

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan „Tiefes Tal“ beschlossen.

Wietze, den 10.05.1999

Bürgermeister i.V. Gemeindeamtsrat



VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 04.06.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tiefes Tal“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 20.08.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 10.05.1999

Bürgermeister i.V. Gemeindeamtsrat



Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefon 0 42 31 / 92 12 - 0 · Telefax 92 12 - 40

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (19.03.1998) Landkreis Celle, Gemeinde Wietze, Gemarkung Wieckenberg, Flur 4 / Maßstab 1:1.000.

Die Planunterlage wurde angefertigt von:
Vermessungsbüro Riemann-Meyer-Koch
Breite Straße 32
29221 Celle

Erlaubnisvermerk
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 (4) Niedersächsische Vermessungs- und Katastergesetz). Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 26.07.1999

Öffentl. best. Verm.



Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 10.11.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 23.11.1998 bis zum 05.01.1999 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 10.05.1999

Bürgermeister i.V. Gemeindeamtsrat



Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den.....

Bürgermeister (S)

Mängel der Abwägung
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den.....

Bürgermeister (S)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung nach Prüfung der Anregungen (§ 3 (2) BauGB) in seiner Sitzung am 26.01.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 10.05.1999

Bürgermeister i.V. Gemeindeamtsrat



Inkrafttreten
Der Bebauungsplan „Tiefes Tal“ mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 12 BauGB am 04. Mai 1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 7/1999 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 10.05.1999

Bürgermeister i.V. Gemeindeamtsrat



HINWEISE

Bei der Plandurchführung zutage tretende ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde sind bei der Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für Denkmalpflege meldepflichtig.

RECHTSGRUNDLAGEN

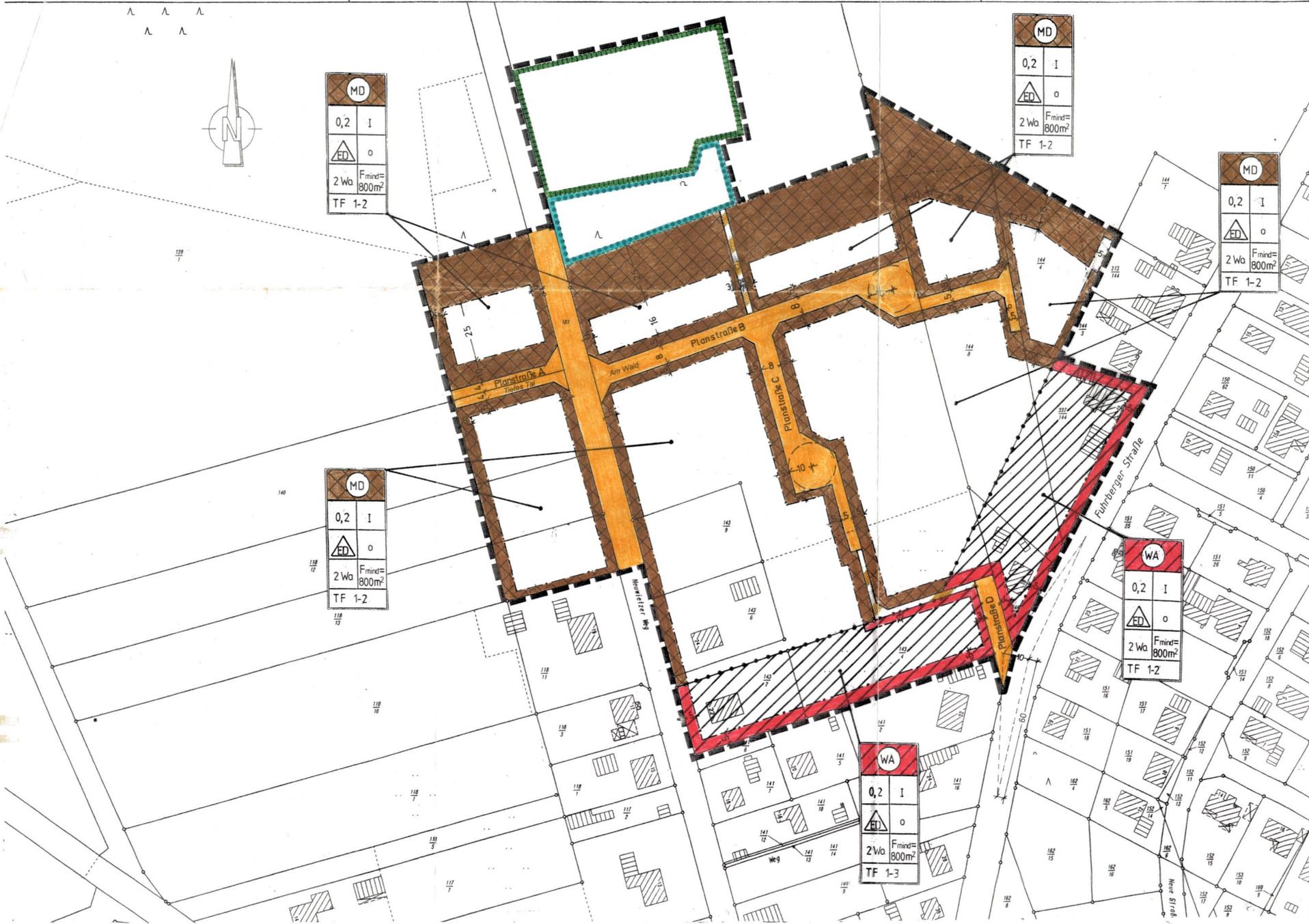
Artikel I des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (BauROG) in der Fassung vom 18.08.1997 (Baugesetzbuch).
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.
Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1995.

