erhaltung des dörflichen Charakters des Altdorfes und die Steuerung der künftigen Bebauung auf dieses Ziel hin. Damit wird die Entwicklung des Ortes gefördert.

### **VI. Abwägung: Umweltbelange**

Der Änderungsbereich liegt inmitten des Altdorfes Hornbostel. Dadurch, dass im Änderungsbereich eine flexiblere Bebauung durch das Zusammenfassen der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht wird ändert sich der Umweltzustand nicht wesentlich.

Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) sind als umweltschützende Belange in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Sämtliche Laubbäume der Altersstrukturtypen (Kategorien) 2, 3 und 4 werden als zu erhalten festgesetzt (Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG):

- *Teilfläche D:* 25 Eichen (Kategorien 3 und 4), 1 Rosskastanie (Kategorie 2)

Bauvorhaben in der Nähe von alten Bäumen werden auf Punktfundamenten gegründet. Sie werden so angeordnet, dass die Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben. Die Unterkante des aufgehenden Mauerwerks darf wegen der Lasten nicht in das Erdreich hineinragen. Bei dieser Vorgehensweise der Gründungen werden die Bäume nicht beeinträchtigt, auch wenn die Bauvorhaben dichter an die Bäume heranrücken.

Diese Verfahren sind bereits bei den jüngst entstandenen Bauvorhaben östlich des Hotels Wildland und nördlich der Dorfstraße angewandt und vom Landkreis genehmigt worden. Diese Vorgehensweise sollte auch für zukünftige Bauvorhaben Gültigkeit haben.

Für die Bäume, die im öffentlichen Straßenraum stehen, sind keine Erhaltungsbindungen festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist es diese Bäume zu erhalten. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

In diesem Fall basiert die Beurteilung der Eingriffssituation auf den Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“.

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ist nördlich der Dorfstraße eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und südlich der Dorfstraße eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Ein Ausgleich ist somit für diese zulässigen Grundflächen nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind (§ 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

Das Flurstück 118/1 hat eine Größe von 1.176 m<sup>2</sup> (digital ermittelt) und wird in der 1. Änderung in das Dorfgebiet (MD) einbezogen. Die ehemalige Straße im Bereich der Hotelanlage mit Natursteinen in einer Breite von 3,50 m befestigt. Die Randbereiche waren provisorisch mit Schotter stabilisiert worden (Quelle: Dorferneuerung „Bestand“). Diese Straße wurde vor kurzem zurückgebaut. Es erfolgte eine Befestigung mit Naturpflaster, das sich gut in das Ortsbild einfügt. Diese Pflasterung weist einen sehr hohen Fugenanteil aus. Ebenso ist die Pflasterung nur in einer Breite von 3,0 m erfolgt, so dass ein Rückbau der Straßenfläche erfolgt ist. Deshalb besteht für das Schutzgut „Boden“ keine Ausgleichsbedarf.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts „Pflanzen und Tiere“ entsteht durch die Einbeziehung einer ehemaligen Straßenfläche in das Dorfgebiet auch nicht. Deshalb ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Das Landschaftsbild ist geprägt die Bebauung innerhalb der Ortslage vom OT Hornbostel und die teilweise großkronigen Bäume auf dem Gelände der Hotelanlage. Durch die neuen Baulichkeiten verändert sich das Schutzgut „Landschaftsbild“ nicht wesentlich.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die bauliche Entwicklung im Altdorf Hornbostel geregelt. Zusätzliche Bebauung wird nur im Rahmen der bereits festgesetzten Grundflächenzahlen ermöglicht. Die Auswirkungen auf die o. a. Schutzgüter sind daher gering.

Die 1. Änderung sorgt aber für die Erhaltung von Freiflächen im Altdorf, die ohne Bebauungsplan möglicherweise bebaut würden. Mit dieser Wirkung fördert er den Erhalt und die Entwicklung der Schutzgüter.

Der OT Hornbostel ist durch die teilweise großen, das Ortsbild prägenden Gehölze und Wiesenflächen ein wertvoller Lebensraum für geschützte Arten wie Fledermäuse und Vögel. Die Vorschriften des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Die Verbote des § 44 BNatSchG müssen bei der Nutzung der Flächen in seinem räumlichen Geltungsbereich beachtet werden. Das kann dazu führen, dass die Flächen nur auf der Grundlage einer Befreiung nach § 45 BNatSchG für die festgesetzte Nutzung in Anspruch genommen werden können.

Die noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe haben keine Intensivtierhaltung (Schweine, Hühner), aus der sich Geruchsbelästigungen ergeben können. Die Rinder, Milchkühe und Pferde, die auf den Hofstellen gehalten werden, verursachen über die dorfgiebtypischen Emissionen hinaus keine erheblichen Belästigungen.



Darüber hinaus sind in Dorfgebieten nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ und „gebietsbezogene Handwerksbetriebe“ zulässig. Dadurch entstehen keine erheblichen Belästigungen.

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplans haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht lediglich um eine flexiblere Bebaubarkeit der Grundstücke im Altdorf. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

## **VII. Abwägung: private Belange**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 wird die Nutzbarkeit der Grundstücke durch eine größere Flexibilität der Bebauungsmöglichkeiten erhöht. Die Wertsteigerung der Grundstücke der Eigentümer in der Nähe des Hotelbetriebes verändert sich nicht durch die Festigung des Standortes dieses Betriebes. Die privaten Belange des Eigentümers im Änderungsbereich werden mit der 1. Änderung gefördert.

## **VIII. Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (*Umwidmungssperrklausel*).

Diese Planungsleitsätze sind für die Gemeinde Optimierungsgebote. Die Gemeinde Wietze ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Die 1. Änderung fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Ortsteils Hornbostel. Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereiches ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange der Landwirtschaft werden gefördert, indem die Hofanlagen und ihre Umgebung als „Dorfgebiet“ festgesetzt sind. In einem „Dorfgebiet“ ist auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen (§ 5 Abs. 1 BauNVO).

Die private Grünfläche bleibt als unbebaute Freifläche erhalten und stellt ein Gestaltungsmerkmal innerhalb des Dorfgebietes dar.

Die Umweltbelange werden durch die Veränderungen bzw. die Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht wesentlich beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen nicht.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf besteht nicht, da die Grundflächenzahlen (GRZ) nicht verändert werden, deshalb werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 greift nicht in private Interesse der Eigentümer in den Randbereichen ein.

## Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet vom Planungsbüro Kreuz, Hannover.

Hannover, im Juli 2015

  
**PLANUNGSBÜRO KREUTZ**  
**Bauleitplanung**  
Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover

Der Rat der Gemeinde Wietze hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. H-9 „Ortskern Hornbostel“ in seiner Sitzung am 21.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie diese Begründung beschlossen.

Wietze, den 05.10.2015



  
Bürgermeister