BEKANNTMACHUNG

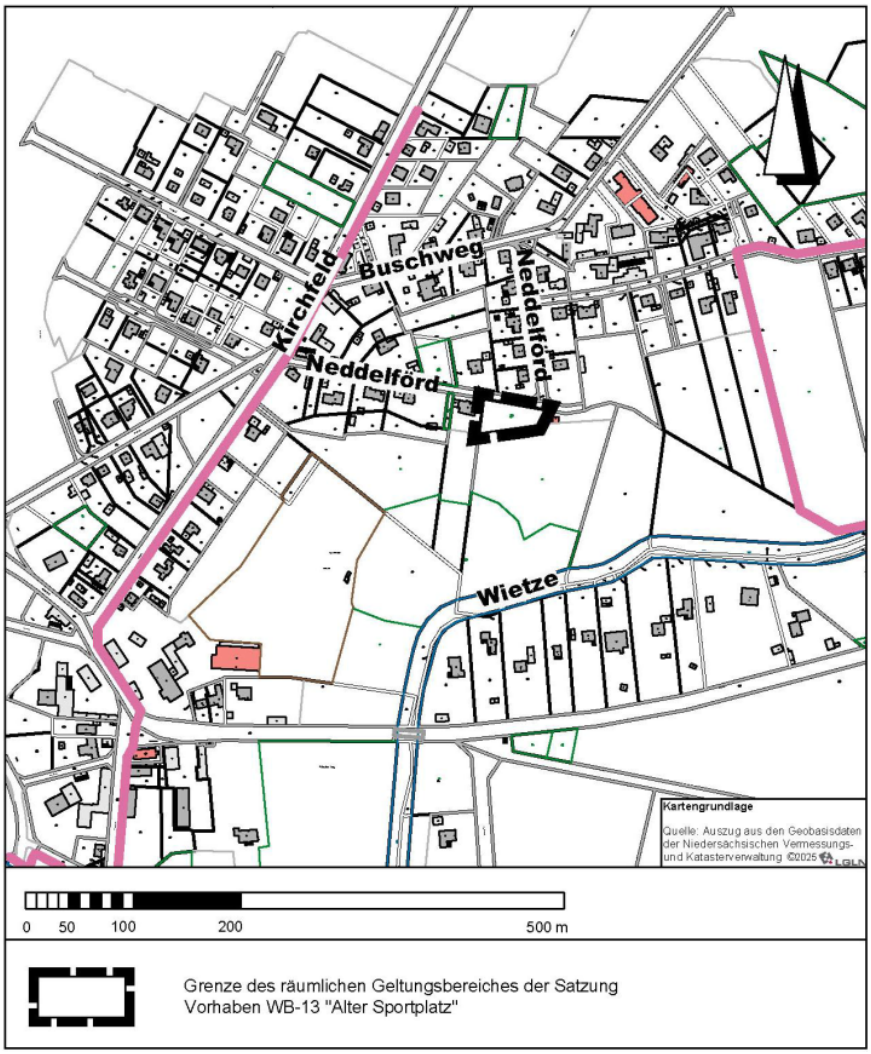
Bauleitplanung der Gemeinde Wietze
Einbeziehungssatzung Wieckenberg Nr. 13 „Alter Sportplatz“

hier: Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 29.09.2026 den Satzungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung Wieckenberg Nr. 13 „Alter Sportplatz“ gefasst. Hiermit wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geltenden Fassung bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Anwendung dieser Satzung erstreckt sich auf eine Teilfläche des in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten (schwarz-weiß gestrichelt umrandeten) Flurstücks Nr. 31/11, Flur 5 der Gemarkung Wieckenberg. Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage.

Der Anwendungsbereich wird in der nachfolgenden Karte dargestellt:



Die Einbeziehungssatzung WB-13 „Alter Sportplatz“ einschließlich Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Wietze, Neue Mitte 1 – 3, 29323 Wietze, Zimmer OG56, während der Sprechzeiten

Dienstag	08.30 Uhr - 12.00 Uhr 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Donnerstag	08.30 Uhr - 12.00 Uhr 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

(sonstige Termine nach Vereinbarung)

von jedermann eingesehen werden. Jedermann kann über den Inhalt der Satzung auch Auskunft verlangen. Die Auslegung ist unbefristet.

Die das Verfahren betreffenden Unterlagen können auch im Internet unter https://www.wietze.de/rathaus-politik/plaene/bebauungsplaene/ eingesehen werden.

Zusätzlich wird die vorgenannte Satzung auch über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen unter https://uvp.niedersachsen.de/portal (Suchbegriff: Gemeinde Wietze) veröffentlicht.

Weiterhin wird gemäß § 215 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) in der zuletzt geltenden Fassung auf die nachfolgenden Rechtsfolgen hingewiesen:

Unbeachtlich werden

1. nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzungen der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. ein unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtlicher Fehler und

3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1, 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen wird gemäß § 44 Abs. 5 BauGB hingewiesen.
Demnach kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen beantragt. Auf das mögliche Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Außerdem ist gemäß § 10 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die in diesem Gesetz enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel angibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Wietze, den 22.10.2026
Gemeinde Wietze

L.S.