Gemeinde: WIETZE
Gemarkung: WIECKENBERG
Flur: 4, FLURSTÜCK 143/8 U. 143/9

Antrag: A 1326/98
Datum: 19.03.98

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

Vermessungs- und Katasterbehörde
Südostheide
- Katasteramt Celle -
Mörsenstr. 3/4
29221 Celle



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,2 Grundflächenzahl
- I Höchste Anzahl der Vollgeschosse
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnung
- Fmind Mindestgröße der Baugrundstücke

3. Bauweise, Baugrenze

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche/Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

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

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Waldfläche (Es wird auf das Landeswaldgesetz - insbesondere § 18 ff. verwiesen)

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- von der Bebauung freizuhaltende Sichtfelder nach RAS-K-1

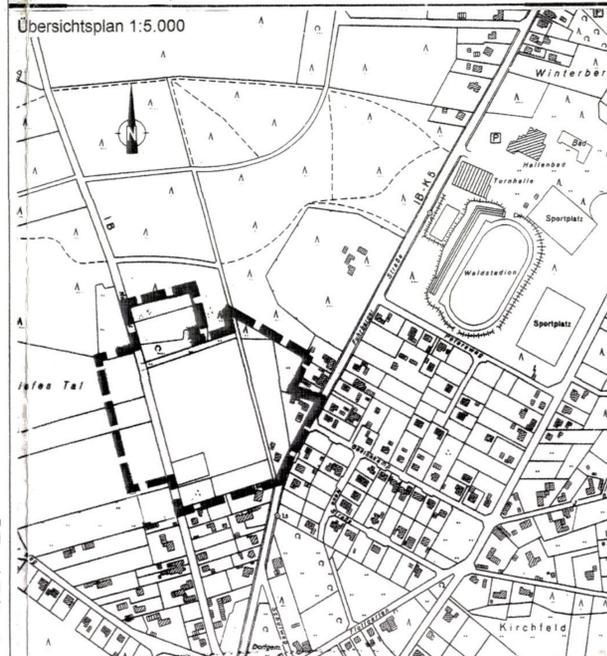
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TF

- Auf den privaten Grundstücken ist pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen und Zuwegungen ist unter Berücksichtigung des jeweiligen Abstandes zum Grundwasserhorizont mittels Flächen- und Muldenversickerung oder ähnlicher geeigneter Maßnahmen dem Grundwasser wieder zuzuführen.
- Die Baugrundstücke auf dem Flurstück 143/4 der Flur 4 dürfen nur über die Planstraße D erschlossen werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Geltungsbereich
Die örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Tiefes Tal“ der Gemeinde Wietze, Ortschaft Wieckenberg. Ausgenommen sind alle Grundstücke, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits bebaut waren.

