



Gemeinde Wietze
Landkreis Celle

Bebauungsplan „Ortskern Jeveresen“

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB
Urschrift Stand: 17.07.2012

Planverfasser

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt
Dipl.-Ing. Gudrun Viehweg



Amtshof Eicklingen
Planungsgesellschaft mbH & Co KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen
Tel.: 05149 / 18 60 80
Fax: 05149 / 18 60 89
info@amtshof-eicklingen.de
www.amtshof-eicklingen.de

Inhalt

1 Anlass	4
1.1 Entwicklung des Planes	4
1.2 Lage des Plangebietes.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Bestand	5
1.5 Vorgaben des Flächennutzungsplans	5
1.6 Gemeindeentwicklungsplan.....	7
2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.2.1 Grundflächenzahl	9
2.2.2 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl.....	10
2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	10
2.3 Größe der Grundstücke	10
2.4 Bauweise	11
2.5 Baugrenze.....	12
2.6 Nebenanlagen.....	12
2.7 Flächen für den Gemeinbedarf.....	12
2.8 Verkehrsflächen	13
2.9 Grünflächen.....	13
2.10 Altlastenstandort.....	13
3 Hinweise	13
3.1 Landkreis Celle	13
3.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	14
3.3 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg	14
4 Ver- und Entsorgung	14
4.1 Gasversorgung	14
4.2 Stromversorgung	14
4.3 Wasserversorgung.....	14
4.4 Löschwasserversorgung	14
4.5 Abwasserbeseitigung	14

4.6	Regenwasserbeseitigung	14
4.7	Abfallbeseitigung.....	15
4.8	Immissionsschutz.....	15
5	Flächenbilanz.....	16
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	16
6.1	Bodenordnung	16
6.2	Behandlung des Bodens	16
6.3	Erschließung.....	16
7	Verfahrensvermerk.....	16
8	Umweltbericht	16
9	Örtliche Bauvorschrift gemäß §§ 56 und 98 der (NBauO).....	17
9.1	Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck.....	17
9.2	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	17
9.3	Konkrete Regelungen.....	17
§ 1	Geltungsbereich	17
§ 2	Fassaden.....	18
§ 3	Dächer	18
§ 4	Ordnungswidrigkeiten	18

1 Anlass

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch BauGB), in der Fassung der Neufassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen enthält über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die örtlichen Verkehrsflächen und deren Erschließung gesichert ist. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB (§ 30 Abs. 3 BauGB).

Der wichtigste Anlass zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes „Ortskern Jeveresen“ ist die Sicherung der baulichen Entwicklung des historischen Ortskerns von Jeveresen, bei gleichzeitiger Wahrung seiner vorhandenen besonderen städtebaulichen, ökologischen und kulturhistorischen Qualitäten.

Bei dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Jeveresen“ handelt es sich um eine unbeplante Innenbereichsfläche im Sinne des § 34 BauGB deren festgesetzte Grundfläche 35.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 aufgestellt. Er dient dem Erhalt und damit der angepassten städtebaulichen Entwicklung der Ortslage von Jeveresen. Die Vorprüfung im Einzelfall hat ergeben, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 2 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 aufgestellt.

1.1 Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan „Ortskern Jeveresen“ ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wietze in der Urfassung vom 13.03.1998, zuletzt geändert in der Fassung vom entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet erfasst den gesamten historischen Kernbereich von Jeveresen, einer Ortschaft der Gemeinde Wietze im Landkreis Celle.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1/4, 42/1, 44/3, 44/4, 46/2, 46/6, 46/7, 46/8, 46/9, 48/1, 50/2, 50/3, 52/5, 52/6, 52/7, 64/2, 89/9, 92/2, 92/3, 93/1, 97/2, 98/1, 99/1, 103/1, 107/1, 107/2, 110/8, 113/5, 116/3, 116/4, 116/5, 119/2, 120, 121/2, 121/3, 123/8, 123/11, 129/14, 131/19, 131/20, 134/2, 198/46, 217/130. Insofern sie nördlich der „Schwarmstedter Straße und westlich der „Allerstraße“ liegen, befinden sie sich in der Flur 1 der Gemarkung Jeveresen.

Die Flurstücke, die sich östlich der „Allerstraße“ und nördlich der „Schwarmstedter Straße“ befinden, liegen in der Flur 2 der Gemarkung Jeveresen. Zu ihr gehören auch die Flurstücke,

die südlich der „Schwarmstedter Straße“ und zwischen der „Schmiedestraße“ und dem „Bruchweg“ liegen sowie das große Hofgrundstück westlich des „Bruchweges“. In der Flur 4 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans allein das Flurstück mit dem Dorfgemeinschaftshaus.

1.4 Bestand

Das Plangebiet liegt südlich der Aller auf dem Übergang der breiten Talniederung mit ihrem natürlichen Überschwemmungsgebiet zu der angrenzenden trockenen Heidelandschaft, deren nicht ackerfähige Böden nach Süden durch umfangreiche Nadelwälder begrenzt werden. Auf den von der Veränderung betroffenen Flurstücken befinden sich alte Hofanlagen sowie Einzelhäuser mit angegliederten Gärten und Hofflächen. Die Hofflächen sind geprägt durch den Bestand mit alten Eichen und anderen Großgehölzen. Im zentralen Ortskern befindet sich auf Flurstück 1/4 das Dorfgemeinschaftshaus „Hirtenhaus“ mit Feuerwehr und zugehörigen Grünflächen und Spielplatz. Gegenüber dieser Fläche liegen weitere Grünanlagen, die zum Teil mit alten Eichen und einem Denkmal bestanden sind.

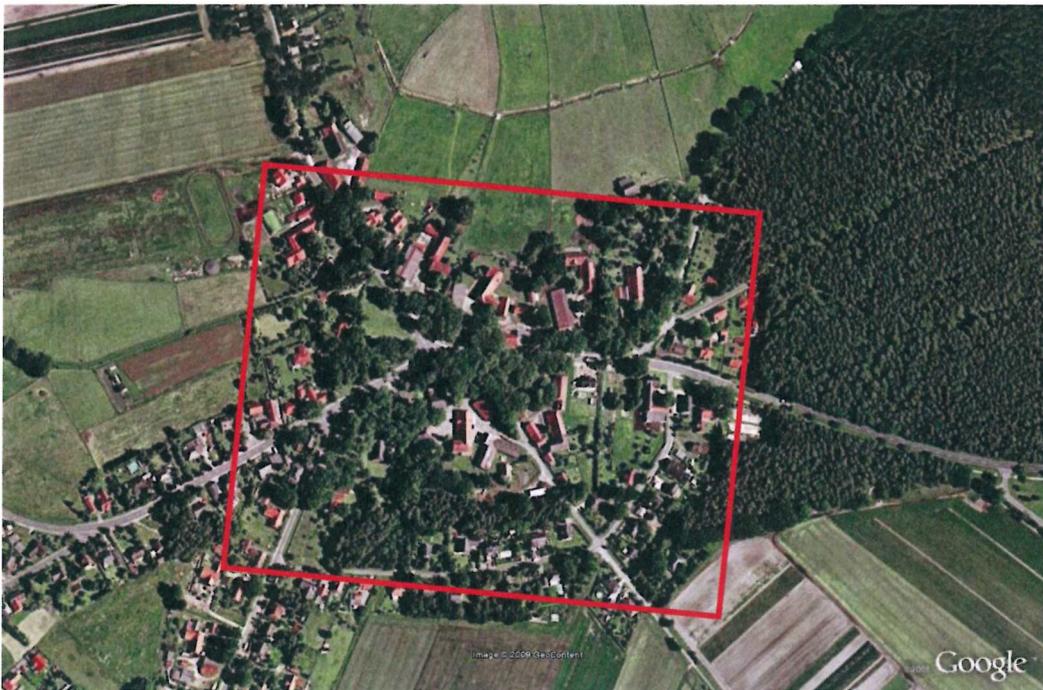


Abbildung 1: Luftbild mit dem Ortszentrum von Jeversen

1.5 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet erfasst den gesamten historischen Ortskern von Jeversen, der nördlich und südlich der Bundesstraße 214 liegt. In ihm befinden sich die für die Landwirtschaft genutzten Hofanlagen, aber auch Wohngebäude, die in der jüngeren Vergangenheit errichtet wurden. Die allgemeine Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Bereich als gemischte Bauflächen (M), die der besonderen Art (Baugebiete) als Dorfgebiet (MD) festgesetzt worden (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 Nr. 5 BauNVO). An der Kreuzung der „Schwarmstedter Straße“ mit der „Allerstraße“ ist innerörtlich eine Grünfläche ausgewiesen. Sie erfasst dabei ganz unterschiedliche Freiflächen, nördlich der „Schwarmstedter Straße“ einen mit Eichen bestandene Parkanlage und westlich der „Allerstraße“ eine Weide.

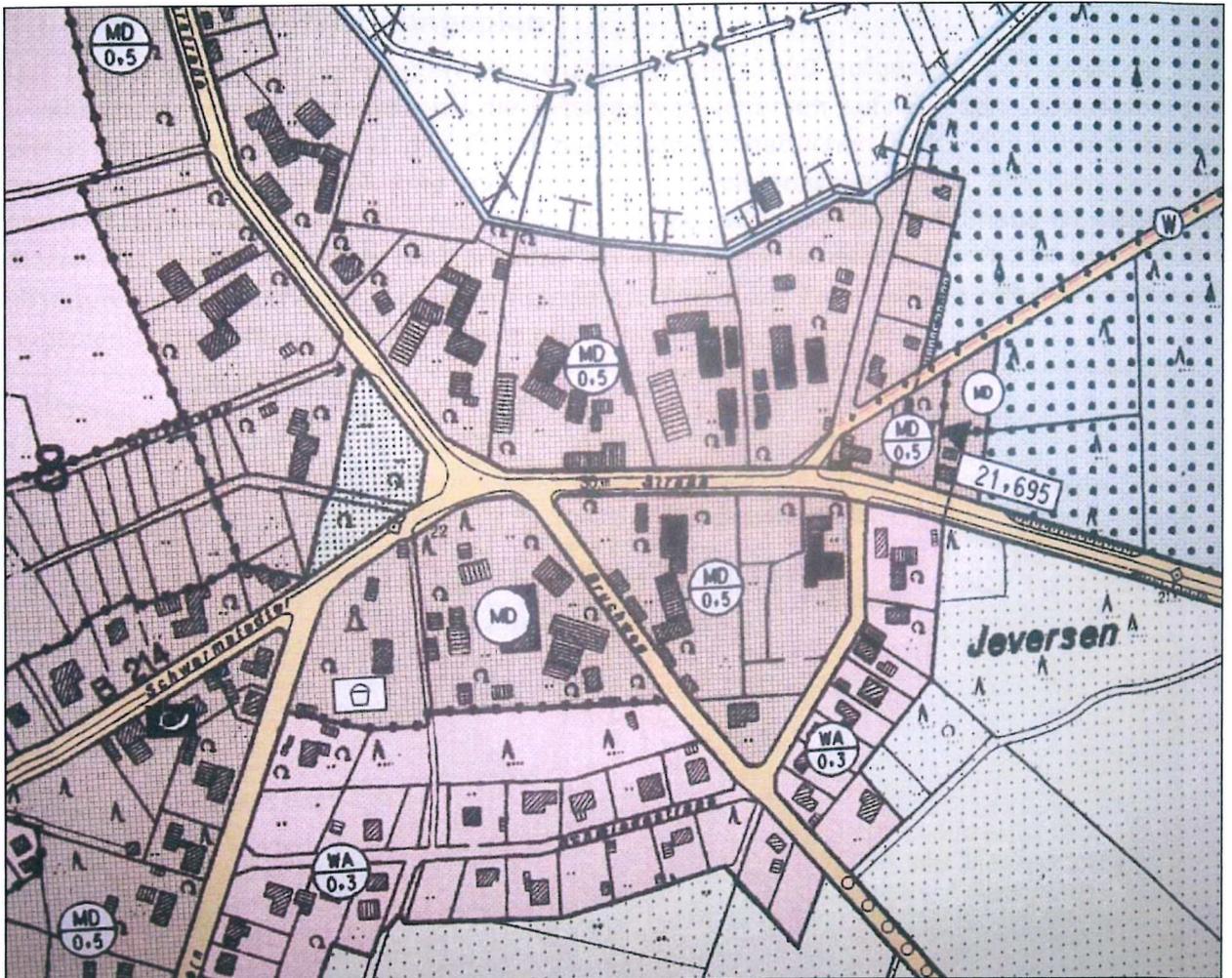


Abbildung 2: Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, Ortslage Jeveresen

Das Plangebiet grenzt nach Norden bei einigen Flurstücken direkt an das festgestellte natürliche Überschwemmungsgebiet der Aller an. Die nördlich von Jeveresen angrenzenden Flächen außerhalb der eigentlichen Ortslage sind entlang der Aller als FFH-Gebiet ausgewiesen.

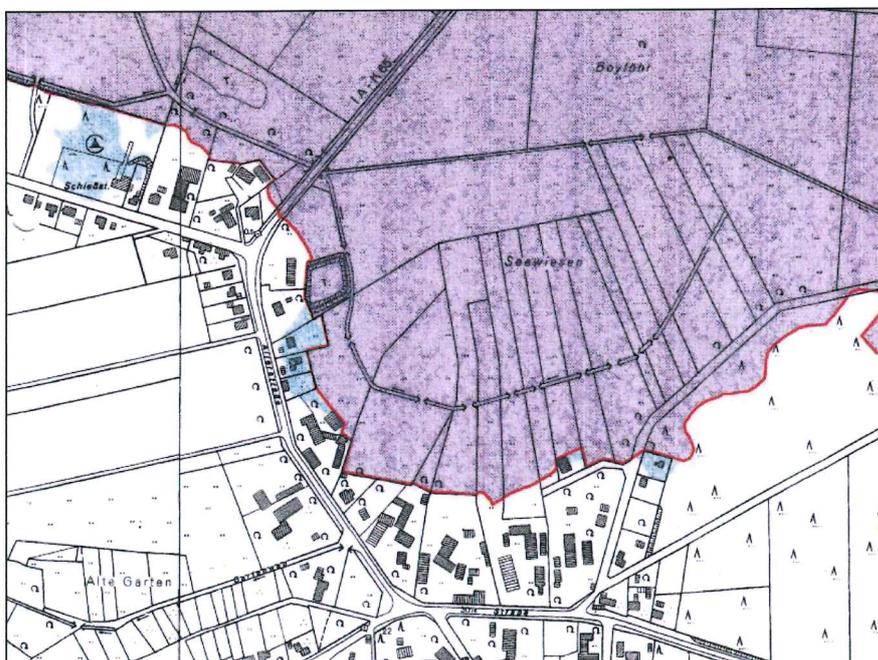


Abbildung 3: Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes (rote Linie)

1.6 Gemeindeentwicklungsplan

Der Gemeindeentwicklungsplan Wietze wurde im Jahr 2000 aufgestellt und zeigt die entwicklungsplanerischen Leitziele für die Ortslage von Jeveresen auf. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind der Erhalt der landwirtschaftlichen Höfe, der raumbildenden Freiflächen und die Verzahnung mit der sich nördlich anschließenden Allerniederung als entwicklungsplanerische Ziele festgesetzt. Für den Bereich um das Hirtenhaus ist festgelegt, diesen als „grünen Dorfplatz als Dorfmitte“ zu entwickeln. Beidseitig der B 214 sollen Grünstrukturen den innerdörflichen Raum markieren. Alle diese Ziele werden mit diesem Bebauungsplan aufgegriffen und soweit es rechtlich möglich ist, festgesetzt.

