

# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

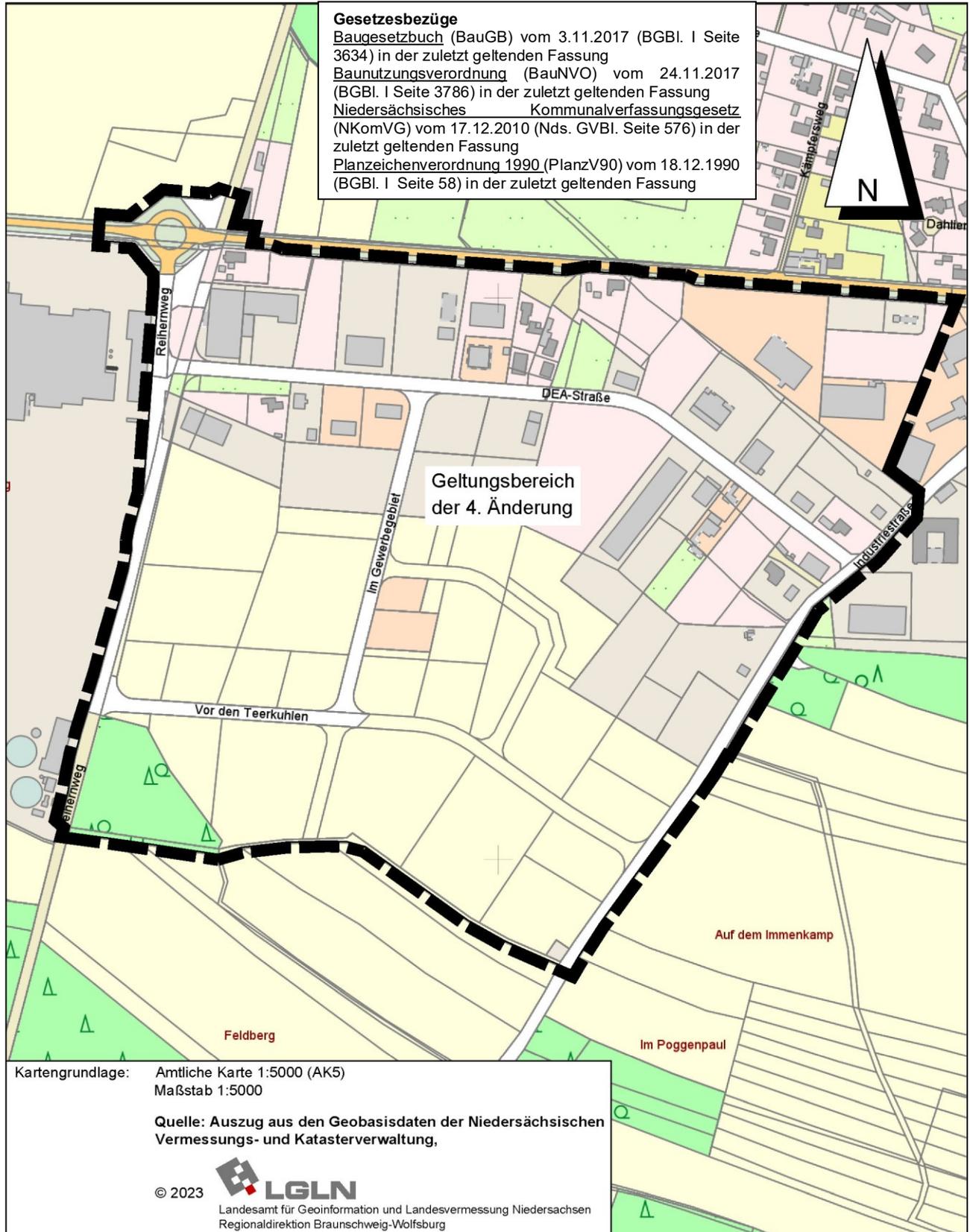
Stand der Planung	gemäß §§ 13 i.V.m 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
18.7.2024			

## GEMEINDE WIETZE

### BEBAUUNGSPLAN W17 „GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRAÙE“, 4. ÄNDERUNG



## Geltungsbereich des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“, 4. Änderung (M 1:5.000)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Textliche Festsetzung, nach der in den Gewerbegebieten gemäß § 1 (5) BauNVO Photovoltaik- und Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung ausgeschlossen sind, wird ersatzlos aufgehoben.
2. Die Textliche Festsetzung, nach der Photovoltaik- und Solaranlagen nur als Nebennutzung auf oder an bestehenden Gebäuden bzw. auf mit Gebäuden bestandenen Grundstücken zulässig sind, wird ersatzlos aufgehoben.
3. Die Textliche Festsetzung, nach der in den Gewerbegebieten die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit II festgesetzt wird, wird ersatzlos aufgehoben.

