über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" OT Jeversen, Gemeinde Wietze, Landkreis Celle

Aufgrund der §§ 56, 97 und 98 der Nds. Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 6. Juni 1986 (Nds. GVBl. S. 157), hat der Rat der Gemeinde Wietze in seiner Sitzung am 17.10.95 folgende örtliche Bauvorschrift als Satzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" im OT Jeversen und findet auf die Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen in diesem Geltungsbereich Anwendung.
Der räumliche Geltungsbereich umfaßt die Fläche des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" am Wietzer Weg, Gemarkung Jeversen, mit einer Fläche von 18,86 ha.

§ 2 Höhe der Anlagen

Bezugspunkt sämtlicher Höhenmaße ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude. Der Erdgeschossfußboden darf nicht höher als 0,5 m bei Hauptgebäuden und nicht höher als 0,1 m bei Nebengebäuden und Garagen als die Geländeoberfläche liegen.

(1) Die Firsthöhe der Wochenendhäuser darf 7,50 m nicht überschreiten.

(2) Nebenanlagen wie Gerätschuppen und Garagen/Carports sind bis zu einer Höhe von 3,00 m zulässig.

(3) Zäune einschl. der Tore, Türe und Pforten sind in einer Höhe von 0,4 - 1,4 m zulässig.

(4) Antennen aller Art - mit Ausnahme von Antennenmasten - sind bis zu 5,0 m Höhe zulässig.

§ 3 Außenmaterialien

(1) Fassaden müssen grundsätzlich aus Holz bestehen. Ausnahmsweise zulässig sind rotbraun oder sandfarbene verputzte oder aus Ziegelmauerwerk bestehende Fassaden nur bei bestehenden Gebäuden.

(2) Garagen aus Betonfertigteilen sind nicht zulässig.

(3) Einfriedungen müssen aus Holz oder aus lebenden Hecken mit dornen- oder stachellosen standortgerechten Arten bestehen.

§ 4 Farben

(1) Für Bauten sind die Farben hell- bis dunkelbraun zulässig. Holz kann wahlweise naturbelassen lasiert oder deckend gestrichen werden. Flächenmäßig untergeordnete Teile dürfen auch weiß sein.

(2) Ausnahmsweise zulässig für bestehende Wochenendhäuser und Garagen sind nur rote bis rotbraune Klinker (im Rahmen der RAL - Farbregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) oder rotbrauner oder sandfarbener Rauhputz.

(3) Die Nebenanlagen müssen sich den Hauptbauten in der Farbe anpassen.

(4) Einfriedungen aus Holz müssen hellbraun bis schwarz sein.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer im Geltungsbereich des § 1 als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer die Höhe der Bauten verändert oder andere Materialien oder Farben als in den §§ 3 und 4 zugelassenen verwendet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Die Grundstücksfläche darf 1.000 qm nicht unterschreiten.

§ 2

Die überbaute Grundfläche der Wochenendhäuser einschließlich der Balkone, Loggien un Veranden darf 80 qm nicht überschreiten.

§ 3

Die Grundfläche der Garagen i.S. des § 12 BauNVO darf 15 qm/Grundstück nicht überschreiten.

§ 4

Die Grundfläche der Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO darf 10 qm/Grundstück nicht überschreiten.

§ 5

Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Garagen/Carports i.S. des § 12 (2) BauNV sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.

§ 6

Der Pflanzschutzstreifen nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB darf nur mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

§ 7

Der Pflanzschutzstreifen nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB darf für die notwendige Erschließu nur einmal mit 3 m Breite/Grundstück unterbrochen werden.

§ 8

Im Plangebiet müssen alle Bäume mit 30 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - erha werden und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume ersetzt werden.

§ 9

Im Bereich der Sichtschutzdreiecke darf die Höhe der baulichen Anlagen und Bepflanzungen 0,80 m nicht überschreiten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) Abs.3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wietze den Bebauungsplan "Alter Kirchweg" mit den nebenstehenden textlichen Fassungen als Satzung beschlossen

30 JAN. 1996

Bürgermeister

Gemeindedirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung 25.7.91 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde nach § 2 (1) BauGB am 1.6.93 ortsüblich bekannt gemacht.

30 JAN. 1996

Gemeindedirektor

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Gemeinde Wietze ist den in der Verfügung des Landkreises Celle vom 14.04.1996 (Az.: 622-21-97) aufgeführten Maßgaben und Auflagen in seiner öffentlichen Sitzung am 25. Juni 1996 beigetreten, hat den Satzungsbeschluß vom 17.10.1995 aufgehoben und den geänderten Bebauungsplan "Alter Kirchweg" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung mit Begründung als Satzung beschlossen.

Wietze, den 12.07.1996

Gemeindedirektor

Kartengrundlage

Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Flurkartenvermerk, Flur 2, Gemarkung Jeversen
Maßstab 1:1.000

Erlaubnisvermerk: Die Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Wietze ist durch das Katasteramt Celle am 24.11.88 mit dem AZ. A 2893/88 erteilt.

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand März 1992).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 04.12.1995

~~Katasteramt Celle~~
Öffentl. best. Verm. Ing.

95 1695

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde vom Büro für Bauleitplanung, Dipl.- Ing. Christina Schrödter, Schneermannshof 4, 30900 Wedemark 2, ausgearbeitet.

30900 Wedemark 2, den 24.10.1994 Christina Schrödter

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.4.95 ortsüblich bekannt gemacht.
Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom 2.5.95 bis 2.6.95 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

30 JAN. 1996

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Abwägung der Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 17.10.1995 als Satzung nach § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

30 JAN. 1996

Gemeindedirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs 1 und 3 BauGB am 5.2.96 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs 3 BauGB ~~mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch .... kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.
Landkreis Celle, den 19.04.96
Aufsichtsbehörde
i.A.
(Unterschrift)

Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB am 29.8.1996 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 13 bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Gemeindedirektor

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gemeindedirektor

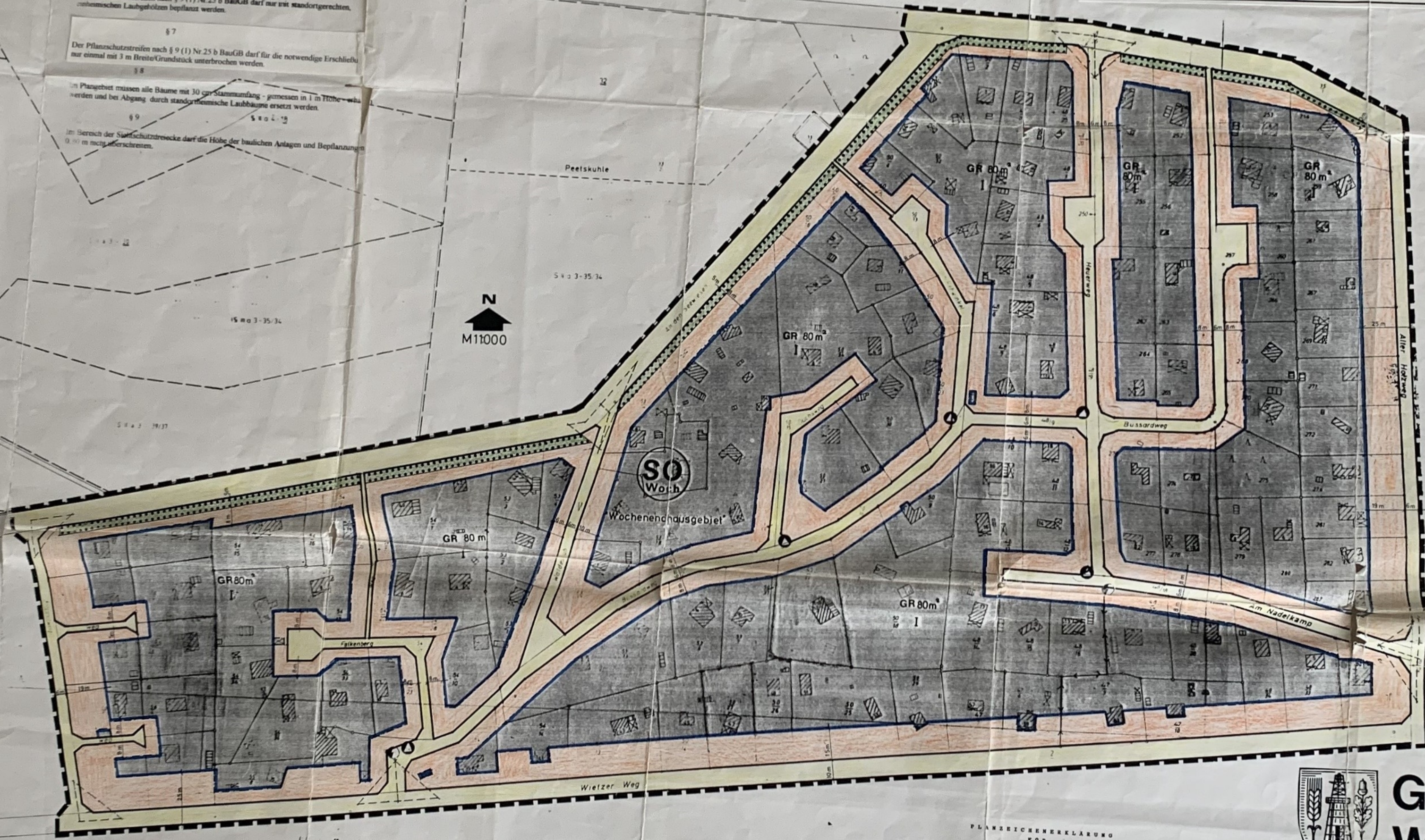
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungs-

Gemeindedirektor

Der Verfahrensvermerk "Anzeige" des Bebauungsplanes wurde entsprechend der 4. Änderung der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV - BauGB, RdErl.d.MS v.8.10.1992 - 301-21013 -, Anlage 16, Nds.MBl. 38/92) geändert.

Wietze, den 16.4.96

Gemeindedirektor



PLANZEICHENERKLÄRUNG
FÜR
FESTSETZUNGEN

SO woch	Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO)
■	überbaubare Fläche
GR 80 m²	Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
▭	öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)
▲	Flächen für Abfall
◐	Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr.12 BauGB)
↔	20 KV Kabel
🟩	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr.25 b BauGB)
•-•-•-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

GEMEINDE WIETZE

Bebauungsplan

Wochenendhausgebiet

Alter Kirchweg
Mit örtlicher Bauvorschrift
Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg", OT Jeversen, Gemeinde Wietze, Landkreis Celle (Entwurf April 1995)

1. Allgemeine Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 25.8.1992 das Verfahren zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" mit dem Ziel eingeleitet, das Plangebiet den Erkenntnissen des modernen Städtebaues anzupassen, den vorhandenen Bestand als Wochenendhausgebiet sichern und damit bauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 10.6.1993 - 15.7.1993 statt. Mit Schreiben vom 27.6.1994 wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

2. Beschreibung des Planungsbereichs

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca.450 m östlich des Ortsrandes von Jeversen. Es wird begrenzt

- im Norden durch die Straßen "An den Seewiesen" und "Fährweg",
- im Osten durch die Straße "Alter Holzweg",
- im Süden durch die Straße "Wietzer Weg" und
- im Westen durch die Straße "Koppelweg".

Die Fläche ist im beigefügten Plan dargestellt. Sie beträgt ca. 18,86 ha.
Seit 1965 sind im Plangebiet auf Waldgrundstücken von mindestens 1.000 qm ca.120 Wochenendhäuser errichtet worden.

3. Städtebauliche Ziele der Planung

Grundlage der Bebauung dieses Gebietes waren die folgenden Bebauungspläne der Gemeinde Jeversen bzw. der Gemeinde Wietze:

- Alter Kirchweg I (genehmigt am 20.8. 1965),
- Alter Kirchweg I, 1.Änderung (7.1.1967),
- Alter Kirchweg II (7.1.1976)
- Alter Kirchweg III (7.1.1976)

- Alter Kirchweg III, 1.Änderung (18.8.1981)

Da Zweifel an der Rechtskraft dieser Bebauungspläne bestehen und die Pläne nicht mehr uneingeschränkt den strengen Maßstäben des §10 (3) BauNVO für ein modernes Wochenendhausgebiet entsprechen, wurde bereits im Jahr 1979 ein Änderungsverfahren eingeleitet, in dem die Träger öffentlicher Belange zu Stellungnahmen zu § 2 (5) BBauG 1976 aufgefordert wurden. Dabei haben die Bezirksregierung Lüneburg und der Landkreis Celle insbesondere empfohlen, einheitliche Festsetzungen über die Grundstücksgröße und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen.
Der neue Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" kann aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze entwickelt werden, dessen 4.Änderung am 29.10.1986 genehmigt wurde, der den Planbereich als Wochenendhausgebiet (SW) darstellt.

Mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes treten die bisherigen Bebauungspläne für dieses Gebiet außer Kraft.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Das Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg soll ausschließlich dem ruhigen Freizeitwohnen mit zeitlich begrenztem Aufenthalt dienen. Der Planbereich wird daher als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Kennzeichnung "Wochenendhausgebiet", nach § 10 (3) BauNVO 1993 festgesetzt. Eine Nutzung der baulichen Anlagen als Dauerunterkunft ist damit ausgeschlossen.

3.2. Festsetzung einer Mindestgrundstücksfläche nach § 9 (1) Nr.3 BauGB

Eine Bestandsaufnahme der Grundstücke hat ergeben, daß alle Baugrundstücke über 1.000 qm groß sind. Dieses beruht darauf, daß z.T. schon die Bebauungspläne der Gemeinde Jeversen für das Gebiet eine Mindestgröße festgesetzt hatten (z.B: § 4 der textlichen Festsetzung des

Bebauungsplanes I "Alter Kirchweg"). In Anlehnung an diese Regelung soll der neue Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet eine Mindestgröße von 1.000 qm festsetzen (§ 1 der textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung verhindert die Entstehung kleinerer Baugrundstücke, die den großzügigen Charakter des Gebietes und den Freizeitwert für die Bewohner beeinträchtigen könnten. Zusammen mit der Festsetzung einer Grundfläche von max. 80 qm ist damit gewährleistet, daß auf diesen großzügigen Grundstücken nur relativ kleine bauliche Anlagen errichtet werden können.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

3.3.1. Festsetzung einer Grundfläche

In Wochenendhausgebieten ist nach der zwingenden Bestimmung des § 10 (3) Satz 2 BauNVO "die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ..... begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen". Auf dieser rechtlichen Grundlage setzt der neue Bebauungsplan eine Grundfläche einschließlich der dazugehörigen Loggien, Balkone und Veranden von max. 80 qm fest (§ 2 der textlichen Festsetzungen). Auf jedem Baugrundstück dürfen damit nur Wochenendhäuser errichtet werden, die insgesamt eine überbaute Grundfläche von max. 80 qm haben. Unterschiedliche Regelungen in den alten Plänen werden damit vereinheitlicht. Diese Festsetzung weicht zwar von einer Empfehlung der Bezirksregierung Lüneburg ab, die mit Schreiben vom 8.1.1980 eine Grundfläche von max.60 qm vorgeschlagen hatte. Die höhere Grundfläche von nunmehr 80 qm ist dadurch gerechtfertigt, daß auch die Ansprüche an das Wohnen in einem Wochenendhaus in den letzten 14 Jahren gestiegen sind. Gewisse Erweiterungen der vorhandenen Wochenendhäuser könnten daher zugelassen werden. Als Korrektiv dient die Festsetzung der Mindestgrundsücksgröße für das gesamte Plangebiet. Für Garagen i.S. des § 12 BauNVO wird eine Grundfläche von max. 25 qm/Grundstück festgesetzt (§ 3 der textlichen Festsetzungen). Für Nebenanlagen i.Sinne des § 14 (1) BauNVO wird eine Grundfläche von max. 10 qm festgesetzt, da sie nur eine untergeordnete Bedeutung haben (§ 4 der textlichen Festsetzungen).

3.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird nach § 16 (2) Nr.3 BauNVO auf I begrenzt. Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, das für das Wochenendhauswohnen in diesem Gebiet ein Geschoss ausreicht. Härten, etwa für große Familien, werden dadurch vermieden, daß die zulässige Grundfläche auf 80 qm erhöht wurde. Soweit im Einzelfall auf der Grundlage der alten Pläne ausnahmsweise II - geschossige Wochenendhäuser genehmigt wurden, wird diese Nutzung durch den neuen Plan aus Gründen des Bestandsschutzes nicht betroffen.

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan soll die überbaubare Fläche so festgesetzt werden, daß alle baulichen Anlagen einschließlich der Nebenanlagen auf den überbaubaren Flächen liegen.
Außerhalb der überbaubaren Flächen sollen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen /Carports nicht zulässig sein (§ 5 der textlichen Festsetzungen), damit die reizvolle Bepflanzung, die das gesamte Gebiet prägt, nicht durch Nebenanlagen dieser Art gestört wird.
Das Gebiet grenzt im Süden, Westen und Osten an Waldflächen. Ein ökologisch sinnvoller Übergang wird dadurch gewährleistet, daß nicht überbaubare Flächen mit einer Breite von 25 m einschl. der Straßenflächen festgesetzt werden. Sie dienen damit auch als Feuerschutzstreifen. Im Bereich der Straße Alter Holzweg haben sich die Eigentümer der Grundstücke bereit erklärt, die nicht überbaubare Fläche an der Straße von Nadelgehölzen freizuhalten.

3.5. Erschließungs- und Versorgungsflächen

Alle Verkehrsflächen innerhalb des Gebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wietze. Sie sollen daher nach § 9 (1) Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. In einem Vermerk der Gemeinde Wietze vom 3.1.1980 hat der Landkreis Celle die Auffassung vertreten, die Wendehämmer mit einem Radius 16 m seien nicht ausreichend. Notwendig sei vielmehr ein Radius von 18 m. Dieser Auffassung kann nicht

zugestimmt werden, da in dem Gebiet nur ein geringer LKW - Verkehr herrscht und die Fahrzeuge der Daseinsvorsorge wie Krankenwagen und Feuerlöschwagen die Grundstücke ungehindert erreichen können.
Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der baulichen Anlagen und Bepflanzungen 0,80 m nicht überschreiten, um die Verkehrssicherheit nicht zu gefährden (§ 9 der textlichen Festsetzungen).
Zwei vorhandene Transformatorenstationen werden als Versorgungsflächen nach § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.
Ein 20 kV - Kabel läuft über die Parzellen 48/27 und 47/3. Dieser Bereich wird als Führung von Versorgungsleitungen nach § 9 (1) Nr.13 BauGB festgesetzt.
Die Müllabfuhr erfolgt durch Sammelcontainer. Auf eine Festsetzung dieser Flächen wird verzichtet.

3.6. Private Pflanzschutzstreifen, Baumschutz

Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an die Allerniederung, die im Entwurf des Flächennutzungsplanes entsprechend den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes als landschaftlich schutzwürdige Fläche nach § 5 (2) Nr.10 BauGB dargestellt wird. Aus diesem Grunde wurde ein Streifen nach § 9 (1) Nr.25 b BauGB festgesetzt, um den vorhandenen Pflanzstreifen zu schützen und damit den Planbereich weiterhin zur Allerniederung abzuschirmen. Der Pflanzschutzstreifen darf nur durch standortgerechte, einheimische Laubgehölze ergänzt werden, um den Charakter des Waldrandes zu erhalten (§ 6 der textlichen Festsetzungen). Der Streifen darf für die notwendige Erschließung nur einmal mit 5 m Breite / Grundstück unterbrochen werden (§ 7 der textlichen Festsetzungen).
Um den Baumbestand innerhalb des Plangebietes zu schützen und damit den Charakter des Plangebietes zu erhalten, werden Bäume mit min. 30 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - erhalten und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume ersetzt (§ 8 der textlichen Festsetzungen).

4. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach § 8 a BNatSchG)

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 7 NNatG "Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen". Für den Bebauungsplan "Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" bedeutet dieses:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff i.S. der Eingriffsregelung des § 8 a BNatSchG, da nur für die vorhandene Bebauung eine rechtlich eindeutige und städtebaulich optimierte Planung erstellt wird. Die Fläche hat keine Bedeutung für Natur und Landschaft und es sind für diese Fläche auch keine Festsetzungen nach dem Naturschutzrecht geplant. Es besteht somit keine Verpflichtung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Fläche festzusetzen. Allerdings soll durch

- die Begrenzung der Grundfläche auf 80 qm,
- die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 qm,
- die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf I,
- die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen/Carports nur auf den überbaubaren Flächen,
- den Erhalt des Pflanzschutzstreifens am nördlichen Rand des Geltungsbereiches und
- den Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

der Eingriff durch eine zukünftige Bebauung minimiert und das Landschaftsbild erhalten werden.

5. Erschließung

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes erfolgt über den Wietzer Weg, den Koppelweg, Bussardweg, die Straße Falkenberg, die Straße An den Seewiesen, Alter Holzweg, die Straße Nadelkamp, Heuerweg, Dachsweg und die Straße Rehwinkel.

Das gesamte Wochenendhausgebiet ist inzwischen an die zentraleAbwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Wietze angeschlossen.

Dieser Entsorgungsgrad, der bei vergleichbaren Wochenendhausgebieten eher die Ausnahme ist, gewährleistet, daß Abwasser nicht über nicht ordnungsgemäße Sammelgruben oder private Kleinkläranlagen in das Grundwasser eindringt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an das zentraleWasserversorgungsnetz der Gemeinde Wietze gesichert.

6. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Das Plangebiet liegt in einem empfindlichen Bereich der Erholungslandschaft Wietze/Allertal. Im Rahmen der Bauleitplanung läßt sich die Gestaltung der Bebauung von Grundstücken nur sehr beschränkt kontrollieren. Daher beabsichtigt die Gemeinde Wietze,eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung nach den §§ 56, 97 und 98 Nds. Bauordnung (NBauO) zu erlassen.

6.1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt ca.450 m östlich von Ortsrand Jeversens entfernt in einer Waldfläche. Die Grünflächen der Allerniederung schließen sich nördlich an. Innerhalb des Gebiets stehen auf großflächigen Grundstücken - eingebettet in hohe Bepflanzuhgen - ca.120 Wochenendhäuser mit Nebengebäuden wie Schuppen und Garagen/Carports. Die I - II geschossigen Bauten sind überwiegend mit dunkelbraunem Holz verschalt, es sind aber auch Gebäude mit roter Ziegelverkleidung oder weißem Putz zu finden. Nebengebäude und Garagen sind aus Holz errichtet oder es wurden Garagen aus Betonfertigteilen aufgestellt. Die Einfriedungen der Grundstücke bestehen aus dunkelbraunem Holz oder Maschendraht. Sie sind in der Regel mit Büschen oder Bäumen überwuchert.

6.2. Inhalt der örtlichen Bauvorschrift

"Um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen", kann eine Gemeinde durch die gesetzliche Ermächtigung des § 56 NBauO ein bereits gestörtes Ortsbild aus Anlaß einzelner Baumaßnahmen wieder verbessern. Die vorliegende örtliche Bauvorschrift soll daher mit dazu beitragen, daß sich bauliche Anlagen in das empfindliche Landschaftsbild der Erholungslandschaft Wietze/Alelrtal einfügen.

6.2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Die max.Höhe der Wochenendhäuser wird mit einer Firsthöhe von 4,50 m festgesetzt und entspricht damit überwiegend der Höhe der vorhandenen Bauten. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß die Gebäude die vorhandene Bepflanzung übermä´ßig überragen und damit ein störendes Element innerhalb der Waldflächen bilden.
Nebenanlagen wie Schuppen und Garagen sollen die Wochenendhäuser nicht überragen. Die max.Höhe wird daher mit 3,00 m festgesetzt.
Bauliche Einfriedungen dürfen nur 0,4 - 1,4 m hoch sein, damit die reizvolle hohe Straßenbegrünung hinter den Zäunen sichtbar bleibt.

6.2.3. Außenmaterialien

Außenmaterialien müssen grundsätzlich aus Holz bestehen. Sie entsprechen damit dem natürlich gewachsenen Material der Umgebung. Ausnahmsweise zulässig sind bei bestehenden Bauten Fassaden aus rotem Ziegelmauerwerk oder eine rotbraun - sandfarbene verputzte Fassade als "Farbtupfer".
Garagen aus Betonfertigteilen sind nicht zulässig, da sie ein störendes Element innerhalb einer Waldfläche bilden. Bestehende Garagen haben Bestandschutz.
Zur Anpassung an das Landschaftsbild sind als Einfriedungen nur Hecken oder Holzzäune zulässig.

6.2.4. Farbgestaltung

Für Anstriche oder Lasierungen der Holzflächen soll grundsätzlich die Farbe Braun in allen Farbabstufungen zulässig sein. Sie entspricht damit dem natürlichen Charakter des Baumaterials Holz und sie paßt sich dadurch der Waldumgebung an.
Bei bestehenden Bauten sind ausnahmsweise Ziegelfassaden in den angegebenen farben aus dem RAL - Farbregister zulässig.

7. Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von	188.592 qm	= 100,0 %

Verkehrsflächen	19.963 qm	= 10,5 %
Private Pflanzschutzstreifen	3.703 qm	= 1,9 %
Nettobauland	164.926 qm	= 87,6 %

8. Städtebaulichen Maßnahmen und Finanzierung

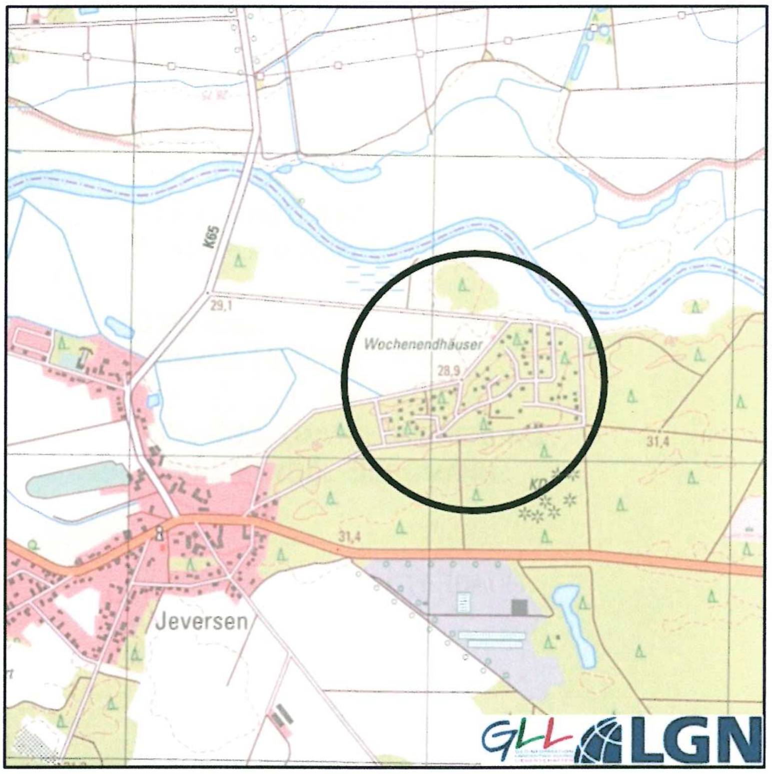
Städtebauliche Maßnahmen durch die Gemeinde Wietze sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.
Der Gemeinde Wietze entstehen keine Kosten.

(Anlagen)

PLANUNGSBÜRO
BERATEN PLANEN
LAUTERBACH

Begründung und Umweltbericht
zum Bebauungsplan J-3
- 1. Änderung -
„Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg“
mit örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Wietze **OT. Jeversen**


K65
29,1
Wochenendhäuser
28,9
31,4
KD
31,4
Jeversen
GLL LGN

Topographische Karte 1:25.000 © 2009 GLL, LGN

URSCHRIFT

Planverfasser:	Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach Stadtplaner (AK Nds.) und Beratender Ingenieur
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Markus Hilvert
Umweltbericht:	Dipl.- Ing. Umweltsicherung Ulrike Seydel-Bergmann

Planungsbüro Lauterbach
Ziesenisstrasse 1
31785 Hameln

Tel: 05151 / 60 98 57-0
Fax.: 05151 / 60 98 57-4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes 5
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse 5
1.3 Ziele der Landes- und Regionalen Raumordnung 6
1.4 Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan 10

2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES 13

3. PLANUNGSKONZEPT 13

3.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept 13
3.2 Verkehrserschließung 14
3.3 Natur und Landschaft 14

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES 15

4.1 Art der baulichen Nutzung 15
4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 15
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen 17
4.4 Größe der Grundstücke 18
4.5 Anzahl der Wohnungen 18
4.6 Verkehrsflächen 18
4.7 Flächen für die Versorgung, Hauptversorgungsleitungen 18
4.8 Hochwasserschutz 19
4.9 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft 21
    4.9.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Empfehlung) 21
    4.9.2 Erhaltungsmaßnahmen (Festsetzung) 21
    4.9.3 Maßnahmen zur Erhaltung des Gehölzanteiles (Festsetzung) 21
4.10 Begründung der örtlichen Bauvorschriften 22

5. VER- UND ENTSORGUNG 23

6. BRANDSCHUTZ, ALTLASTEN 24

6.1 Brandschutz 24
6.2 Altlasten 24

7. HINWEISE 24

8. STÄDTEBAULICHE WERTE 25

8.1 Flächenbilanz 25

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 25

9.1 Bodenordnende Maßnahmen 25

9.2 Kosten, Finanzierung 25

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG 26

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wietze, nordöstlich des Ortsteiles Jeversen, südlich der Aller.

Räumlich gefasst wird der Geltungsbereich durch den „Wietzer Weg“ im Süden, den „Koppelweg“ im Westen, den Straßen „An den Seewiesen“ und „Fährweg“ im Norden sowie der Straße „Alter Holzweg“ im Osten. Die Straßen liegen innerhalb des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung stimmt mit dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes überein und umfasst eine Fläche von ca. 18,5 ha.

Südlich, westlich und östlich des Plangebietes befinden sich ausschließlich Flächen, die forstwirtschaftlich genutzt werden. Nördlich des Geltungsbereiches grenzt die Auenlandschaft der Aller an.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Im Plangebiet befindet sich das Wochenendhausgebiet „Alter Kirchweg“. Dieses ist durch eine lockere Bebauung von freistehenden Wochenendhäusern gekennzeichnet. Die Grundstücks- und Freiflächen sind mit Bäumen in unterschiedlicher Dichte bestanden.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 30 m ü. NN. Das Gelände ist als gering bewegt zu bezeichnen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt das Plangebiet. Der Geltungsbereich ist durch die Linie graphisch hervorgehoben.

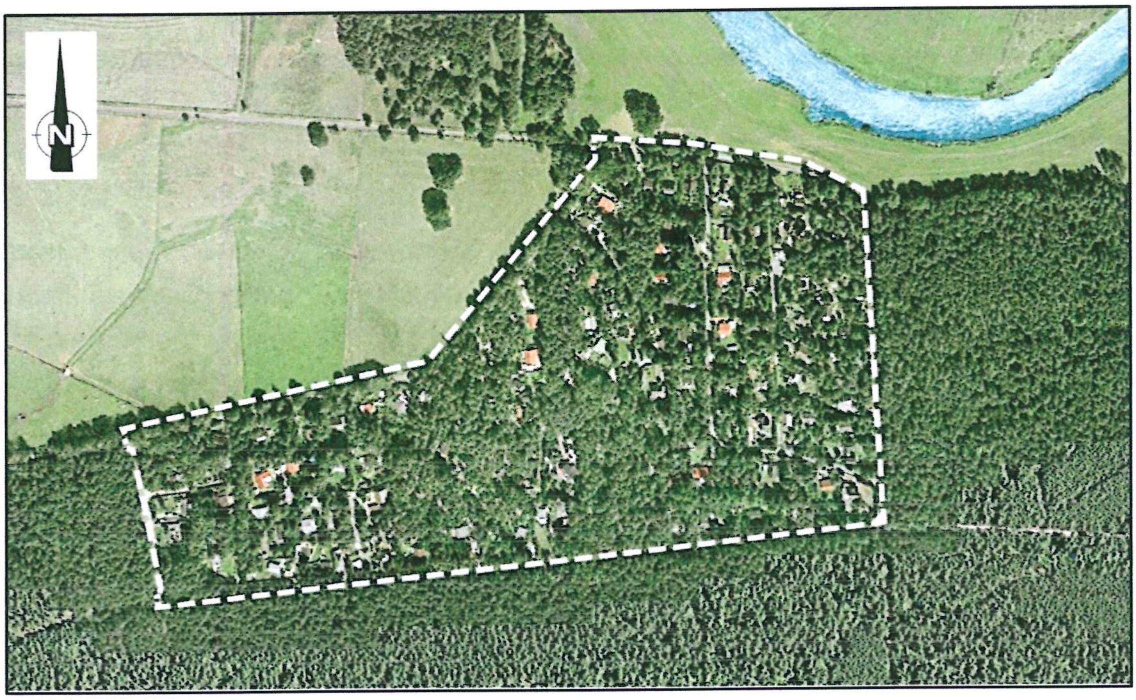


Abb.: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

1.3 Ziele der Landes- und Regionalen Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Nach dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** (LROP), Änderung 2007 (wirksam geworden am 30.01.2008) liegt die Gemeinde Wietze innerhalb einer ländlichen Region. Die landesplanerische Zielsetzung ist hier die Durchführung von Maßnahmen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Kreisstadt Celle in ca. 20 km Entfernung. Der Naturraum der Aller ist als Gebiet des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ in der zeichnerischen Darstellung als Ziel der Raumordnung festgelegt. Für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind damit die Anforderungen des § 26 des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGB-NatSchG) maßgeblich, auf die im Zuge des Umweltberichtes als Teil II der Begründung eingegangen wird.

Die Ziele der Landesraumordnung bilden die Grundlage zur Entwicklung des **Regionalen Raumordnungsprogramms** (RROP). Das RROP für den Landkreis Celle 2005 wurde am 16. Dezember 2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle öffentlich bekannt gemacht und stellt ein gesamträumliches Leitbild für den Landkreis dar. Es dient, unter besonderer Berücksichtigung der Sicherung, des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, der räumlichen und strukturellen Entwicklung des Planungsraumes.

Wietze ist in der zeichnerischen Darstellung als Grundzentrum ausgewiesen. Der Bereich des Wochenendhausgebietes „Alter Kirchweg“ ist mit der Flächensignatur teilweise als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und vollständig als ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Als nachrichtliche Übernahme ist die Fläche zusätzlich durch die Darstellung als Baufläche überlagert, die der in wirksamen Flächennutzungsplänen dargestellten Bauflächen entspricht. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft die Abgrenzung für Flächen zur Sicherung des Hochwasserabflusses. Ebenfalls nördlich grenzt der Geltungsbereich an das FFH-Gebiet Aller. Zusätzlich verläuft durch das Gebiet ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg entlang der Straßen „Fährweg“ und „Alter Holzweg“.

Die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege werden im Textteil des RROP unter dem Unterpunkt D 2.1 wie folgt beschrieben:

„01: Alle Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind in der Regel naturschutzrechtlich, d.h. durch freiwillige Vereinbarungen, Vertragsnaturschutz, Schutzgebietsausweisungen u.a., zu sichern.

02: Der Landesweite Biotopverbund konkretisiert sich im Landkreis Celle durch die in der zeichnerischen Darstellung festgesetzten Vorrang- und Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft.

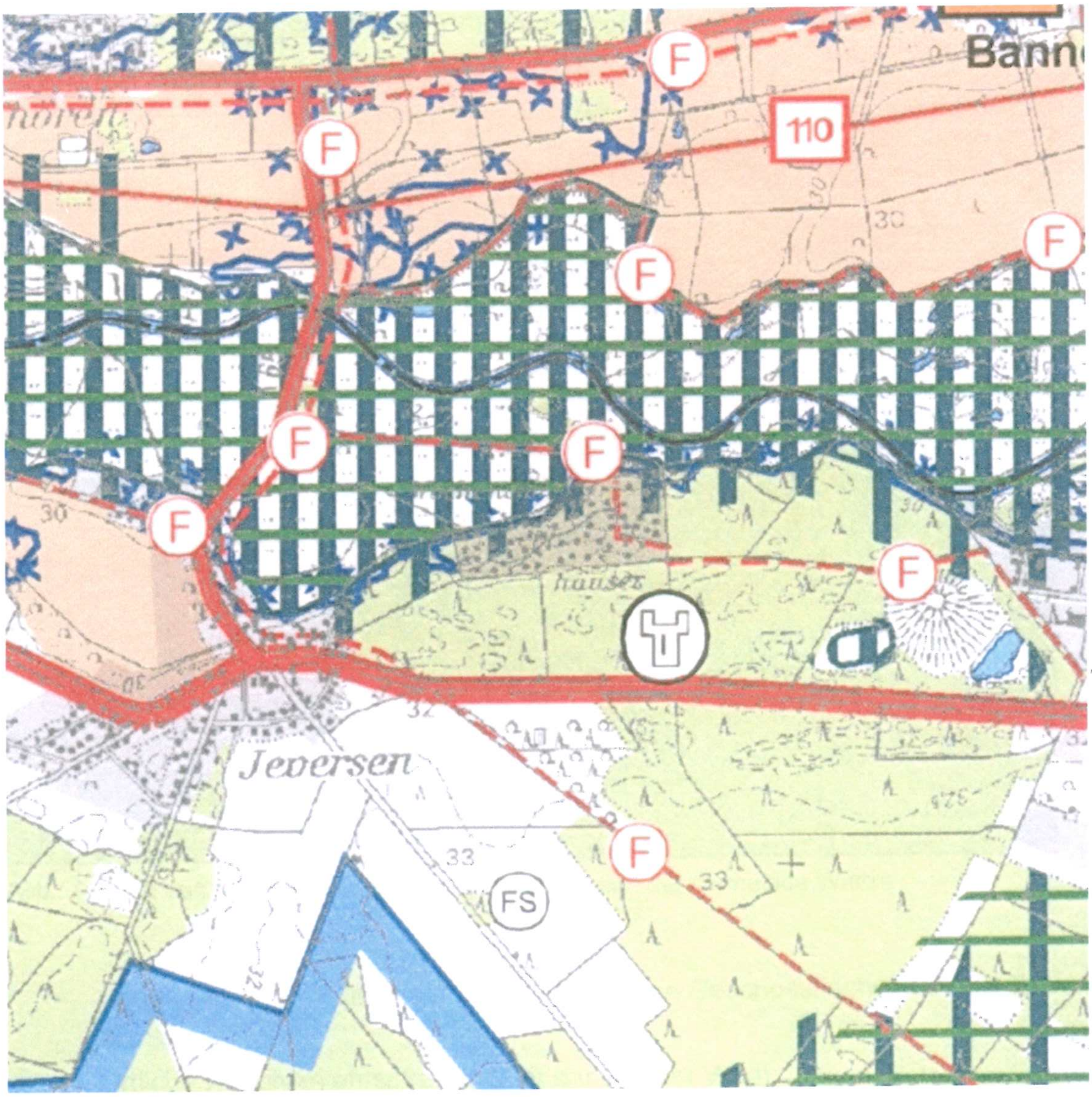
Die Ziele des Regionalen Raumordnungsprogrammes zur Thematik Küsten und Hochwasserschutz werden im Kapitel D 3.9.3 wie folgt dargestellt:

„02: Die Zunahme der Hochwasserabflüsse und der damit wachsenden Gefahr von Überschwemmungen ist weitestgehend auch durch Verbesserung der Retentionsverhältnisse in den Einzugsgebieten der Gewässer zu begegnen. Deshalb sollte grundsätzlich nur noch eine Versickerung des von befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgen. […]

04: Die Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten bzw. soweit möglich wiederherzustellen; Abflusshindernisse sind zu vermeiden bzw. nach Möglichkeit zurückzubauen. In der zeichnerischen Darstellung sind die natürlichen Überschwemmungsgebiete der Aller […] als Gebiete zur Sicherung des Hochwasserabflusses festgelegt. […] Diese Gebiete sollen in ihrer Bedeutung für den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden, indem beispielsweise die Überschwemmungsgebiete durch bauliche Anlagen verkleinert werden. Der Schutzzweck ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

Die Aussagen der Raumordnung werden – wie dargelegt – im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Ausschnitt aus dem Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (ohne Maßstab)


Bann
110
F
F
F
F
F
F
F
F
F
30
30
30
32
33
33
Jeversen
FS

1.4 Flächennutzungsplan und rechtskräftiger Bebauungsplan

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der seit dem 13.03.1998 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für das Plangebiet nachfolgendes dar:

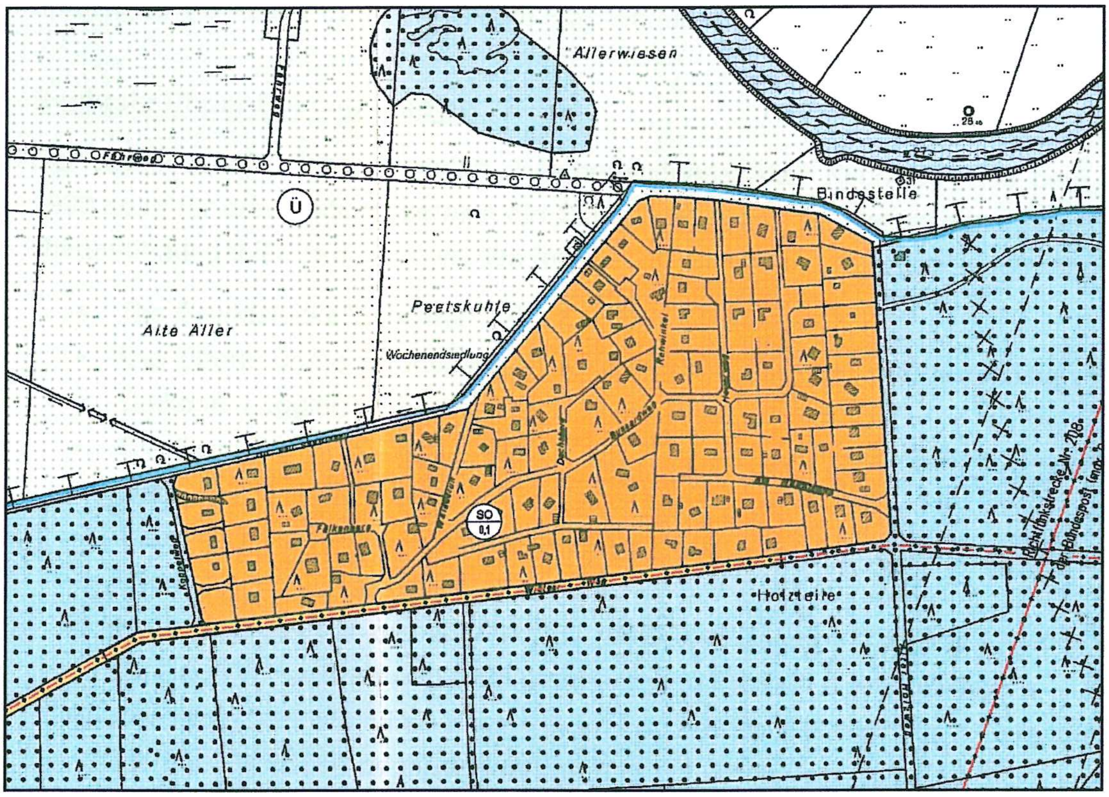


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze

- Sondergebiet (SO) mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,1
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen (hier der Wietzer Weg)
- die gesetzliche Überschwemmungsgrenze
- oberirdische Versorgungsleitungen
- Waldflächen
- Flächen für die Landwirtschaft

Die wesentliche Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes ist die Darstellung des Sondergebietes (SO) und entspricht in ihrem Flächenumfang der Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans. Die Festsetzung des Bebauungsplanes als „Sondergebiet für Wochenendhausbebauung“ entspricht dabei der SO-Darstellung im Flächennutzugsplan.