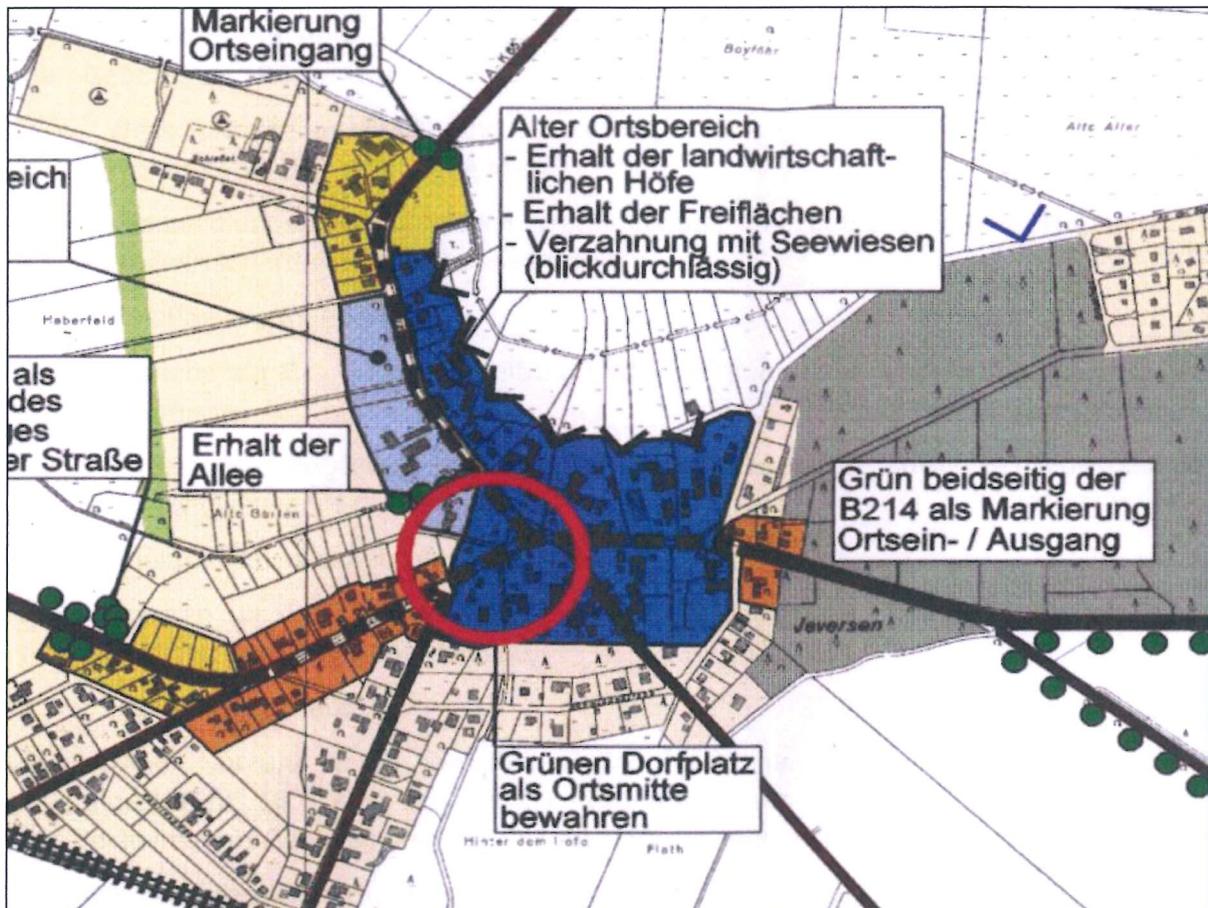


Abbildung 4: Gemeindeentwicklungsplan Ortsbereich Jeveresen, Büro InfraPlan Celle, 2000

2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Wietze ist das Plangebiet nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ (MD) dargestellt. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln müssen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die hier verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO. Im Dorfgebiet ist der Schutz des Wohnens gegenüber der Landwirtschaft grundsätzlich geringer anzusetzen als in Wohngebieten. Bedingt wird dies durch die Vorrangklausel des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, die eine spezielle Ausprägung des baurechtlichen Gebotes der Rücksichtnahme darstellt. Zulässig sind nach § 5 Abs. 2 BauNVO:

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

Die zulässige Nutzung Nr. 9 „Tankstellen“ und die ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ (§ 5 Abs. 3 BauNVO) werden im Plangebiet nicht zugelassen, da sie mit dem vorhandenen Gebietscharakter des Altdorfbereiches nicht vereinbar sind.

Die anderen zulässigen Nutzungen kommen zwar heute nicht mehr alle im Ortskern von Jeversen vor, sie sind dort aber durchaus vorstellbar und sollen deshalb nicht ausgeschlossen werden. Anders als etwa im Mischgebiet brauchen im Dorfgebiet die Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und Gewerbe mit Handwerk) weder im gleichen noch im annähernd gleichen Verhältnis zueinander vorhanden sein. Der Charakter eines Dorfgebiets hängt damit nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis zulässiger Nutzungsarten ab (BVerG, Beschluss von 1996, Az.: 4 B 7.96)

Die Festsetzung als Dorfgebiet (MD) entspricht auch heute noch dem Charakter des Ortskerns von Jeversen voll und ganz. Jeversen ist ein deutlich durch die Landwirtschaft geprägtes Dorf. Es ist unter anderem aus diesem Grund im Jahr 2007 in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen worden und hat zusammen mit den beiden nördlich der Aller gelegenen Dörfern Thören und Bannetze der Gemeinde Winsen (Aller) einen Verbunddorferneuerungsplan erarbeitet. Der Erhalt der überlieferten Bau- und landwirtschaftlich geprägten Nutzungsstruktur der Ortslage des Altdorfes ist genauso ein Ziel der Dorferneuerung wie die angemessene städtebauliche Weiterentwicklung des kulturhistorisch wertvollen Innenbereichs des Altdorfes.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Obwohl das Plangebiet fast den gesamten Altdorfbereich umschließt, in dem sich die großen Hofanlagen mit ihren Haupt- und Nebengebäuden befinden, gliedert sich die Bebauung in den einzelnen Teilbereichen durchaus unterschiedlich. Das hängt damit zusammen, dass auch im Ortskern nicht alle Teilflächen seit jeher bebaut waren. Einige wurden erst später bebaut, und auch die gruppenartig gegliederten Hofstellen weisen unterschiedlich verdichtete Bereiche auf. Veränderte Wirtschaftsweisen und vor allem mehr Erträge und bessere Viehzucht bewirkten die Erweiterung vieler Höfe zu Streuhöfen oder Haufenhöfen, deren einzelne Gebäude ohne erkennbare Regel auf den Hofgrundstücken verteilt sind. Diese Hofform gehört zu den ältesten Hofformen überhaupt und kennzeichnet die Ortslage Jeversen als regionaltypisch für den östlichen Heidebereich.

Aber selbst die großen und umfangreichen Stallanlagen der jüngeren Vergangenheit ließen die zentrale und ortsbildprägende Stellung der Hallenhäuser nicht in den Hintergrund treten. Die Prägung der Dörfer durch diese Hofstellen wird in Jeversen besonders sichtbar. Sie prägen beidseitig der „Schwarmstedter Straße“ die Ortsmitte unter den sie beschirmenden hohen Eichen genauso wie vor vielen Jahrzehnten das gesamte historische Dorf. Um diesen dörflichen Charakter zu erhalten, werden die unterschiedlichen Teilflächen des Plangebietes mit unterschiedlichen Grundflächenzahlen festgesetzt. Zu beachten ist, dass die maximal mögliche Grundflächenzahl gegenwärtig noch nicht auf allen Flurstücken erreicht ist. Sie wird dennoch festgesetzt, um den noch wirtschaftenden Betrieben eine Entwicklungsmöglichkeit auf ihren Hofstellen zu gewähren und auch die angemessene und verhaltene Verdichtung der Ortslage durch neue Gebäude auf den alten Hofgrundstücken zu ermöglichen. Die Grundflächenzahl (GRZ) für die Teilflächen wird folgendermaßen unterschiedlich festgesetzt:

Teilflächen	Grundflächenzahl
MD 1	0,3
MD 2	0,25
MD 3	0,3
MD 4	0,5
MD 5	0,5
MD 6	0,3
MD 7	0,5
MD 8	0,5

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Die genannte Festsetzung begründet sich auch durch die Vermeidung und Minimierung sowie die Kompensation des Eingriffes in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.2.2 Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl

Neben der Höhe der baulichen Anlagen werden in diesem Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl festgesetzt. In den Teilflächen 1, 2, 3 und 6 wird als Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschoss, in den Teilflächen 4, 5, 7 und 8 als Höchstgrenze wird die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt. Die Festsetzung von einem bzw. zwei Vollgeschossen als Obergrenze entspricht der Eigenart der baulichen Umgebung in den Teilflächen des Plangebiets.

Die Geschoßflächenzahl wiederum gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind (§ 20 Abs. 2 BauNVO). Grundlage für die Festsetzung der Geschoßflächenzahl in den bereits bebauten Teilflächen MD 4, MD 5, MD 7 und MD 8 ist die dort bereits vorhandene Bebauung. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird wie die Grundflächenzahl gegliedert festgesetzt. Die Begründung hierfür ergibt sich aus den im Kapitel 2.2.1 gemachten Ausführungen.

Teilflächen	Geschoßflächenzahl
MD 1	-
MD 2	-
MD 3	-
MD 4	1,0
MD 5	1,0
MD 6	-
MD 7	1,0
MD 8	1,0

2.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in allen Teilflächen mit maximal 10 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der Höhe der benachbarten Gebäude im bebauten Ortskern von Jeversen. Für den Bezugspunkt ist die Bezugshöhe das Mittel der gebäudeangrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche (vgl. § 16 Abs.1 NBauO).

2.3 Größe der Grundstücke

Die Größe der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird auf mindestens 1.000 m² festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Die Begründung für diese Festsetzung besteht in der besonderen städtebaulichen Situation der Ortslage im Altdorf von Jeversen. Der städtebauliche Charakter der Altdorflage besteht im Nebeneinander von gruppenartig aufge-

stellten Hofgebäuden, die sich jeweils auf großen Grundstücken befinden. Rings um diese Höfe stehen zudem seit alters her die Eichen, die früher neben ihrer Nutzholzfunktion auch als Blitzableiter gedient haben. Die sich daraus gebende parkähnliche städtebauliche Situation darf nicht durch eine kleinteilige Neubebauung mit Einzelhäusern auf kleinen Grundstücken dauerhaft verändert werden. Um diese Gefahr abzuwehren, sieht die Gemeinde Wietze die Notwendigkeit, die Größe der neu abzugrenzenden Grundstücke auf mindestens 1.000 m² festzulegen.

2.4 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Ihre Festsetzung kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z.B. auch der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen älterer Menschen, der Auflockerung der Bebauung oder dem Immissionsschutz. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

Im § 22 Abs. 1 BauNVO wird darauf verwiesen, dass die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt werden kann. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die NBauO festgelegt ist. Die offene Bauweise trifft im Bebauungsplan „Ortskern Jeverßen“ bei allen Teilflächen zu und da sich die in diesen Teilflächen befindlichen baulichen Anlagen der offenen Bauweise entsprechen, wird diese für den gesamten Geltungsbereich festgesetzt. Auf die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, die Gebäudelängen von mehr als 50m ermöglicht, wird verzichtet, da keines der vorhandenen landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlichen Gebäude im Ortskern von Jeverßen eine Gebäudelänge von mehr als 50m aufweist. Entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO können in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind. Um dem Charakter der bebauten Altdorflage zu entsprechen, werden im Ortskern Jeverßen in den Baufeldern, auf denen sich die historischen Hofanlagen befinden, nur Einzelhäuser zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird dem Charakter der gruppenartig aufgestellten Hofanlagen entsprochen, die zu einem Hof mit einem Besitzer gehören. Allein in den Baufeldern MD 2 und MD 3 werden zu den Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen, da hier neuere Gebäude vorherrschen.

Teilflächen	Bauweise
MD 1	nur Einzelhäuser (E)
MD 2	Einzel- und Doppelhäuser (E,D)
MD 3	Einzel- und Doppelhäuser (E,D)
MD 4	nur Einzelhäuser (E)
MD 5	nur Einzelhäuser (E)
MD 6	nur Einzelhäuser (E)
MD 7	nur Einzelhäuser (E)
MD 8	nur Einzelhäuser (E)

2.5 Baugrenze

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 „Überbaubare Grundstücksfläche“ der BauNVO geregelt. Solange nichts anderes festgesetzt ist, gilt der gesamte im Bauland liegende Teil der Baugrundstücke im Rahmen des § 17 BauNVO und nach den Regelungen der NBauO als überbaubar. Es handelt sich dann aber nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan, weil eine der im § 30 Abs. 1 BauGB genannten Mindestfestsetzungen fehlen würde.

Um den besonderen städtebaulichen Charakter der Ortslage Jeversens im Ortskern zu bewahren, soll beidseitig entlang der „Schwarmstedter Straße“, also nördlich von der Einmündung des „Wietzer Weges“ ausgehend bis zur „Allerstraße“ und südlich von der Einmündung „Schmiedestraße“ bis zur Einmündung „Im Rehmen“ eine fünfzehn Meter breite Baugrenze festgesetzt werden. Beidseitig der „Allerstraße“ soll die Breite der dort festgesetzten Baugrenze fünf Meter betragen.

Hingewiesen werden soll auch, dass im Bebauungsplan „Ortskern Jeversen“ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, also jenen, die sich außerhalb der Baugrenzen befinden, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht ausgeschlossen sind (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

2.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind solche, die sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem hauptsächlichen Nutzungszweck der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienen und untergeordnet sind (BVerwG, U. v. 17.12.76). Solche, dem Nutzungszweck eines Grundstücks dienende Nebenanlage hat im Hinblick auf die Hauptnutzung, etwa die Landwirtschaft, eine helfende Funktion.