## HINWEISE

Für die Planung von Erdwärmeanlagen, resp. Erdwärmesonden sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans geologische Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff-Lagerstätten oder -Speicher
- Gefährdungsbereich durch Sulfatgesteinsverbreitung
- Geothermie (GTNB) Gefährdungsbereich durch Bergbau und Kohlenwasserstoff-Lagerstätten/-Speicher

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem „Identifizierten Gebiet Endlager“ gemäß Standortauswahlgesetz (StandAG).

Für Erdwärmebohrungen mit einer Tiefe von mehr als 100 m ist die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Standortauswahlgesetz von mir zu prüfen.

### 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 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ (vereinfacht gemäß „§ 13 BauGB), bestehend aus der Planzeichnung des Geltungsbereiches und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 21.10.2024

Siegel                      gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 8.2.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 21.10.2024

Siegel                      gez. W. Klußmann  
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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 12.9.2019).

Celle, den

Siegel

.....  
Unterschrift

### Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom  
Hannover im September 2023

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

### Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Wietze hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ mit Begründung am 14.12.2023 zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.2.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ mit Begründung wurde vom 12.2.2024 bis 12.3.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den 21.10.2024

Siegel                      gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet 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 Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht ausgelegt.

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 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.8.2024 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 21.10.2024

Siegel                      gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den

Siegel  
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. 2a 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 4. Änderung des Bebauungsplanes W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ 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 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich der 4. Änderung befindet sich im Westen des Kernorts Wietze südlich der Bundesstraße 214 zwischen Reiherweg im Westen und der Industriestraße im Osten und betrifft den gesamten nach einer Teilplanaufhebung im Nordwesten verbleibenden Planbereich.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Raumordnungsplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm 2022 soll die nachhaltige Erzeugung erneuerbarer Energien vorrangig unterstützt werden. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen die Möglichkeiten unter anderem der Nutzung der erneuerbaren Energien berücksichtigt werden. Der Ausbau von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) soll landesweit weiter vorangetrieben werden. Dabei sollen vorrangig bereits versiegelte Flächen und Flächen auf, an oder in einem Gebäude oder einer Lärmschutzwand sowie sonstigen baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 wird textlich festgelegt, dass bei der Ausweisung und Erweiterung von Flächen für die gewerbliche Nutzung darauf zu achten ist, dass diese Flächen ökologischen und gestalterischen Anforderungen gerecht werden und neuartige wirtschaftliche Methoden zum Einsatz von regenerativen Energien eingesetzt werden. Der Landkreis Celle unterstützt die Förderung erneuerbarer Energiequellen.

Im Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogrammes 2016 für den Landkreis Celle wird der Änderungsbereich als zentrales Siedlungsgebiet des Grundzentrums Wietze dargestellt.

Vorgaben der Raumordnungsplanung werden durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 sowie in einen kleinen Teilbereich im Südwesten eine Grünfläche dar. Im zentralen Norden des Bebauungsplanbereiches wird ein relativ kleines Mischgebiet dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist durch den Inhalt dieser Änderung nicht betroffen.

## 2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan in der Fassung seiner 3. Änderung beinhaltet unter anderem einen Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung sowie die Vorgabe, dass sie nur als Nebennutzung auf oder an bestehenden Gebäuden bzw. auf mit Gebäuden bestandenen Grundstücken zulässig sind.

Weiterhin wird für die Gewerbegebiete eine maximale Zweigeschossigkeit sowie gleichzeitig eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgelegt.