Alle übrigen Flächendarstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen den Zielvorstellungen der verbindlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

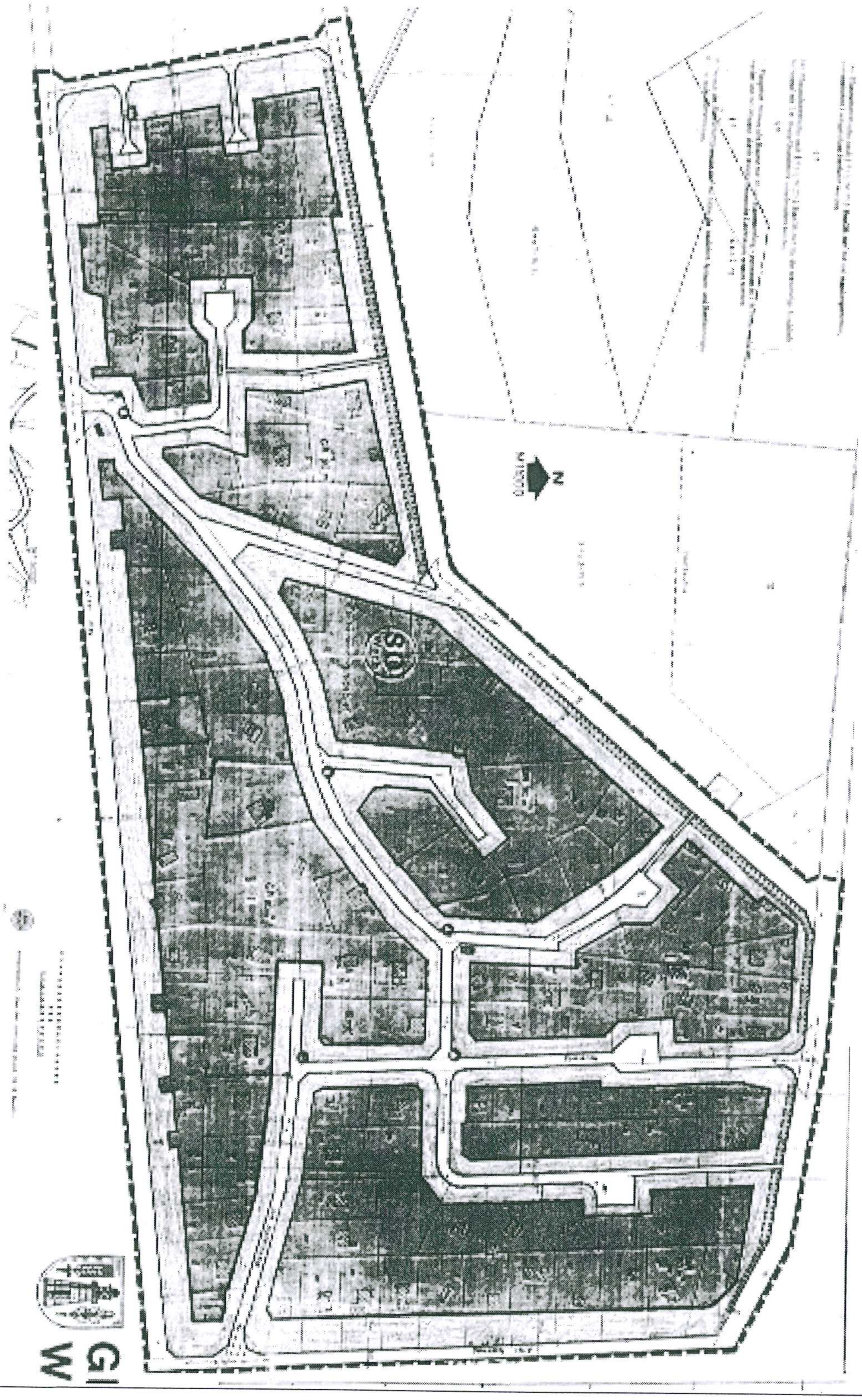
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wochenendhaus Alter Kirchweg“ aus dem Jahr 1996 setzt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ fest. Hier werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

- Die Grundstücksfläche darf 1.000 m² nicht unterschreiten.
- Die überbaubare Grundfläche der Wochenendhäuser darf einschließlich der Balkone, Loggien und Veranden 80 m² nicht überschreiten.
- Die Grundfläche der Garagen i.S. des § 12 BauNVO darf 15 m² / Grundstück nicht überschreiten.
- Die Grundfläche der Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO darf 10 m² / Grundstück nicht überschreiten.
- Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und Garagen/Carports i.S. des § 12 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig.
- Der Pflanzschutzstreifen nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB darf nur mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden und nur einmal mit 3 m Breite/Grundstück unterbrochen werden.
- Im Plangebiet müssen alle Bäume mit 30 cm Stammumfang – gemessen in 1 m Höhe – erhalten werden und bei Abgang durch standortheimische Laubbäume ersetzt werden.
- Im Bereich der Sichtschutzdreiecke darf die Höhe der baulichen Anlagen und Bepflanzungen 0,80 m nicht überschreiten.

Durch die bisherigen Festsetzungen ergibt sich daher eine zulässige maximale Versiegelung von 105 m² je Grundstück.

Zusätzlich sind Örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die hier jedoch nicht wiederholt werden, da sie weitestgehend nicht geändert werden.

Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg“



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes J-3 „Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" wird mit der Zielsetzung aufgestellt, eine zeitgemäße Nutzung bzw. Ausnutzung der Flächen innerhalb des Wochenendhausgebietes zu ermöglichen, ohne die Erholungsfunktion zu gefährden. Dazu zählt insbesondere, die zulässigen Nutzflächen der Wochenendhäuser und der Nebengebäude zu erhöhen und an die gestiegenen Ansprüche anzupassen. Diese Erhöhungen sind jedoch so moderat gewählt, dass dem Dauerwohnen kein Vorschub gewährt wird, weil die dann möglichen Nutzflächen weiterhin hinter den Bedürfnissen für ein komfortables dauerhaftes Wohnen zurückbleiben. Dieses wird auch durch die Rechtsprechung unterstrichen, die beispielsweise durch Urteil des VGH Kassel als äußerste gerade noch zulässige Grenze eine Grundfläche von 117 qm definiert (VGH Kassel, Urt. vom 7.11.1975 - IV E 133/74 - BRS 29 Nr. 64). Die Lage nahe der Aller macht das Wochenendhausgebiet - nach wie vor - besonders begehrt.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Stärkung und Sicherung des Standortes für das Wochenendhausgebiet durch eine Erhöhung der zulässigen Grundflächen,
- Stärkung des Erholungsraumes,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auch der Wasserwirtschaft (z.B. des Hochwasserschutzes).

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das Konzept geht davon aus, dass sich an der städtebaulichen und naturräumlichen Struktur innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes keinerlei Änderungen ergeben. Es werden lediglich die planerischen Festsetzungen den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die vorgesehene maßvolle Erhöhung der zulässigen nutzbaren Grundfläche der Wochenendhäuser sowie von Nebenanlagen und Carports führen rechnerisch zu einer Verdichtung. Der städtebauliche Charakter des Gebietes wird sich dadurch aber nur unmerklich verändern, da die prägende Grünstruktur aufgrund der großen Grundstücksflächen grundsätzlich erhalten wird. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem heutigen Baubestand keine neuen Flächen für eine zusätzliche Bebauung ausgewiesen.

Hinsichtlich der Nutzung als Wochenendhausgebiet ergeben sich keine Änderungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt prägt die vorhandene Nutzung zu Erholungszwecken den hier überplanten Bereich.

Um die gestalterischen Anforderungen an das Wochenendhausgebiet zu regeln und den bestehenden Charakter zu erhalten, werden Örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese entsprechen weitestgehend denen des Ursprungsbebauungsplanes.

3.2 Verkehrserschließung

Die überörtliche verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Bundesstraße 214 (Schwarmstedter Straße). Von der Bundesstraße geht in nördlicher Richtung der „Wietzer Weg“ als öffentliche Haupterschließung des „Wochenendhausgebietes Alter Kirchweg“ ab. Von hier aus zweigen die bereits bestehenden Seitenstraßen als öffentliche Erschließungswege ab, die wiederum sämtliche Bereiche innerhalb des Wochenendhausgebiets erschließen. Diese Straßen und Wege sind mit einer Tränkdecke versehen.

3.3 Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden. Die fachgerechte Behandlung der umweltschützenden Belange wird im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet.

Nach sorgfältiger Abwägung hat der Rat der Gemeinde Wietze der Überplanung des Plangebietes den Vorzug gegenüber einer totalen Vermeidung jeden Eingriffs gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen mit der Zielsetzung getroffen worden, die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu minimieren und unvermeidbare Eingriffe vollständig zu kompensieren.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes J-3 „Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.IS.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl S. 89), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. Nr. 25 vom 19.10.2010 S. 475)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird für das Wochenendhausgebiet entsprechend der städtebaulichen Konzeption ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet" (SO-WOCH) gemäß § 10 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit der Darstellung im Flächennutzungsplan, der die Fläche als Wochenendhausgebiet mit der Bezeichnung (SW) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO darstellt.

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete ist nur die Unterbringung von Wochenendhäusern und zweckentsprechender Nebenanlagen zulässig.

Außerhalb der festgesetzten SO-Gebiete sind keine weiteren Bauflächen festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die festgesetzten Obergrenzen der Grundflächen für die Wochenendhausnutzung in einem angemessenen Rahmen zu erhöhen. Bisher ist festgesetzt, dass die höchstzulässige Grundfläche der Wochenendhäuser bei 80 m² liegt. Für Nebenanlagen liegt diese bei 10 m² und Carports und

Garagen bei 15 m². Für Holzunterstände war bisher keine Grundfläche festgesetzt, was hiermit geändert wird.

Mit der Änderung wird die zulässige Grundfläche für die Wochenendhäuser auf 88 m² angehoben. Für Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) werden zukünftig 18 m² Grundfläche zugelassen, Nebenanlagen dürfen zukünftig eine Größe von 15 m² aufweisen. Hinzu kommen 15 m² für die Herstellung von überdachten Terrassenbereichen und 30 m² für Holzunterstände mit einer maximalen Höhe von 2 m. Aus den neuen Ausnutzungsziffern ergibt sich in der Summe eine überbaubare Gesamtfläche von maximal 166 m² je Wochenendhausgrundstück, die zulässigerweise maximal versiegelt werden darf.

Um die Gesamtversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches möglichst gering zu halten, werden versiegelte Zufahrten auf die Gesamtfläche mit angerechnet. Zufahrten über Rasenflächen (auch mit 2 linearen Plattenbefestigungen, jeweils maximal 0,4 m breit) werden nicht angerechnet, da hierdurch keine Versiegelung des Bodens erfolgt.

Wie im Ursprungsplan wird auch in der 1. Änderung keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Diese ist nicht erforderlich, da die maximal überbaubaren Flächen je Grundstück eindeutig definiert werden.

Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen entsprechen denen des Ursprungsplanes. Eine Änderung dieser Höhen ist nicht erforderlich, da sie ausreichend Spielraum für die Entwicklung zweckentsprechender Nutzungen bieten. Die maximale Höhe von 2 m für Holzunterstände vermeidet aufgrund der geringen Höhe die Schaffung neuer Aufenthaltsbereiche. Diese Flächen dienen als Lager für erneuerbare Energieträger wie Holz.

Die Zahl der Vollgeschosse wird, wie im Ursprungsbebauungsplan, auf ein Vollgeschoss begrenzt. Entsprechend des Gebietscharakters sind im Rahmen der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig.

Mit den o.g. Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Wochenendhausgebiet entsprechend seiner Lage in dem umgebenden Naturraum auch weiterhin maßvoll in die Landschaft einfügt und gleichzeitig den jetzigen und zukünftigen Nutzern der Wochenendhäuser zielgerichtet und zweckentsprechend die beabsichtigten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten gesichert werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Wochenendhausgebietes werden die Baufelder durch Baugrenzen gebildet. Im Ursprungsplan halten diese gemäß der Verfügung des Regierungspräsidenten in Lüneburg vom 19.09.1972 einen Abstand von 25 m zum westlich, südlich und östlich angrenzenden Wald ein und werden nur entlang des Wietzer Weges punktuell unterschritten. Dieser Abstand dient dem Brandschutz. Dieser wird jedoch durch bestehende Bauwerken und Bäumen deutlich unterschritten. Zur Klärung der Brandschutzproblematik fand am 11.05.2011 ein Ortstermin mit Vertretern der Gemeinde Wietze, des Landkreises Celle, der Feuerwehr, der Interessengemeinschaft des Wochenendhausgebietes und des Planungsbüros Lauterbach statt. Ergebnis des Termins ist, dass 15 m breite Brandschutzstreifen entlang der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Wochenendhausgebietes ausreichen (siehe auch 4.10). Die Straßenverkehrsflächen des „Koppelweges", des „Wietzer Weges" und des „Alten Holzweges" sind Teil der Brandschutzstreifen. Der Verlauf der Baugrenzen entlang dieser Straßen wurde dahingehend geändert, dass jeweils ein Abstand von 15 m zum Wald eingehalten wird. Dieser Abstand setzt sich in den betroffenen Straßen wie folgt zusammen:

- Wietzer Weg: Straßenparzelle rd. 9,4 m, auf den Grundstücken rd. 5,6 m
- Koppelweg: Straßenparzelle rd. 6,1 m, auf den Grundstücken rd. 8.9 m
- Alter Holzweg: Straßenparzelle rd. 7,1 m, auf den Grundstücken rd. 7,9 m

Der Verlauf der Baugrenzen ist im Übrigen weitestgehend deckungsgleich mit denen des Ursprungsplanes. Änderungen werden an den Stellen vorgenommen, wo diese aufgrund von Bestandsgebäuden erforderlich sind. Diese Punkte sind:

- im nördlichen Bereich der Straße „An den Seewiesen", zwischen den Häusern Nr. 62 und 66,
- westlich der Straße „Dachsweg", aufgrund des Gebäudes „Dachsweg" 3 von 8 m auf 5 m reduziert,
- östlich der Straße „Heuerweg", auf de Grundstücken 8 und 9 von 8 m auf 7 m reduziert.

Teilweise entfallen Baufelder. Dieses erfolgt, da die in ihnen untergebrachten Nutzungen (Stellplätze, Carports gem. § 12 BauNVO) durch diese Änderung in den nicht überbaubaren Flächen allgemein zulässig werden.

Die Gebäudestellungen und Abstände zu der Nachbarbebauung richten sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

4.4 Größe der Grundstücke

Die Festsetzung, dass die Grundstücksflächen eine Größe von 1.000 m² nicht unterschreiten dürfen, geht auf den Ursprungsbebauungsplan zurück. Hierdurch wird die Entstehung kleinerer Grundstücke verhindert und somit der Charakter des Wochenendhausgebietes gewahrt.

4.5 Anzahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird über eine textliche Festsetzung auf höchstens eine Wohnung je Wochenendhaus festgelegt, da keine Verdichtung erfolgen soll. Es wird so auch ein übermäßiger Zustrom an Bewohnern verhindert. Dessen mögliche Folgen wären ein Ausbau der Infrastrukturen, insbesondere der Wasser Ver- und Entsorgung, und eine Zunahme des Pkw-Verkehres und der damit verbundenen Immissionen. Letzteres würde den Gebietscharakter stark beeinträchtigen. Durch die bewusste Begrenzung der Anzahl der Wohnungen kann auch die Problematik des Dauerwohnens weiter begrenzt werden.

4.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen sind entsprechend ihrer Funktion bzw. ihres vorgesehenen Ausbaustandards festgesetzt. Neue Verkehrsflächen kommen nicht hinzu.

4.7 Flächen für die Versorgung, Hauptversorgungsleitungen

Die symbolhaft festgesetzten Flächen für die Ver- und Entsorgung dienen der Absicherung des Bestandes. Die Symbole für die Versorgung mit Elektrizität setzen die Standorte von Trafostationen fest.

Die nachrichtlich aufgenommene unterirdische Versorgungsleitung (hier: 20kv – Kabel) verläuft westlich der Grundstücke „Wietzer Weg“ 61 und „Am Nadelkamp“ 11 entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze. Sie dient dem Anschluss der Trafostation am Nadelkamp an die Hauptversorgungsleitung in der Straße „Wietzer Weg“.

4.8 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt teilweise im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Aller. Die Grenzen des natürlichen Überschwemmungsgebietes werden als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Die Belange der Wasserwirtschaft sind durch vorliegende Bauleitplanung insofern betroffen, als mit der Planaufstellung neue Baurechte zur Erweiterung bestehender Gebäude und überdachter Terrassen sowie Holzunterständen (vgl. Kap. 4.2) innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes geschaffen werden. Das Überschwemmungsgebiet wird zwar nur am Rande tangiert, dennoch kann mit der Änderung des Bebauungsplanes ein Verlust an Retentionsraum einher gehen. Um die Auswirkungen der zu ermöglichenden baulichen Erweiterungen zu untersuchen, wurde im Vorfeld ein hydraulischer Nachweis1) über die möglichen wasserwirtschaftlichen Auswirkungen der Planungen erstellt.

Nach dem „Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes“ vom 03.05.2005 dürfen in Hochwasser gefährdeten Bereichen durch Bauleitpläne grundsätzlich keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind lediglich Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde, die Untere Wasserbehörde des Landkreises Celle, kann eine Ausweisung ausnahmsweise zulassen, wenn sie überwiegend dem Wohl der Allgemeinheit entspricht. Die grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens wurde durch die Untere Wasserbehörde (Herr Haas) in einem Termin am 28.09.2005 mit Vertretern des Landkreises, der Gemeinde Wietze und der Interessengemeinschaft bereits zugesichert.

Im hydraulischen Nachweis wurden anhand einer Modellrechnung die vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Abflussgeschehen der Aller betrachtet, indem die zuvor definierte Ausgangssituation mit der maximal zu erwartenden Bebaubarkeit gegenübergestellt wurde. Im Ergebnis wird festgestellt, dass lediglich mit sehr lokal begrenzte Veränderungen im Zentimeterbereich zu rechnen ist, die bei einem Bemessungshochwasser keine Auswirkungen auf Dritte erwarten lassen.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden somit ausreichend berücksichtigt, wenn der Verlust an Retentionsraum durch die Schaffung von Retentionsvolumen ausgeglichen werden kann. Nach der Berechnung im hydraulischen Gutachten ist der Gesamtverlust von 53 m³ Retentionsraum funktions- und zeitgleich zu kompensieren.

---

1) STADT-LAND-FLUSS „Hydraulischer Nachweis im Rahmen einer geplanten Änderung des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg“ (13.07.2011)

Hierzu dient ein Bereich östlich des Plangebietes. Es wird durch Hinweise im Bebauungsplan geregelt und durch einen städtebaulichen Vertrag vereinbart, dass 53 m³ Retentionsraum zu schaffen sind (siehe auch Umweltbericht, Kap. 2.3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, Schutzgut Wasser).

Zur Minimierung der Beanspruchung von Retentionsraum wird durch eine textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass Holzunterstände nur außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes zu errichten sind. Für das Grundstück „Alter Holzweg 23“ wird eine Ausnahme zugelassen, da hier außerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Fläche zur Errichtung eines Holzunterstandes zur Verfügung steht. Diese Ausnahme wird im Hydraulischen Gutachten berücksichtigt.

Im hydraulischen Nachweis wird detailliert nachgewiesen, dass über das bestehende Maß hinaus durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes

- eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
- der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
- die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.

Weiterhin wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass

- die Belange der Hochwasservorsorge zu beachten sind und
- die Bauvorhaben so zu errichten sind, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

4.9 Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

4.9.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Baumaßnahmen soll der Eingriff in Natur und Landschaft auf das notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben (Vermeidungsgrundsatz). Deshalb sind die nachfolgend aufgeführten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen zu beachten.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Die Standortwahl ist ein wesentlicher Aspekt zur Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft. Mit der vorliegenden Planung wird für das vorhandene Gebiet eine Nachverdichtung vorgenommen. Diese Vorgehensweise ist insgesamt zu begrüßen, weil Eingriffe in andere Standorte vermieden werden.