Insofern sind solche Nebenanlagen für die Hofgrundstücke eines Dorfes typisch und zulässig. Wie in Pkt. 2.4 festgestellt wurde, dürfen die Nebenanlagen in Jeversen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Voraussetzung für eine Bebauung ist allerdings, dass dafür keiner der vorhandenen Bäume weichen muss. Die vorhandenen Eichen und anderen Bäume sind für den Ortskern Jeversen sehr ortsbildprägend, so dass ihr Erhalt in jedem Fall Vorrang hat vor einer Bebauung mit Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Um die besondere städtebauliche Situation der Ortslage von Jeversen nicht zu gefährden, darf ihr bauliches Erscheinungsbild diese besondere städtebauliche Situation nicht erheblich stören. Die außerhalb der Baugrenzen und angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen zu errichtenden Nebenanlagen müssen von der nächstgelegenen Flurstücksgrenze einer öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 3 Metern einhalten. Die Gemeinde verspricht sich davon einen Schutz des besonderen Ortsbildes entlang der Hauptverkehrsstraßen.

2.7 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf dem Flurstück 1/4 befindet sich das „Hirtenhaus“, ein als Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr genutztes ehemaliges landwirtschaftliches Gebäude. Es ist umgeben von einer großen und begrüneten Freifläche, auf dem sich als Nebengebäude direkt an der „Schwarmstedter Straße“ das kleine alte Feuerwehrhaus befindet und an der Straße „Im Reihern“ das alte und heute nicht mehr genutzte Kühlhaus der Dorfgemeinschaft.

Ein Grill- und Spielplatz runden das Angebot auf dieser Fläche ab, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt wird. Die Fläche erhält zusätzlich die Zweckbestimmungen „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Feuerwehr“ und „Spielplatz“.

2.8 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt. Sie unterscheiden sich in Geltungsbereich dieses Bebauungsplans dadurch, dass die „Schwarmstedter Straße“ als Bundesstraße (B 214) und die „Allerstraße“ als Kreisstraße (K 65) überregionale und regionale Bedeutung haben, während die anderen im Plangebiet vorhandenen Straßen rein örtliche Straßen sind.

2.9 Grünflächen

Am Knotenpunkt der „Schwarmstedter Straße“ (B 214) mit der „Allerstraße“ (K 65) befinden sich zwei Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15. Die südliche von beiden stellt dabei eine öffentliche Parkanlage dar, die mit hohen Bäumen bestanden ist und auf der sich ein Denkmal befindet. Sie erhält daher die Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die nördliche der beiden Flächen stellt eine Grünfläche dar, die als private Weide genutzt wird. Beide Flächen werden in ihrem Bestand gesichert und als Grünflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

2.10 Altlastenstandort

Das Grundstück Allerstraße 6 ist unter der Anlagennummer 351.023.5.904.0063 als Altstandort erfasst. Hier hat sich das Holzeinschlagunternehmen Semerau befunden. Weitergehende Informationen zur Altlastrelevanz liegen nach Auskunft des Landkreises Celle derzeit nicht vor.

3 Hinweise

3.1 Landkreis Celle

- Die Abt. Wasserwirtschaft weist darauf hin: Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist bzw. der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird.
- Anfallendes Abwasser mit gefährlichen Stoffen, darf – je nach Herkunftsbereich – ohne wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 58 Wasserhaushaltsgesetz nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Teile des Plangebietes grenzen an das Überschwemmungsgebiet der Aller an. Es muss sichergestellt sein, dass bei Hochwasser durch eindringendes Wasser eine Gewässerverunreinigung durch wassergefährdende Stoffe (Öl, Jauche, Gülle, Sickersaft etc.) nicht zu besorgen ist. Betriebs- und Abfallstoffe müssen hochwassersicher gelagert werden.
- Sämtliche zukünftig entstehenden Verkehrsflächen, Stell- und Standplätze sowie Anlagen und Anlagenteile sind so zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer, insbesondere des Grundwassers, vor Verunreinigungen oder sonstiger nachteiliger Veränderungen ihre Eigenschaften dauerhaft gewährleistet wird.
- Sind im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig, so stellt dies eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dar und bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 10 WHG. Der Antrag ist in

dreifacher Ausfertigung drei Wochen vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung beim Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Abt. Wasserwirtschaft, einzureichen

3.2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

- Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten zur B 214 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich der Gestaltung und Befestigung der geplanten Zufahrten an dem Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.
- Eventuelle Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
- In den Einmündungsbereichen der im Plangebiet liegenden Gemeindestraßen zur B 214 sind Sichtdreiecke gem. RAS 06 mit den Schenkellängen 10m/70m in dem B-Plan festzusetzen. Die Sichtdreiecke sind von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m (einzelne Bäume ausgenommen) freizuhalten.

3.3 Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg

- Entlang der südlichen Grenze des Planbereichs befindet sich teilweise Wald. Auf die Gefahren aus der Zulässigkeit einer Bebauung unmittelbar am Waldrand (insbesondere durch Sturmwurf und Waldbrand) weise ich daher besonders hin.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die SVO Energie GmbH, Sprengerstraße 2 in 29223 in Celle.

4.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die SVO Energie GmbH, Sprengerstraße 2 in 29223 in Celle.

4.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über SVO Energie GmbH, Sprengerstraße 2 in 29223 in Celle.

4.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt vorrangig über Löschwasserbrunnen an den strategisch wichtigen Punkten; zusätzlich kann im Brandfall auf die Unterflurhydranten der SVO zugegriffen werden.

4.5 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserverband Matheide, Sprengerstraße 2 in 29223 Celle.

4.6 Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf den eigenen Grundstücken.

4.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle, Braunschweiger Heerstraße 109 in 29227 Celle.

4.8 Immissionsschutz

Im Bereich der Ortslage von Jeveresen sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die emissionsträchtige Tierhaltungen aufweisen. Im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten kommt der vorhandenen Tierhaltung wegen der erforderlichen oder möglichen Rücksichtnahme eine besondere Bedeutung zu.

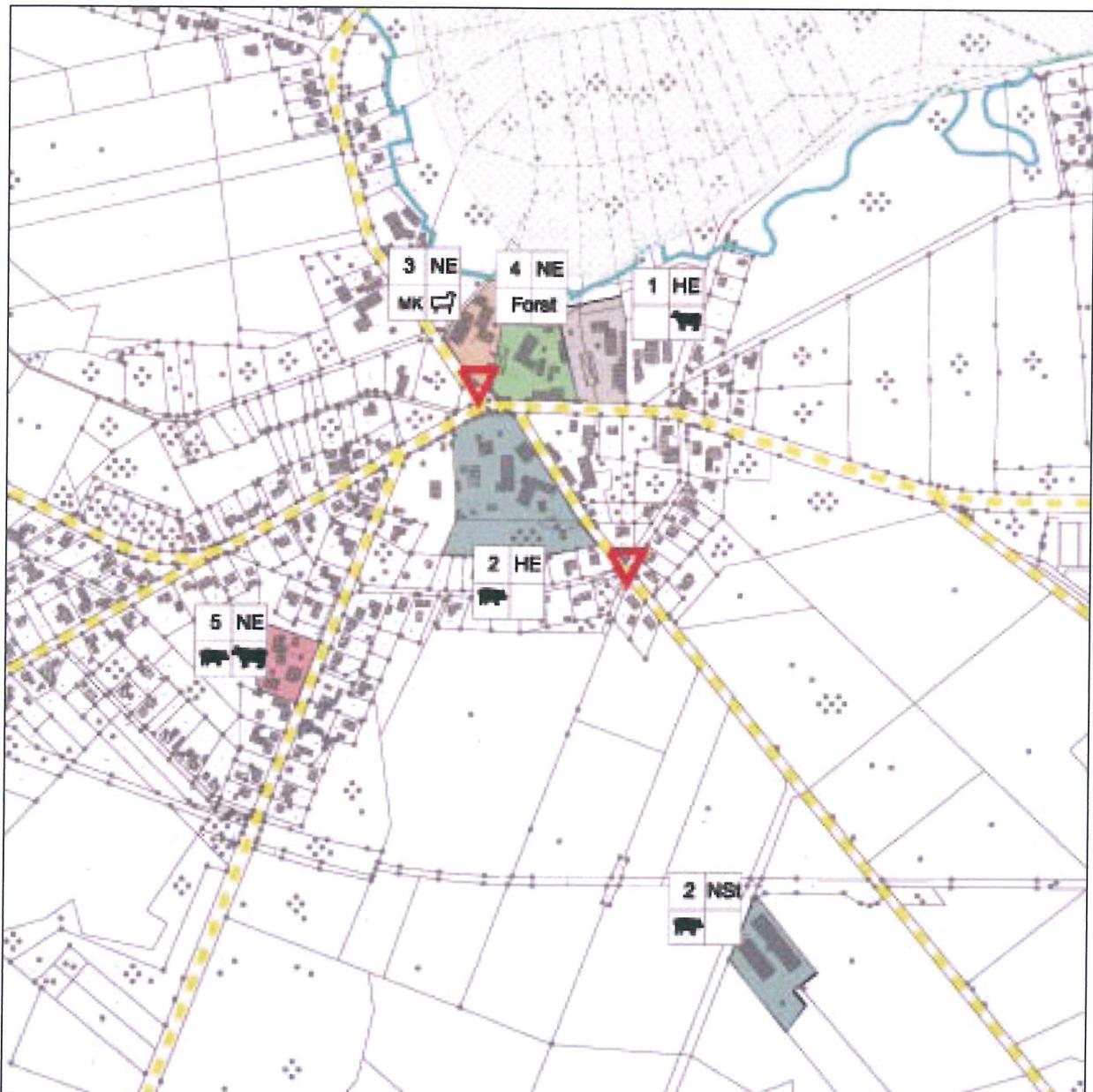


Abbildung 5: Ausschnitt aus der landwirtschaftlichen Karte zum Dorferneuerungsplan Jeveresen 2009, Dipl.-Ing. Herbert Eggers, Agrar- und Umwelt Ingenieurkontor Walsrode

5 Flächenbilanz

Dorfgebietsflächen	80.948 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	6.182 m ²
Grünfläche – Parkanlage	2.140 m ²
Grünfläche – Weide	2.720 m ²
Verkehrsflächen	14.705 m ²
Gesamt	106.695 m ²

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

6.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke des Straßenbaues und der Erschließung der Privatgrundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

6.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bei allen Flurstücken gesichert.

7 Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung einschließlich Umweltbericht hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.01.2012 bis 20.02.2012 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan „Ortskern Jeveresen“ mit örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.07.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, 26.09.2012

Siegel

Bürgermeister 



8 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist als zweiter Teil der Begründung separat beigelegt.

9 Örtliche Bauvorschrift gemäß §§ 56 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

9.1 Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 97 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

9.2 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Im alten Dorfbereich passten sich die Gebäude gestalterisch aneinander an, ohne an Individualität zu verlieren. Die Größe und Form der Dächer nach althergebrachter Tradition trug in erheblichem Maße zur Harmonie der Erscheinung bei. Für die ausgewogene Gesamterscheinung des Ortes ist seine Dachlandschaft auch heute noch von besonderer Bedeutung. Das Satteldach mit Dachüberstand ist heimisch und landschaftstypisch. Es eignet sich auch für zeitgemäße Bauten. Bei Doppel- oder Reihenhäusern sollen die Dächer in Form, Neigung und Farbton zusammengehören. Flachdächer sind in der alten Ortslage von Jeveresen nicht typisch und sollten unbedingt vermieden werden. Bis auf den Schornstein sind alle Teile des Daches im Helligkeitswert der Dachdeckung gehalten. Derartig ruhige Dachflächen sind entscheidend für ein ganzes Ortsbild. Die Deckungsmaterialien sollten kleinformatig (das meint ca. 15 Stück pro m²) und rötlich bis erdfarben sein. Sie sollten auf der Dachfläche eine Struktur durch Schattenwurf bewirken. Gleiches gilt für die Gestaltung der Fassaden. Seit dem Beginn der industriellen Herstellung von roten Ziegeln verschwanden auch in den Dörfern der Heidelandschaften die mit Kalk verputzten Gefache der Fachwerkbauten. Sogar diese Fachwerkbauten verschwanden ganz oder teilweise, in dem sie massiv errichteten Erdgeschossen oder ganz neu errichteten Gebäuden weichen mussten. Der weich gebrannte rotfarbene Ziegelstein für die Fachwerkbauten und der härter gebrannte rotfarbene Klinker für die massiv errichteten Gebäude sind typisch für die Gebäude, die im Ortskern von Jeveresen stehen. Auch die meisten der im Ortskern in jüngster Zeit errichteten Neubauten wurden mit roten Ziegeln verblendet, während die früher vorherrschenden geputzten Fassaden heute nicht mehr typisch sind.

Die Gemeinde Wietze hat mit dem Bebauungsplan „Ortskern Jeveresen“ im Rahmen der Dorferneuerungsplanung eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, die vollständig auf den Geltungsbereich des Plangebietes dieses Bebauungsplans übernommen werden soll.

9.3 Konkrete Regelungen

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplans „Ortskern Jeveresen“ der Gemeinde Wietze im Landkreis Celle.

§ 2 Fassaden

(1) Zulässig sind Fassaden in Fachwerk, deren Gefache mit gebrannten Ziegeln ausgemauert werden. Weiterhin zulässig Fassaden aus massivem Ziegelmauerwerk oder mit Ziegeln verblendete Fassaden.

(2) Zulässig sind auch Verkleidungen der dem Wetter am meisten ausgesetzten Fassaden am Westgiebel oder an den Traufseiten zwischen engen Gebäudeabständen mit Ton-Dachziegeln oder Betondachsteinen.

(3) Zugelassen sind weiterhin sowie Fassaden mit einer horizontalen oder senkrechten Holzverschalung.

(4) Den Farbrahmen für die Fassadengestaltung bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- aus der Farbreihe Rot die Farben RAL 3004 Purpurrot, RAL 3005 Weinrot, RAL 3009 Oxidrot, RAL 3011 Braunrot,
- aus der Farbreihe Braun die Farben RAL 8012 Rotbraun, RAL 8015 Kastanienbraun.

(5) Zwischentöne sind jeweils zulässig.

(6) Alle Holzteile der Fassade sind auch in Naturholzton zulässig.

§ 3 Dächer

(1) Die Dacheindeckung muss mit nichtglänzenden, glatten Tondachziegeln oder Betondachsteinen erfolgen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude ohne Wohnnutzung.

(2) Die Dacheindeckung muss in folgenden Farben erfolgen. Den Farbrahmen bildet die Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbbregister RAL 840 HR mit folgenden Farben:

- aus der Farbreihe Rot die Farben RAL 3002 Kaminrot, RAL 3003 Rubinrot, RAL 3004 Purpurrot, RAL 3011 Braunrot, RAL 3013 Tomatenrot, RAL 3016 Korallenrot. Zwischentöne sind zulässig.
- aus der Farbreihe Braun die Farben RAL 8011 Nussbraun, RAL 8012 Rotbraun, RAL 8014 Sepiabraun, RAL 8015 Kastanienbraun, RAL 8016 Mahagonibraun, RAL 8017 Schokoladenbraun, RAL 8019 Graubraun.