## 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich der 4. Änderung liegt am Rand der bebauten Ortslage Wietzes und ist planungsrechtlich für eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Die Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen und entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

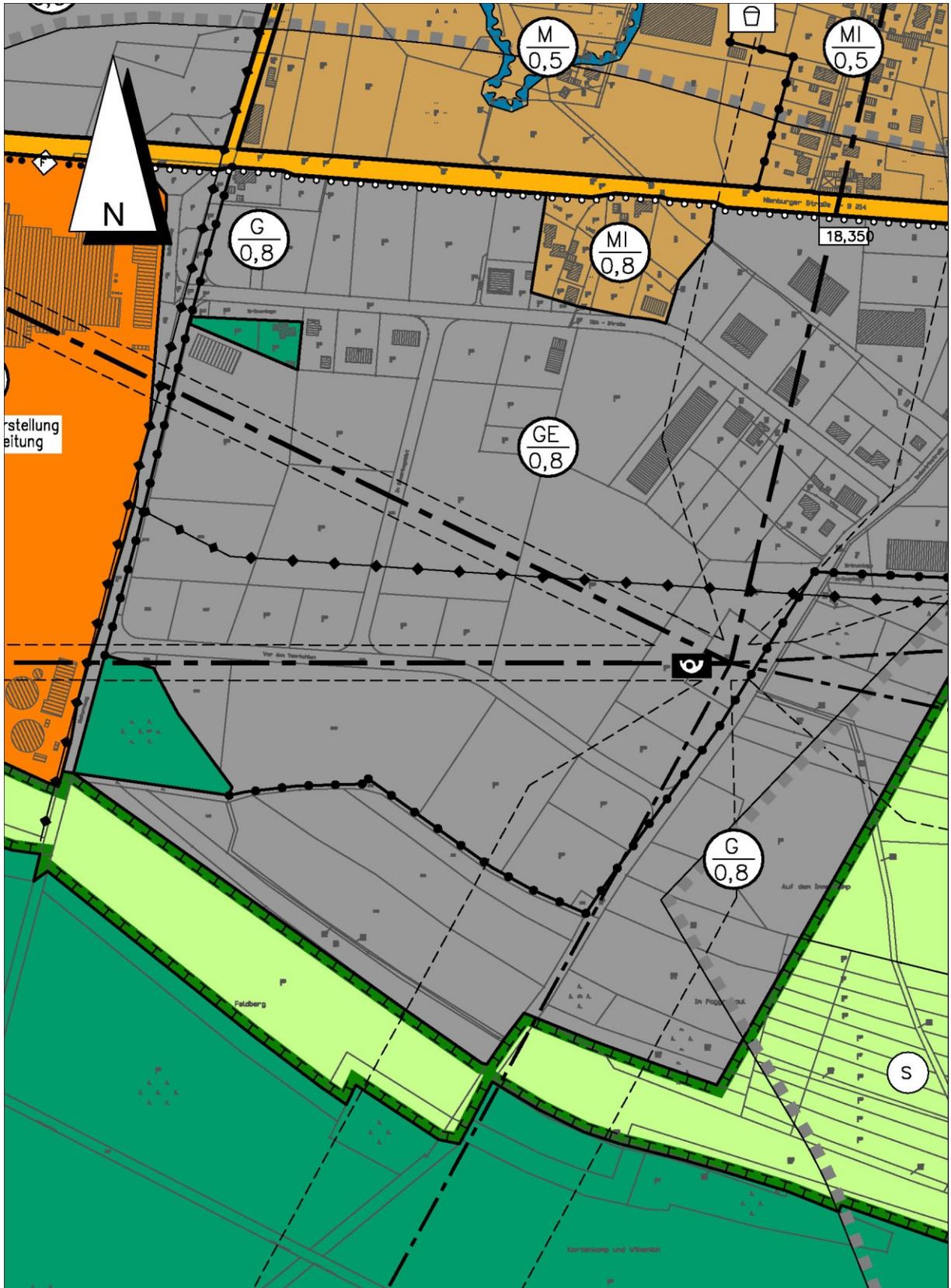
## 3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)

Durch diese Planung soll zum einen der Ausschluss von Photovoltaik- und Solaranlagen als Hauptnutzung sowie die Bestimmung, dass Photovoltaik- und Solaranlagen als Nebenanlagen nur an und auf Gebäuden bzw. auf bereits bebauten Grundstücken zulässig sein sollen, aufgehoben werden. Dadurch soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie als Maßnahme zur umweltfreundlichen Energiegewinnung und gegen den Klimawandel innerhalb des Planbereichs gefördert werden. Dies entspricht dem Ziel des § 1 (5) BauGB, dem Klimawandel entgegenzutreten.