Der Erhalt und die Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen führen zu einer Verringerung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

4.9.2 Erhaltungsmaßnahmen (Festsetzung)

Die festgesetzten Erhaltungsgebote entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes dienen dem Schutz der vorhandenen Pflanzungen und damit einer Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Allerniederung. Sie entsprechen inhaltlich und in ihrer Lage den Erhaltungsgeboten des Ursprungsplanes. Um das Ortsbild zu schützen, sind diese Streifen in ihrem Habitus zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust von Gehölzen sind diese gleichwertig durch standortheimische Gehölze zu ersetzen, da diese:

- von ihrer "ökologischen Stabilität" her am besten geeignet sind (geringe Gefahr übermäßigen Schädlingsbefalls, keine Frostschäden usw.),
- große Bedeutung für heimische Tierarten besitzen (insbesondere für Kleinlebewesen, aber auch als Bienenweide sowie als Vogelschutz- und Vogelnährgehölze).

Um die notwendige Erschließung entlang der nördlich angrenzenden Straßen „An den Seewiesen“ und „Fährweg“ zu sichern, darf der Pflanzstreifen nur einmal je Grundstück bis zu einer Breite von 3 m unterbrochen werden.

4.9.3 Maßnahmen zur Erhaltung des Gehölzanteiles (Festsetzung)

Um den waldähnlichen Charakter des Gebietes wie vorhanden zu erhalten, sind für jeden entfallenden dominanten Baum (mit einem Stammumfang von mehr als 0,30 m in einer Höhe von 1,0 m über dem gewachsenen Boden), auf gleichem Grundstück zwei neue Bäume als Hochstämme zu pflanzen. Um den Laubbaumanteil insgesamt zu erhöhen sind vornehmlich standortheimische Laubbäume zu pflanzen. Wenn nachweisbar kein Platz auf dem Grundstück vorhanden ist, ist es möglich ausnahmsweise eine Pflanzung an anderer Stelle auf privater Fläche im Planbereich durchzuführen. Geeignet sind die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Arten. Der Ausgleich ist durch die Bauherren spätestens ein Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

4.10 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind / Brandschutz

Anders als im Ursprungs-Bebauungsplan wurden Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Diese Flächen entlang des „Koppelweges“, des „Wietzer Weges“ und des „Alten Holzweges“ dienen neben der Straßenfläche dem Brandschutz zum angrenzenden Wald. Hier sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nadelgehölze nicht zulässig. Durch diese Nutzungen bzw. Gehölze wird die Gefahr einer Brandausbreitung zwischen Wochenendhausgebiet und Wald erhöht. Stellplätze für Pkw und Laubgehölze sind jedoch allgemein zulässig, da durch sie nur eine geringe Gefahr besteht. Vorhandene genehmigte Bauwerke dürfen innerhalb der Flächen verbleiben, sie erhalten Bestandsschutz. Diese Festsetzung ist auf den unter 4.3 beschriebenen Ortstermin zurückzuführen.

Entlang der Straßen „An den Seewiesen“, „Fährweg“, „Alter Holzweg“ und „Wietzer Weg“ sind Sichtdreiecke festgesetzt. An diesen Straßen befinden sich schwer einsehbare Kreuzungsbereiche. Zur Verkehrssicherung werden Sichtdreiecke wie im Ursprungsplan festgesetzt. Die Dimensionierung erfolgte im Rahmen der vorliegenden Änderung nach der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95), herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf.

4.11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Der Charakter des Wochenendhausgebietes soll erhalten bleiben. Zu diesem Zweck werden im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen die Örtlichen Bauvorschriften aus dem Ursprungsplan übernommen. So wird eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neu- und Erweiterungsbauten unterstützt und vermieden, dass es hinsichtlich der vorhandenen städtebaulichen und gestalterischen Merkmale zu Fehlentwicklungen kommt, ohne jedoch die übliche Vielfalt der vorhandenen Gestaltungsmöglichkeiten zu stark einzuschränken.

In diesem Sinn erfolgen Vorgaben zur Fassadengestaltung, zu den Einfriedungen und zu Werbeanlagen.

Die Fassadenverkleidung orientiert sich an dem vorhandenen Leitbild für die überwiegende Anzahl der bestehenden Wochenendhäuser und ist in Holz auszuführen. Es ist die Absicht, diese Gestaltung bei den Erweiterungen oder beim Neubau von Wochenendhäusern fortzuführen. Ausnahmen bilden verputzte oder gemauerte Fassaden bei bestehenden Gebäuden. Daher werden auch entsprechende Farbfestsetzungen sowohl für Holz als auch für Klinker und Putz getroffen.

Der Ausschluss von Werbeanlagen dient ebenfalls dem Erhalt des vorhandenen Erscheinungsbildes, weil z.B. großflächige Werbetafeln das Ortsbild stören würden. Da innerhalb des Sondergebietes ohnehin keine Gewerbebetriebe zulässig sind, ist ein Ausschluss von Werbeanlagen unschädlich.

Der Wege- und Straßenraum hat einen entscheidenden Einfluss auf den gestalterischen Gesamteindruck. Daher werden in der örtlichen Bauvorschrift die Einfriedungen hinsichtlich Art und Material aufgenommen. Bei der Materialwahl Holz kommen heimische Holzarten in Betracht, für Hecken sind standortheimische Gehölze zu wählen. Um dem Eindruck von sehr engen Wegen entgegen zu wirken, wird die max. zulässige Höhe der Einfriedungen begrenzt.

Durch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften wird das Dauerwohnen im Wochenendhausgebiet nicht begünstigt.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz ist – falls erforderlich – durch entsprechende Erweiterungen der im Gebiet vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

• Strom	Stromversorgung Osthannover GmbH (SVO), Celle
• Wasserversorgung	SVO Energie GmbH, Celle
• Erdgas	SVO Energie GmbH, Celle
• Abwasserbeseitigung	Abwasserverband Matheide, Celle
• Telekommunikation	Deutsche Telekom AG, Hildesheim
• Abfallbeseitigung	Zweckverband Abfallwirtschaft, Celle

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt maßgeblich über die Trinkwasserleitungen.

Eine **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über das bestehende Leitungsnetz und wird der Kläranlage zugeführt.

Das **Niederschlagswasser** wird gemäß örtlicher Satzung dezentral zur Versickerung gebracht.

6. BRANDSCHUTZ, ALTLASTEN

6.1 Brandschutz

Die konkreten Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr zu klären.

Zum Schutz vor Waldbrand wurden die unter 4.10 beschriebenen Brandschutzstreifen festgesetzt.

6.2 Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten jedoch im Zuge der vorhabenbedingten Arbeiten derartige Belastungen festgestellt werden, so sind diese der Gemeinde Wietze oder dem Landkreis Celle unverzüglich anzuzeigen.

7. HINWEISE

Innerhalb des Geltungsbereiches können aufgrund von drückendem Grundwasser bei besonderen Wetterlagen vereinzelt Überschwemmungen auftreten.

8. STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Flächenfestsetzungen			
Geltungsbereich	184.749 m²	18,5 ha	100,0 %
Sondergebiet (SO-Woch)	154.757 m²	15,5 ha	83,8 %
Straßenfläche	29.493 m²	2,9 ha	16,0 %
Fußwege	499 m²	0,0 ha	0,3 %
Überlagerungen			
Erhaltungsgebote	2.671 m²	0,3 ha	1,4 %

9. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Alle Flächen verbleiben im Besitz der Eigentümer.

9.2 Kosten, Finanzierung

Für die Gemeinde Wietze fallen keine Kosten an. Sämtliche Kosten der Planung sowie zur erforderlichen Kompensation und Retention werden vom Verein „Interessengemeinschaft des Wochenendgebietes Jeversen e.V.“ übernommen.

10. VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 04.11.2011 bis 04.12.2011 im Rathaus der Gemeinde Wietze durchgeführt. Es sind keine Anregungen durch Bürger eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.11.2011 (Frist: 04.12.2012). Die Liste der beteiligten Behörden sowie eine Aufstellung der Rückläufe und der Abwägungsvorgang ist dem separaten Dokument zu entnehmen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) wurde vom 30.08.2012 bis 30.09.2012 im Rathaus der Gemeinde Wietze durchgeführt. Es sind keine Anregungen durch Bürger eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.08.2012 (Frist: 30.09.2012). Die Liste der beteiligten Behörden sowie eine Aufstellung der Rückläufe und der Abwägungsvorgang ist dem separaten Dokument zu entnehmen.

II. UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 28
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele 28
1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung 28
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 33
2.1 Bestandsaufnahme u. Bewertung des Umweltzustandes u. der Umweltmerkmale . 33
  2.1.1 Schutzgut Mensch 33
  2.1.2 Schutzgut Tiere 34
  2.1.3 Schutzgut Pflanzen 35
  2.1.4 Schutzgut Boden 38
  2.1.5 Schutzgut Wasser 40
  2.1.6 Schutzgut Klima 42
  2.1.7 Schutzgut Landschaft 43
  2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 44
  2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes 44
2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes 44
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 45
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 54
3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 55
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren. 55
3.2 Umweltmonitoring 56
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 56

Anlage 1: Vereinbarung zur externen Kompensation
Anlage 2: STADT-LAND-FLUSS „Hydraulischer Nachweis im Rahmen einer geplanten Änderung des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" (13.07.2011)

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wietze, nordöstlich des Ortsteiles Jeversen, unmittelbar an der Alleraue gelegen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 18,5 ha. Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung sowie der Übersichtskarte (siehe Deckblatt) ersichtlich.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. J-3 „Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" wird mit der Zielsetzung aufgestellt, eine zeitgemäße Nutzung bzw. Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke innerhalb des Wochenendhausgebietes zu ermöglichen.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Planung

Fachgesetze

Für das Änderungsverfahren sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509) und das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBL. I S. 2542), sowie das Niedersächsische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr. 6 vom 26.02.2010, S. 104), beachtlich.

Umweltschutzziele aus dem Baugesetzbuch (Auszug):
Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Durch die Weiternutzung vorhandener baulicher Anlagen wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Umweltschutzziele aus dem Bundesnaturschutzgesetz (Auszüge):
Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlagen für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Ansätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Bedeutung der Umweltschutzziele für die vorliegende Planung:

Mit der Aufstellung und Ergänzung dieses Bebauungsplanes wird ein vorhandener Standort überplant.

Da auf bestehende Infrastruktureinrichtungen wie Straßenanbindungen und vorhandene Gebäude zurückgegriffen werden kann, wird auch dem Umweltschutzziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, entsprochen.

Fachplanungen

Folgende relevante Fachplanungen liegen für das Plangebiet vor:

- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle, 1991
- Landes-Raumordnungsprogramm (LROP), Niedersachsen, Änderung 2007 (wirksam geworden am 30.01.2008)
- Regionales Raumordungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle, 2005

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Celle sind innerhalb des Geltungsbereiches keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche vorhanden.

Im Handlungskonzept des Landschaftsrahmenplans (Landschaftsrahmenplan des LK Celle, S. 166 ff.) werden u.a. folgende Festlegungen getroffen:

- Erhalt der Fließgewässerdynamik der Aller
- Besondere Vorsicht bei neuen Nutzungen an der Aller (hier z.B. Uferzonen) bezüglich Einleitung von Abwasser, auch temporär

Die vorliegende Planung umfasst ein vorhandenes Gebiet am Rand der Alleraue. Das Handlungskonzept ist zu beachten.

Im Rahmen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Bereich des Wochenendhausgebietes „Alter Kirchweg" mit der Flächensignatur teilweise als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und vollständig als ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Als nachrichtliche Übernahme ist die Fläche überlagert durch die Darstellung als Baufläche, in der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen übernommen sind. Der Naturraum der Aller ist mit der Signatur als Vorranggebiet für Natur und Landschaft und als Vorsorgegebiet für die Erholung festgelegt. Zusätzlich verläuft durch das Gebiet ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg.

Das Thema Naturschutz und Landschaftspflege ist im Textteil des LROP unter dem Punkt 3.1.2 wie folgt beschrieben: Zitat, Seite 19: *„Für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvolle Gebiete, Landschaftsbestandteile und Lebensräume sind zu erhalten und zu entwickeln."*

Die maßgeblichen Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramms werden in der Begründung (ab Seite 7) dargestellt.

Im Zuge der Bearbeitung wurde folgendes Fachgutachten erstellt:

- STADT-LAND-FLUSS „Hydraulischer Nachweis im Rahmen einer geplanten Änderung des Bebauungsplanes Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg" (13.07.2011), Hannover

FFH-Gebiet Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“

Die an das Plangebiet angrenzend verlaufende Aller ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. Es handelt sich um ein großräumiges Schutzgebiet mit einer Größe von ca. 18.000 ha.

Das gesamte Schutzgebiet wird gemäß Gebietsdaten (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) folgendermaßen charakterisiert:

„Bedeutung

Bedeutendster Flussniederungskomplex im Weser-Aller-Flachland. Wichtig u.a. für Repräsentanz von feuchten Hochstaudenfluren, eutrophen Seen, Hartholz-Auenwäldern, mageren Flachland-Mähwiesen, Otter, Biber, Mausohr, Grüne Keiljungfer.

Gefährdung

Teilweise Wasserverunreinigung, Gewässerausbau (Staustufen, Uferbefestigungen), Eindeichungen, intensive Grünlandnutzung, Nutzungsaufgabe von Extensivgrünland, Angelsport, Zerschneidung durch Verkehrswege. Störungen der Fledermauskolonie.

Beschreibung

Niederungen relativ naturnaher Tieflandflüsse mit vielfältigem Biotopmosaik. Oft durch Flutmulden und Dünen bewegtes Gelände. Zahlreiche Altwässer, Auengrünland, Sandmagerrasen, gehölzfreie Sumpfvegetation, Auwälder u.a., Kirchengebäude in Ahlden.“

Das Plangebiet stellt einen Ausschnitt aus dem oben beschriebenen Gebiet dar. Die genannte Fledermauskolonie befindet sich z.B. nicht im Einwirkungsbereich des Wochenendhausgebietes.

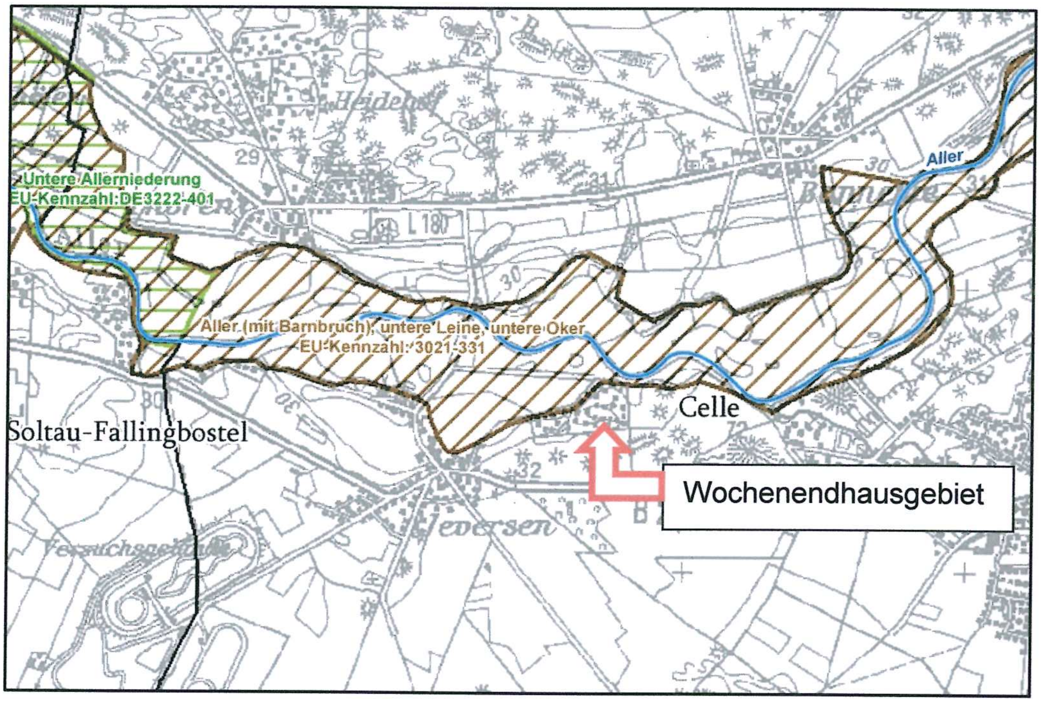

Untere Allerniederung
EU-Kennzahl:DE3222-401
Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker
EU-Kennzahl: 3021-331
Aller
L 180
Celle
Soltau-Fallingbostel
Wochenendhausgebiet
Jeversen

Abb. 1: Darstellung eines Ausschnittes des FFH-Gebietes „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ (Auszug Interaktiver Kartenserver des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt- und Klimaschutz)

Aus obiger Abbildung ergibt sich der Verlauf des FFH-Gebietes im Bereich des Wochenendhausgebietes. Es handelt sich jedoch um die Darstellung in einem kleinen Maßstab. Die Aller und ihre Aue ist im Allgemeinen großzügig in das FFH-Gebiet einbezogen. Deutlich zu erkennen ist jedoch die bewusste Aussparung des Wochenendhausgebietes. Aufgrund des Maßstabes kommt es scheinbar zu geringfügigen Überschneidungen zum Wochenendhausgebiet. Es ist sinngemäß, den Verlauf der Abgrenzung des FFH-Gebietes im Rahmen des Maßstabes des Bebauungsplanes (1: 2.000, bzw. 1: 5.000) als am Rande des Sondergebietes zu betrachten. Die leichten Überschneidungen im Norden des Sondergebietes werden als ungewollt angenommen. Der Verlauf der Grenze des FFH-Gebietes Nr. 90 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“ wurde in der Zwischenzeit vom NLWKN für den betroffenen Bereich präzisiert und der oben beschriebene Verlauf am Rand des Sondergebietes bestätigt. Am 16.04.2012 wurde über die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Celle eine kartografische Präzisierung im Maßstab 1 : 5.000 unter Verwendung Karte AK 5 zur Verfügung gestellt. Diese Abgrenzung wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Mit dem nun dargestellten Grenzverlauf des FFH-Gebietes am Rande des Sondergebietes wird den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort Rechnung getragen, die eine Nutzung gemäß den Maßgaben des Bebauungsplanes bis an den Rand des Sondergebietes möglich macht. Mit dem Grenzverlauf am nördlichen Rand des Sondergebietes werden Konflikte ausgeschlossen, die o.g. Schutzziele werden uneingeschränkt eingehalten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung aufgrund der Lage im FFH-Gebiet ist somit nicht erforderlich.

Eine direkte Nachbarschaft zum FFH-Gebiet bleibt jedoch bestehen. Hierzu ist allerdings festzustellen, dass sich die Eckwerte der Belastung der Aller durch das Wochenendhausgebiet nicht erhöhen. Da sich die Zahl der Grundstücke im Plangebiet aufgrund der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht, ergibt sich hieraus auch keine Erhöhung der Frequentierung der Aue. Das Schmutzwasser wird weiterhin der Kläranlage zugeführt. Eine Anlage von Bootsanlegern oder Badestellen etc. ist nicht vorgesehen und auch nicht in der Verantwortlichkeit des Bebauungsplanes. Der Wert der Aller für das Wochenendhausgebiet ergibt sich aus der naturräumlichen Schönheit und der naturbezogenen Erholungsnutzung. Der Bebauungsplan führt im Wesentlichen zu einer Erhöhung der maximal möglichen Versiegelung. Dieser Eingriff in den Naturhaushalt (Bodenversiegelung und Verlust von Retentionsraum) wird im gleichen Naturraum kompensiert. Es ergeben sich jedoch keine Hinweise auf eine Erhöhung der Wirkfaktoren auf die Aller und ihr Ufer. Die Kompensationsplanung folgt der Beschreibung der Charakteristika des Gebietes und trägt zur Bereicherung des Komplexes bei. Mögliche negative Auswirkungen aufgrund des Angrenzens an das FFH-Gebiet ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme u. Bewertung des Umweltzustandes u. der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Die Ortschaft Jeversen liegt im RROP außerhalb der zentralörtlichen Siedlungsbereiche.

Aktuell wird das Sondergebiet bereits als Wochenendhausgebiet genutzt.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist ländlich geprägt und kaum besiedelt. Es grenzen keine Wohngebiete an. Der Wert des Gebietes für das Schutzgut Mensch ergibt sich aus dem Erleben eines gut gegliederten Bereiches mit Gehölzen am Rande der Aller bzw. aus dem Nutzen der Anlage zur Erholung in der Freizeit.

Die Umgebung des Bebauungsplans ist durch Straßen erschlossen und damit erlebbar. Das Innere des Wochenendhausgebietes ist durch mehrere kleine Straßen erschlossen. Diese sind öffentlich nutzbar. Am Rande des Gebietes verläuft ein regional bedeutsamer Rad- und Wanderweg.

Bewertung

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung führt zu einer Verdichtung des Wochenendhausgebietes in moderatem Umfang. Die Struktur und das Erscheinungsbild des Wochenendhausgebietes wird sich in einem kaum wahrnehmbaren Umfang ändern. Der Charakter des Wochenendhausgebietes bleibt erhalten. Mögliche Gehölzverluste sind gemäß Bebauungsplan auf dem gleichen Grundstück, bzw. ausnahmsweise innerhalb des Plangebietes, zu kompensieren.

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner Verschlechterung der Erholungseignung.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Strukturen mit älterem Gehölzbestand und Grünland am Rande eines Flusses ist in diesem Naturraum von einer reichhaltigen Fauna auszugehen.

Für das Plangebiet ist durch die naturräumliche Lage und Ausstattung des Untersuchungsraumes besonders mit einer vielfältigen Avifauna zu rechnen. Da aber durch die Planung lediglich Verdichtungen eines bestehenden Gebietes ermöglicht werden und keine Biotope betroffen sind, wurde auf eigenständige faunistische Erhebungen verzichtet.