(3) Zwischentöne sind jeweils zulässig

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne des § 91 Abs. 3 NBauO handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den in §§ 2 und 3 enthaltenen Regelungen entspricht, auch wenn sie baugenehmigungsfrei sind.

(2) Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 91 Abs. 5 NBauO können mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 € geahndet werden.



Gemeinde Wietze - Landkreis Celle

Bebauungsplan „Ortskern Jeveresen“

Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Urschrift, Stand 17.07.2012



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

INHALTSÜBERSICHT

1. EINLEITUNG	1
1.1 GESETZLICHE GRUNDLAGE	1
1.2 ZIELSETZUNG UND LAGE IM RAUM	1
1.3 GRUNDZÜGE DES BEBAUUNGSPLANENTWURFS	1
1.4 ART, UMFANG UND BEDARF AN GRUND UND BODEN	1
1.5 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER UND VORBEREITENDER PLANUNGEN	2
1.5.1 Schutzgebiete und Restriktionen	2
2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	2
2.1 ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT	2
2.1.1 Naturräumliche Gliederung	2
2.1.2 Geologische Verhältnisse / Böden	3
2.1.3 Hydrologische Gegebenheiten	3
2.1.4 Klima	3
2.1.5 Vegetation / Biotopstrukturen	3
2.2 BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	4
2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	4
2.2.2 Schutzgut Boden	6
2.2.3 Schutzgut Wasser	7
2.2.4 Schutzgut Luft und Klima	7
2.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	8
2.2.6 Schutzgut Mensch	8
2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
2.3 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	9
2.4 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG	9
3. PLANUNG	10
3.1 PROGNOSE DER PROJEKTWIRKUNG BEI DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS	10
3.2 FLÄCHENUMWANDLUNG	10
3.2.1 Lebensraumverlust	10
3.2.2 Versiegelung	10
3.2.3 Vorübergehende Inanspruchnahme	10
3.2.4 Landschafts- bzw. Ortsbild	11
3.3 BENACHBARUNGS-/IMMISSIONSWIRKUNGEN	11
3.3.1 Luftschadstoffe/Verkehrslärm	11
3.4 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG	11

3.4.1	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	11
3.4.2	Schutzgut Boden	12
3.4.3	Schutzgut Wasser	12
3.4.4	Schutzgut Landschaftsbild	12
3.5	ARTENSCHUTZRECHTLICHE MAßNAHMEN	12
3.5.1	Schutz und Erhaltung der Lebensräume von Fledermäusen	12
3.6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	13
4.	LANDSCHAFTSPFLERGERISCHES ZIELKONZEPT	13
4.1	ZIELSETZUNG	13
4.2	DURCHZUFÜHRENDE LANDSCHAFTSPFLERGERISCHE MAßNAHMEN	13
5.	EINGRIFFSEINSCHÄTZUNG	13
5.1	KOMPENSATIONSBERECHNUNG	14
6.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	14
6.1	TECHNISCHE VERFAHREN	14
6.2	SCHWIERIGKEITEN, TECHNISCHE LÜCKEN, FEHLENDE KENNNTNISSE	14
6.3	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	14
7.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15
7.1	SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN	15
7.2	SCHUTZGUT BODEN	15
7.3	SCHUTZGUT WASSER	16
7.4	SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA	16
7.5	SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD	16
7.6	SCHUTZGUT MENSCH	16
7.7	SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	17
7.8	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN	17
8.	QUELLENVERZEICHNIS	17
8.1	ANLAGE - PLÄNE	17

1. Einleitung

1.1 Gesetzliche Grundlage

Mit der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG vorbereitet. Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage dieser Gesetzesvorgabe in Verbindung mit dem Baugesetzbuch erarbeitet.

Das Gutachten lässt sich in folgende Einzelschritte untergliedern:

- Bestandsaufnahme mit Erfassung und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft;
- Bilanzierung der von dem Vorhaben ausgehenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild;
- Erarbeitung von geeigneten Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft;
- zusammenfassender Umweltbericht als Vorprüfung der Umweltverträglichkeit.

1.2 Zielsetzung und Lage im Raum

Das Plangebiet erfasst den gesamten historischen Kernbereich von Jeversen, einer Ortschaft der Gemeinde Wietze im Landkreis Celle.

1.3 Grundzüge des Bebauungsplanentwurfs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zielgerichtete, bauliche Entwicklung im Ortskern von Jeversen geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme wird der Aufforderung des § 1a BauGB nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem gültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) variiert zwischen von 0,25 und 0,5.

1.4 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Dorfgebietsflächen	80.948 m ²
Flächen für den Gemeinbedarf	6.182 m ²
Grünfläche – Parkanlage	2.140 m ²
Grünfläche – Weide	2.720 m ²
Verkehrsflächen	14.705 m ²
<i>Gesamt</i>	<i>106.695 m²</i>

1.5 Aussagen übergeordneter und vorbereitender Planungen

Raumordnerische oder landschaftsplanerische Vorgaben auf regionaler Ebene widersprechen der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Jeversen“ in der vorgesehenen Art und in seinem Umfang grundsätzlich nicht (Landschaftsrahmenplan LK Celle, 1991 sowie Landschaftsplanerischer Beitrag zum Flächennutzungsplan Gemeinde Wietze, 1993).

1.5.1 Schutzgebiete und Restriktionen

Die nördlich von Jeversen angrenzenden Flächen außerhalb der eigentlichen Ortslage sind entlang der Aller als FFH-Gebiet ausgewiesen. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde aus diesem Grund eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, die die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgebiet und die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes untersucht hat. Die FFH-Vorprüfung hatte zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzziele ausgeschlossen werden können. Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreis Celle folgte in ihrem Schreiben vom 22.07.2009 dieser Einschätzung. Die in diesem Schreiben gegebenen Hinweise wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Jeversen“ berücksichtigt.

Im direkten und weiteren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Zustand von Natur und Landschaft

2.1.1 Naturräumliche Gliederung

Der Ortsteil Jeversen der Gemeinde Wietze liegt im Allertal innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Aller-Talsandebene“ (nach Meisel 1960, Naturräumliche Gliederung Deutschlands – Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 73 Celle). Jeversen selbst liegt zwischen der naturräumlichen Untereinheit Winsener Talaue und Berkhofer Dünen-Talsandgebiet.

Die Talaue ist im Bereich nördlich von Jeversen stark von Altwässern und Kolken geprägt. Der hohe Grundwasserstand bedingt in diesem Bereich eine Grünlandnutzung. In der Winsener Talaue kommen vor allem sandig-kiesige, oberflächlich gebleichte Grundwassergleyböden vor. Die potenziell natürliche Vegetation der Aue stellt der Erlen- und Birkenbruchwald dar. Des Weiteren kommen auf den Grundwassergleyböden natürlicherweise auch feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder vor.

Das Berkdorfer Dünen-Talsandgebiet südlich von Jeversen besteht aus trockenen und grundfeuchten Talsandplatten und Dünenfeldern. Vorherrschender Bodentyp ist der Podsol, vereinzelt kommen auch Flachmoore vor. Die potenziell natürliche Vegetation ist hier der trockene bis feuchte Stieleichen-Birkenwald. Die sandigen Böden sind nährstoffarm und haben ein geringes Wasserspeichervermögen.

Aufgrund der starken Grundwasserabsenkungen vor allem im Bereich des Berkdorfer Dünen-Talsandgebietes entspricht die potenziell natürliche Vegetation heute nicht mehr dem heutigen Potenzial.

2.1.2 Geologische Verhältnisse / Böden

Das Gemeindegebiet von Wietze ist aus geologischer Sicht durch die Allerniederung geprägt. In der Winsener Talaue kommen vor allem sandig-kiesige, oberflächlich gebleichte Grundwassergleyböden vor, während im Berkdorfer Dünen-Talsandgebiet Podsole vorkommen. Infolge der Grundwasserabsenkung außerhalb der Allerniederung sind die Böden so trocken geworden, dass für die landwirtschaftliche Nutzung großflächig kein Grundwasseranschluss mehr vorhanden ist. Die vorhandenen Sandböden sind gut wasserdurchlässig, besitzen aber nur ein geringes Wasserspeichervermögen und sind meist nährstoffarm. Die Grünlandflächen der Allerniederung (nördlich von Jeversen) haben eine relative beste natürliche Ertragsfähigkeit.

2.1.3 Hydrologische Gegebenheiten

Die Grundwasserneubildungsrate liegt im langjährigen Mittel bei rund 220 mm pro Jahr. Der Umfang ist insbesondere abhängig vom Boden und seiner Nutzung, vom Gestein, vom Relief und vom Klima. Im Bereich von Jeversen werden nur die Niederschläge auf den Straßenflächen oberflächlich abgeführt. Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird dagegen auf den Grundstücken versickert.

2.1.4 Klima

Das Gemeindegebiet Wietze ist dem Klimabezirk des Weser-Aller-Gebietes zuzuordnen. Das Gebiet ist geprägt durch einen Wechsel zwischen maritimen und kontinentalen Klimaeinflüssen. Vorherrschende Windrichtungen sind West- und Südwestwinde. Das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt im Durchschnitt zwischen 8,0 und 9,0 °C, der mittlere Niederschlag beträgt 750 mm. Im Planungsgebiet treten keine Besonderheiten gegenüber den makroklimatischen Verhältnissen auf.

2.1.5 Vegetation / Biotopstrukturen

Im Bereich der Allerniederung stellt der Erlen- und Birkenbruchwald die potenziell natürliche Vegetation der Aue dar. Des Weiteren kommen auf den Grundwassergleyböden natürlicherweise auch feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder vor. Südlich der Allerniederung setzt sich die potenziell natürliche Vegetation aus trockenen bis feuchten Stieleichen-Birkenwäldern zusammen. Hauptbaumarten sind bei diesem Waldtyp Eiche (*Quercus robur*), Birke (*Betula pendula*) und Kiefer (*Pinus sylvestris*). In der Strauchschicht kommen vereinzelt Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Waldgeißbart (*Lonicera periclymenum*) und Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*) vor. Die Krautschicht ist aufgrund der guten Lichtdurchlässigkeit der Baum- und Strauchschicht gut entwickelt. Aufgrund der starken Grundwasserabsen-

kungen vor allem im Bereich des Berkdorfer Dünen-Talsandgebietes entspricht die potenziell natürliche Vegetation heute nicht mehr dem heutigen Potenzial.

Die derzeitige Biotopstruktur im Planungsgebiet wurde durch eine Kartierung der Biotoptypen im Sommer 2009 ermittelt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Der Ortskern Jeversen ist geprägt durch große Hofanlagen mit altem Baumbestand und angegliederten Gärten. In diesen Bereich finden sich vor allem die Biotoptypen Hausgarten mit Großbäumen sowie unversiegelte bzw. vegetationslose Flächen. Den jüngeren Gebäuden mit Gärten ist der Biotyp neuzeitlicher Ziergarten zuzuordnen. Nach Norden hin finden sich darüber hinaus noch Ackerflächen sowie Intensivgrünland zum Teil mit Tierbesatz. Die Gemeindeflächen rund um das Dorfgemeinschaftshaus sind als sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand einzuordnen. Bei den Gebäuden selbst handelt es sich um Einzelhäuser sowie alte Hofanlagen.

2.2 Bewertung des Umweltzustandes und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bewertung der Biotopstruktur wurde in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2008 vorgenommen. Die Grundlage bildet die Zuordnung von Bedeutungsfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Biotyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.

Je nach Wiederherstellbarkeit werden die Biotope in folgende Wertkategorien eingeteilt:

5= sehr hohe Bedeutung

4= hohe Bedeutung

3= mittlere Bedeutung

2= geringe Bedeutung

1= sehr geringe Bedeutung

0= weitgehend ohne Bedeutung

2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Untersuchungsgebiet kommen überwiegend Siedlungsbiotope vor. Die größte Untergruppe bilden die Hausgärten mit Großbäumen sowie neuzeitliche Hausgärten. Aufgrund der stark vom Menschen geprägten Biotoptypen liegt die Bedeutung dieser Biotope zwischen 1 und 2, also im Bereich sehr gering bis gering. Die sonstigen Grünanlagen mit altem Baumbestand besitzen dagegen eine mittlere Bedeutung (3). Den Großgehölzen kommt vor allem in Hinblick auf das vorhandene Fledermausaufkommen eine hohe Bedeutung zu. Höhlen werden von diesen als

Brut- und Balzhabitat genutzt, während alte Gebäude als Winterquartier dienen. Dem Erhalt und dem Schutz dieser Bäume kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Die übrigen Flächen besitzen aufgrund ihrer intensiven Nutzung ebenfalls nur eine geringe Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften.

Laut Landschaftsplan (1991) kommen im Planungsgebiet keinerlei gefährdete oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten nach Roter Liste Niedersachsen vor. Geschützte Biotope nach dem Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) sind ebenfalls keine vorhanden. Nach Aussage eines Fledermausexperten im Landkreis Celle kommen in Jeversen aber potenziell die folgenden Fledermausarten vor: Große Bartfledermaus (*Myotis brandti*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Braunes Langohr (*Plecotus auritus*). Aufgrund der räumlichen Nähe zur Allerniederung können auch noch weitere Arten vorkommen. Alle Arten sind in Anlage IV der FFH-Richtlinie als streng zu schützende Tierarten aufgelistet.

Nachfolgend sind die Biotoptypen des Bestandes im von der Veränderung betroffenen Plangebiet dargestellt:

Tabelle 1: Biotoptypen im Gebiet des B-Planes „Ortskern Jeversen“

Biotoptyp	Größe (ha)	Eingriff unzulässig	Bedeutung	Bes. Schutzbedarf (NNatG)	
EG	Gartenbaufläche	0,32	nein	1	-
GI	Intensivgrünland	0,78	nein	2	-
PHG	Hausgarten mit Großbäumen	3,68	nein	2	-
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten	1,92	nein	1	-
TFV	vollversiegelte Flächen/ Bebauung	1,53	nein	0	-
TFZ	Versiegelung Betonsteinpflaster	1,96	nein	0	-
TF	unversiegelte Flächen	0,45	nein	1	-
Summe		10,6			

Im Untersuchungsgebiet existieren Biotoptypen, die aus kultivierten Bodenstrukturen entstanden sind. Sie wären entsprechend kurz- bis mittelfristig wieder herstellbar.

Beeinträchtigungen der Lebensräume bestehen derzeit vor allem durch ihre intensive landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzung. Der verkehrsbedingte Schadstoffeintrag der umliegenden Straßen sowie die davon ausgehende Lärmbelastung haben zusätzlich negative Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt.