Wolfgang Klußmann
Bürgermeister

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
Vorhaben WB-13 „Alter Sportplatz“

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde Wietze, OT Wieckenberg
Landkreis Celle

URSCHRIFT

Übersichtskarte, unmaßstäbl. Darstellung

LGLN

Gemeinde Wietze
Neue Mitte 1-3, 29323 Wietze

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
Vorhaben WB-13 „Alter Sportplatz“
Gemeinde Wietze, Ortsteil Wieckenberg

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Landkreis Celle

Satzung und Begründung

Gemeinde Wietze
Neue Mitte 1-3
2923 Wietze

Tel. 05146 507-0

Planverfasser: planerzirkel
bernd schmalenberger akn srl
städtebau, grün- und
landschaftsplanung
Ottostrasse 33
31137 Hildesheim

Tel.: 05121 / 3 93 13
Fax: 05121 / 1 47 99
E-Mail: sgl@planerzirkel.net
www.planerzirkel.net

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Bernd Schmalenberger srl akn
Stadtplanerin Petra Preuß srl akn

Stand: 02. Oktober 2026

TEIL B

SATZUNG

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB erlässt die Gemeinde Wietze folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung betrifft eine Teilfläche des Flurstücks 31/11, Flur 5 der Gemarkung Wieckenberg.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Teil A) dieser Satzung. Der zeichnerische Teil und die darin getroffenen Festsetzungen sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

§ 3 Planliche Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil dargestellten Baugrenzen bestimmt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung
  (§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 20 BauNVO)

  Die maximal zulässige Geschossigkeit von Hauptgebäuden beträgt ein Geschoss.
- Überbaubare Grundstücksflächen
  (§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

  Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  1. Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
  2. Innerhalb der Kompensationsfläche „Wald“ (1) sind die Bestimmungen aus dem Forstbereich zu berücksichtigen. An den dauerhaft verbleibenden Außenrändern ist die Anlage eines Waldrandes mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in 10 – 15 m Tiefe anzulegen. Hierfür sind gebietseigene Baum- und Straucharten zu verwenden, ausgenommen sind stark transpirierende Baumarten (z. B. Birke).
  3. Innerhalb der Kompensationsfläche „Boden“ (2) ist wahlweise Extensivgrünland (max. 2-malige Mahd) oder eine halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen. Eine Bepflanzung mit Obstgehölzen ist zulässig. Obstgehölze sind nur als Einzelbäume in Hochstammform zulässig. Grundsätzlich sind keine Pflanzenschutzmittel oder Düngung zu verwenden.

§ 5 Nachrichtliche Übernahme

- Überschwemmungsgebiet

  Im Süden des Plangebietes verläuft das Überschwemmungsgebiet Wietze.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wietze, den

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

TEIL C
Begründung

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1
2 RECHTSGRUNDLAGEN 2
3 PLANGEBIET 2
3.1 Lage im Raum 2
3.2 Geltungsbereich und Größe 4
3.3 Gebietsbeschreibung und Topografie 5
3.4 Vorhandene Nutzungen 5
4 PLANUNGSGRUNDLAGEN 5
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (RROP) 5
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Bestehendes Baurecht 7
5 SATZUNGSINHALTE 8
5.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben 8
5.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen 8
6 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG 9
6.1 Verkehrliche Erschließung 9
6.2 Ver- und Entsorgung 9
7 NATURSCHUTZBELANGE UND ARTENSCHUTZ 11
7.1 Umweltbelange 11
7.2 Ausgleichsflächen 11
7.3 Artenschutz 11
8 SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG 12
8.1 Überschwemmungsgebiet Wietze 12
8.2 Altlasten 12
8.3 Kampfmittelvorkommen 13
8.4 Inanspruchnahme von Waldflächen 13
8.5 Baugrund 13
8.6 Denkmalschutz 13
9 VERFAHREN 14

TEIL D (gesonderter Teil)
Naturschutzfachliche Belange

Fachbeiträge

- Avifaunistischer Fachbeitrag (07/2025): Untersuchungen zur Avifauna, Büro corax, Göttingen
- Biotoptypenkartierung, M 1:250 (07/2025), Büro planerzirkel, Hildesheim
- Waldgutachten (02/2024): Forstfachlicher Beitrag zur Waldumwandlung, Büro alw, Beedenbostel

Teil C

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Wieckenberg, Flurstück 31/11, Flur 5, an der Straße Neddelförd und befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück und die östlich und südlich angrenzenden Flächen Grünflächen der Zweckbestimmung Spielplatz/Sportplatz dar. Die angrenzende Umgebung im Westen und Norden wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 18.12.2025 den Aufstellungsbeschluss für die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Klarstellungssatzung) in Verbindung mit Nr. 3 (Ergänzungssatzung) BauGB gefasst.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung

1. *die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (Klarstellungssatzung),*
2. *bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (Entwicklungssatzung),*
3. *einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).*

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

Für das Flurstück 31/11, Flur 5, Gemarkung Neddelförd wird die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (in Abgrenzung zum Außenbereich gem. § 35 BauGB) an einer Nutzungsgrenze zwischen Wald- und Grünfläche (s. zeichnerischer Teil der Satzung) gezogen. Damit wird eine einzelne unbebaute Außenbereichsfläche in den Innenbereich einbezogen. Der Innenbereich gem. § 34 BauGB wird geringfügig erweitert und die räumliche Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich geringfügig verschoben. Der Ortsrand wird mit dieser Satzung abgerundet und hat eine klarstellende Bedeutung. Notwendige Randbedingung für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen ist, dass die angrenzende Bebauung einen hinreichend konkreten städtebaulich prägenden Rahmen für eine ergänzende Bebauung ist. Das bloße Angrenzen eines Grundstücks an den Innenbereich reicht nicht aus, um die Einbeziehung in den Innenbereich zu begründen. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereichs einer Ergänzungssatzung um bisherige Außenbereichsflächen handelt, schafft die Ergänzungssatzung hier erstmals Baurecht.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB ist die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3, dass

1. *sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,*
2. *die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und*
3. *keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Die Einbeziehung des Flurstücks ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die westlich und nordöstlich angrenzenden Gebäude rahmen das besagte Flurstück ein. Das Flurstück ist durch einen kleinen Wall eindeutig vom Außenbereich abgegrenzt.

In den Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 BauGB können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. § 9 Absatz 6 BauGB (nachrichtliche Übernahme) und § 31 BauGB (Ausnahmen und Befreiungen) sind entsprechend anzuwenden.

Für die Satzung werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB das Maß der baulichen Nutzung in Form der Geschossigkeit durch textliche Festsetzung und die die überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen) zeichnerisch festgesetzt.

In Teil D dieser Begründung werden die naturschutzfachlichen Belange dargelegt.

Das Verfahren wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von einer frühzeitigen Beteiligung wird abgesehen.