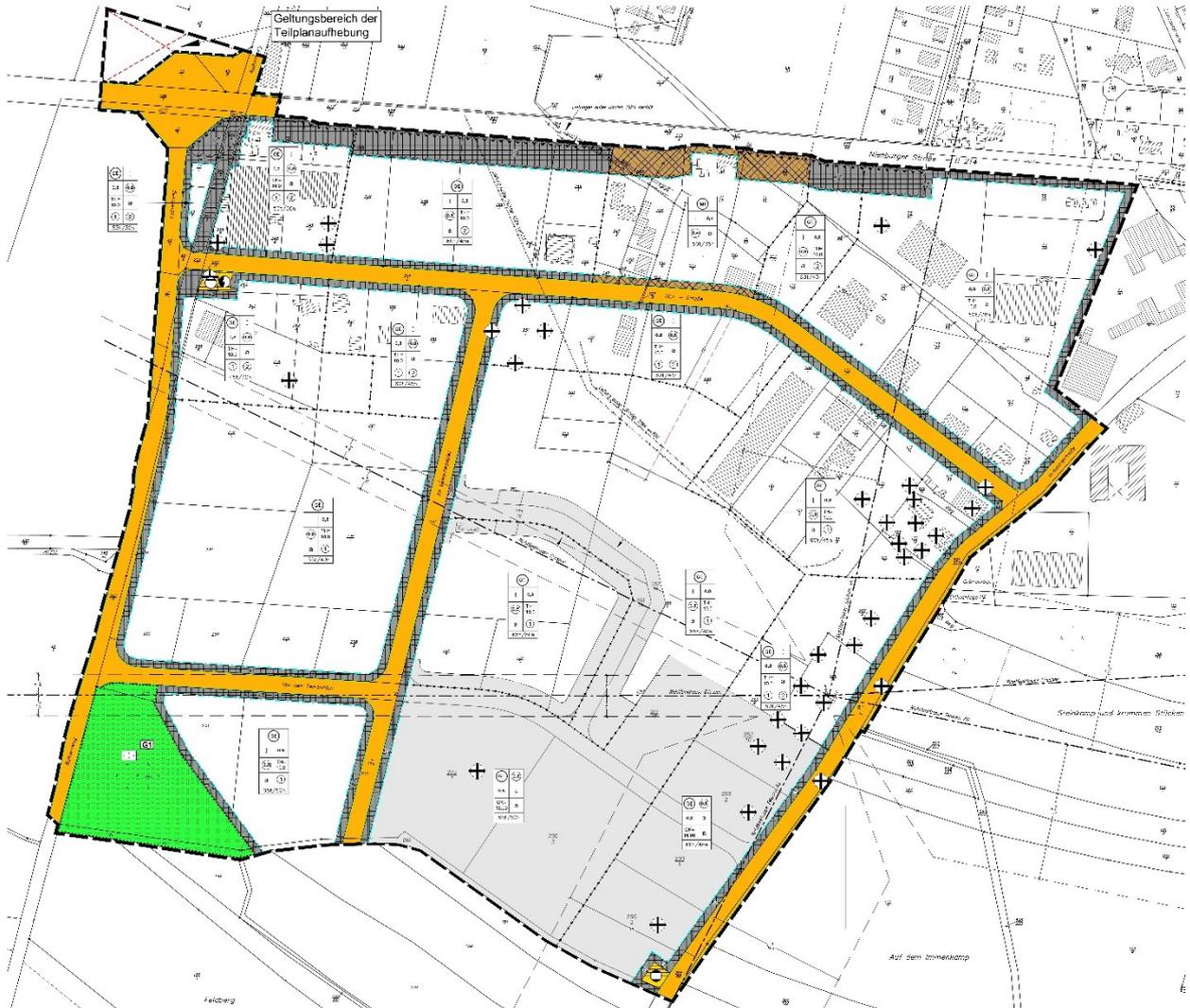
Der Hinweis des Landkreises Celle, nach dem Photovoltaik- und Solaranlagen als eigenständige Hauptnutzung in Gewerbegebieten durch den gesamtgesellschaftlich erwünschten Ausbau der Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie nunmehr das Potenzial bekommen haben, großflächig typische Gewerbebetriebe aus dafür erforderlichen Gewerbegebieten zu verdrängen, ist nachvollziehbar. Allerdings besteht hier das Ziel, dass durch Photovoltaik- und Solaranlagen eine gebietsinterne Versorgung mit entsprechend erzeugter Energie ermöglicht werden soll, die nicht jeweils und im Einzelnen betriebsbezogen ist, sondern als eigenständige Nutzung mehrere umgebende Betriebe zumindest mitversorgen kann.