2.2.2 Schutzgut Boden

Die Aufgabe des Bodens liegt in der Sicherung der Bodensubstanz, generell für alle Funktionen des Bodens:

- die Regelung der Stoff- und Energieflüsse im Naturhaushalt (Speicher- und Reglerfunktion)
- die Produktion der Biomasse, insbesondere von pflanzlichen Stoffen unter Einbeziehung des Wurzelraumes und der Verankerung der Pflanzen (natürliche Ertragsfunktion) sowie
- die Gewährung von Lebensraum für die Bodenorganismen (biotische Lebensraumfunktion).

Als Beurteilungskriterium seiner Schutzwürdigkeit wird vorrangig der Natürlichkeitsgrad des Bodens herangezogen.

Die vorhandenen Sandböden aus feinsandigem Mittelsand haben gegenüber einer Verdichtung nur eine geringe Empfindlichkeit. Die Empfindlichkeit der Böden gegenüber Schadstoffanreicherung ist eng mit der Bodenart verknüpft. Sandböden besitzen nur eine geringen Filter-, Speicher- und Pufferfunktion und damit eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung. Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Böden sind aufgrund ihrer Nutzung – Bebauung/Versiegelung, Hausgärten, Durchmischung mit Kiesen, Sanden und Bauschutt – in ihrer Natürlichkeit stark beeinträchtigt und sind von ihrer Wertigkeit als gering einzustufen. Die Empfindlichkeit gegenüber Erosion ist im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen dagegen als hoch einzustufen. Hinsichtlich seiner natur- und kulturhistorischen Bedeutung, seiner Seltenheit und seines Biotopentwicklungspotenzials ergeben sich keine Wertzuweisungen.

Beeinträchtigungen der Bodenfunktion bestehen zum einen durch die bestehende Bebauung zum anderen durch Bodenbearbeitung und Bodenverdichtung im Bereich der Hofanlagen, Gärten und Landwirtschaft. Weitere Beeinträchtigungen bestehen durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße B214 und dem damit verbundenen Schadstoffeintrag (auch Streusalze), als auch dem Nährstoffeintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Auf dem Grundstück Allerstraße 6 ist unter der Anlagenummer 351.023.5.904.0063 ein Altstandort erfasst. An dieser Stelle befand sich ein Holzschlagunternehmen. Weitergehende Informationen zur Altlastrelevanz liegen nicht vor.

2.2.3 Schutzgut Wasser

Zum Schutzgut Wasser ist zu prüfen, in wieweit die Möglichkeit des Eindringens von Schadstoffen mit dem Sickerwasser ins Grundwasser (qualitative Beeinträchtigung) und die Reduzierung des Grundwasserneubildungsrate (quantitative Beeinträchtigung) besteht.

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag ergibt sich aus dem Grundwasserflurabstand, der Mächtigkeit sowie der Art und Wasserdurchlässigkeit der Deckschichten.

Im Bereich von Jeversen liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 0,5 und 6 m unter der Geländeoberfläche. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind vor allem durch die Grundwasserabsenkungen und durch Grundwasserverunreinigungen der letzten Jahrzehnte entstanden. Ursachen der Grundwasserabsenkung sind zum einen die Grundwasserentnahme durch Wasserwerke als auch durch Bodenversiegelung durch weitere Bebauung und damit Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation. Die Sandböden besitzen nur ein geringes Wasserspeichervermögen und eine geringe Pufferfunktion gegenüber Schadstoffeinträgen, so dass das Grundwasser insgesamt hoch empfindlich gegenüber Verschmutzungen ist. Vor allem der Nitrateintrag aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt ein besonderes Problem dar. Im Siedlungsgebiet selbst ist aufgrund der Verdichtung und Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate stark herabgesetzt.

Von einer Gefährdung durch die geplante Siedlungsverdichtung ist nicht auszugehen. Zur Verbesserung der Speicher- und Reglerfunktion sind geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen zu ergreifen.

2.2.4 Schutzgut Luft und Klima

Lokalklimatisch ist das Planungsgebiet dem Freiland sowie dem Klima kleinerer Ortslagen zu zuordnen. Charakteristisch dafür sind:

- hohe Temperaturschwankungen zwischen Tag und Nacht
- eine hohe Kaltluftproduktion
- hohe Windgeschwindigkeiten
- geringe Verschattung und
- ein guter Luftaustausch.

Zu den anthropogenen Faktoren, die das Klima im ländlichen Raum beeinflussen, gehören im Wesentlichen die Art und Dichte der Bebauung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und der Versiegelungsgrad des Bodens. Durch sie wird in diesen Bereichen der Strahlungs- und Wärmehaushalt beeinflusst. Dazu kommt aus lufthygienischer Sicht die Art und Zahl der Emit-

tenten (Industrie, Haushalt, Kraftfahrzeuge) im ländlichen Raum, die bodennah und bodenfern durch Abgase, Stäube und Abwärme das Freilandklima beeinflussen.

Das Planungsgebiet ist durch seinen dichten und alten Eichenbestand geprägt. Diese hohen Vegetationsanteile begrenzen tagsüber die Aufheizung und ermöglichen eine Abkühlung während der Nacht. Unter dem Gesichtspunkt des Luftaustausches zwischen bebautem Bereich und Freiland kommt der Fläche keine besondere Bedeutung zu, da die lockere Bebauung einen ausreichenden Luftaustausch mit dem Umland gewährleistet. Aufgrund der potenziellen Verdichtung in der Bebauung ist mit einer geringen Veränderung der Klimafunktion zu rechnen.

2.2.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Unter dem Landschafts- bzw. Ortsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft verstanden. Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt unter dem Grundsatz der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und berücksichtigt natur- und kulturraumtypische Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Das Planungsgebiet umschließt den historischen Ortskern von Jeversen. Die potenzielle Bebauung kann zu einer Verdichtung der Bausubstanz und zum Verlust von Ortsbild prägenden Bäumen führen, so dass es zu einer punktuellen Veränderung der ortstypischen Bebauung mit großen Hofflächen und Großbaumbestand und damit des Ortsbildes kommen kann. Der weiträumige Planungsraum ist durch eine intensive Landwirtschaft sowie eine intensive Nutzung der Überschwemmungsgebiete geprägt. Zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens gehen von der Bundesstraße B214 durch Verlärmung aus.

Insgesamt ist das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild durch die bestehende Nutzung (Bebauung und landwirtschaftliche Nutzung) bereits stark beeinträchtigt. Der Erhalt der Ortsbild prägenden Laubbäume kann den Eingriff in das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild minimieren.

2.2.6 Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung sind vor allem Lärm- und Schadstoffemissionen bedeutsam. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb einer 200 m breiten Belastungszone entlang der Bundesstraße B214. Innerhalb dieser Zone ist mit erhöhter Schadstoffanreicherung in Boden, Pflanzen und Tieren zu rechnen als auch mit einer erhöhten Lärmbelastung für Tieren und Menschen, so dass hier schon eine Vorbelastung vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Bebauung nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen führt.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bauvorhabens finden sich keine Kultur- und Sachgüter, so dass es zu keiner Beeinträchtigung kommt.

2.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zielsetzung ist eine funktionale Zusammenschau der unter den einzelnen Schutzgütern i. d. R. isoliert dargestellten Wirkungszusammenhänge. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern beziehen sich auf das Wirkungsgefüge zwischen den Naturhaushaltsfunktionen untereinander, die sich vielfältig beeinflussen und durch zahlreiche potenzielle Schnittstellen negative Wirkungen verstärken, sich im Gegenzug aber auch aufheben können.

In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. Unbelastetes Grundwasser ist besonders für den Menschen eine wichtige Lebensgrundlage.

Die klimatische Situation beeinflusst zum einen die Pflanzen- und Tierwelt, zum anderen ist das Wohlbefinden des Menschen und damit die Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungseignung der Landschaft vom Klima abhängig.

Die geplante Verdichtung innerhalb des Siedlungsraumes und Schaffung von Funktionsräumen ist positiv für das Schutzgut Mensch zu werten, während dadurch für den Arten- und Biotopschutz eine Beeinträchtigung ausgehen kann.

2.4 Prognose bei Nichtdurchführung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die bestehenden Nutzungen fortgesetzt werden. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes um unbeplante Innenbereichsflächen, die planerisch ermöglichten Eingriffe sind bereits nach § 34 BauGB zulässig.

3. Planung

3.1 Prognose der Projektwirkung bei Durchführung des Vorhabens

Bei der Einschätzung der Beeinträchtigungen, die vom Vorhaben auf die biotischen und abiotischen Lebensgrundlagen einwirken, wird unterschieden, ob die Wirkungen temporärer Art sind (baubedingt) oder erst durch das Bauwerk bzw. die Nutzung der Wohnbebauung entstehen (anlagen- bzw. betriebsbedingt). Vorrangiges Ziel ist der Vermeidungsgrundsatz, d.h. es gilt vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erkennen und zu unterlassen. Um vermeidbare Beeinträchtigungen zu erkennen und zu unterlassen und um die Bedeutung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen abzuschätzen und entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen, werden die Auswirkungen der Baumaßnahme im Folgenden analysiert.

3.2 Flächenumwandlung

3.2.1 Lebensraumverlust

- Durch die potenzielle Wohnbebauung werden vor allem heute als Garten oder Hofflächen genutzte Flächen überbaut und versiegelt.

3.2.2 Versiegelung

- Durch die potenziellen Baumaßnahmen werden dauerhaft Flächenanteile versiegelt. Mit der Versiegelung verliert der Boden sämtliche Funktionen für den Naturhaushalt, zum anderen wird der Naturhaushalt aktiv belastet (ungebremster Regenabfluss statt Filtration, Versickerung und Grundwasserneubildung, Wärmerückstrahlung statt Temperaturengleich durch eine Vegetationsschicht).

3.2.3 Vorübergehende Inanspruchnahme

- Während einer Baumaßnahme besteht die erhöhte Gefahr des Eintrags von Schadstoffen (z.B. durch Baufahrzeuge) in Boden und Grundwasser.

3.2.4 Landschafts- bzw. Ortsbild

- Verlust der dorftypischen Bebauungsstruktur (alte Hofanlagen) sowie Wegfall von Ortsbild prägenden Großgehölzen.

3.3 Benachbarungs-/Immissionswirkungen

3.3.1 Luftschadstoffe/Verkehrslärm

- Durch potenzielle Bauvorhaben kommt es zu einer geringen, temporären Zunahme des Verkehrs und damit zu einer sehr geringen Zunahme von Luftschadstoffen und Verkehrslärm.

3.4 Vermeidung und Minimierung

Jeder Eingriffsverursacher (Bauherr) ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Eingriff in Natur und Landschaft kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

3.4.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- rasche Wiederbegrünung bzw. Bepflanzung der Freiflächen,
- Schutzmaßnahmen für Gehölzbestände während der Bauphase gegen Verletzung, Bodenverdichtung,
- kleinstmögliche Dimensionierung des Arbeitsbereiches,
- Baumbestand soll unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Gesichtspunkte und Notwendigkeiten (Zulässigkeit der Beseitigung nur bei kranken oder zu dicht stehenden Bäumen) geschützt werden. Beidseitig der Kreisstraße K 65 erfolgt die gleiche Festsetzung in einem 5 m breiten Streifen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB). Gleiches gilt für den Baumbestand auf allen öffentlichen Grundstücken. Erhaltung der Ortsbild prägenden Laubbäume: Alle vorhandenen Laubbäume sind ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in 1 m Höhe zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern und durch geeignete Pflegemaßnahmen weiterzuentwickeln. Für diese Bäume wird festgesetzt, dass sie während der Bauzeit DIN-gemäß (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen sind. Sind die Bäume durch Krankheit oder Sturmschäden abgängig, so sind diese im Verhältnis 1:1 entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt am selben Standort oder an anderer Stelle auf dem Grundstück. Wird ein Baum aus einem anderen Grund als durch Krankheit und Sturmschaden gefällt, so ist er auf dem Grundstück im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Zur Erhaltung des Ortsbildes sind bei Nachpflanzungen Stiel-Eichen (*Quercus robur*) in folgender Qualität zu pfl. zen: Hochstamm, Stammumfang 14/16 mit Ballen.

3.4.2 Schutzgut Boden

- keine Oberbodenarbeiten bei Nässe,
- sorgfältiger Umgang mit Oberboden,
- sorgfältige Standortwahl für Lagerplätze.

3.4.3 Schutzgut Wasser

- Ableitung des Niederschlagwassers von Dachflächen und Versickerung/Rückhaltung auf dem Grundstück.

3.4.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Die Verwendung von immergrünen Koniferen ist auszuschließen.

3.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In Jeversen kommen potenziell streng geschützte Fledermausarten nach Anlage IV FFH-Richtlinie vor. Fledermäuse benötigen aufgrund ihrer Lebensweise und Mobilität im Jahreszyklus sehr unterschiedliche Teillebensräume, die sich nach einer Gliederung ihrer Funktion in Winterquartiere, Sommer- und Wochenstubenquartiere sowie Jagdbiotopen unterscheiden lassen. Der Fledermausschutz ist eine komplexe und schwierige Aufgabe, da sich die Tiere an anthropogene Strukturen (Gebäudequartiere) angepasst haben und einige Fledermausarten weite, grenzüberschreitende saisonale Wanderungen unternehmen. Da Fledermäuse ihre Unterkünfte nicht selber herstellen können, sind sie auf das Vorhandensein artgemäßer Verstecke (höhlen- und spaltenartige Quartiere) angewiesen. Es ist deshalb erforderlich, Zugeständnisse in der Bauweise von Gebäuden zu machen als auch die Gestaltung neuer Überwinterungsplätze und Sommerquartiere zu ermöglichen. Fledermäuse sind durch die Zerstörung ihrer Sommer- und Winterquartiere gefährdet. Als Sommer- und Winterquartiere dienen Baumhöhlen, Dachböden, Spalten unter Dächern, Mauerspalten, Höhlen oder Keller. Zum Schutz der Fledermäuse nach § 44 BNatSchG sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Tiere zu treffen. Vor allem gilt es Störungen und Zerstörungen der Sommer- und Winterquartiere zu vermeiden. Die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden festgesetzt, um den Erhaltungszustand der geschützten Arten zu wahren:

3.5.1 Schutz und Erhaltung der Lebensräume von Fledermäusen

- Wird ein Gebäude umgebaut, abgerissen oder ein Baum (ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in einer Höhe von 1 m) gefällt, ist vorab zu untersuchen, ob sich in dem Gebäude oder dem Baum ein Wohnquartier einer Fledermausart befindet. Dies ist durch einen Fledermausexperten zu begleiten. Ist der Befund negativ, so kann das entsprechende Gebäude abgerissen bzw. der Baum gefällt werden. Ist der Befund positiv, so sind die Bauarbeiten, der Abriss bzw. die Fällung in Absprache mit dem Fledermausexperten in Ab-

hängigkeit von der Fledermausart, in einen Zeitraum zu verschieben, indem die entsprechende Fledermausart durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt wird. Aufgrund des unterschiedlichen Verhaltens der einzelnen Fledermausarten, kann eine zeitliche Einschränkung bzw. Begrenzung nicht erfolgen, d.h. eine Untersuchung auf Fledermausvorkommen ist zwingend erforderlich.