Mittels der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung soll hier auf einem Teilstück des Grundstücks Baurecht geschaffen und die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden.

Bei der Aufstellung von Satzungen gem. § 34 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

2 RECHTSGRUNDLAGEN

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PflanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 i S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -) zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51).

3 PLANGEBIET

3.1 Lage im Raum

Wieckenberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Wietze und liegt im Westen des niedersächsischen Landkreises Celle. Westlich angrenzend an Wieckenberg liegt die Südheide, eine durch Wälder und Moore zu beschreibende Landschaft. Der Ortsteil Wieckenberg grenzt direkt im Süden an Wietze in der Gemeinde Wietze an. Bis zur Ortsmitte von Wietze sind es ca. 1,7 km.

In ca. 10 km Entfernung vom Plangebiet verläuft die A7, die über die nächstgelegene Zufahrt über die B214 erreichbar ist.

Die aktuelle Einwohnerzahl von Wieckenberg beträgt etwa 1.110 Personen. Die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Wietze lag zum 31. Dezember 2023 bei 7.420 Einwohner:innen.

Abb. 1: Lage des Plangebietes und umliegende Ortschaften

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Ortsrandlage.

Richtung Süden schließen Grün- und Waldflächen an den Geltungsbereich des Plangebietes an. Im Norden, Osten und Westen liegt der Ortsteil Wieckenberg.

Abb. 2: Lage des Plangebietes – nähere Umgebung

Abb. 3: Blick von Osten entlang der Straße Neddelförd. Links das Plangebiet (Bäume). (planerzirkel 03/2025)

3.2 Geltungsbereich und Größe

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,13 ha des Flurstücks 31/11 und liegt in der Flur 5 der Gemarkung Wieckenberg.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

– im Osten durch eine Nutzungsgrenze des Flurstücks 31/11

- im Süden durch eine Nutzungsgrenze des Flurstücks 31/11
- im Westen die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 34/1
- im Norden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 255/134 (Straße Neddelförd)

Die genaue Abgrenzung ist aus dem zeichnerischen Teil der Satzung ersichtlich.

3.3 Gebietsbeschreibung und Topografie

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und bewaldet. Der Standort ist leicht wellig und hängig. Zum Zeitpunkt der Biotoptypenkartierung (planerzirkel, Juli 2025) waren innerhalb des Geltungsbereiches 6 Eichen (+ eine randständige Eiche) und eine große Anzahl an Kiefern im Geltungsbereich anzufinden.

Abb. 4: Blick auf den südlichen Rand des Plangebietes von Osten. (planerzirkel 03/2025)

3.4 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist vollständig unbebaut und bewaldet.

4 PLANUNGSGRUNDLAGEN

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Celle (RROP)

Mit der Bekanntmachung der allgemeinen Planungsabsichten im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 20 vom 20. Oktober 2011 ist das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) für den Landkreis Celle eingeleitet worden. Am 27. September 2016 mit Ergänzung am 21. Februar 2017 hat der Kreisausschuss des Landkreises

Celle beschlossen, mit dem Entwurf des RROP das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) durchzuführen.

Die Entwurfsunterlagen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) des Landkreises Celle lagen in der Zeit vom 3. April 2017 bis zum 3. Juli 2017 zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Gleichzeitig mit der Öffentlichkeitsbeteiligung fand auch die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Celle statt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens sind umfangreiche Stellungnahmen abgegeben worden. Zwar sind noch nicht alle Belange abschließend abgewogen worden, dennoch ist festgestellt worden, dass ein erheblicher Anpassungs- und Änderungsbedarf besteht. Daher wird in jedem Fall eine erneute Auslegung des RROP-Entwurfes notwendig sein. Ein überarbeiteter Entwurf ist bisher nicht erneut zur Beteiligung ausgelegt worden.