Im Rahmen der Schaffung von Retentionsraum werden am Randes des flussabwärts angrenzenden Retentionsraum Abgrabungen vorgenommen (siehe unter Punkt 2.3). Da es sich aber lediglich um geringfügige Abgrabungen am Rande der Aue handelt, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu vernachlässigen. Durch die Abgrabungen kommt es zu keiner Vernichtung von für die Tierwelt relevanter Strukturen.

Bewertung

Der Wert für die Avifauna ergibt sich aus der naturräumlichen Lage in der Allerniederung. Im Bereich des bereits vorhandenen Wochenendhausgebietes ist die Eignung für die Fauna aufgrund der vorhandenen Störfaktoren eingeschränkt. Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten bleiben und es wird nicht in die Aller eingegriffen. Es kommt auch zu keinem weiteren Flächenverbrauch außerhalb des bestehenden Wochenendhausgebietes.

Die Abgrabungen außerhalb des Geltungsbereiches zur Schaffung von Retentionsraum führen zu keiner Beeinträchtigung der heimischen Fauna.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind abhängig von der Ausstattung der entstehenden Freiflächen. Für spätere Gehölzpflanzungen sind einheimische Laubbäume vorzusehen. In Richtung Südwesten wird innerhalb eines monotonen Kiefernforstes ein entsprechend großer Teilbereich im Rahmen der Kompensation zu einem Buchenwald entwickelt. Der Wert eines Buchenwaldes für die einheimischen Tierarten, besonders auch für geschützte Arten ist deutlich höher anzusetzen als der aktuelle Wert des Kiefernforstes für die einheimische Fauna.

Die negativen Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die einheimische Tierwelt sind voraussichtlich unerheblich.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das überplante Wochenendhausgebiet ist derzeit in einer typischen Art und Weise genutzt. Grundsätzlich ist der Eindruck des Gebietes der eines anthropogen überprägten, gehölzdominierten Bereiches. Teile des Änderungsgebietes haben den Charakter eines lockeren Waldes. Wald im Sinne des Waldgesetzes ist jedoch nicht betroffen. Hier dominieren auch auf den Grundstücken Kiefern, Fichten und Birken mittlerer Altersstruktur. Nur wenige Parzellen haben den Charakter eines Ziergartens mit Lebensbaumhecke und jungen Koniferen auf einem gepflegten Rasen.

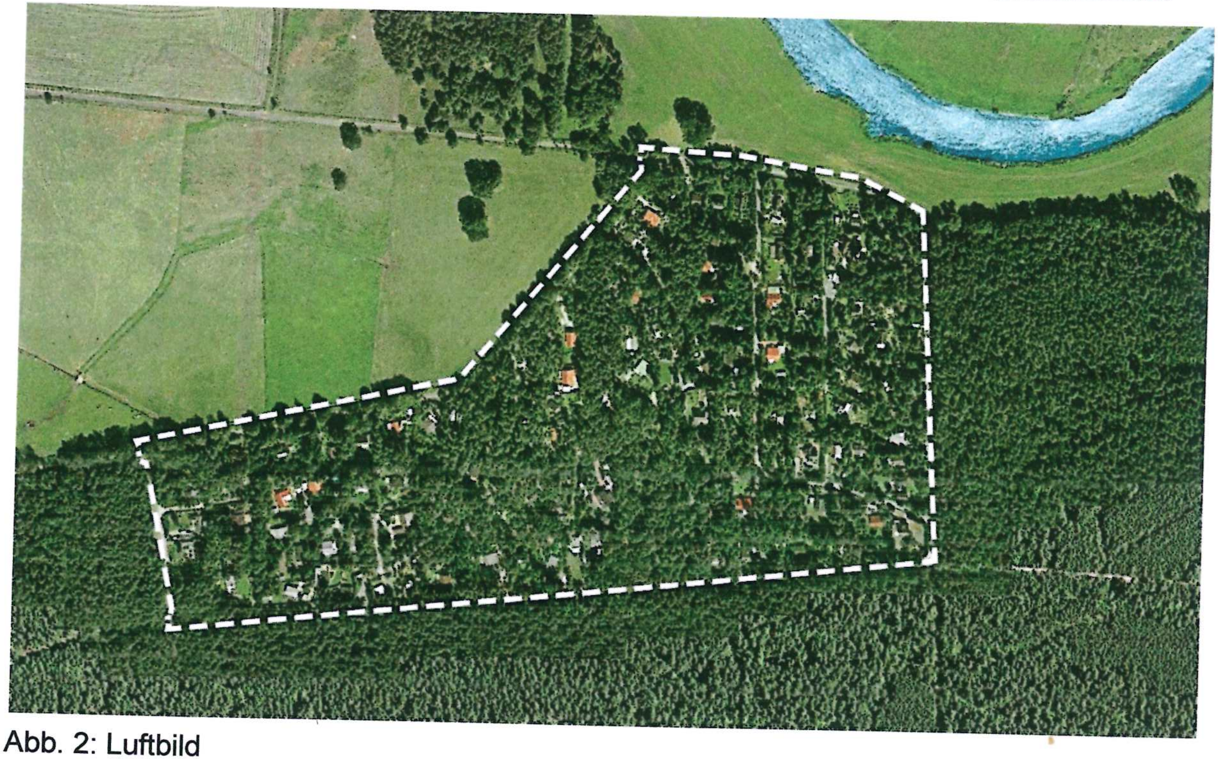


Abb. 2: Luftbild

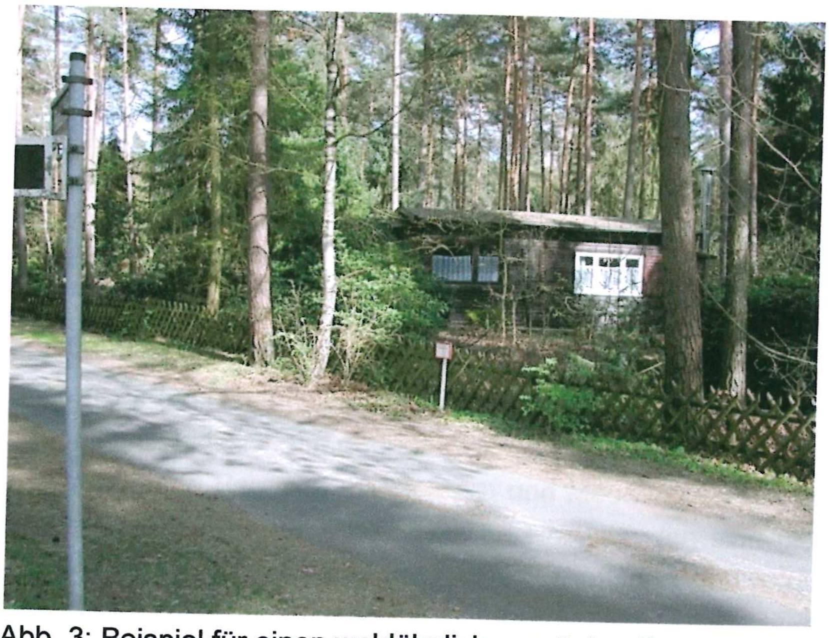


Abb. 3: Beispiel für einen waldähnlich geprägten Bereich

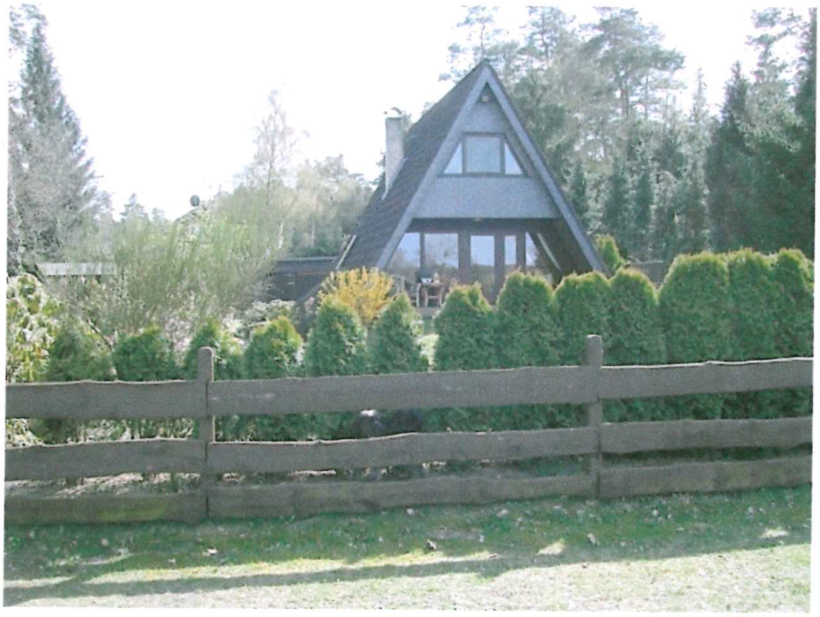


Abb.4: Beispiel für einen gartenähnlich geprägten Bereich

Im Randbereich zur Allerniederung kommen auch einige dominante Einzelbäume (Eichen, Kiefern, Birken und Fichten) vor.

Die potentiell natürliche Vegetation des überwiegenden Bereiches des Geltungsbereichs wäre ein „Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes“1.

Die nördlich angrenzende Allerniederung ist von Grünland geprägt. Südlich, westlich und östlich beginnt ein Waldgebiet mit Dominanz von Kiefer und Birke. Im Bereich des Wochenendhausgebietes gibt es keine Hinweise auf Vorkommen geschützter Pflanzengesellschaften.

Im Rahmen der Schaffung von Retentionsraum werden am Randes des flussabwärts angrenzenden Retentionsraum Abgrabungen vorgenommen (siehe unter Punkt 2.3). Es handelt sich lediglich um geringfügige Abgrabungen am Rande der Aue. Derzeit sind die entsprechende Bereiche mit Gräsern und Moosen bewachsen und ähneln einer Ruderalflur frischer Standorte. Blütenreiche Hochstauden sind nicht vorhanden. Die Abgrabungen führen zu keinem Gehölzverlust. Es finden sich keine Hinweise auf geschützte Pflanzengesellschaften.

---

1 Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 1/2003: Kaiser, T., Zacharias, D.: PNV-Karten für Niedersachsen auf der Basis der BÜK 50

Bewertung

Durch die Planung entfallen keine hochwertigen Pflanzenbestände. Eventuelle Gehölzverluste sind auf gleichem Grundstück zu ersetzten. Es ist im Interesse der Nutzer des Gebietes, den derzeitigen Charakter zu erhalten und damit größere Gehölzverluste von vornherein zu vermeiden. In die empfindlichen und hochwertigen Uferrandbereiche wird nicht eingegriffen.

Durch die notwendigen Abgrabungen für die Schaffung von Retentionsraum werden ca. 90 m² im Retentionsraum 1 und gegebenenfalls weitere 80 m² im Retentionsraum 2 (siehe unter 2.3) vom derzeitigen Pflanzenbewuchs befreit. Es handelt sich derzeit jedoch nicht um besondere Pflanzengesellschaften. Der Bereich wird sich durch entsprechenden Samenflug etc. schnell wieder begrünen. Durch die zukünftig häufigere Überflutung können sich Pflanzengesellschaft einstellen, die auf feuchte/wechselfeuchte Verhältnisse angewiesen sind. Zu schnelleren Begrünung können die Flächen mit einer kräuterreichen Rasenmischung für feuchte Standorte eingesät werden. Die Abgrabungen führen zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen.

Aus pflanzenökologischer Sicht führt die Änderung des Bebauungsplanes zu keiner Abnahme des Biotopwertes.

2.1.4 Schutzgut Boden

Aus Flugsand hat sich als Bodentyp Podsol entwickelt. Es handelt sich um Böden mit einem eher geringen ackerbaulichen Ertragspotential. Grünland dominiert die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Vielfach ist dieser Bodentyp mit Wald bestanden, wobei dann Kiefernforste überwiegen.

Im Kartenserver NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Boden, Themenkarte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ ist kein Hinweis auf besondere Werte des betroffenen Bodens, z.B. kulturhistorisch bedeutsame Böden, Böden mit hohem Natürlichkeitsgrad usw. gegeben.

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte des o.g. Kartenservers weist der Boden im überwiegenden Teil des Plangebietes aufgrund der Baugrundklasse: nichtbindige, grobkörnige Lockergesteine, überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert, eine gute Tragfähigkeit auf. Im Norden im Einflussbereich der Aller sind in den Lockergesteinen z.T. organische Beimengungen und lokal Torf-, Muddelagen vorhanden und die ingenieurgeologische Tragfähigkeit somit gering.

Die Empfindlichkeit gegenüber Bodenversiegelungen ist als hoch anzusehen, da hiermit ein Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen einhergeht.

Außerhalb des Geltungsbereiches müssen am Rand des Überschwemmungsgebietes ca. 53 m³ Boden zur Schaffung von Retentionsraum abgegraben werden. Der Boden wird außerhalb des Überschwemmungsgebietes verbracht.

Bewertung

Für das Schutzgut Boden gehen mit der Versiegelung alle natürlichen Funktionen verloren:

- Verlust der Speicher-, Puffer-, Filter und Transformationsfunktion (Boden als wesentliches Element von Stoffkreisläufen; von besonderer Bedeutung ist in dieser Hinsicht die Wasserspeicher- und Aufnahmefunktion sowie die Schadstofffilterung)
- Beeinträchtigung des Bodenlebens
- Verlust der Biotopfunktion
- Verlust der Ertragsfunktion (Boden als Grundlage zur Produktion von Land-, Forst- und Gartenwirtschaft)
- Verlust der Lebensraumfunktion (Boden als Ausgangssubstrat von Biotopen)

Die im Plangebiet maximal zulässige Bodenversiegelung wird durch die Planänderung erhöht. Die baurechtlich maximal mögliche Versiegelung nimmt um 7.625 m² zu (siehe Punkt 2.3).
Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab.

53 m³ Boden werden außerhalb des Geltungsbereiches abgegraben und gehen dem Schutzgut Boden verloren. Die Notwendigkeit liegt jedoch in der Schaffung von Retentionsraum begründet. Da hier keine schutzwürdigen Böden vorliegen wird der Verlust als nicht relevant für das Schutzgut Boden angesehen. Die Abgrabungsflächen können auch weiterhin die natürlichen Funktionen des Schutzgutes Boden übernehmen, auch wenn die Bodenschicht in seiner Mächtigkeit abgenommen hat.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser:

Das Plangebiet liegt nicht in einem Grundwasserschutzgebiet. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gemäß Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserie Hydrogeologie gering. Die Grundwasseroberfläche liegt bei ca. 27,5-30 m NN. Aufgrund der örtlichen Geländehöhen um 30 m NN steht das Grundwasser somit relativ oberflächennah an. Die Grundwasserneubildung beträgt ca. 151 - 200 mm/a (Kartenserver NIBIS des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie: Kartenserie Hydrogeologie).

Oberflächengewässer:

Die Änderungsfläche weist keine Oberflächengewässer auf. Im Norden grenzt die Allerniederung an. Die Aller ist das dominierende Element der Landschaft. Bei der Aller handelt es sich um einen Nebenfluss der Weser. Die Aller ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker", welches insgesamt als bedeutendster Flussniederungskomplex im Weser-Aller-Flachland gilt. Es handelt sich um einen relativ naturnahen Tieflandfluss mit vielfältigem Biotopmosaik. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Aller verläuft am nördlichen Rand des Wochenendhausgebietes.

Gemäß Hydraulischem Gutachten (Stadt-Land-Fluss, 2011) ist das Plangebiet überwiegend nicht überflutungsgefährdet. Lediglich im Nordosten sind ca. 5 Grundstücke in ihren nördlichen Bereichen potenziell überflutungsgefährdet und damit innerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Weitere Grundstücke entlang der Straße „An den Seewiesen" sind peripher betroffen.

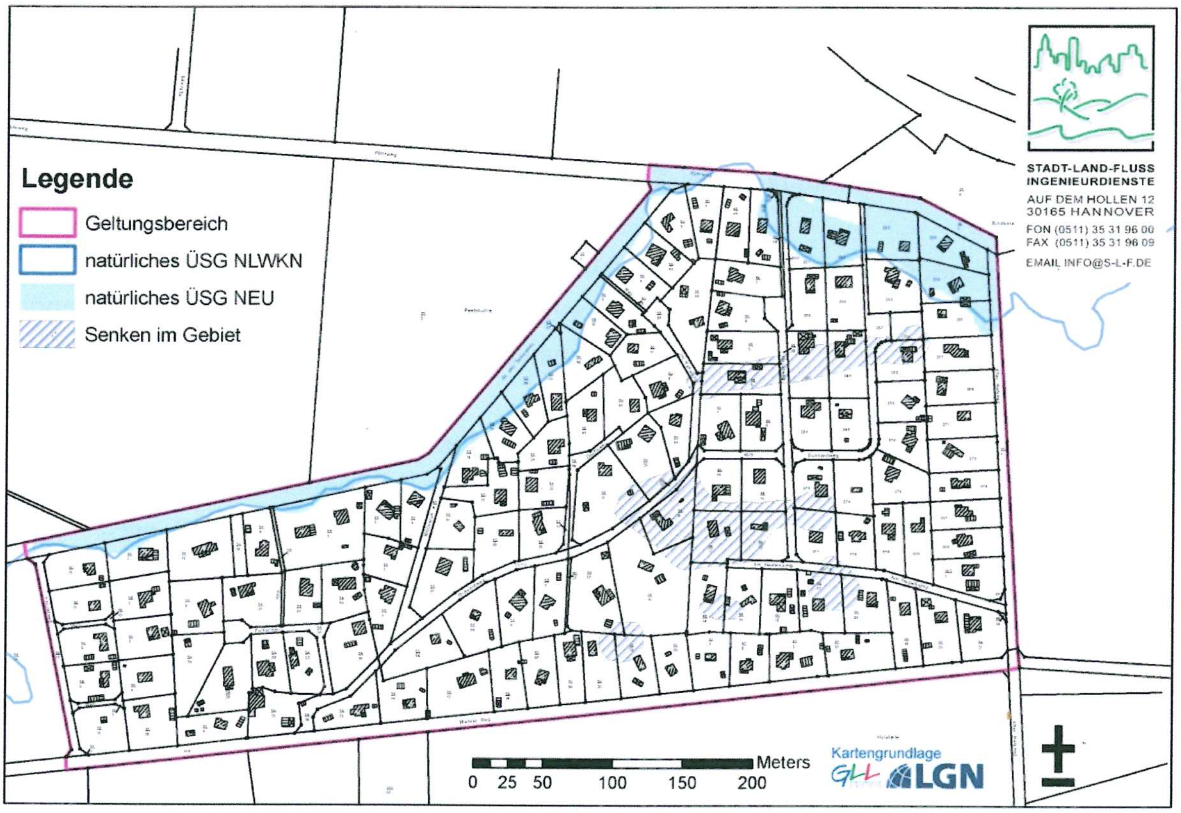

Legende
Geltungsbereich
natürliches ÜSG NLWKN
natürliches ÜSG NEU
Senken im Gebiet
STADT-LAND-FLUSS
INGENIEURDIENSTE
AUF DEM HOLLEN 12
30165 HANNOVER
FON (0511) 35 31 96 00
FAX (0511) 35 31 96 09
EMAIL INFO@S-L-F.DE
Meters
0 25 50 100 150 200
Kartengrundlage
GLL
LGN

Abb. 5: Darstellung des natürlichen Überschwemmungsgebietes (Stadt-Land-Fluss, Hydraulisches Gutachten zur 1. Änderung B-Plan J-3, 2011)

In der Planzeichnung sind die Grenzen des gesetzlichen Überschwemmungsgebiets nachrichtlich aufgeführt.

In einem Hydraulischen Gutachten (STADT-LAND-FLUSS, 2011) wurden die Auswirkungen der Planung auf die Überschwemmungsdynamik der Aller untersucht und eine Möglichkeit der Kompensation aufgezeigt.
Durch die theoretische Zunahme von umbautem Raum im Bereich des natürlichen Überschwemmungsgebietes kommt es zu einem Verlust von Retentionsraum von maximal 53 m³.

Bewertung
Der mögliche Verlust von Überschwemmungsgebiet bzw. Retentionsraum ist als erheblicher Eingriff zu bewerten. Der Verlust von Retentionsraum wurde von STADT-LAND-FLUSS (2011) genau untersucht. Zur Kompensation wird auf einer geeigneten

Fläche am Rand des derzeitigen Überschwemmungsgebietes der Aller östlich des Plangebietes eine Abgrabung in einem entsprechenden Umfang durchgeführt. Dadurch ist sichergestellt, dass es auch bei einer maximalen Verdichtung des Wochenendhausgebietes gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes insgesamt zu keiner Abnahme an Retentionsraum gegenüber dem vorhandenen Zustand kommt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist die Versiegelung von Boden ebenfalls als Eingriff zu bewerten. Durch die Zunahme der Versiegelung kommt es im Allgemeinen zu folgenden Auswirkungen auf das Grundwasser:

- Unterbindung der Wasseraufnahme und –speicherung (Reduzierung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Fläche)
- schnelleres Abführen des Niederschlags in Gewässer und Kanalisation
- Reduzierung der Grundwasserneubildung

In diesem Falle wird das anfallende Niederschlagswasser dezentral zur Versickerung gebracht. Dadurch werden die Auswirkungen minimiert.

2.1.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet liegt in der klimaökologischen Region „Geest- und Bördebereich“ mit im Vergleich zum Küstenraum herabgesetzten Luftaustauschbedingungen durch die höhere aerodynamische Rauhigkeit der Erdoberfläche und die größere Entfernung zur See (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie: „Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung“ Hildesheim, 1999). Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus ihrer Lage und klimawirksamen Ausstattung. Durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Umfeld des Änderungsbereiches wird Kaltluft, im Bereich des Grünlandes und der Gärten mit älteren Gehölzen Frischluft produziert.