- Bei Umbaumaßnahmen sind vorhandene Einflugöffnungen zu erhalten (Schlitze von 10 cm Höhe und 30 cm Breite reichen i.d.R. aus) oder Fledermausziegel sind einzubauen.
- Die Behandlung mit Holzschutzmitteln (z.B. mit Lindan) ist zu vermeiden. Stattdessen ist eine Holzbehandlung im Heißluftverfahren durchzuführen.

3.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der wichtigste Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeveresen“ ist die Sicherung der baulichen Entwicklung des historischen Ortskerns von Jeveresen, bei gleichzeitiger Wahrung seiner vorhandenen besonderen städtebaulichen, ökologischen und kulturhistorischen Qualitäten. Die Planung zielt auf den Erhalt und die angepasste städtebauliche Entwicklung der Ortslage von Jeveresen ab. Standortliche Planungsvarianten bieten sich daher nicht.

4. Landschaftspflegerisches Zielkonzept

4.1 Zielsetzung

Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen- und Tierwelt werden durch die räumlichen Nutzungsansprüche des Menschen in zunehmendem Maße beeinträchtigt, geschädigt oder zerstört. Dies gilt auch für den Bereich in Jeveresen. Jede Weiterentwicklung muss deshalb in einer möglichst umweltverträglichen Weise erfolgen. Einen Beitrag dazu liefert die Landschaftspflegerische Begleitplanung. Hier werden die zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt notwendig gewordenen grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt.

4.2 Durchzuführende landschaftspflegerische Maßnahmen

Aus Sicht der Landschaftsplanung und im Sinne einer geregelten Grünordnung sind keine weiteren Maßnahmen im Plangebiet geplant.

5. Eingriffseinschätzung

Der zu erwartende Eingriff, im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeveresen“ der Gemeinde Wietze wirkt sich sowohl auf die Schutzgüter Arten und Biotope (Wegfall), Boden (Versiegelung), Wasser (Versiegelung) als auch auf das Ortsbild (Veränderung) aus.

Sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht als auch in Bezug auf das Ortsbild sollte der geplante Eingriff schonend mit den natürlichen Ressourcen umgehen und gut in die Umgebung eingebunden werden. Der Ortsbild prägende Großbaumbestand ist zu erhalten. Soweit als möglich

sollte die Versiegelung und Überbauung von Flächen im Gebiet zurückhaltend betrieben werden. Die Verwendung von immergrünen Koniferen ist auszuschließen (Ortsbild). Für das Schutzgut Klima sind keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand zu erwarten.

5.1 Kompensationsberechnung

Der Bebauungsplan „Ortskern Jeversen“ überplant Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Jeversen der Gemeinde Wietze. Nach § 14 BNatSchG liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, da hierdurch u. a. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermöglicht werden.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen dörflichen Charakter und ermöglichen eine angemessene und verhaltene Verdichtung. Daher waren die durch die vorliegende Planung ermöglichten Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Jeversen“ nach § 34 BauGB bereits zulässig. Ein Ausgleich ist vorliegend daher nicht erforderlich, eine Kompensationsberechnung erfolgt aus diesem Grund nicht.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren

Die Differenzierung der verschiedenen Biotoptypen orientiert sich am „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS, 2011).

Die Bewertung der Biotopstruktur wurde in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitung“ des Niedersächsischen Städtetages von 2008 vorgenommen.

6.2 Schwierigkeiten, technische Lücken, fehlende Kenntnisse

Die vorliegenden Quellen (Landschaftsrahmenplan LK Celle, 1991 sowie Landschaftsplanerischer Beitrag zum Flächennutzungsplan Gemeinde Wietze, 1993) sind hinsichtlich der Erarbeitungsdaten auf Aktualität zu prüfen (vgl. Kap. 2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften). Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

6.3 Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

Den Artenschutz betreffende Eingriffe sind von Sachverständigen (Fledermausexperten) fachlich zu begleiten (vgl. Kapitel 3.5.1 Schutz und Erhaltung der Lebensräume von Fledermäusen).

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht ist gem. § 2a Nr. 2 BauGB bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind zu ermitteln und zu bewerten. Dabei ist insbesondere folgenden Aspekten Rechnung zu tragen:

- derzeitiger Umweltzustand im Planungsgebiet
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

Der Bebauungsplan „Ortskern Jeversen“ der Gemeinde Wietze sieht eine bauliche Entwicklung der Flurstücke 1/4, 42/1, 44/3, 44/4, 46/2, 46/6, 46/7, 46/8, 46/9, 48/1, 50/2, 50/3, 52/5, 52/6, 52/7, 64/2, 89/9, 92/2, 92/3, 93/1, 97/2, 98/1, 99/1, 103/1, 107/1, 107/2, 110/8, 113/5, 116/3, 116/4, 116/5, 119/2, 120, 121/2, 121/3, 123/8, 123/11, 129/14, 131/19, 131/20, 134/2, 198/46, 217/130 im alten Ortskern von Jeversen vor. Auf den von der Veränderung betroffenen Flurstücken befinden sich alte Hofanlagen sowie Einzelhäuser mit angegliederten Gärten und Hofflächen. Die Hofflächen sind geprägt durch den Bestand mit alten Eichen und anderen Großgehölzen. Im zentralen Ortskern befindet sich auf Flurstück 1/4 das Dorfgemeinschaftshaus mit Feuerwehr mit angrenzenden Grünflächen und Spielplatz. Gegenüber dieser Fläche liegen weitere Grünanlagen, die zum Teil mit alten Eichen bestanden sind.

Mit der geplanten Bebauung kommt es zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung der betroffenen Grundfläche und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, so dass ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG vorliegt.

7.1 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Untersuchungsgebiet (Dorfgebiet) ist geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Hofanlagen mit großen, zum Teil unbefestigten Hofflächen und Rasenflächen, die mit Großbäumen bestanden sind. Es handelt sich um Biotoptypen, die stark anthropogen beeinflusst sind. Den Großgehölzen kommt vor allem in Hinblick auf das vorhandene Fledermausaufkommen eine hohe Bedeutung zu. Biotoptypen mit besonderer Bedeutung für Tiere und Pflanzen sind nicht vorhanden, so dass das Schutzgut Biotope durch das Vorhaben nicht zusätzlich beeinträchtigt wird. Eine Verringerung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biotope und Arten kann durch den Erhalt der alten Laubbäume sowie durch geeignete Maßnahmen an den Gebäuden zum Schutz der vorhandenen Fledermäuse erreicht werden.

7.2 Schutzgut Boden

Die festgesetzte Grundflächenzahl schwankt aufgrund der verschiedenen Nutzungen zwischen 0,25 und 0,5. Damit variiert der potenzielle Versiegelungsgrad zwischen 37,5 % und 75 %. Das Schutzgut Boden ist bereits durch die bestehende Bebauung und durch die intensive Nut-

zung als Hoffläche bzw. Garten beeinträchtigt und überformt. Seine Wertigkeit ist von daher als gering einzustufen. Negative Effekte der Versiegelung sind in dem beschriebenen Umfang für das Schutzgut Boden entsprechend nur geringfügig zu erwarten. Eine Vermeidung der Auswirkungen auf die Bodenversiegelung ist begrenzt im Bereich der Wege, Zufahrten und Stellflächen möglich.

7.3 Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht. In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Das anfallende Regenwasser versickert bereits heute auf den Grundstücken. Der Eingriff und damit die Auswirkungen des Vorhabens bzgl. der Grundwasserneubildungsrate können hierdurch minimiert werden.

7.4 Schutzgut Luft und Klima

Das geplante Vorhaben befindet sich weder in Kaltluftentstehungsräumen noch in Luftaustausch- und Frischluftversorgungsräumen. Das Schutzgut Lokalklima wird aber dadurch beeinträchtigt, dass es durch den erhöhten Versiegelungsgrad zu einer verstärkten Aufwärmung tagsüber und zu einer eingeschränkten Abkühlung nachts kommt. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft durch umweltschädigende Emissionen aus der geplanten Flächenumnutzung sind im Vergleich zum heutigen Zustand kaum zu erwarten, da sich die Flächen innerhalb des vorhandenen Siedlungsgefüges befinden und innerhalb einer 200 m breiten Belastungszone aufgrund der durch den Ort führenden Bundesstraße B214 liegen. Die durch den zusätzlichen Verkehr entstehenden Luftbeeinträchtigungen können nicht gemindert werden.

7.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bzw. Ortsbild berücksichtigt natur- und kulturraumtypische Erscheinungen von Oberflächenausprägungen, Vegetation, Nutzung und Bebauung. Das Planungsgebiet umschließt den historischen Ortskern von Jeversen. Die potenzielle Bebauung kann zu einer Verdichtung der Bausubstanz führen, so dass es zu einer punktuellen Veränderung der ortstypischen Bebauung mit großen Hofflächen und angegliederten Gärten und damit des Ortsbildes kommen kann. Durch den Erhalt der Ortsbild prägenden Laubbäume kann der Eingriff gemindert werden.

7.6 Schutzgut Mensch

Für die Bevölkerung sind vor allem Lärm- und Schadstoffemissionen bedeutsam. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb einer 200 m breiten Belastungszone entlang der Bundesstraße B214. Innerhalb dieser Zone ist mit erhöhter Schadstoffanreicherung in Boden, Pflanzen und Tieren zu rechnen als auch mit einer erhöhten Lärmbelastung für Tieren und Menschen, so

dass hier schon eine Vorbelastung vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Bebauung nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Lärm- und Schadstoffemissionen führt.

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Bereich des Bauvorhabens finden sich keine Kultur- und Sachgüter, so dass es zu keiner Beeinträchtigung kommt.

7.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes. Unbelastetes Grundwasser ist besonders für den Menschen eine wichtige Lebensgrundlage.

Die klimatische Situation beeinflusst zum einen die Pflanzen- und Tierwelt, zum anderen ist das Wohlbefinden des Menschen und damit die Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungseignung der Landschaft vom Klima abhängig.

Die geplante Verdichtung innerhalb des Siedlungsraumes und Schaffung von Funktionsräumen ist positiv für das Schutzgut Mensch zu werten, während dadurch für den Arten- und Biotopschutz eine Beeinträchtigung ausgehen kann.

8. Quellenverzeichnis

8.1 Anlage - Pläne

Bestandsplan zum Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ortskern Jeversen“



Legende

(nach O.v. Drachenfels, Kartierschlüssel für Biotoptypen in Nds., 1994)

- EG Gartenbaufläche
- GI Intensivgrünland
- PHG Hausgarten / Hoffläche mit Großbäumen
- PHZ neuzeitlicher Ziergarten
- TFV vollversiegelte Flächen / Bebauung
- TFZ versiegelte Betonsteinpflaster
- TF unversiegelte Flächen

----- Bebauungsplangrenze

● Ortsbild prägende Laubbäume



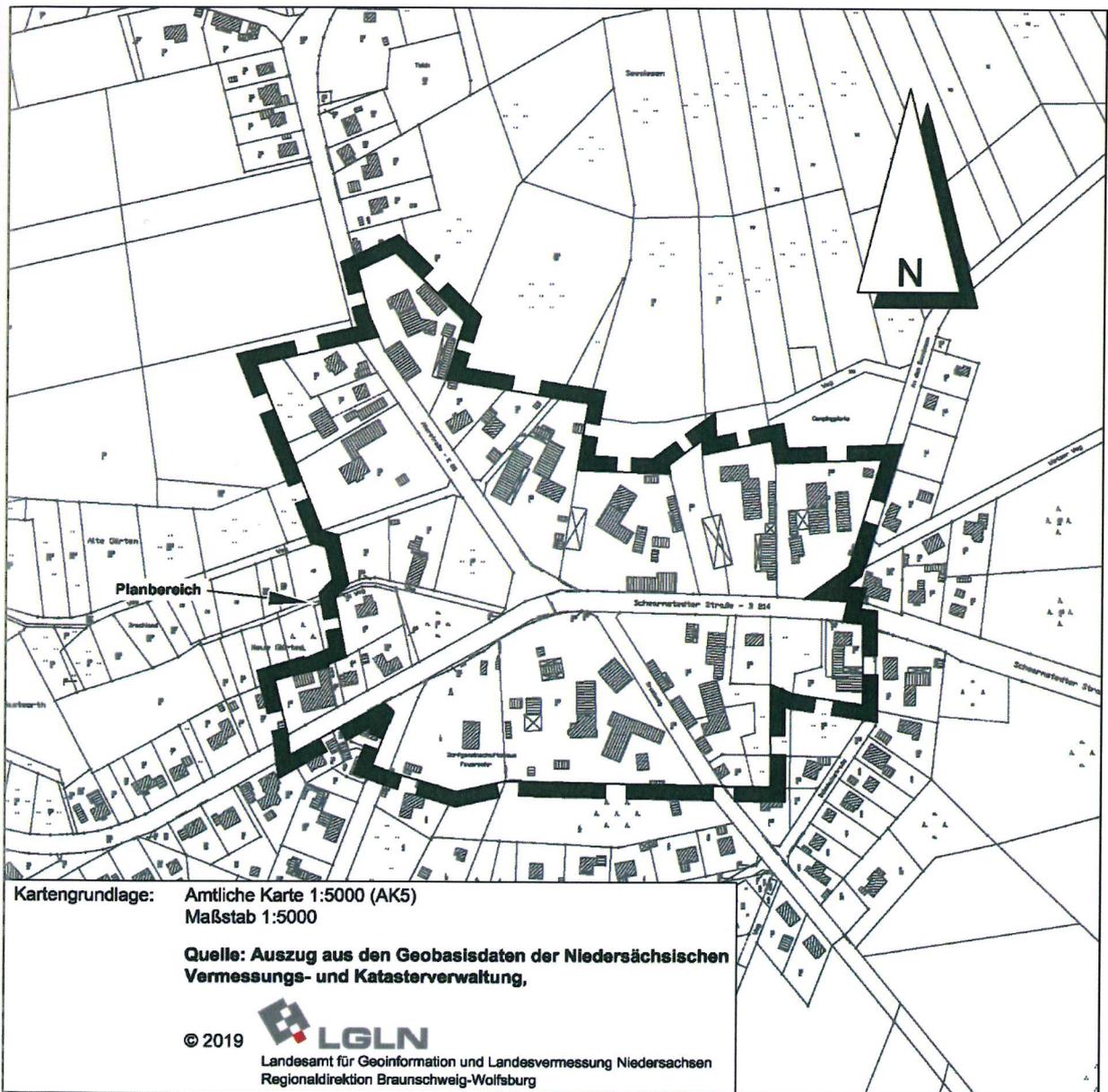
Projekt	Bebauungsplan "Ortskern Jeveresen"				
Bauherr	Gemeinde Wietze				
Planner	 Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft Mühlenweg 60 29358 Eicklingen TEL 05149 / 186 080 FAX 05149 / 186 089 Email info@amtshof-eicklingen.de				
Planinhalt	Bestandsplan Umweltbericht zum Bebauungsplan "Ortskern Jeveresen" Urschrift				
Plandaten	Maßstab	Plan-Nr.	Datum	Bearb./gez.	Plangröße
	ohne	B200901-02	17.07.2012	VG	A3

URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
24.10.2019			

GEMEINDE WIETZE
BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN JEVERSEN“, 1. ÄNDERUNG
OT JEVERSEN



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“, 1. Änderung (M 1:3.000)

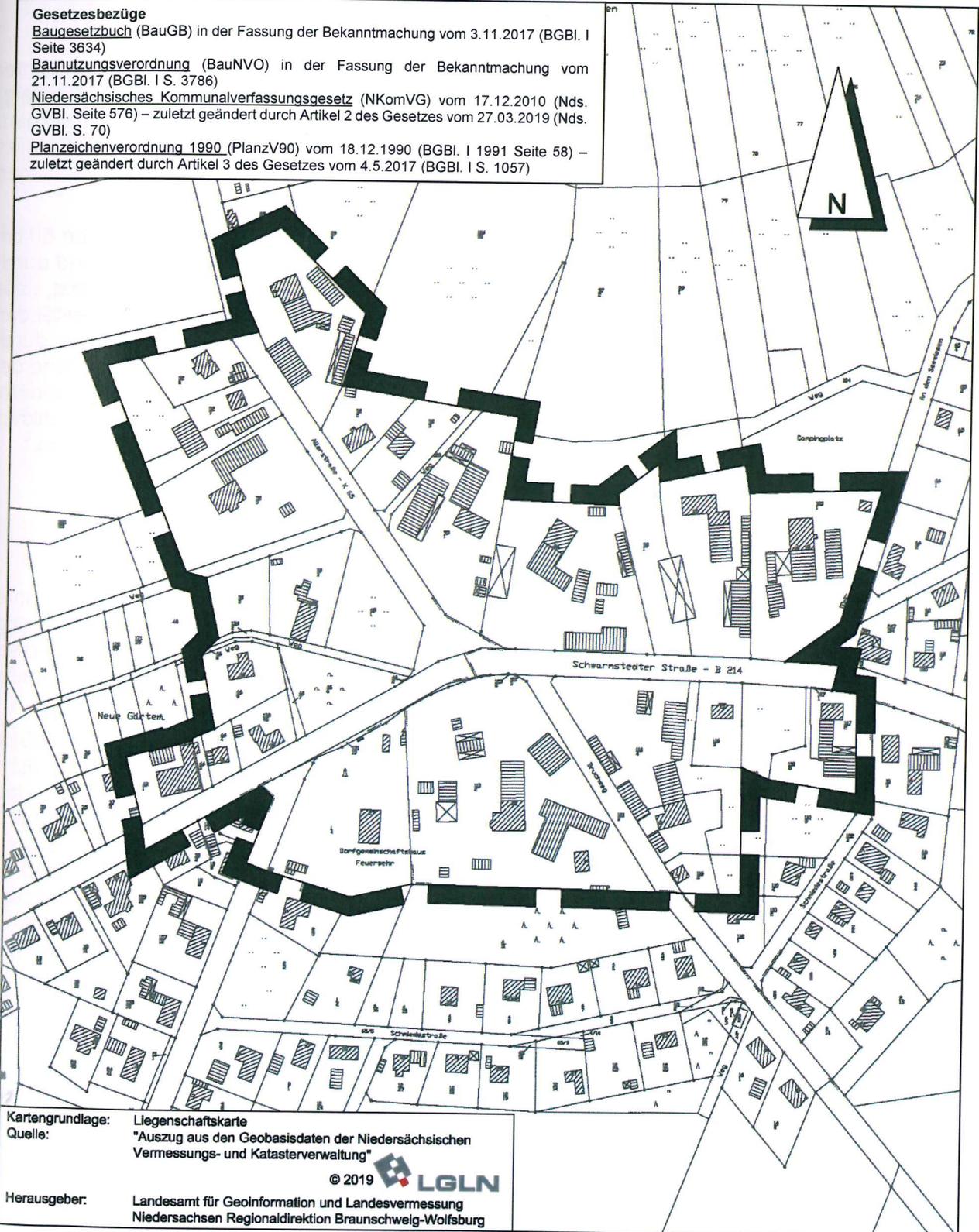
Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKoMVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

© 2019  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Die Textliche Festsetzung:

„Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Erhaltung der Ortsbild prägenden Laubbäume:

Beidseitig der B 214 soll in einem 15 m breiten Streifen der vorhandene Baumbestand unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Gesichtspunkte und Notwendigkeiten (Zulässigkeit der Beseitigung nur bei kranken oder zu dicht stehenden Bäumen) geschützt werden. Beidseitig der Kreisstraße K 65 erfolgt die gleiche Festsetzung in einem 5 m breiten Streifen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Gleiches gilt für den Baumbestand auf allen öffentlichen Grundstücken.

Alle in diesem Bereich vorhandenen Laubbäume sind ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in 1 m Höhe zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern und durch geeignete Pflegemaßnahmen weiterzuentwickeln. Für diese Bäume wird festgesetzt, dass sie während der Bauzeit DIN-gemäß (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen sind. Sind die Bäume durch Krankheit oder Sturmschäden abgängig, so sind diese im Verhältnis 1:1 entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt am selben Standort oder an anderer Stelle auf dem Grundstück. Wird ein Baum aus einem anderen Grund als durch Krankheit und Sturmschaden gefällt, so ist er auf dem Grundstück im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.“

wird wie folgt gefasst:

„Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Erhaltung der Ortsbild prägenden Laubbäume:

Beidseitig der B 214 soll in einem 15 m breiten Streifen der vorhandene Baumbestand unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Gesichtspunkte und Notwendigkeiten (Zulässigkeit der Beseitigung nur bei kranken oder zu dicht stehenden Bäumen) geschützt werden. Beidseitig der Kreisstraße K 65 erfolgt die gleiche Festsetzung in einem 5 m breiten Streifen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Alle in diesem Bereich vorhandenen Laubbäume sind ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in 1 m Höhe zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern und durch geeignete Pflegemaßnahmen weiterzuentwickeln. Für diese Bäume wird festgesetzt, dass sie während der Bauzeit DIN-gemäß (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen sind. Sind die Bäume durch Krankheit oder Sturmschäden abgängig, so sind diese im Verhältnis 1:1 entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt am selben Standort oder an anderer Stelle auf dem Grundstück. Wird ein Baum aus einem anderen Grund als durch Krankheit und Sturmschaden gefällt, so ist er auf dem Grundstück im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.“

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“, bestehend aus den vorstehenden Planzeichnungen des Geltungsbereiches und der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 6.1.2020
 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 13.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 6.1.2020
 Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
©2019 
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom
Hannover im März 2019
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover, Lothinger Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ mit Begründung am 26.6.2019 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 4.9.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ mit Begründung hat vom 13.9.2019 bis 14.10.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 6.1.2020
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wietze, den
Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 6.1.2020
 Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.20 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ ist damit am 15.01.20 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 22.01.2020
 Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- 1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
- 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze den
Siegel
Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung überdeckt den gesamten Planbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Jeversen“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 bzw. der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Er wird auf der folgenden Seite auszugsweise dargestellt.

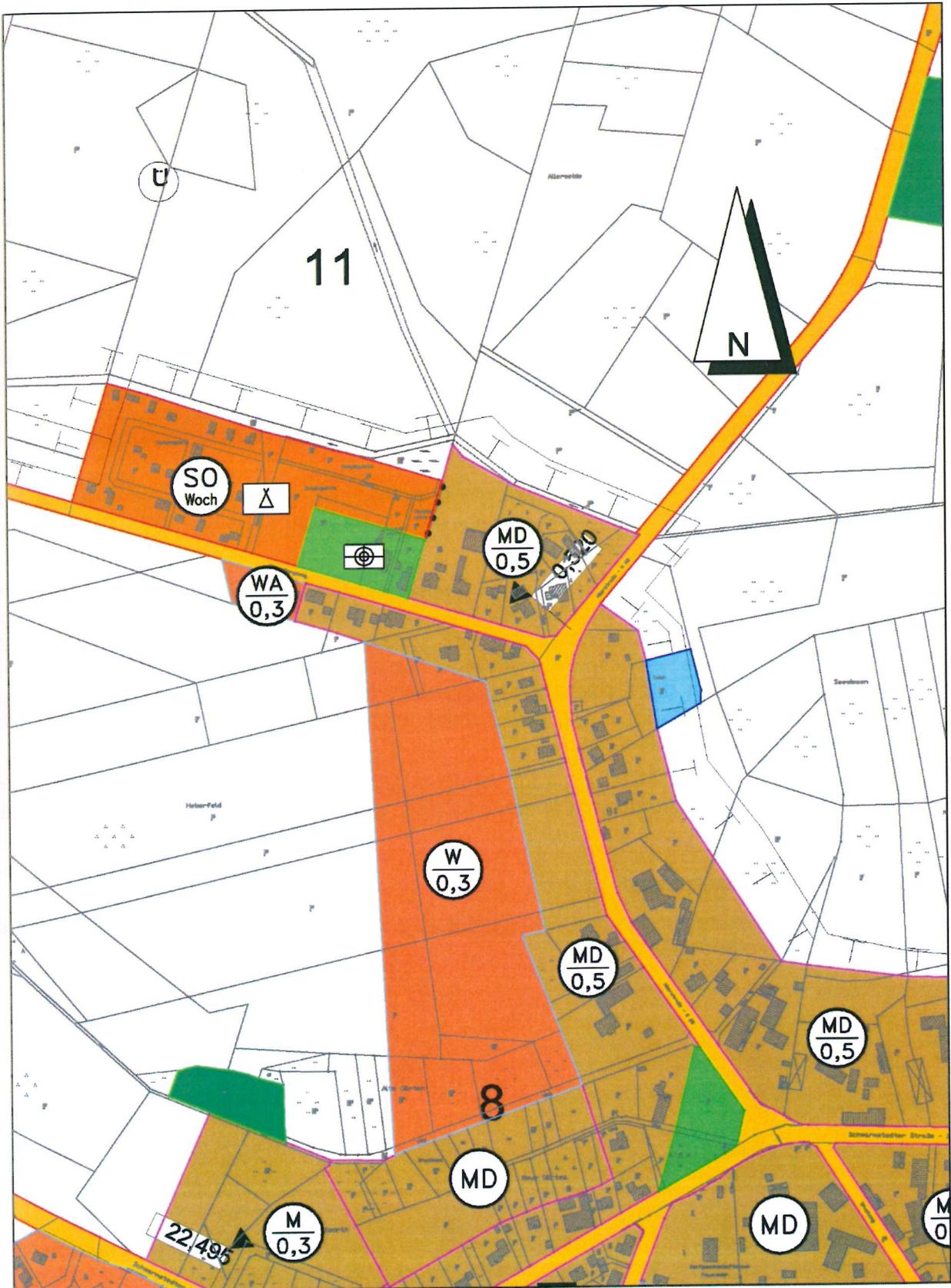
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzte bislang unter anderem fest, dass auf allen öffentlichen Grundstücken Laubbäume ab einem Stammumfang von 60 cm gemessen in 1 m Höhe zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern und durch geeignete Pflegemaßnahmen weiterzuentwickeln sind. Sind sie durch Krankheit oder Sturmschäden abgängig, sind sie im Verhältnis 1:1 durch bestimmte Baumarten am selben Standort oder an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen. Wird ein Baum aus einem anderen Grund als durch Krankheit und Sturmschaden gefällt, so ist er auf dem Grundstück im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich befindet sich in der Ortsmitte Jeversens, der durch eine erhebliche Anzahl hoher Bäume geprägt wird.

Ausschnitte aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



iplanes
uungs-
ing mit
nalen
r vor-
enden
weise
rund-
alten
eiter-
Ver-
dem
t und
zahl

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes hatte der Landkreis Celle angeregt, nicht nur den Baumbestand entlang der Bundes- und Kreisstraße sondern auch für den übrigen kartierten Baumbestand zu sichern. Der Ortsrat hatte empfohlen, dieser Anregung nicht zu folgen, weil man der Auffassung war, dass der Schutz der Bäume in dem Schutzstreifen entlang der Bundes- und Kreisstraße ausreichend sei.

Dieser Empfehlung war der Rat gefolgt.

Dennoch war ein Formulierungsvorschlag, der der Empfehlung des Landkreises entsprach in den textlichen Festsetzungen verblieben und vom Rat als Satzung beschlossen worden.

Erkannt wurde diese von den politischen Gremien seinerzeit nicht gewollte Regelung erst im Zusammenhang mit der Standortprüfung für ein neues Feuerwehrhaus auf dem Hirtenhausgrundstück. Sofern an diesem sich ansonsten anbietenden Standort festgehalten werden soll, müsste nach den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes für jeden gefälltten Laubbaum ein Ersatz in einer Größenordnung von 1:2 auf dem Grundstück geleistet werden. Dies ist zum einen mengenmäßig auf dem Grundstück nicht realisierbar, zum anderen hätten die Ersatzpflanzungen aufgrund des dichten Eichenbestandes keine reelle Chance, sich dauerhaft durchzusetzen.

Daher soll die vom Rat seinerzeit nicht beschlossene, aber dennoch rechtskräftige Festsetzung des Erhalts bzw. der Neupflanzung von Bäumen nunmehr im Nachhinein aus der Planung gestrichen werden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 BauGB nicht berührt. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 sonstige Festsetzungen

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplans sind durch diese Änderung unberührt und gelten unverändert weiter.

4.

4.1

4.2

4.3

Dies

gem
besc

Wiel

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind nicht bekannt.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Luftbildauswertung. Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist bereits gesichert und durch den Inhalt der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Ortskern Jeverßen

vom 13.9.2019 bis einschließlich 14.10.2019

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den 06.01.2020



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

Die Richtigkeit/Glaubwürdigkeit/
verschiedener Abschrift/Unterschrift/
Angaben wird bescheinigt.
Wietze, den 29.01.2020.
Der Bürgermeister

i.A. *[Handwritten Signature]*





ABGRENZUNGSSATZUNG

Nr. 2 der Gemeinde Wietze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jeveresen



Urschrift

Aufgrund des § 34 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit § 6 und § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.06.1982 (Nds. GVBl. S. 229), hat der Rat der Gemeinde Wietze in seiner Sitzung am 01. Juli 1986 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Jeveresen sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan festgelegt und in der anliegenden Begründung erläutert.