Weiterhin soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der Gewerbegebiete gestrichen werden. Die parallel dazu geltende Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante von Gebäuden ist ausreichend für die Bestimmungen von zulässigen Gebäudehöhen. Insbesondere für gewerbliche Bauten ist die Anzahl von Geschossen häufig nicht sinnvoll, da Hallen davon nicht sinnvoll erfasst werden können.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



## Bebauungsplan W17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ mit eingearbeiteten Änderungen und der Teilplanaufhebung, verkleinert aus M 1.1.000



Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass die zulässigen PV Anlagen die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen (flächenbezogenen Baum- und Gehölzpflanzungen sowie die Pflanzstreifen zwischen den Grundstücken) ermöglichen müssen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Änderung nicht begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

#### **4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen**

##### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Eine Prüfung durch die Wintershall DEA Deutschland GmbH hat ergeben, dass sich der Änderungsbereich innerhalb des ehemaligen Erdölfeldes Wietze der Wintershall Dea Deutschland GmbH befindet. Im Planungsbereich seien diverse Altbohrungen von dem Vorhaben betroffen. Sollte wider Erwarten im Rahmen der Bauarbeiten auf Reste von Bergbautätigkeiten (z. B. Leitungsreste) getroffen werden, wird darum gebeten, mit der Rückbauabteilung der Wintershall Dea GmbH Verbindung aufzunehmen. Grundsätzlich werde darauf hingewiesen, dass im Bereich alter Erdölfelder mit Resten des Altbergbaus gerechnet werden müsse, die auf Grund des Alters nicht in jedem Fall in den noch vorhandenen Unterlagen dokumentiert seien.

Der Landkreis Celle hat im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf folgenden Sachverhalt hingewiesen:

Im Plangebiet befindet sich die im Altstandort- und Betriebsflächenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle unter der Anlagennummer 351.023.5.904.0016 erfasste Altlast „Wietze, Tanklager, DEA- Straße“. Hier befand sich ein Tanklager mit Tanks, Verarbeitungs- und Verladeanlagen. Gelagert wurde nicht Rohöl, sondern Produkte wie verschiedene Kraftstoffe. Die Untersuchung eines Teilbereichs hat ergeben, dass schädliche Bodenverunreinigungen sowie eine schädliche Verunreinigung des Grundwassers vorliegen. Eine Teilfläche wurde inzwischen durch Bodenaustausch saniert. Weitere Gefahrerforschungs- und ggf. Gefahrenabwehrmaßnahmen innerhalb der Grenzen der Altlast sind erforderlich. Im Plangebiet befinden sich mehrere vermutlich verfüllte Bohrungen. Darüber hinaus ist mit dem Vorhandensein von Schlammgruben, Rohrleitungen und sonstigen Hinterlassenschaften der Erdölförderung, insbesondere auch Boden- und ggf. Grundwasserverunreinigungen zu rechnen. Die wohnbauliche Nutzbarkeit der innerhalb der Altlast gelegenen Grundstücke ist fraglich, solange sie nicht durch eine gutachtliche Untersuchung nachgewiesen wird. Generell sollte vor jeder Bebauung der betroffenen Grundstücke eine fachgutachterliche Überprüfung der Bodenbeschaffenheit hinsichtlich Schadstoffen erfolgen.

Mögliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen, die sich in diesem Bereich aus der früheren Erdölförderung in Wietze ergeben könnten, sind darüber hinaus konkret nicht bekannt. Verfüllte ehemalige Bohrlöcher sind in der ursprünglichen Bebauungsplanzeichnung gekennzeichnet und nach wie vor von Bebauung freizuhalten. Die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind davon nicht betroffen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, 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 wurde zusammen mit 4. Änderung des Bebauungsplanes

„Gewerbegebiet Industriestraße“

vom 12.2.2024 bis einschließlich 12.3.2024

gemäß § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den 21.10.2024

Siegel

gez. W. Klußmann

Bürgermeister