Da in der Umgebung keine Wohngebiete vorliegen, hat der Änderungsbereich in dieser Hinsicht auch keine klimaökologische Bedeutung.

Bewertung

Für die Entwicklung des Kleinklimas sind Versiegelungen nachteilig. Durch die geplante Verdichtung der Bebauung des Änderungsgebietes kommt es zu einer Verringerung des Kaltluftentstehungsgebietes. In diesen Bereichen liegen jedoch keine besonderen Kaltluftabflüsse vor und eine klimaökologische Funktion für umliegende Gebiete ist nicht vorhanden.

Es kommt zu keinen erheblichen Umweltwirkungen im Bezug auf das Schutzgut „Klima“.

2.1.7 Schutzgut Landschaft

Bei einer Betrachtung der Landschaft als Schutzgut stehen das Landschaftsbild bzw. die optischen Eindrücke der Betrachtenden im Vordergrund. Von Bedeutung sind alle Elemente des Landschaftsbildes, die dieses unter den Aspekten Vielfalt, Eigenart oder Schönheit mitprägen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Weser-Aller-Flachlandes und ist geprägt durch die Flusslandschaft der Aller. Die naturräumliche Haupteinheit ist die „Aller-Talsandebene“. Das Wochenendhausgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen 3 naturräumlichen Einheiten: die „Winsener Talaue“ grenzt im Norden an, das „Berkhofer Dünensandtal“ prägt den Westen und im Osten beginnen die „Ovelgönner Sande“. Die „Winsener Talaue“ ist relativ schmal und wird flussaufwärts immer stärker durch benachbarte Dünenstreifen eingeengt. Die weiteren betroffenen Einheiten sind gemäß Meisel, (1960)[2] im wesentlichen durch ein einförmiges Relief und eintönige (künstliche) Kiefernforsten geprägt. Richtung Osten werden die Dünenfelder stärker bewegt.

Durch die vorhandenen Landschaftsbildelemente, Fluss, landwirtschaftliche Nutzflächen, gehölzbestandene Flächen und Gärten entsteht hier ein vielfältiges Mosaik, dass durch Wege gut gegliedert und damit auch erlebbar ist. Die Bedeutung des Planbereiches und der Umgebung ist hinsichtlich der landschaftsbildprägenden Parameter „Vielfalt“, „Eigenart“ und „Schönheit“ als hoch zu bezeichnen. Die Erholungseignung des Gebietes ist insgesamt somit als hoch zu bezeichnen.

Die außerhalb des Geltungsbereiches notwendigen Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum (siehe unter 2.3) finden am Rande des Überschwemmungsgebietes statt. Hier ist keine Erschließung für Erholungssuchende vorhanden. Gehölze werden nicht entfernt. Diese Maßnahme wird kaum wahrnehmbar sein und stellt deshalb auch keinen Eingriff in das Schutzgut Landschaft dar.

---

[2] Meisel, Sofie (1960): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 73 Celle, Geografische Landesaufnahme 1:200.00, herausgegeben vom Institut für Landeskunde

Bewertung

Eine Zunahme der Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans sind nur moderate Änderungen möglich. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Steigerung der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Der Bebauungsplan schreibt jedoch auch einen Ersatz von möglichen Gehölzverlusten auf den jeweiligen Grundstücken bzw. im Plangebiet vor. Dementsprechend wird durch die vorliegende Planung der Charakter des Gebietes nicht verändert. Dies wäre auch nicht im Interesse der Nutzer des Erholungsgebietes. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft als gering zu bezeichnen.

2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

2.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Naturschutzes

Die nach Vorgaben des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die zu erwartende zusätzliche Versiegelung zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Daraus resultieren auch negative Folgen für andere Schutzgüter. Da es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt, kommt es zu einer Abnahme von Retentionsraum. Die Kompensation dieses Verlustes wird in einem Hydraulischen Gutachten ermittelt und dargelegt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Geltungsbereich jedoch nicht zu erwarten.

2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Änderungsgebiet ist ca. 18,5 ha groß. Für das Wochenendhausgebiet stehen insgesamt ca. 15,5 ha zur Verfügung. Diese werden bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kommt es insgesamt zu einer höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Dadurch sind Erweiterungen der bestehenden Gebäude in einem gewissen Umfang möglich. Insgesamt dürfen die Hauptgebäude eine Grundfläche von 88 m² (vormals 80 m²) nicht überschreiten. Die Garagen und Carports dürfen nun von 15 m² auf 18 m² erweitert werden. Weiterhin werden 15 m² überdachte Freisitze, 30 m² für Holzunterstände und Nebenanlagen in einer Größe von 15 m² zugelassen. Insgesamt erhöht sich die zulässige Gesamtversiegelung von derzeit 105 m² auf 166 m² nach Inkrafttreten der 1. Änderung. Der Charakter des Wochenendhausgebietes ändert sich insgesamt nicht. Zur Kompensation der Eingriffe werden 4.000 m² (vgl. S. 46) innerhalb eines größeren Waldkomplexes südwestlich des Wochenendhausgebietes - aktuell ein Kiefernforst - langfristig zu einem standortgerechten Buchenwald entwickelt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Beibehaltung des gültigen Bebauungsplanes würden die bislang gültigen Festsetzungen weiterhin Gültigkeit haben:

- Die überbaubare Grundfläche der Wochenendhäuser dürfte einschließlich der Balkone, Loggien und Veranden 80 m² nicht überschreiten.
- Die Grundfläche der Garagen i.S. des § 12 BauNVO dürfte 15 m² / Grundstück nicht überschreiten.
- Die Grundfläche der Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO dürfte 10 m² / Grundstück nicht überschreiten.

Durch die bisherigen Festsetzungen ergibt sich daher eine zulässige maximale Versiegelung von 105 m² je Grundstück, die bei Nichtdurchführung der Planung auch weiterhin als Höchstgrenze gelten würde.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung

Das Änderungsgebiet umfasst bereits bebaute Bereiche. Dadurch wird die Gründung eines Neustandortes mit entsprechend höheren Versiegelungen vermieden. Vorhandene infrastrukturelle Anbindungen können genutzt werden. Die Bebauungsplanänderung führt zu keinen weiteren Straßenerschließungen.

Verringerung

Der Erhalt und die Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen führt zu einer Verringerung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

Zur Minimierung der Beanspruchung von Retentionsraum wird durch eine textliche Festsetzung verbindlich geregelt, dass Holzunterstände nur außerhalb des natürlichen

Überschwemmungsgebietes zu errichten sind. Für das Grundstück „Alter Holzweg 23“ wird eine Ausnahme zugelassen, da hier außerhalb des Überschwemmungsgebietes keine Fläche zur Errichtung eines Holzunterstandes zur Verfügung steht.

Ausgleich

Zur Bewertung des Eingriffes ist zunächst vom vorhandenen Zustand bzw. dem gemäß gültigem Bebauungsplan möglichen Zustand auszugehen. Diesem ist der gemäß dieser 1. Änderung zusätzlich mögliche Eingriff gegenüberzustellen.

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002 entnommen.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat lediglich Auswirkungen auf den Bereich des Sondergebietes.

In diesem Bereich ist eine unterschiedlich ausgeprägte Nutzung der Grundstücke vorhanden. Innerhalb des Gebietes wechseln sich waldartig genutzte Bereiche und rein gärtnerisch genutzte Bereiche ab. Die Bereiche mit waldartigem Eindruck sind vor allem zentral und im Süden zu finden. Insgesamt überwiegt aber ein baumdominierter Eindruck und es werden somit überschlägig etwa 70 % des gesamten Wochenendhausgebietes als Bereich mit Waldcharakter angesprochen. 30 % sind demnach Ziergärten zuzuordnen (eigene Abschätzung aufgrund einer Ortsbesichtigung und Auswertung des Luftbildes).

Der Bereich mit Waldcharakter muss gemäß den Kriterien der o.g. „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit, Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere) mit der Wertstufe III, aufgrund einer nur fragmentarischen Ausprägung, angesetzt werden (Kiefernwald armer, feuchter Sandböden). Der übrige Bereich wird mit der Wertstufe I wie ein neuzeitlicher Ziergarten bewertet. Nach „Breuer“ führt die Inanspruchnahme von Biotopen der Wertstufe I und II zu keinem weiteren Ansatz für den Kompensationsbedarf, während Biotope der Wertstufe III, in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen sind.

Es wird jedoch davon ausgegangen, dass für mögliche Erweiterungen von Gebäuden das unmittelbare Umfeld vorhandener Gebäude in Anspruch genommen wird. Hier werden in der überwiegenden Anzahl der Fälle Biotope der Wertstufe I anzutreffen sein. Sollten doch baumgeprägte Biotope betroffen sein, greift die Festsetzung, dass für jeden entfallenden dominanten Baum, zwei Neupflanzungen auf gleichem Grundstück durchzuführen sind. Es wird dementsprechend davon ausgegangen, dass es durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu keiner signifikanten Abnahme des Umfanges von Biotopen der Wertstufe III kommt. Für das Schutzgut „Arten- und Biotopschutz“ lässt sich kein Kompensationsbedarf ableiten.

Schutzgut Boden

Neben der Beseitigung von Biotoptypen ist die Versiegelung ein wichtiges Merkmal zur Beurteilung eines Eingriffs. Die Versiegelung greift in alle Schutzgüter ein, die daraufhin ihre gesamten Funktionen für den Naturhaushalt verlieren.

Gemäß Aktualisierung der „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung“, Breuer 2006, wird für Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz der Ausgleichsfaktor 0,5 für die Vollversiegelung angesetzt (Böden mit besonderen Werten werden mit 1 angesetzt).

Mit dem Bebauungsplan Nr. J-3 „Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg“ von 1996 liegt bereits Baurecht vor. Die Fläche wird auch seit Anfang der 1960iger Jahre als Wochenendhausgebiet genutzt. Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans sind die Eingriffe in den Naturhaushalt zu ermitteln, die über das bereits rechtlich mögliche Maß hinausgehen. Dazu sind zunächst die bereits heute rechtlich möglichen Versiegelungen festzustellen. Diese sind dann den maximal möglichen Versiegelungen aufgrund dieser hier vorliegenden 1. Änderung gegenüberzustellen. Die Differenz ist im Rahmen dieses Verfahrens auszugleichen.

Tabelle 1: Maximal mögliche Versiegelung gem. vorhandenem Bebauungsplan „Alter Kirchweg“

Flächennutzung gemäß Darstellung im B-Plan	Flächengröße	Versiegelung	Max. mögliche Versiegelung im Gebiet
Sondergebiet	125 Grundstücke (154.757 m²)	max. 105 m² je Grundstück	13.125 m²
Fußwege	499 m²	0	0
Straßenverkehrsfläche	29.493 m²	100%	29.493 m²
Gesamt	184.749 m²		42.618 m²

Tabelle 2: Maximal mögliche Versiegelung gem. 1. Änderung des Bebauungsplans „Alter Kirchweg“

Flächennutzung gemäß Darstellung im B-Plan	Flächengröße	Versiegelung	Max. mögliche Versiegelung im Gebiet
Sondergebiet	125 Grundstücke (154.757 m²)	max. 166 m² je Grundstück	20.750 m²
Fußwege	499 m²	0	0
Straßenverkehrsfläche	29.493 m²	100%	29.493 m²
Gesamt	184.749 m²		50.243 m²

Maximale zusätzliche Versiegelung als Differenz von bestehendem Baurecht und geschaffenem Baurecht:

50.243 m² - 42.618 m² = 7.625 m²

Rechnung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes aufgrund der zusätzlich möglichen Versiegelung:

7.625 m² x 0,5 (Ansatz für Böden mit allgem. Bedeutung) = 3.813 m²

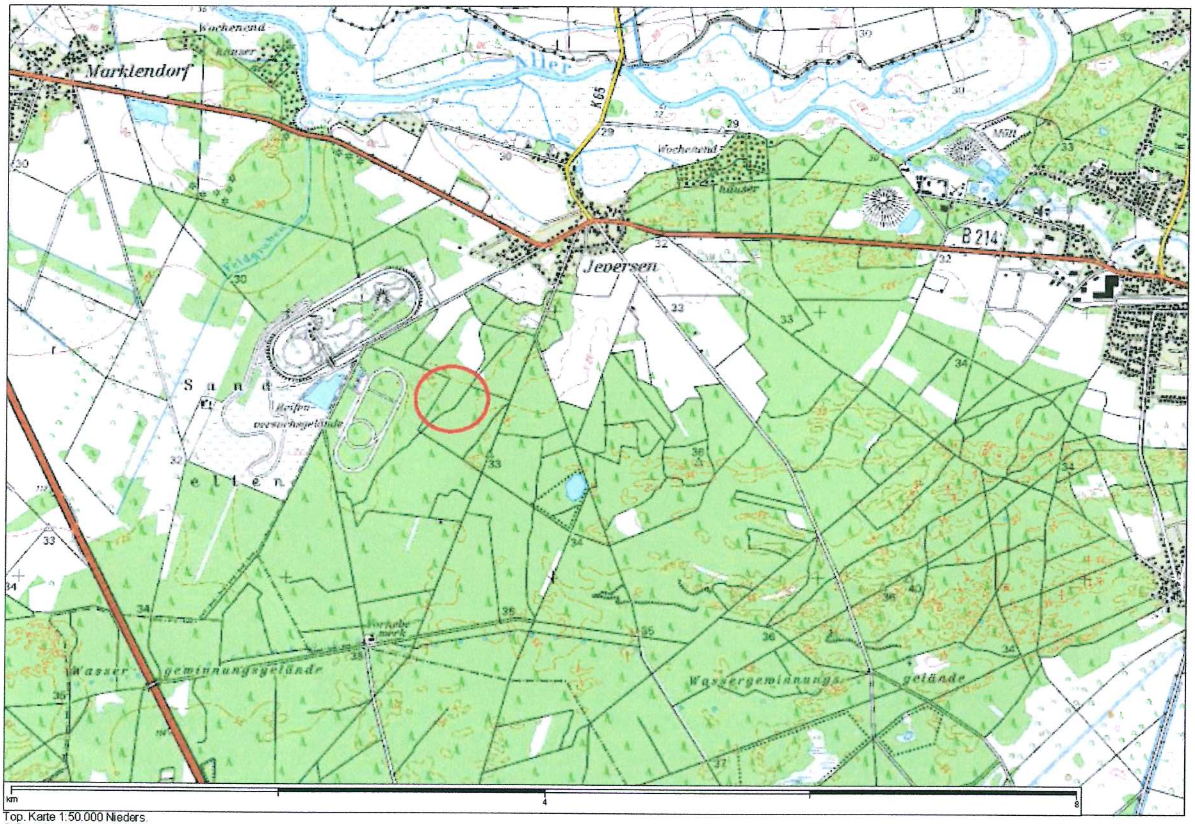
3.813 m² müssen für die Versiegelung angesetzt werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf beträgt somit ca. 3.813 m². Für den Biotopverlust wird keine weitere Fläche angesetzt (s.o.).

Für die Kompensation des Schutzgutes Boden ist vorrangig die Entsiegelung von Flächen durchzuführen. Soweit diese Möglichkeit nicht besteht, wie im Rahmen dieser 1. Änderung, sind Flächen aus der intensiven Nutzung zu nehmen und zu Biotoptypen der Wertstufen V und IV zu entwickeln (siehe „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006 und „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002).

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden ca. 4.000 m² Waldfläche ökologisch aufgewertet. Es handelt sich hierbei derzeit um einen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten genutzten Kiefernforst. Die Fläche liegt südöstlich des Ortes Jeversen (siehe Abb. 6).

Laut forstlicher Standortkartierung werden nach Auskunft des Forstamtes Celle, Bezirksförsterei Wietzenbruch, Douglasie und Buche vorgeschlagen. Eine Anpflanzung mit Douglasie würde zu einer weiteren Erhöhung des Nadelbaumanteils im Gebiet führen und wird aus ökologischen Aspekten nicht durchgeführt. Auch als potentiell natürliche Vegetation wird hier der Typ „Drahtschmielen- Buchenwald des Tieflandes“ angenommen. Dementsprechend wird das Ziel verfolgt, in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation mittel- bis langfristig die Umwandlung des Kiefernforstes in einen Buchenwald durchzuführen. Dazu ist eine Unterpflanzung des vorhandenen Bestandes mit Buchen (Fagus sylvatica), die als Hauptbaumart der Schlusswaldgesellschaft angenommen werden, durchzuführen. Die Entwicklung eines Kiefernforstes zu einem Buchenwald führt zu einer Wertstufensteigerung von II-III für einen Kiefernforst auf mindestens IV, langfristig V Werteinheiten gemäß den oben dargelegten Bewertungsrichtlinien. Diese Fläche ist damit geeignet, die Kompensation für den Eingriff in Hinblick auf die Versiegelung zu erbringen. In der Anlage 1 befindet sich die Vereinbarung zur Durchführung der Maßnahme mit einer konkreten Flächendefinition und die Planung zur Ausführung der Maßnahme. Eine detaillierte Beschreibung ist ebenfalls den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen.


Marklendorf
Wochenend-häuser
Aller
K 65
Wochenend-häuser
Jeversen
B 214
Sand-
etten
Reifen-versuchsgelände
Wasser-gewinnungsgelände
Wassergewinnungs-gelände
km
4
8

Top. Karte 1:50.000 Nieders.
© Copyright Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen - LGN, 2003
Seite 1 von 1

Abb.6: Übersicht über die Lage der Ausgleichsfläche (M.: 1: 50.000 i.O., verkleinert)

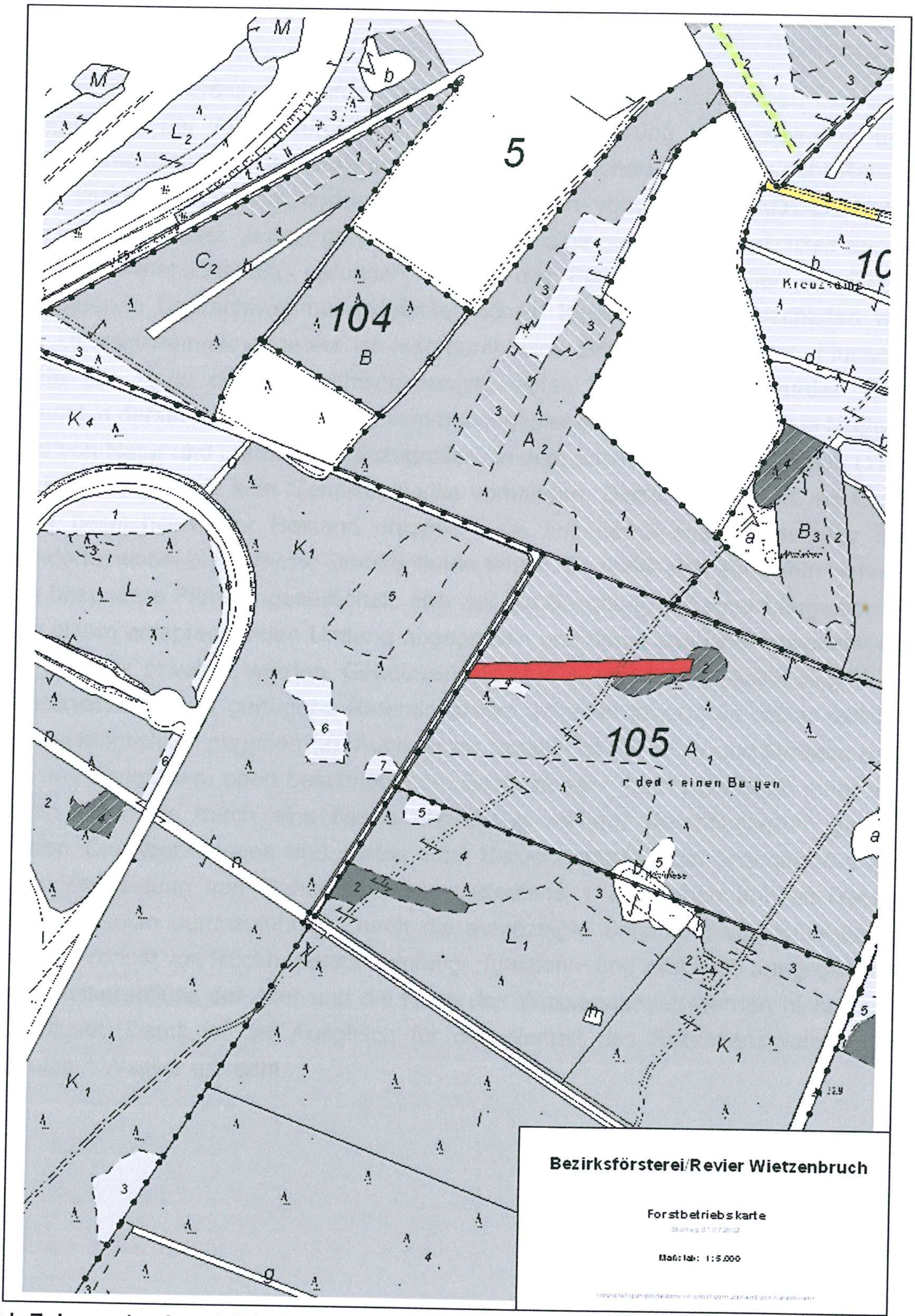

M
M
L2
b
5
C2
104
B
10
Kreuz
d
K4
A2
a
B3
K1
L2
6
105 A1
7
5
a
2
L1
K1
K1
3
Bezirksförsterei/Revier Wietzenbruch
Forstbetriebskarte
Maßstab: 1:5.000

Abb.7: Lage der Ausgleichsfläche (M.: 1: 5.000 i.O., verkleinert)

Schutzgut Wasser

Ein kleiner Teilbereich im Norden des Plangebietes liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Aller. Durch die mögliche Vergrößerung von Gebäuden und die planungsrechtlich im Überschwemmungsbereich möglichen Baukörper geht Retentionsraum verloren. In einem hydraulischen Gutachten vom Büro STADT-LAND-FLUSS (2011) wurde dieser Verlust genau ermittelt und eine geeignete Möglichkeit zur Schaffung von Retentionsraum gefunden. Östlich des Plangebietes sollen am Rand des vorhandenen Überschwemmungsgebietes 53 m^3 Retentionsraum geschaffen werden. Das Überschwemmungsgebiet ist hier durch eine Böschung begrenzt. Flussabwärts wurde der Rand des Überschwemmungsgebietes begangen. Es wurden Bereiche gesucht in denen sich das Überschwemmungsgebiet erweitern lässt ohne in hochwertige Teile von Natur und Landschaft einzugreifen. In dem unten markierten Bereich (1) ist auf der Böschung direkt kein Gehölzbewuchs vorhanden. Dieser Bereich ist mit Gras und Moos bewachsen. Der Bestand entspricht am annähernd einer Ruderalflur frischer Standorte, wobei blütenreiche Staudenfluren fehlen. Es findet sich auch kein Hinweis auf eine besondere Pflanzengesellschaft. Hier soll die Böschung auf einer Länge von ca. 30 m in einem entsprechenden Umfang abgegraben und damit das Überschwemmungsgebiet der Aller erweitert werden. Gehölzverluste sind zu vermeiden. Sollte sich hier ohne Gehölzverluste nicht genügend Retentionsraum schaffen lassen, ist weiter östlich eine weitere Möglichkeit gegeben (2). Auch dieser Bereich ist mit Moos und Gräsern bewachsen und ähnelt dem oben beschriebenem Bestand. Hier kann parallel zu einer vorhandenen Flutmulde durch eine flache Abgrabung weiterer Retentionsraum geschaffen werden. Die Abgrabungen sind jeweils unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse unter Vermeidung von Gehölzverlusten spätestens 1 Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplan durchzuführen. Durch die aufgezeigte Schaffung von Retentionsraum wird der Verlust von Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Der Hochwasserabfluss der Aller und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst. Damit ist der Ausgleich für den Verlust des Retentionsraumes für das Schutzgut Wasser erbracht.