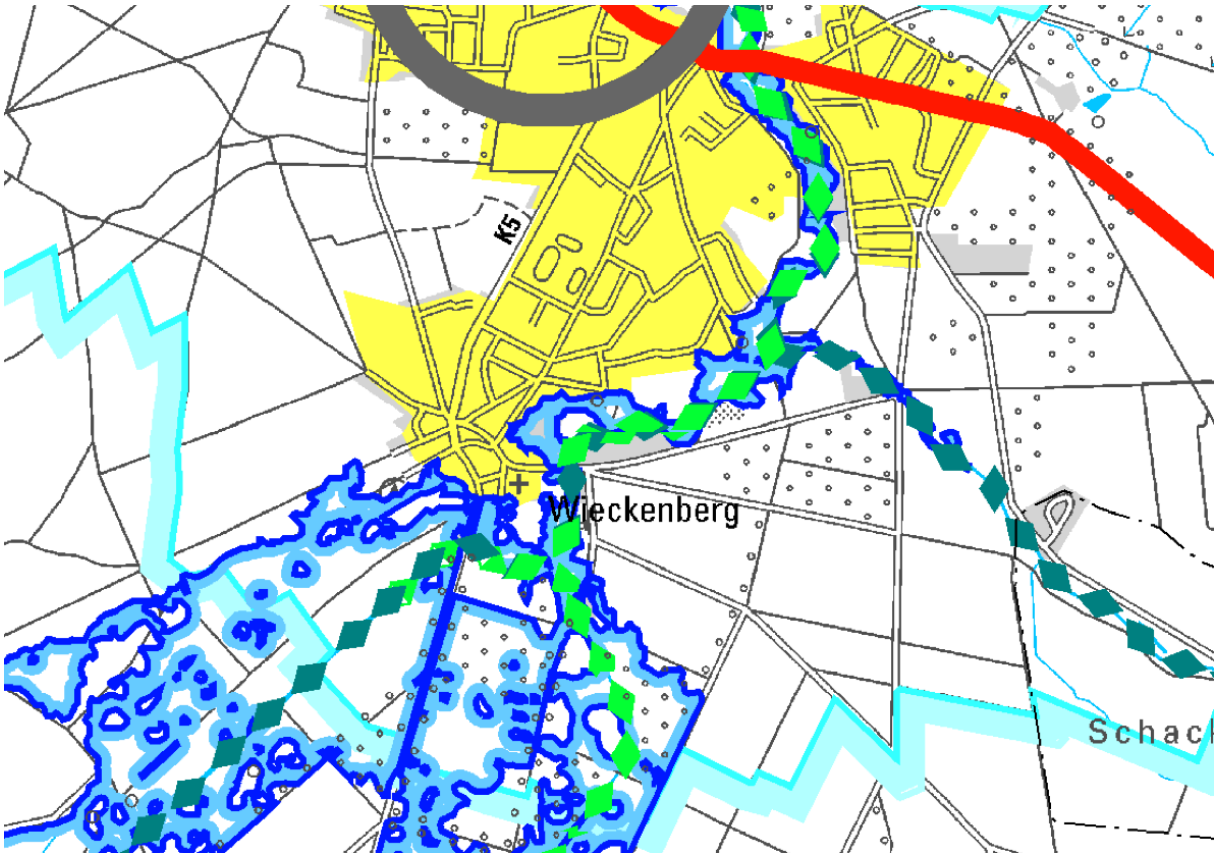


Abb. 5: Ausschnitt aus dem RROP-Entwurf 2016/2017 „Kartenblatt „West“, ohne Maßstab
Quelle: Landkreis Celle

Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche dargestellt. Es grenzt an das Vorranggebiet Hochwasserschutz. Etwas weiter südlich verläuft ein Vorranggebiet Natur (linienhaft) und ein Vorranggebiet Biotopverbund (linienhaft).

Durch die Planung sind keine Konflikte mit der regionalen Raumordnung erkennbar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Geltungsbereich dieser Satzung Grünflächen der Zweckbestimmung Spielplatz aus.

Südlich des Plangebietes verläuft ein Überschwemmungsgebiet, welches durch die Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gekennzeichnet ist. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Aufstellung dieser Satzung berichtigt.

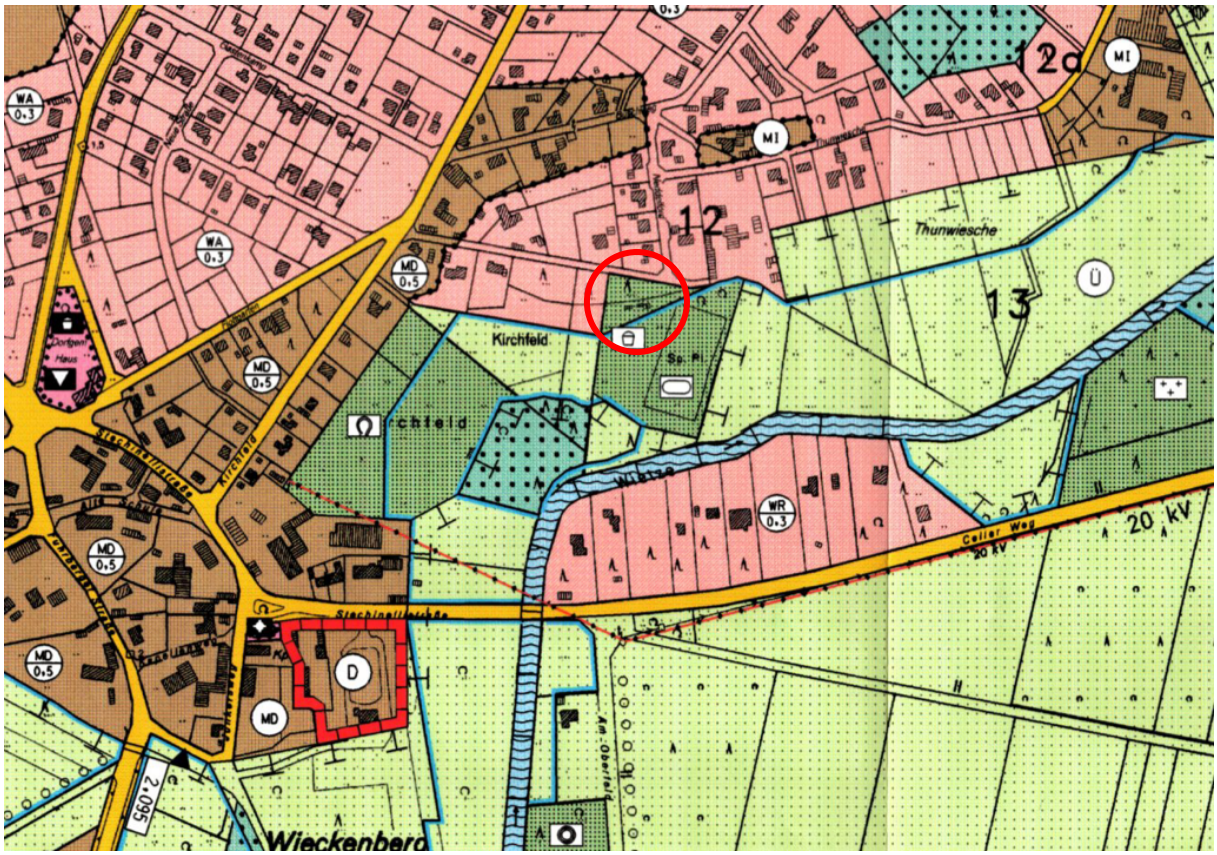


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze, ohne Maßstab; die Lage des Plangebietes ist rot markiert.
Quelle: Gemeinde Wietze

4.3 Bestehendes Baurecht

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes wurde bislang nicht von einem Bebauungsplan oder einer anderweitigen Satzung erfasst. Planungsrechtlich befindet sich das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

5 SATZUNGSINHALTE

5.1 Geltungsbereich und Zulässigkeit von Vorhaben

Mit dem Erlass der Ergänzungssatzung bezieht die Gemeinde eine einzelne Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein. Entscheidend sind hierfür der in § 1 der Satzung (s. Teil B) definierte Geltungsbereich, welcher in den Innenbereich einbezogen wird, sowie die Festsetzung des § 2 der Satzung (s. Teil B), nach welchem sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (im Sinne von § 29 BauGB) innerhalb des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB richtet.