(2) Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung:
Ortslage "Jeveresen West", Lageplan M = 1 : 1.000

§ 2 Bestimmungen

Im beigefügten Lageplan ist die im Zusammenhang bebaute Ortslage "Jeveresen West" abgegrenzt und die gekennzeichneten Grundstücke sind in den Innenbereich einbezogen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird mit der Bekanntmachung ihrer Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit ihrer öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Wietze, den 23. JULI 1986

Bürgermeister



Gemeindedirektor

- Anlage 1: Lageplan M = 1 : 1.000
- Anlage 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Übersichtsplan M = 1 : 10.000
- Anlage 4: Begründung

Genehmigt gemäß Verfügung vom heutigen Tage
622- 17-97
Celle, den 09. 1986
LANDKREIS CELLE
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung

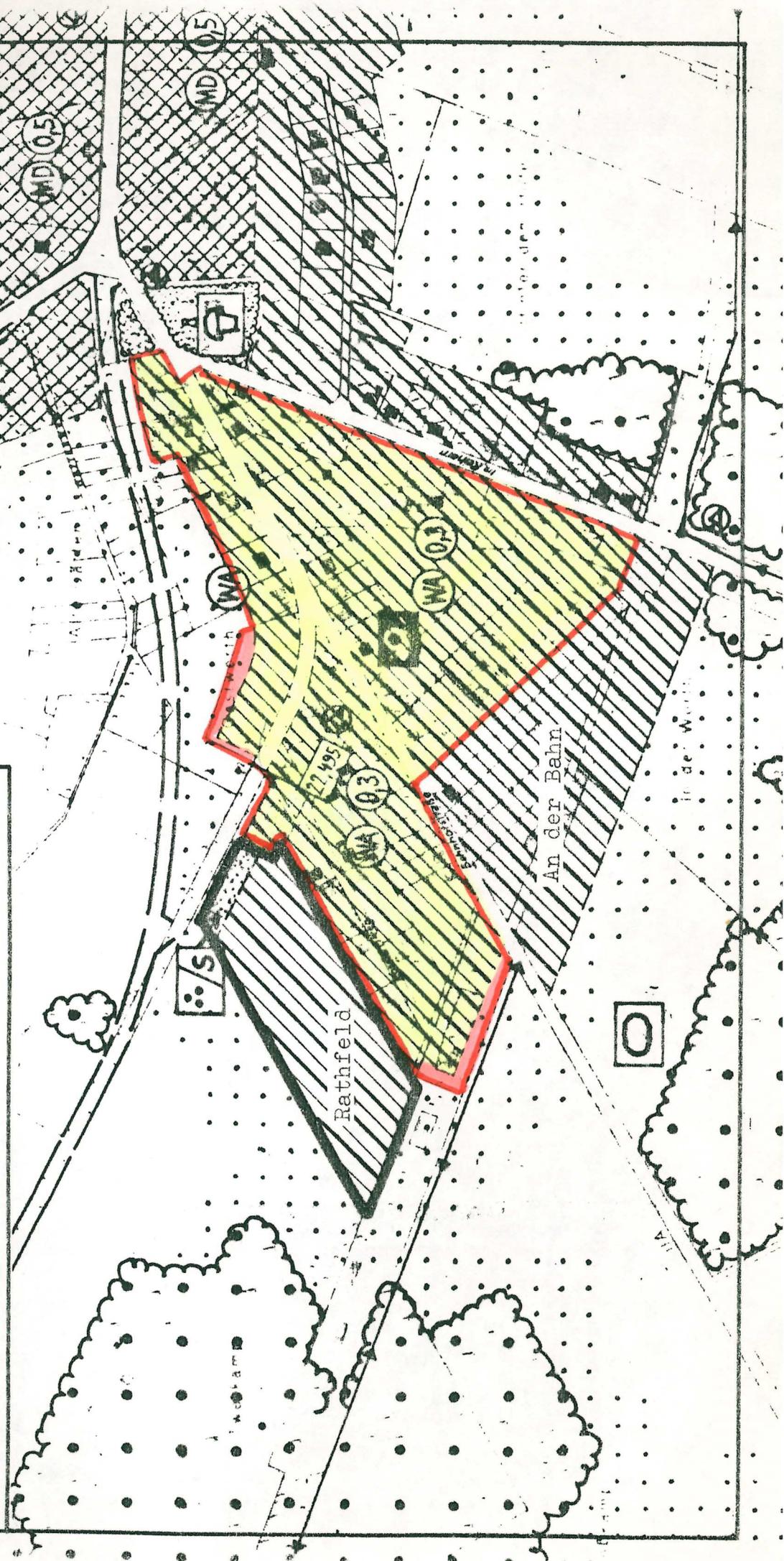
(Olbeter)
Ltd. Baudirektor

Anlage 2:

Zur Abgrenzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Wietze über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jeverßen

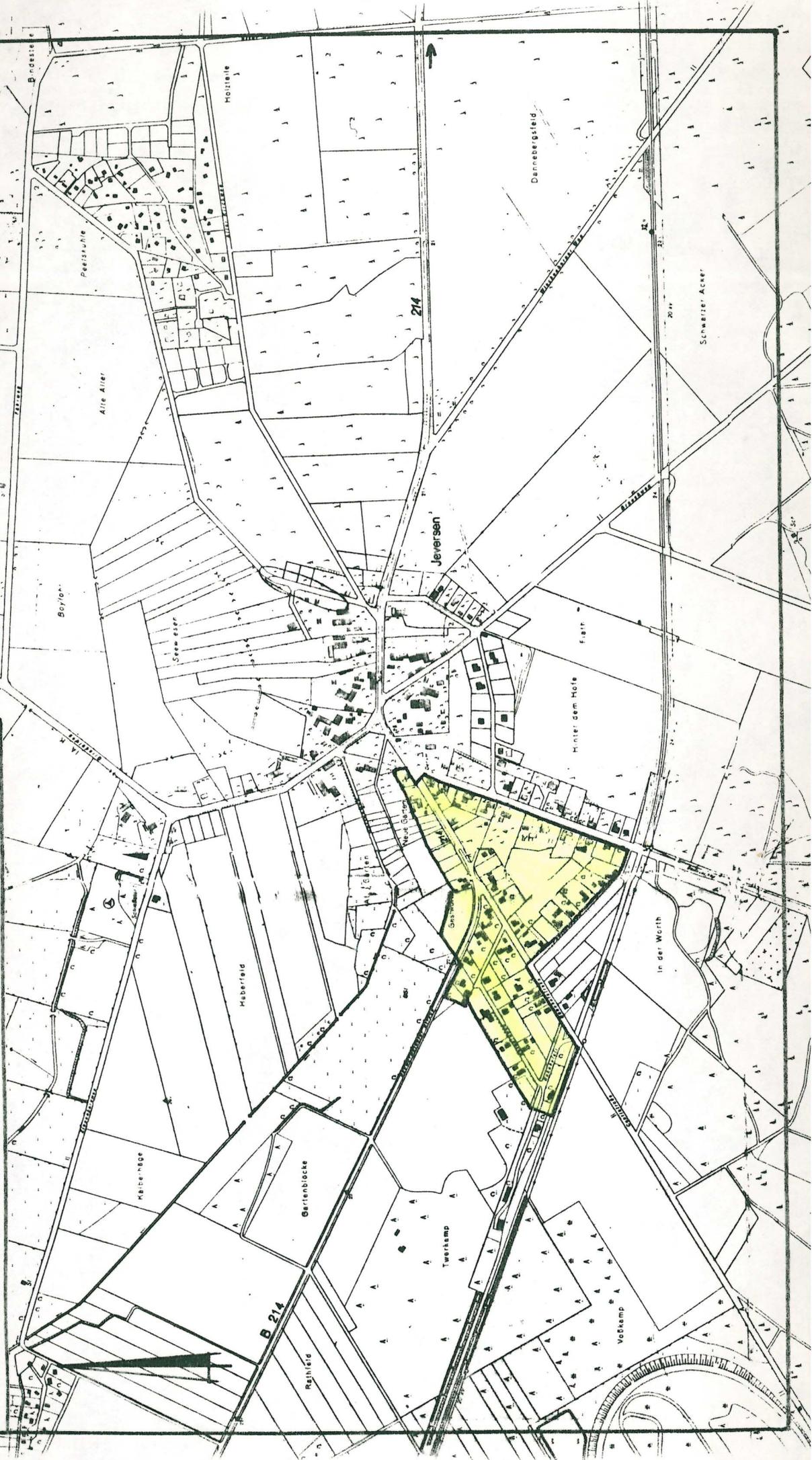
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, Teilplan 5 - OT Jeverßen, 3. Änderung; Genehmigt am 08.01.1981, Bez.Reg. Lüneburg, Az.: 309-21101-Ce/Wie.

M = 1 : 5.000



Anlage 3:

zur Abgrenzungssatzung Nr. 2 der Gemeinde Wietze
über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jeverseen
Übersichtsplan (M = 1 : 10.000) des OT Jeverseen



Anlage 4: Begründung

zur Abgrenzungssatzung Nr.2 der Gemeinde Wietze
für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Jeveresen

1. Allgemeines/Anlaß zur Aufstellung

Neben dem Dorfkern mit den alten Gehöften ist nach dem zweiten Weltkrieg im Bereich südlich der Bundesstraße eine Nebenerwerbssiedlung entstanden. Die südliche Grenze bildet dabei die ehemalige Bahnstrecke Celle-Schwarmstedt.

Nach der Stilllegung dieser Bahnstrecke und Rückbau der Gleise im Jahre 1974 sind die Flächen des ehemaligen Bahnhofes und der Strecke an Privatpersonen verkauft worden und zum Teil bereits rekultiviert. Ein Teil dieser Flächen soll jetzt bebaut werden.

An der Nordseite der Bundesstraße hat sich im Anschluß an den Ortskern in westlicher Richtung im Laufe der letzten zwanzig Jahre eine einreihige Bebauung entwickelt, die jetzt durch fünf neue Baugrundstücke abgerundet und abgeschlossen werden soll.

Nach Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze, 3. Änderung, im Frühjahr 1981 haben sich im Baugenehmigungsverfahren wiederholt Abgrenzungsschwierigkeiten in diesen beiden Bereichen zwischen Innen- (§ 34 BBauG) und Außenbereich (§ 35 BBauG) ergeben.

Ein Teil der Grundstücke konnte vom Landkreis Celle nach dem geltenden Recht nicht für eine Bebauung freigegeben werden, obwohl dies vom Siedlungsbild nach Ansicht der Gemeinde unbedenklich war und ist. Dies wird bereits daraus ersichtlich, daß die Grundstücke der beiden oben beschriebenen Bereiche ganz bzw. teilweise von der Gemeinde in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurden (siehe Anlage 2).

Die Gemeinde Wietze hat sich daher entschlossen, von den Möglichkeiten des § 34 Abs. 2 BBauG Gebrauch zu machen und im Rahmen ihres planerischen Ermessens die Innen- und Außenbereichsabgrenzung für die im beiliegenden Lageplan gekennzeichnete Ortslage "Jeveresen West" durch Abgrenzungssatzung verbindlich zu regeln.

2. Darstellungsform

Der räumliche Geltungsbereich der Abgrenzung gemäß § 1 der Satzung wird in zeichnerischer Form in einem Lageplan (M = 1 : 1.000) dargestellt. Er ist Bestandteil der Satzung. Zur besseren Beurteilung wird ein Übersichtsplan (M = 1 : 10.000) und ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, Teilplan 5, Jeveresen, beigelegt.

Der nach dem neuesten Stand erstellte Kartenauszug enthält außer den gekennzeichneten Abgrenzungen die derzeitigen Flurstückseinteilungen und -bezeichnungen.

Bei der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich ist die Gemeinde Wietze im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gefolgt.

3. Auswirkung der Abgrenzungssatzung

Mit dieser Satzung werden die Grenzen der Ortslage "Jeversen West" abgerundet. Zusammen mit den beiden Bebauungsplan-Bereichen "Rathfeld" und "An der Bahn" wird darüber hinaus der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit dieses Teiles des Ortes Jeversen unterstrichen.

Gleichzeitig wird eine eindeutige Abgrenzung des Innenbereiches und damit des "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" vorgenommen, um eine Bebauung der letzten Baulücken zu ermöglichen.

Nach Abwägung aller Umstände ist die Gemeinde Wietze zu dem Ergebnis gekommen, daß die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schließung der letzten Baulücken nicht erforderlich ist und einen unverhältnismäßig großen Aufwand darstellen würde. Das Fehlen eines Bebauungsplanes ist unschädlich, weil die Eigenart der näheren Umgebung -die Ortslage "Jeversen West"- neuen Vorhaben Grenzen setzt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben war und ist durch die Eigenart der vorhandenen bebauten Grundstücke der Ortslage "Jeversen West" hinsichtlich der Grundstücksgröße, der Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu beurteilen. Alle Grundstücke liegen an öffentlichen Straßen und sind mit Strom und Wasser versorgt. Der Bau der Schmutzwasserkanalisation in diesem Bereich ist für das Jahr 1988 geplant.

Auch eine Teilung und Bebauung der ehemaligen großflächigen Nebenerwerbsgrundstücke im Bereich dieser Ortslage ist unter den vorgenannten Gründen unbedenklich.

4. Verfahrensvermerke

Mit Schreiben vom 11.12.1984 hatte die Gemeinde Wietze beantragt, vier Parzellen südlich der Bahnhofstraße durch Abgrenzungssatzung in den Innenbereich einzubeziehen.

Mit Verfügung vom 05.03.1985, Az.: 622-21-97, hatte der Landkreis Celle die Genehmigung versagt, weil die Satzung lediglich einzelne Grundstücke und nicht wie vom BBauG gefordert, Ortsteile umfaßte.

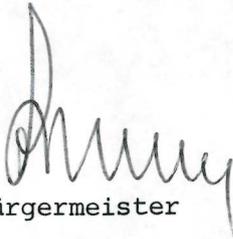
Daraufhin hat der Rat der Gemeinde Wietze in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.1985 beschlossen, eine neue Abgrenzungssatzung aufzustellen.

Nachdem vom Katasteramt für den Ortsteil Jeversen neue Liegenschaftskarten im Maßstab 1 : 1.000 angefertigt worden sind, hat der Rat der Gemeinde Wietze in seiner öffentlichen Sitzung am 01.07.1986 -nach Vorberatungen im Ortsrat Jeversen und im Verwaltungsausschuß- den Satzungsbeschluß gefaßt.

Über die Beschlüsse sind beglaubigte Auszüge aus den Niederschriften gefertigt worden. Sie liegen dem Antrag bei.

Wietze, den 23. JULI 1986




Bürgermeister


Gemeindedirektor