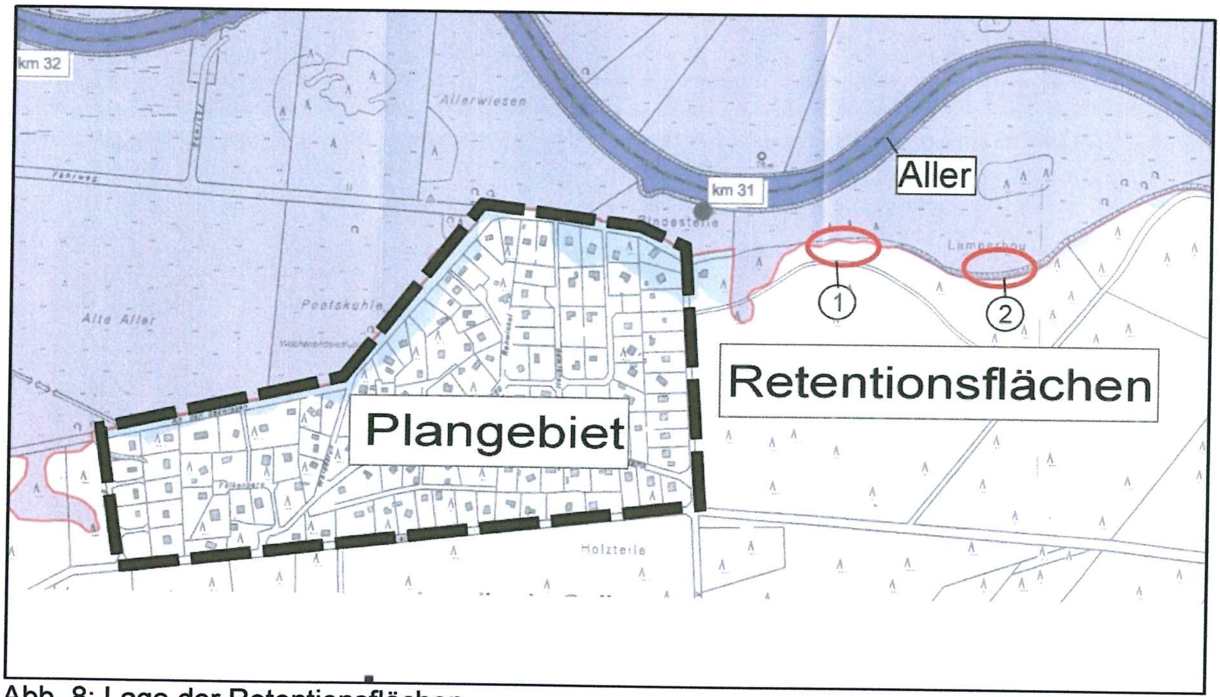

km 32
Allerwiesen
Fahrweg
Aller
km 31
Alte Aller
Poetskuhle
Lamperhoy
1
2
Retentionsflächen
Plangebiet
Holzteile

Abb. 8: Lage der Retentionsflächen

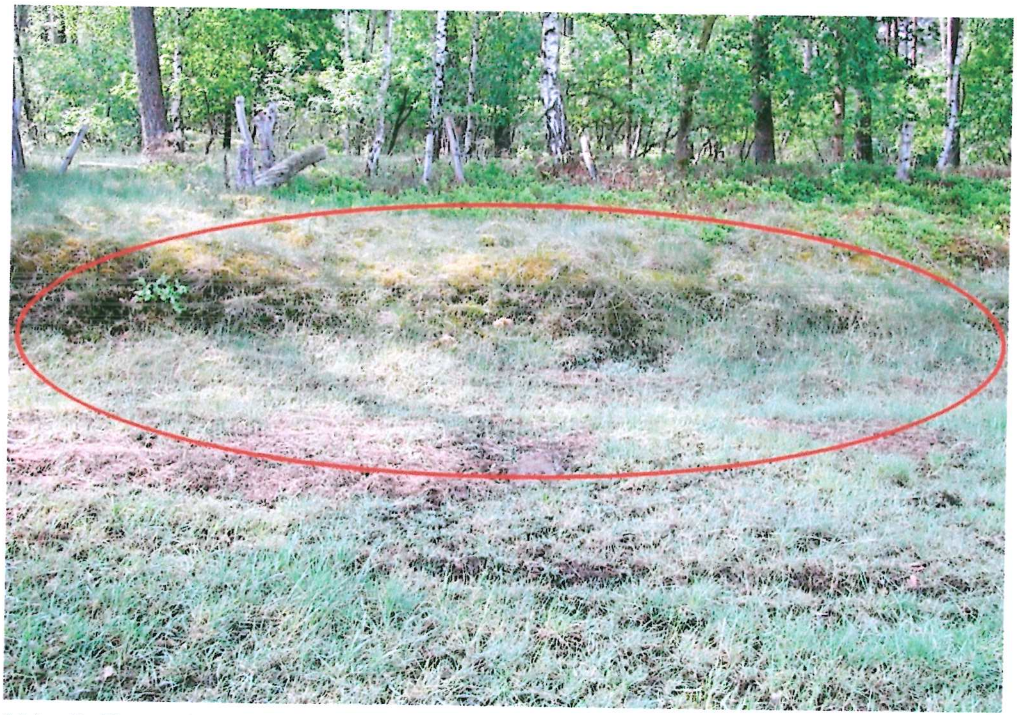


Abb. 9: Retentionsfläche 1

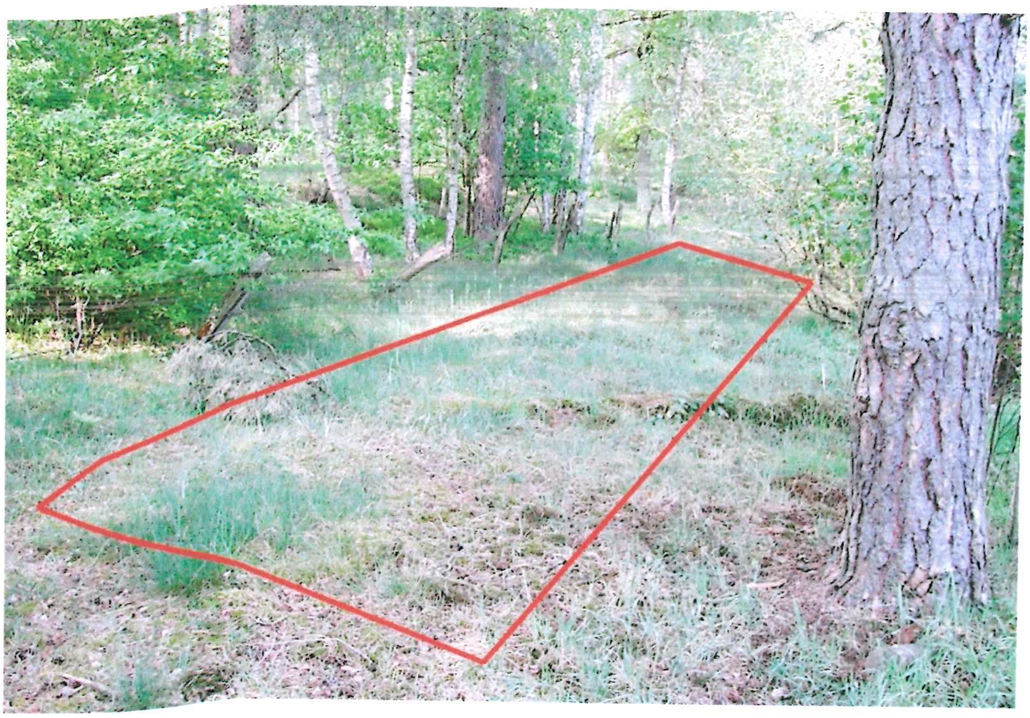


Abb. 10: Retentionsfläche 2

Landschaftsbild

Es ist ein ausgesprochenes Ziel dieser Änderung, den Charakter des Wochenendhausgebietes zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, sind gemäß den textlichen Festsetzungen für jeden entfallenden Baum auf gleichem Grundstück bzw. ausnahmsweise im Plangebiet ein neuer, standortgerechter Baum 1. Ordnung oder zwei neue, standortgerechte Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Da es aber im Wesentlichen lediglich zu Erweiterungen vorhandener Gebäude kommt, sind Baumverluste in größerem Umfang nicht zu erwarten, weil sich die größeren Bäume des Gebietes nicht in unmittelbarer Gebäudenähe befinden.

Zusätzlich soll ein Erhaltungsgebot die vorhandenen Gehölze am nördlichen Rand des Sondergebietes bewahren.

Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, um durch bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neu- und Erweiterungsbauten zu erreichen.

Im Bereich des festgesetzten Brandschutzstreifens sind alle Nadelgehölze auf den Grundstücken zu beseitigen. Darunter fallen auch vorhandene Thujahecken oder ähnliches. Da diese Gehölzverluste aus Gründen des Brandschutzes unbedingt notwendig sind, unterliegen sie nicht der Ausgleichspflicht. Laubgehölze sind hier jedoch weiterhin zulässig. Für das Landschaftsbild ist das Entfallen von ohnehin nicht standortgerechten Thujahecken und ähnlichem nicht relevant. Auch das Entfernen von einzelnen Fichten und Kiefern ist nicht störend für das Landschaftsbild, sofern eine genügende Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen erhalten bleibt oder angelegt wird.

Der Eingriff ist nach Durchführung der dargestellten Maßnahmen ausgeglichen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich hier um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes. Standortalternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aus diesem Grund nicht untersucht worden.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Ermittlung des Eingriffsumfanges und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt in Anlehnung an die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ NLÖ, 1994), bzw. der Aktualisierung von W. Breuer 2006. Um den örtlichen Gegebenheiten besser gerecht werden zu können, wurde für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ eine 5-stufige Bewertungsskala zu Grunde gelegt. Die Kriterien für die Bewertung des Schutzgutes „Arten- und Lebensgemeinschaften“ wurden der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, 2002 entnommen.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung haben sich nicht ergeben.

3.2 Umweltmonitoring

Die auf der Maßnahmenfläche anzulegende Pflanzung ist jeweils 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme und nach weiteren 3 Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nach circa 8-10 Jahren wird die Fläche ein weiteres Mal, unter Hinzuziehung des örtlichen Försters begangen. Erst dann ist die Umwandlung von Kiefernforst zum Buchenwald vollzogen und der Bereich steht dem Naturhaushalt zur Verfügung.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

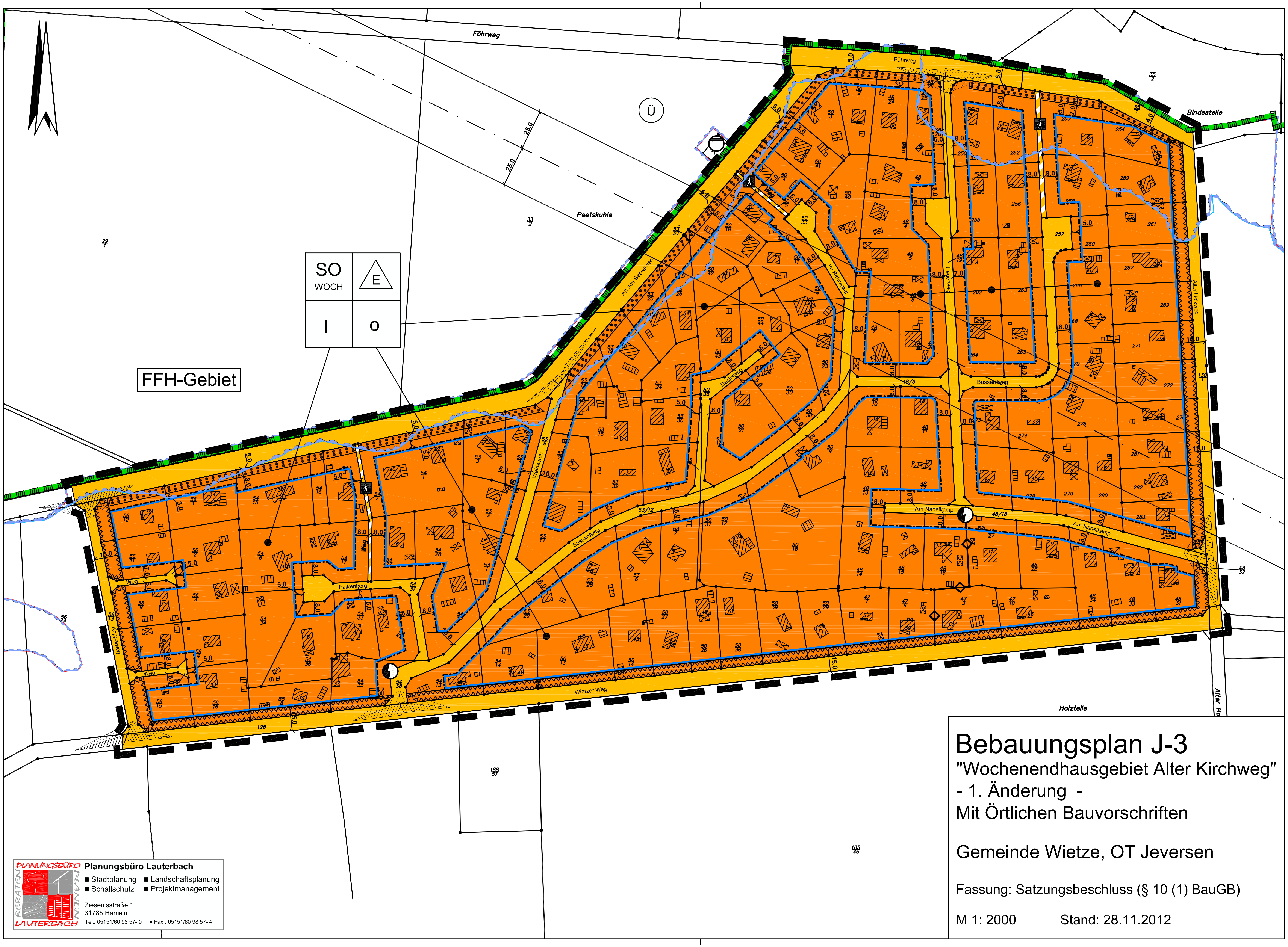
Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. J-3 wird eine maßvolle Verdichtung eines vorhandenen Wochenendhausgebietes planungsrechtlich vorbereitet. Im Umweltbericht wurde die Planänderung aus Umweltgesichtspunkten betrachtet und festgestellt, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Hinblick auf den Boden und das Wasser relevant ist. Durch die mögliche Zunahme der Versiegelung und den Verlust von Retentionsraum kommt es zu Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Es wurde nachgewiesen, dass eine Maßnahme für Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches notwendig ist, um einen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes zu erreichen. Wenn die Kompensationsmaßnahme im dargestellten Umfang entwickelt wird, ist die Situation für die Umwelt nach Durchführung der Planung als gleichwertig zum heutigen Zustand zu beurteilen.

PLANUNGSBÜRO
BERATEN PLANEN
LAUTERBACH

Der Rat der Gemeinde Wietze hat diese Begründung in seiner Sitzung am 26.02.2013 gebilligt.

Wietze, den 11.09.2013

Bürgermeister


Fährweg
Peetskuhle
Ü
25.0
25.0
SO
WOCH
E
I
o
FFH-Gebiet
Fährweg
Bindestelle
An den Seewiesen
Im Rehwinkel
Heuerweg
Alter Holzweg
Dachsweg
Bussardweg
Bussardweg
Falkenberg
Weg
Weg
Weg
Waldesruh
Am Nadelkamp
Am Nadelkamp
Koppelweg
Wietzer Weg
Holzteile
Alter Ho

Bebauungsplan J-3

"Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg"
- 1. Änderung -
Mit Örtlichen Bauvorschriften

Gemeinde Wietze, OT Jeversen

Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

M 1: 2000 Stand: 28.11.2012

Planungsbüro Lauterbach
■ Stadtplanung ■ Landschaftsplanung
■ Schallschutz ■ Projektmanagement

Ziesenisstraße 1
31785 Hameln
Tel.: 05151/60 98 57- 0 • Fax.: 05151/60 98 57- 4

Planzeichenerklärung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO WOCH	Sondergebiete, die der Erholung dienen siehe textliche Festsetzungen 1.1	§ 10 BauNVO
WOCH	Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

┄	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO

3. Verkehrsfläche

🟨	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
🚶	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	

4. Flächen für Versorgung

⚡	Elektrizität hier: Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

● ● ●	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen 7.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

6. Sonstige Planzeichen

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
8.0	Maßlinie	
▨	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind siehe textliche Festsetzungen 6.1 und 6.2	
◺	Sichtdreiecke siehe textliche Festsetzung 6.3	§ 9 Abs. 1 Nr 10 BauGB

7. Nachrichtliche Darstellungen

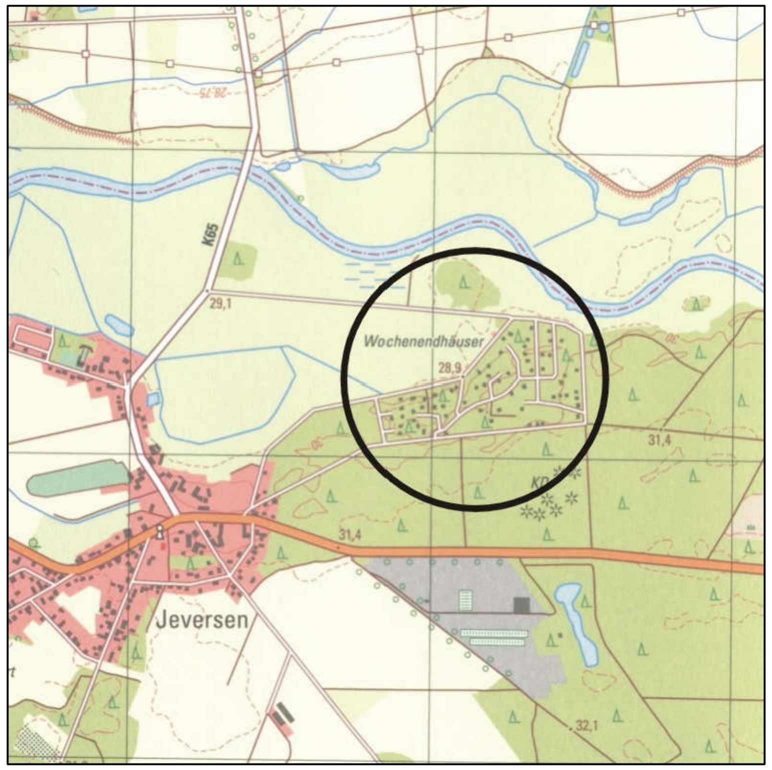
—◇—◇—	unterirdische Hauptversorgungsleitungen hier: 20 kV-Leitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
⊖	zentrale Abwasserpumpstation	
🟩	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes hier: FFH - Gebiet	§ 9 Abs. 6 BauGB
Ü	gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr 16 und Abs. 6 BauGB
Ü	natürliches Überschwemmungsgebiet	§ 9 Abs. 1 Nr 16 und Abs. 6 BauGB
— · —	Richtfunktrasse	§ 9 Abs. 6 BauGB