Ziel dieser Festsetzung ist eine geringfügige Erweiterung des Innenbereichs und die Schaffung von Baurecht gemäß § 34 BauGB. Durch die Bestimmungen des § 34 BauGB, nach dem sich ein Vorhaben in seiner näheren Umgebung einfügen muss und die Erschließung gesichert sein muss, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Prägung durch den angrenzenden Bereich gesichert.

Ob sich das beantragte Vorhaben gem. § 34 BauGB einfügen wird, ist auch von der Größe der Grundfläche der Haupt- und Nebengebäude abhängig. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich folgende Flurstücke mit folgenden Kenngrößen (Ermittlung erfolgte aufgrund der Plangrundlage und einer Luftbildauswertung):

- Flurstück 13/17, Neddelförd 11, GRZ 1 0,07, GRZ 2 ca. 0,2
- Flurstück 13/8, Neddelförd 13, GRZ 1 0,10, GRZ 2 ca. 0,23
- Flurstück 14/10, Neddelförd 20, GRZ 1 0,08, GRZ 2 ca. 0,11
- Flurstück 43/1, Neddelförd 12, GRZ 1 0,20 GRZ 2 ca. 0,27

Für den Neubau im Satzungsgebiet wird daher von einer GRZ 1 von max. 0,25 und einer Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen, Garagen etc. ausgegangen, um ein Einfügen gem. § 34 BauGB in die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

5.2 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 20 BauNVO)

Für das Plangebiet wird eine maximal zulässige Geschossigkeit für die Hauptgebäude von einem Geschoss festgelegt. Damit wird eindeutig klargestellt, dass höhere Vollgeschosse an dieser am Rande der Ortschaft liegenden Fläche städtebaulich nicht gewünscht sind. Die angrenzenden Wohngebäude sind ebenfalls I-geschossig errichtet.

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Da sich innerhalb des Grundstücks erhaltenswerte Bäume befinden, wird der Standort eines möglichen Wohngebäudes durch überbaubare Grundstücksflächen innerhalb von Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieses Baufeldes sind nicht nur das Hauptgebäude, sondern auch die Nebenanlagen und Garagen/Stellplätze zu errichten.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Das zu versickernde Regenwasser darf nicht mit Schadstoffen belastet sein (s. auch Kap. 6.2 Niederschlagswasser).

Für den Ausgleich im Rahmen der Waldumwandlung ist eine Anpflanzung gem. den gesetzlichen Bestimmungen und Empfehlungen aus dem Forstbereich vorzunehmen. An den dauerhaft verbleibenden Außenrändern ist die Anlage eines Waldrandes mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in 10-15 m Tiefe geplant. Die als Ersatzwald dienende Waldrandgestaltung ist mit standortheimischen und gebietseigenen Bäumen und Gehölzen in waldtypscher Dichte aufzuforsten. Der Waldrand ist buchtenreich zu gestalten und die Aufforstung ist vor Verbiss zu schützen. Auf stark transpirierende Baumarten, wie z.B. Birke, sollte verzichtet werden, da sich mit der Absenkung des Grundwasserspiegels – aufgrund länger anhaltender Trockenperioden- auch nachteilige Auswirkungen auf die Abflussspende des Oberflächengewässers gegeben ist (s. auch Kap. 6.2 Oberflächengewässer).

Für den Ausgleich im Rahmen des Eingriffs in den Boden ist eine weitere Ausgleichsfläche festgesetzt. Innerhalb dieser kann wahlweise Extensivgrünland mit max. 2-maliger Mahd oder eine halbruderale Gras- und Staudenflur angelegt werden. Eine Bepflanzung mit Obstgehölzen ist zulässig. Die erlaubten Obstgehölze sind nur als Einzelbäume in Hochstammform zulässig, um den Wasserabfluss im Überschwemmungsgebiet nicht zu beeinträchtigen. Grundsätzlich sind keine Pflanzenschutzmittel und Düngemittel anzuwenden. Die Ausgleichsflächen werden im Fachbeitrag Naturschutz (Teil D) ausgeführt.

6 VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über die Straße Neddelförd. Wieckenberg ist über Wietze an die B214 angebunden, welche nach Westen auf die A7 führt und nach Osten über Hambühren nach Celle.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann durch Anschluss an vorhandene Anlagen hergestellt werden.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das von der Celle-Uelzen-Netz GmbH betriebene Trinkwassernetz. Eine Trinkwasserleitung liegt innerhalb der Straße „Neddelförd“.

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das vom Wasserverband Matheide betriebene öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz der Ortschaft Wietze. Das anfallende Schmutzwasser wird der entsprechenden Kläranlage in Winsen/Aller zugeführt. Dort sind Kapazitäten zur Abwasserbehandlung vorhanden.

Bisher nicht zu einem Abwasserbeitrag herangezogene Grundstücksflächen werden zu einem I-geschossigen Abwasserbeitrag nachveranlagt. Die Voraussetzungen sind mit Rechtskraft der maßgeblichen Satzung gegeben.

Trotz der geringen Ausdehnung des Überschwemmungsgebiets auf das Plangebiet ist insbesondere für die Schmutzwasserkanalisation darauf zu achten, dass Regenwasser und oberflächlich abfließendes Wasser anderer Herkunft (Hochwasser) zu keinem Zeitpunkt - auch nicht bei Starkregen oder Hochwasser - von privaten und öffentlichen Flächen weder gesammelt noch diffus in die Schmutzwasserkanalisation gelangen darf.

Dies ist im Entwässerungskonzept im Rahmen der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen.

Niederschlagswasser

Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche vollständig innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung freizuhalten.

Für die mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern (insofern dies die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen).

Da es sich bei dem Grundstück um ein Wohngrundstück mit den üblichen Nebenanlagen (z.B. Garagen) handelt, ist hierfür keine gesonderte wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Dabei muss aber u. a. gewährleistet sein, dass das auf Hof-, Fahr-, Parkplatz- und vergleichbaren Flächen anfallende Regenwasser vollständig über die belebte Bodenzone versickert wird.

Sofern das Grundstück gewerblich (mit-)genutzt wird, ist in jeden Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. Dies gilt auch für private Grundstücke, bei denen die o. g. Randbedingungen nicht eingehalten werden oder eine Ableitung unumgänglich ist.

Die Oberflächenentwässerung ist so auszulegen, dass ein 5-jähriges Regenereignis auf dem Grundstück versickert. Darüberhinausgehende Regenereignisse sind Starkregenereignisse. Die Starkregenvorsorge obliegt der Gemeinde. Es ist unbedingt zu vermeiden, dass bei Starkregen- oder Hochwasserereignissen Oberflächen- oder sonstiges Wasser (z.B. aus Kellerdrainage) als Fremdwasser weder diffus noch direkt (z.B. durch Abpumpen) in den öffentlichen Schmutzwasserkanal gelangt.

Ein Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Erschließungs- bzw. Genehmigungsplanung erstellt.

Löschwasserversorgung

Nach dem geltenden Niedersächsischen Brandschutzgesetz obliegt den Gemeinden der Brandschutz im Rahmen der Gefahrenabwehr. Es ist auf eine ausreichende Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W405 zu achten. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist zu beachten. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist abschließend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Oberflächengewässer

Es handelt sich bei dem zur Aufforstung vorgesehenen Grundstück (Kompensationsfläche „Wald“) um ein Flurstück mit in Normalzeiten geringem Grundwasser-Flurabstand. Aufgrund des Klimawandels sind länger anhaltenden Trockenperioden zu erwarten, mit der Folge, dass die Grundwasserabstände zeitweise stark absinken. Dies hat sich in der Trockenperiode in jüngerer Zeit bereits gezeigt. Mit der Absenkung des Grundwasserspiegels sind auch nachteilige Auswirkungen auf die Abflussspende des Oberflächengewässers gegeben. Auf stark transpirierende Baumarten, wie z.B. Birke, sollte daher verzichtet werden, da diese die Wasserverluste die Wasserdefizite im Grund- sowie auch im Oberflächengewässer vergrößern.

Zusätzlich liegt die Kompensationsfläche „Wald“ im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Gemeinde Wietze. Durch die Lage in einem Rückstaubereich und die geringe Ausdehnung ist hier jedoch davon auszugehen, dass das Vorhaben dem vorsorgenden Hochwasserschutz nicht entgegensteht. Der Untersagungsgrund nach § 78a Abs. 1 S. 1 Nr. 6 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist somit nicht erfüllt.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Sollte ein Anschluss der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann eine Realisierung bei der zuständigen Stelle der Telekom Deutschland GmbH erfragt werden.

7 NATURSCHUTZBELANGE UND ARTENSCHUTZ

7.1 Umweltbelange

Auch wenn eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB erlassen wird, greift die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 13 ff. BNatSchG. Durch die Rodung und Bebauung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft. Daher muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen.

Die naturschutzfachlichen Belange sind dem Fachbeitrag Naturschutz in Teil D dieser Satzung/Begründung zu entnehmen.

7.2 Ausgleichsflächen

Der Vorhabenträger kann auf demselben Grundstück (Flurstück 31/11) Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden realisieren. Die Ausgleichsfläche „Boden“ ist in der Planzeichnung (Teil A) abgebildet und wird im Fachbeitrag Naturschutz (Teil D) dieser Satzung/Begründung erläutert.

7.3 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes sind im avifaunistischen Fachbeitrag (s. Anlage „Untersuchungen zur Avifauna 2025“, Büro CORAX) sowie im Fachbeitrag Naturschutz (Teil D dieser Satzung/Begründung) erfasst.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 10 Brutvogelarten und 1 Art als Nahrungsgast nachgewiesen. Alle nachgewiesenen Arten sind allgemein häufig und ungefährdet. Streng geschützte Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

Bei allen Vogelarten handelt es sich um Arten, die in der Regel jährlich neue Nistplätze anlegen. Für diese Arten kann angenommen werden, dass entsprechende Ausweichflächen in der Umgebung zur Verfügung stehen und die Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Großvogelnester die geschützte Lebensstätten im Sinn des § 44 BNatSchG darstellen würden, wurden ebenfalls nicht festgestellt.

Zur Vermeidung des Eintretens der Zugriffsverbote gem. § 44 (1) ist eine Bauzeitenregelung erforderlich, die die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit ausschließt.

Das Plangebiet ist potenzieller Lebensraum von Fledermäusen. Ein randständiger ausgeprägter potenzieller Habitatbaum außerhalb des Eingriffsgebiets bleibt erhalten. Allerdings können auch die Bäume im Eingriffsgebiet grundsätzlich als potenzielle Sommerquartiere dienen.

Erheblichen Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gem. § 44 (1) ist vor Fällung von potenziellen Quartierbäumen eine fachgutachterliche Kontrolle auf eine Besiedlung durch Fledermäuse erforderlich.

Es wird ein Hinweis zur Bauzeitenregelung in die Einbeziehungssatzung aufgenommen.

Die Regelung, dass zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gem. § 44 (1) BNatSchG vor Fällung von potenziellen Quartierbäumen eine fachgutachterliche Kontrolle auf eine Besiedlung durch Fledermäuse erforderlich ist, wird ebenfalls als Hinweis in die Einbeziehungssatzung mit aufgenommen.

8 SONSTIGE BELANGE DER PLANUNG

8.1 Überschwemmungsgebiet Wietze

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Überschwemmungsgebiet der Wietze. Der NLWKN hat Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten[1] für die Gemeinde Wietze (Stand: 31.12.2019) erstellt. Grundlage ist die Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie[2].

Die Hochwassergefahrenkarten erfassen die Gebiete, die bei folgenden Szenarien überflutet werden:

- Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQhäufig)
- Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)
- Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQextrem)

Die Gefahrenkarten enthalten für jeder der genannten Szenarien die notwendigen Angaben zum Ausmaß der Überflutung und zur Wassertiefe.