Gemeinde Wietze

OT. Jeversen

Bebauungsplan J-3
- 1. Änderung -

"Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg"
mit örtlichen Bauvorschriften



Topographische Karte 1:25.000

© 2009 LGN Niedersachsen/Bremen

Stand : 28.11.2012
Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10 (1) Baugesetzbuch (BauGB))

PLANUNGSBÜRO BERATEN PLANEN LAUTERBACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

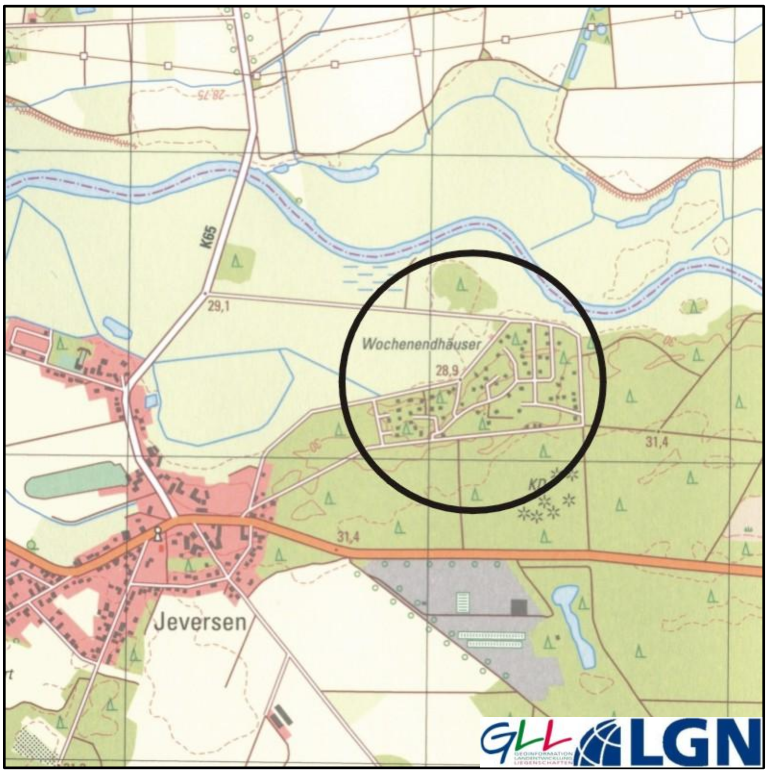
ZUM BEBAUUNGSPLAN J-3

„WOCHENENDHAUSGEBIET ALTER KIRCHWEG“

- 1. ÄNDERUNG -

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

GEMEINDE WIETZE **OT. JEVERSEN**


28,75
K65
29,1
Wochenendhäuser
28,9
31,4
KD
31,4
Jeversen
GLL
LGN

Topographische Karte 1:25.000 © 2009 GLL, LGN

Stand: 28.11.2012

Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10 (1)Baugesetzbuch (BauGB))

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind folgende Rechtsgrundlagen maßgeblich:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.IS.466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 10.02.2003 (Nds. GVBl S. 89), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. Nr. 25 vom 19.10.2010 S. 475)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 (1 und 3) BauNVO)

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Sondergebiete, die der Erholung dienen „Wochenendhausgebiete“ (SO-WOCH), festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §16 (2) BauNVO

2.1 Größen der überbaubaren Grundflächen

2.1.1 Für die Wochenendhäuser wird eine maximale überbaubare Grundfläche von 88 m² festgesetzt.

2.1.2 Für Nebengebäude und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wird eine überbaubare Grundfläche von zusammen maximal 15 m² festgesetzt.

2.1.3 Für Holzunterstände wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 30 m² festgesetzt.

2.1.4 Für überdachte Einstellplätze (Carports) und Garagen wird eine maximale überbaubare Grundfläche von 18 m² festgesetzt.

2.1.5 Überdachte Terrassen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Gebäudeteile mit Dachüberständen kleiner 0,5 m sind untergeordnet. Gebäudeteile mit Dachüberständen größer 0,5 m werden der überbaubaren Grundfläche zugerechnet.

2.1.6 Die Gesamtversiegelung (max. 166 m² je Grundstück) gilt einschließlich etwaiger Zufahrten und sonstiger zusätzlicher Befestigungen. Zufahrten über Rasenflächen (auch mit 2 linearen Plattenbefestigungen, jeweils maximal 0,4 m breit) werden hierauf jedoch nicht angerechnet.

2.2 Höhen der Gebäude

2.2.1 Die Firsthöhen der Wochenendhäuser dürfen eine Höhe von max. 4,50 m über Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden nicht überschreiten.

2.2.2 Für Nebenanlagen, Garagen und Carports gilt eine maximale Höhe von 3,00 m über Bezugsebene.

2.2.3 Für Holzunterstände gilt eine maximale Höhe von 2,00 m über Bezugsebene.

2.2.4 Masten aller Art - mit Ausnahme von Antennen - sind bis zu einer Höhe von 5,0 m über Bezugsebene zulässig.

2.2.5 Bezugsebene i.S. dieser Festsetzung ist die mittlere Höhe des gewachsenen Bodens im Mittelpunkt des jeweiligen Gebäudes.

3. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Stellplätze und Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO zulässig. Dieses gilt nicht für Flächen, die zusätzlich mit der Signatur „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gekennzeichnet sind (siehe Nr. 6).

4. Größe der Grundstücke

(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Grundstücksflächen dürfen 1.000 m² nicht unterschreiten.

5. Anzahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im SO-WOCH ist je Wochenendhaus höchstens eine Wohnung zulässig.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

6.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Brandschutzstreifen) sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen/Carports gemäß § 12 BauNVO sowie Nadelgehölze nicht zulässig.

6.2 Innerhalb des Brandschutzstreifens sind Stellplätze für Pkw und Laubgehölze allgemein zulässig.

6.3 Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Anlagen, Aufschüttungen sowie Bewuchs in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der angrenzenden Fahrbahnoberfläche unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken

(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für jeden dominanten Baum (mit einem Stammumfang von mehr als 0,30 m in einer Höhe von 1,0 m über dem gewachsenen Boden), der entfällt, sind auf gleichem Grundstück ein neuer Baum 1. Ordnung oder zwei neue Bäume 2. Ordnung der nachfolgenden Auswahlliste als Hochstämme zu pflanzen. Wenn nachweisbar kein Platz auf dem Grundstück vorhanden ist, kann ausnahmsweise eine Pflanzung an anderer Stelle auf privaten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen.

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe höher 20 m)

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Fraxinus excelsior	(Esche)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 10 - 20 m)

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

7.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Flächen sind in ihrem Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese dürfen für die notwendige Erschließung nur einmal in max. 3 m Breite je Grundstück unterbrochen werden. Eine Bepflanzung ist nur mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig (siehe Pflanzliste unter 7.1). Ausschlagfähige Bäume und Sträucher können bei Bedarf alle 5 – 10 Jahre auf Stock gesetzt werden.

7.3 Durchführung der Maßnahmen

Die unter 7.1 festgesetzte Maßnahme ist durch den jeweiligen Bauherrn spätestens ein Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme(n) durchzuführen.

8. Maßnahmen für den Hochwasserschutz

8.1 Lage der Holzunterstände

(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Holzunterstände sind nur außerhalb des im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten natürlichen Überschwemmungsgebietes zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das Grundstück „Alter Holzweg 23“ (Flurstück 254).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 56 Nieders. Bauordnung (NBauO))

9.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes J-3 „Wochenendhausgebiet Alter Kirchweg“.

9.2 Fassadengestaltung

Die sichtbaren Außenwände der Gebäude sind mit Holz zu verkleiden. Ausnahmsweise zulässig sind rotbraun oder sandfarben verputzte oder aus Ziegelmauerwerk bestehende Fassaden nur bei bestehenden Gebäuden.

9.3 Farbgebung

Für Gebäude sind die Farben hell- bis dunkelbraun zulässig. Holz kann wahlweise naturbelassen lasiert oder deckend gestrichen werden. Flächenmäßig untergeordnete Teile dürfen auch weiß sein.

Ausnahmsweise zulässig sind für bestehende Wochenendhäuser und Garagen nur rote bis rotbraune Klinker, die den folgend aufgeführten RAL-Farben der Farbkarte 840 HR entsprechen, sowie rotbrauner oder sandfarbener Rauhputz.

2001	Rotorange	2002	Blutorange	3000	Feuerrot
3002	Kaminrot	3013	Tomatenrot	3016	Korallenrot

Nebenanlagen müssen sich den Hauptbauten in der Farbe anpassen.

Einfriedungen aus Holz müssen hellbraun bis schwarz sein.

9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

9.5 Einfriedungen

Einfriedungen müssen aus Holz oder lebenden Hecken mit dornen- und stachellosen Straucharten bestehen. Zäune einschließlich der Türen, Tore und Pforten sind in einer Höhe von 0,4 bis 1,4 m zulässig. Maschendrahtzäune sind, in Kombination mit einer Hecke, bis zu einer Höhe von 1,40 m zulässig.

9.6 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen lässt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschriften entspricht. Gem. § 91 (5) NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000 EUR geahndet werden.

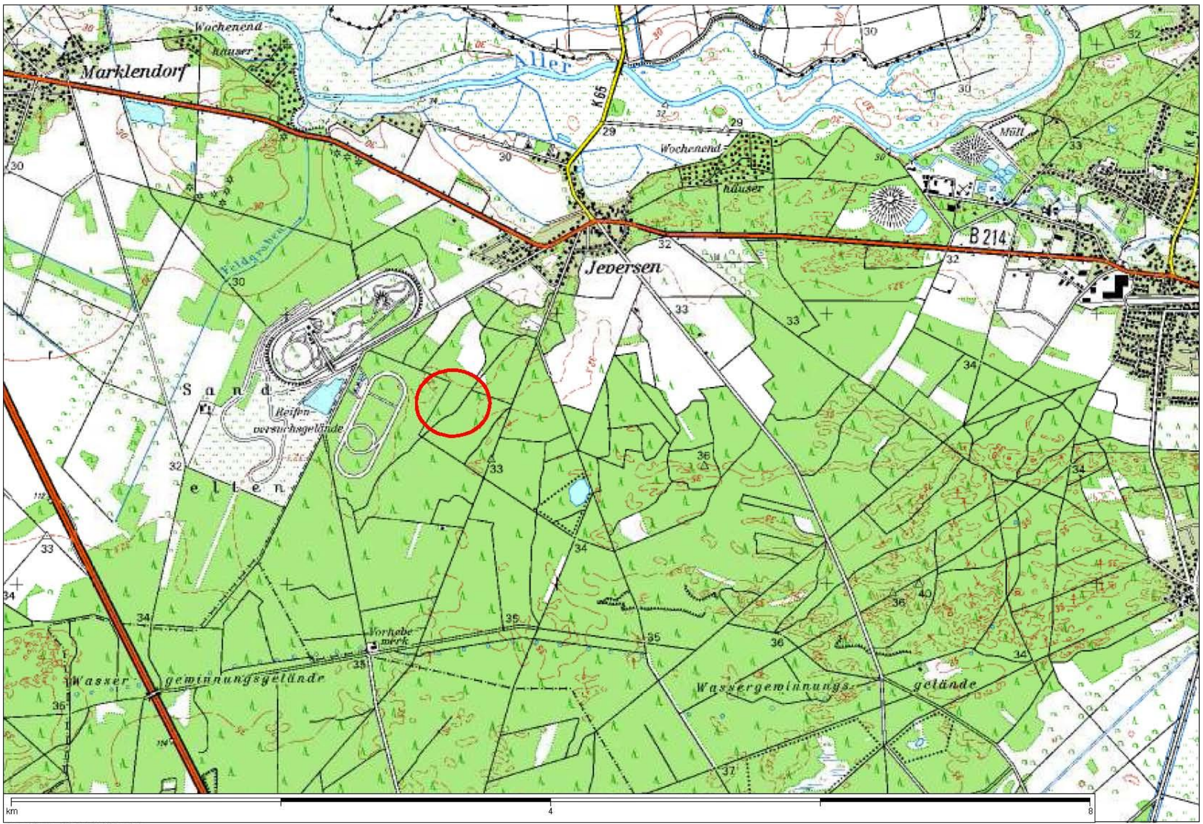
III. HINWEISE

10 Innerhalb des Geltungsbereiches können aufgrund von drückendem Grundwasser bei besonderen Wetterlagen vereinzelt Überschwemmungen auftreten.

11 Externe Kompensation

Südwestlich des Plangebietes sollen innerhalb eines Waldkomplexes 4.000 m² - derzeit Kiefernforst - mit Buchen aufgewertet werden. Hierzu sollen in dem dargestellten Bereich 2.000 Stück Buchen (Fagus sylvatica), Buchensortiment 2 + 1 auf die Fläche verteilt in den vorhandenen Bestand gepflanzt werden. Auf die Errichtung eines Wildschutzzaunes kann verzichtet werden. Die Maßnahme ist durch die Interessengemeinschaft des Wochenendgebietes Jeversen e.V. spätestens ein Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes herzustellen.

Die Sicherung der externen Maßnahme ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.


Marklendorf
Wochenend häuser
Aller
K 65
Wochenend-häuser
Müll
B 214
Jeversen
Feldgraben
Sand
Reifen-versuchsgelände
Vorhebe-merk
Wassergewinnungsgelände
Wassergewinnungsgelände
km
4
8

Top. Karte 1:50.000 Nieders.

© Copyright Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen - LGN, 2003

Seite 1 von 1

Abb. 1: Übersicht über die Lage der Ausgleichsfläche (M.: 1: 50.000 i.O., verkleinert)

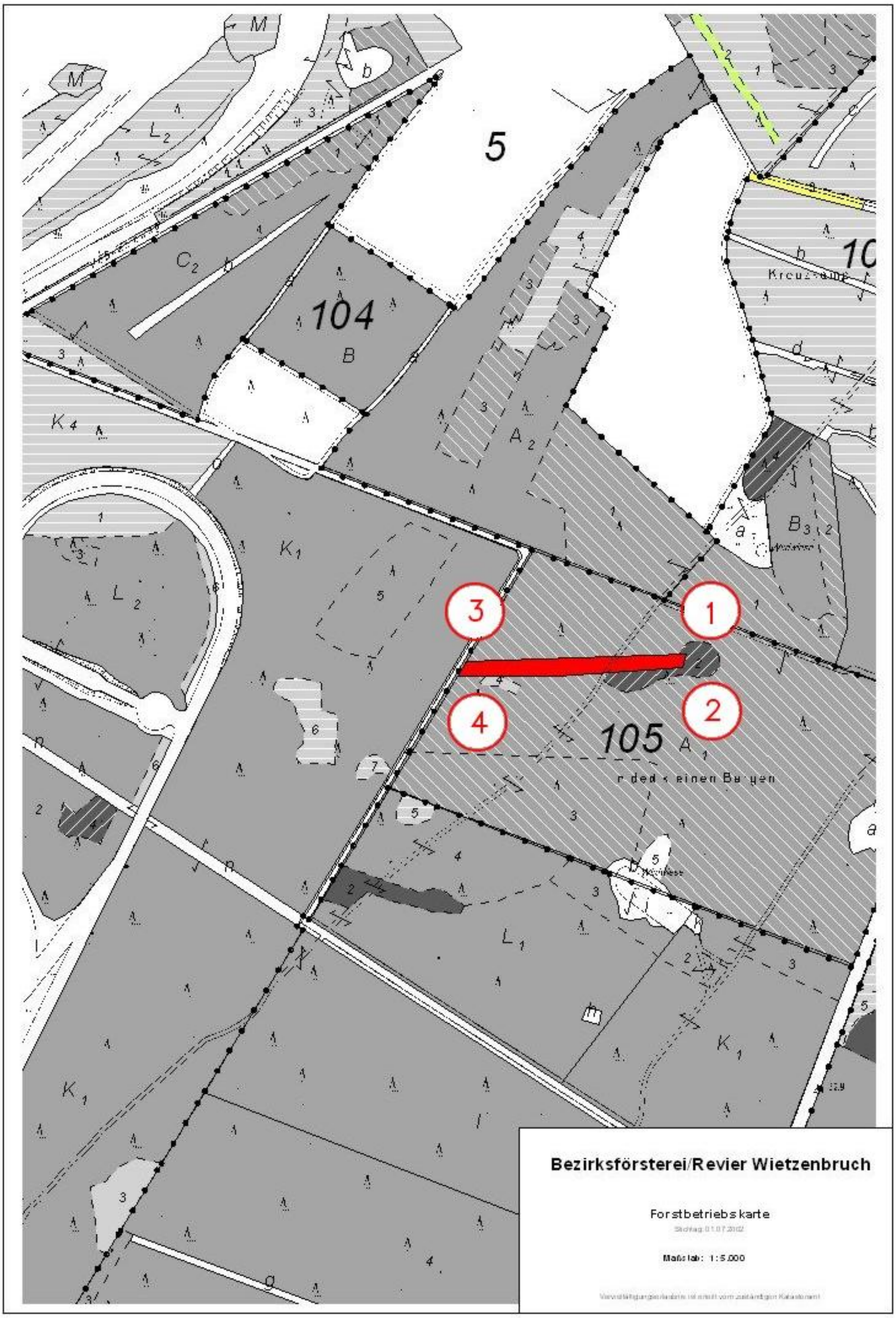

5
104
B
C2
K4
L2
M
A2
K1
105 A1
B3
L1
1
2
3
4
Bezirksförsterei/Revier Wietzenbruch
Forstbetriebskarte
Stichtag 01.07.2002
Maßstab: 1:5.000

Abb. 2: Lage der Ausgleichsfläche (rote Fläche) (M.: 1: 5.000 i.O., verkleinert)

Flächendefinition: Gemarkung Jeversen; Flur 5; Flurstück 54/3, Abteilung 105 A1, Flächengröße: ca. 4.000 m²

Eckpunkte der externen Kompensationsfläche
(Gauß-Krüger-Koordinaten, Genauigkeit +/- 3 m, Nummerierung siehe Abbildung)

Punkt	Rechts	Hoch
1	3551368	5835390
2	3551364	5835375
3	3551131	5835382
4	3551122	5835367

12 Schaffung von Retentionsraum

Im südlichen Randbereich des Überschwemmungsgebietes der Aller ist östlich des Plangebietes zusätzlicher Retentionsraum in einem Umfang von 53 m³ zu schaffen. Der Retentionsraum ist innerhalb der in untenstehender Abbildung dargestellten Bereichen 1 und/oder 2 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzverluste sind zu vermeiden.

Der Retentionsraum ist durch die Interessengemeinschaft des Wochenendgebietes Jeversen e.V. spätestens ein Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes herzustellen.

Die Sicherung des Retentionsraums soll über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

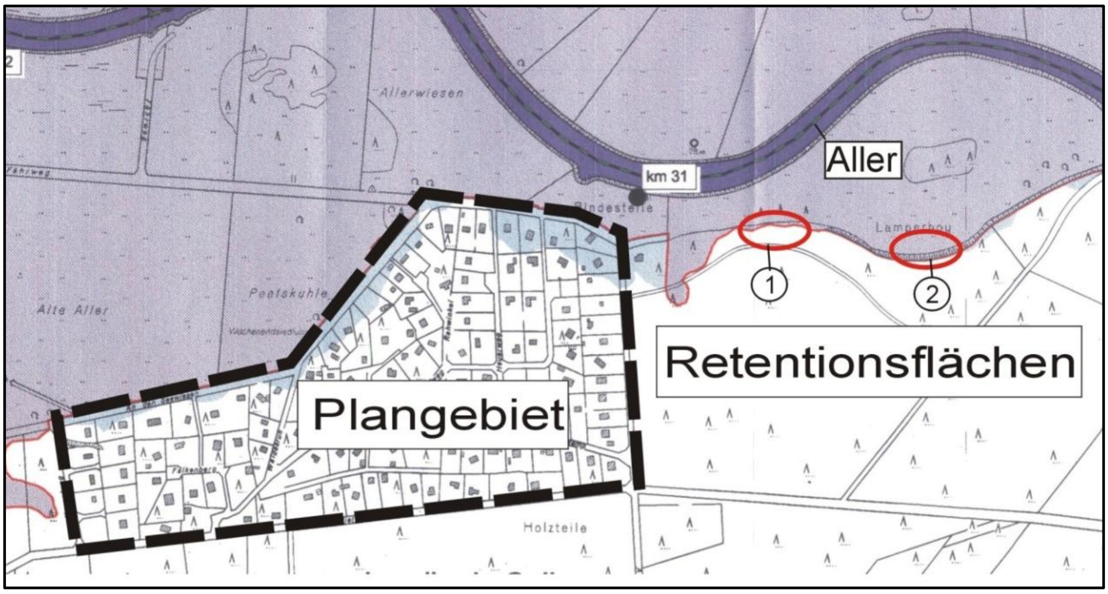


Abb. 3: Lage der Retentionsflächen

Der zum Ausgleich des Verlustes an Retentionsraum abzugrabende Boden ist in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde hinsichtlich seiner Verwertungsmöglichkeit zum Zeitpunkt der Abgrabung zu untersuchen.

13 Mögliche Bodenbelastungen im natürlichen Überschwemmungsgebiet

Böden im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Aller können je nach Überschwemmungshäufigkeit insbesondere durch Cadmium, Blei und Zink verunreinigt sein. Dies ist im Hinblick auf die Verwertung des bei der geplanten Abgrabung anfallenden Bodens zu beachten.