Die Hochwasserrisikokarten enthalten darüber hinaus auch Informationen zu den potentiell hochwasserbedingten nachteiligen Auswirkungen der unterschiedlichen Hochwasserszenarien. Dargestellt wird die Anzahl der betroffenen Einwohner als Orientierungswert, die Art der wirtschaftlichen Tätigkeit im betroffenen Gebiet, Anlagen gemäß der IVU/IED-Richtlinie sowie gegebenenfalls weitere Informationen.

Das Plangebiet befindet sich mit kleinen Teilflächen der nicht überbaubaren Fläche (Gartenbereiche) im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

8.2 Altlasten

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Plangebiet vor.

[1] https://www.nlwkn.niedersachsen.de/wasserwirtschaft/eghochwasserrisikomanagementrichtlinie/gefahren_und_risikokarten/gefahren--und-risikokarten-116763.html

[2] https://www.umwelt.niedersachsen.de/startseite/themen/wasser/hochwasser_amp_kustenschutz/hochwasserrisikomanagement_richtlinie/

8.3 Kampfmittelvorkommen

Im Zweiten Weltkrieg war das heutige Gebiet des Landes Niedersachsen vollständig durch Kampfhandlungen betroffen. In der Folge können heute noch nicht detonierte Kampfmittel, z. B. Bomben, Minen, Granaten oder sonstige Munition im Boden verblieben sein. Daher sollte vor geplanten Bodeneingriffen grundsätzlich eine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung durchgeführt werden.

Eine mögliche Maßnahme zur Beurteilung der Gefahren ist eine historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Kriegsluftbildauswertung). Eine weitere Möglichkeit bietet die Sondierung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma. Bei der zuständigen Gefahrenabwehrbehörde (in der Regel die Gemeinde) sollte sich vor Bodeneingriffen über die vor Ort geltenden Vorgaben informiert werden. Bei konkreten Baumaßnahmen berät der KBD zudem über geeignete Vorgehensweisen.

Für das Plangebiet wurde keine Kriegsluftbildauswertung oder eine Sondierung durchgeführt und demzufolge besteht keine Gefährdungsbeurteilung hinsichtlich der Kampfmittelbelastung besteht.

Es wird empfohlen, eine Kriegsbildauswertung vor Baubeginn beim KBD zu beauftragen.

8.4 Inanspruchnahme von Waldflächen

Bei der geplanten Baufläche handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG (Abb. 1). Daher bedarf es nach § 8 NWaldLG einer Ersatzaufforstung mindestens im Flächenverhältnis von 1:1 für diese Waldumwandlung.

Der forstwirtschaftliche Beitrag zur Waldumwandlung kommt zu dem Ergebnis, dass ein Ersatzaufforstungsbedarf in einem Umfang von 1.760 m² (0,176 ha) besteht. Das Ersatzaufforstungsverhältnis soll 1:1,6 betragen.

Der Vorhabenträger kann auf demselben Grundstück (Flurstück 31/11) Ersatzaufforstungen realisieren. Die Ausgleichsfläche „Wald“ ist in der Planzeichnung (Teil A) abgebildet.

8.5 Baugrund

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

8.6 Denkmalschutz

Die Flächen befinden sich nicht im Wirkungskreis eines Kulturdenkmals, es sind im Planbereich keine Bodenfunde verzeichnet. Des Weiteren bleibt die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen nach § 14 NDSchG auch bei einer positiven Stellungnahme unberührt. Bodenfunde, Spuren oder Sachen, die den Anlass zu der Annahme geben, dass es sich dabei um Kulturdenkmale handelt, sind unverzüglich anzuzeigen.

9 VERFAHREN

Gemäß § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt zur vorliegenden Ergänzungssatzung eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Auf die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB ist § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Dementsprechend wird der Beschluss über die Ergänzungssatzung durch die Gemeinde ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

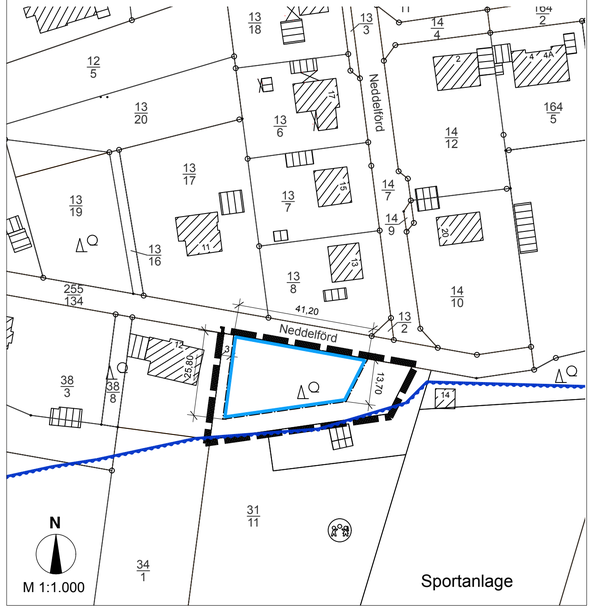
Wietze, den

.....

(Wolfgang Klußmann)

- Bürgermeister -

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung gem. § 34 BauGB

Grenze der Ausgleichsfläche

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Überschwemmungsgebiet

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

Bestandsgebäude (Haupt-/Nebenanlagen)

18 Hausnummer

11 Maßangaben in Meter

59/2 Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung
(§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossigkeit von Hauptgebäuden beträgt ein Geschoss.

Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 34 Abs. 5 S. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1) Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

2) Innerhalb der Kompensationsfläche "Wald" (1) sind die Bestimmungen aus dem Forstbereich zu berücksichtigen. An den dauerhaft verbleibenden Außenrändern ist die Anlage eines Waldrandes mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern in 10 - 15 m Tiefe anzulegen. Hierfür sind gebietseigene Baum- und Straucharten zu verwenden, ausgenommen sind stark transpirierende Baumarten (z. B. Birke).

3) Innerhalb der Kompensationsfläche "Boden" (2) ist wahlweise Extensivgrünland (max. 2-malige Mahd) oder eine halbruderale Gras- und Staudenflur anzulegen. Eine Bepflanzung mit einzeln stehenden Obst-Hochstämmen ist zulässig.
Grundsätzlich sind keine Pflanzenschutzmittel oder Düngung zu verwenden.

HINWEISE

1. **Bauzeitenregelung**

   Die Beseitigung oder der Rückschnitt von Bäumen oder Sträuchern und die Baufeldräumung ist zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10 - 28.02. des jeweiligen Jahres zulässig. Nach der Baufeldräumung ist ein unmittelbarer Beginn und eine laufende Fortführung der Bauarbeiten zu gewährleisten, um Nestbauten im Plangebiet zu verhindern.

2. **Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

   Die Beseitigung von potenziellen Quartierbäumen von Fledermäusen ist nur nach fachgutachterlicher Überprüfung auf eine Besiedlung durch Fledermäuse durchzuführen. Die Überprüfung muss zeitnah erfolgen, andernfalls sind die potenziellen Quartiere nach der Kontrolle zu verschließen. Dabei ist von einem Verschluss mit Bauschaum abzusehen. Stattdessen ist ein Verschluss mit Folie, die an drei Seiten so befestigt wird, dass sie nach unten weit überlappt und offenbleibt, auszuführen.

3. **Schutz von Bäumen**

   Die zu erhaltenden Bäume sind während der Bauarbeiten fachgerecht zu schützen. Dabei sind die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) und die ZTV-Baumpflege (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien Baumpflege) zu beachten.

4. **Kampfmittel**
   Es wird empfohlen, eine Kriegsbildauswertung vor Baubeginn beim KBD (Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN), RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu beauftragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

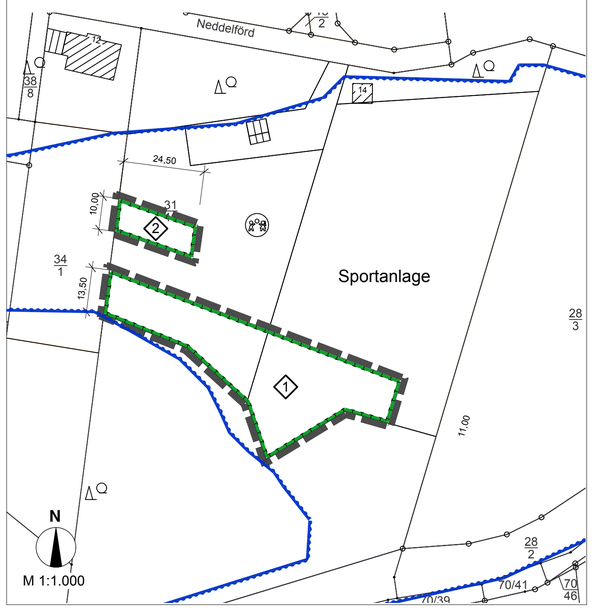
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Niedersächsiche Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 3. April 2012
(Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -) zuletzt geändert durch Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51)

AUSGLEICHSFLÄCHEN



Aufgrund § 10 und § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) - jeweils in der zuletzt geltenden Fassung - hat der Rat der Gemeinde Wietze diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Vorhaben WB-13 "Alter Sportplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) beschlossen.

Wietze, den

Siegel

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 18.12.2025 beschlossen, dass südlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wieckenberg eine Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt wird.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 05.02.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Wietze, den

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

Planverfasser

Der Entwurf der Satzung wurde ausgearbeitet von

Hildesheim, den 08.10.2025

planerzirkel
bernd schmalenberger st. ökn
städtebau, grün- und landschaftsplanung

.....
Bernd Schmalenberger

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB:
Beteiligung der Öffentlichkeit

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit durch Bekanntmachung Gelegenheit zur Stellungnahme während einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.02.2026 bis einschließlich 13.03.2026 gegeben worden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für den Landkreis Celle am 05.02.2026.

Wietze, den

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB:
Beteiligung der Behörden uns sonstiger Träger öffentlicher Belange

Gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.02.2026 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 13.03.2026 gegeben worden.

Wietze, den

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Satzung nach Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 29.09.2026 beschlossen.

Wietze, den

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB Vorhaben WB-13 "Alter Sportplatz" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

Verletzung von Verfahrensvorschriften, Mängel und Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Satzung sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften und Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der Satzung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den

.....
(Wolfgang Klußmann)
- Bürgermeister -

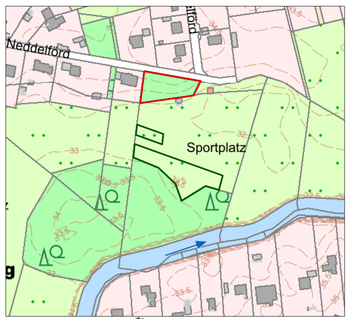
Planunterlage

Kartengrundlage - Liegenschaftskarte: Gemarkung: Wieckenberg, Flur: 5
Maßstab: 1:1000

Die Verwertung richtet sich nach § 5 Abs. 3 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dezember 2002 (Nds. GVBl. 2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26. Mai 2025).

Celle, den .....

.....
ÖbVI Dipl.-Ing. R. Riemann



Übersichtskarte o. M. LGLN Erstellt am: 30.05.2025

Gemeinde Wietze
OT Wieckenberg
Landkreis Celle

Teil A

Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
Vorhaben WB-13 "Alter Sportplatz"
Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

URSCHRIFT

planerzirkel
bernd schmalenberger st. ökn
städtebau, grün- und landschaftsplanung

Kartengrundlage
Digitalisierte Liegenschaftskarte
Stand 26.05.2025
Gemarkung: Wieckenberg, Flur 5
mrk Vermessung
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Rainer Riemann, Christoph Crause
Breite Straße 32, 29221 Celle

Maßstab i.O. 1 : 1.000
Blattgröße: A2 594 mm x 420 mm

Datum: 02.10.2026