Dächer
Die Dachneigungen der Hauptbaukörper werden auf 30° bis 48° begrenzt. Garagen und Nebenanlagen sind ausgenommen.
Die geneigten Dächer mit Tonziegeln oder Betondachsteinen sind in naturroten bis anthrazit Farbtönen einzudecken. Begrünte Dächer (Grasdächer) sind zulässig. Sie dürfen abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen, eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen.



Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.
Bebauungsplan "Tiefes Tal"
Gemeinde Wietze OT Wieckenberg Landkreis Celle
M. 1/1.000
gez.: Teu
Rechtskräftig seit: Planverfasser: Mohsenyar/Herrfurth
Stand: 10.05.1999



**Gemeinde Wietze
Der Bürgermeister
Landkreis Celle**

**Begründung
zum Bebauungsplan
„Tiefes Tal“**

Rechtskräftig seit: 04.05.1999



Inhalt

		Seite
1.	Anlaß und Ziel der Planung	3
2.	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3.	Größe und Erschließung	5
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
6.	Inhalt der Planung	7
7.	Arten der baulichen Nutzung	7
8.	Maß der baulichen Nutzung	8
9.	Bauweisen/Baugrenzen	8
10.	Gestalterische Festsetzungen	8
11.	Immissionsschutz	9
12.	Ver- und Entsorgung	9
13.	Oberflächenentwässerung	10
14.	Brandschutz	11
15.	Natur und Landschaft	11
16.	Planungsstatistik	12
17.	Verfahrensvermerke	13

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) „Tiefes Tal“ in der Ortschaft Wieckenberg wird aufgestellt, um der gestiegenen Nachfrage nach weiteren Bauplätzen in der Gemeinde Wietze Rechnung zu tragen.

Die Gemeinde Wietze, mit dem Grundzentrum Wietze und den Ortsteilen Hornbostel, Wieckenberg und Jeverßen, befindet sich in geographischer Randlage zu den Grundzentren Winsen (ca. 6 km) und Hambühren (ca. 8 km), zum Mittelzentrum Celle (ca. 20 km) und zum Oberzentrum Hannover (ca. 40 km).

Hoher Wohnwert und gute Verkehrsverbindungen haben in der Gemeinde Wietze zu erhöhtem Zuzug weiterer Bewohner geführt. Somit profitiert die Gemeinde Wietze als attraktive Wohngemeinde von der Großstadtnähe. Die Einwohnerzahl von 6.201 (1970) ist auf 7.616 (31.12.95) angestiegen. Das ist ein Wanderungsgewinn von 1.415 Einwohnern. Außerdem sind 603 Personen mit ihrem Nebenwohnsitz in der Gemeinde Wietze gemeldet. Es leben damit tatsächlich 8.219 Personen in der Gemeinde Wietze.

Von 1988 - 1994 sind 256 Bauanträge für Hausneubauten bei der Gemeinde eingegangen. Dabei wurden 127 Bauanträge von auswärtigen Bauherren gestellt.

Die aufgezeigte Entwicklung wirkt sich auf die Baulandsituation in erheblichem Maße aus. Hinzu kommt der stetig wachsende Trend zu Eigenheimen. Trotz verstärkter Bemühungen der Gemeinde, konnte dem steigenden Bedarf nach Bauland bisher nicht ausreichend Rechnung getragen werden.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Aufgrund der beschriebenen Situation hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung eines qualifizierten B-Planes für das Gebiet „Tiefes Tal“ beschlossen. Generelles Planungsziel der Gemeinde ist die Sicherung und Erhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB.

Das geplante Dorfgebiet erfüllt hinsichtlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung einen mehrfachen Zweck. Einmal ermöglicht es innerhalb des Gemeindegebietes einen harmonischen Übergang von den Baugebieten mit „städtischem“ Charakter zum Außenbereich. Zum anderen können die nach § 5 Abs. 2 BauNVO umfassend zulässigen Nutzungen dazu dienen, die wirtschaftliche Struktur der ländlichen Gemeinde zu verbessern und damit dem bisher (starken) wirtschaftlichen Gefälle zwischen ländlicher Gemeinde und der Stadt entgegenzuwirken. Dadurch kann u.a. der „Landflucht“ Einhalt geboten werden. Es ist im Grundsatz anzustreben, daß die aus dem landwirtschaftlichen Produktionsprozeß ausscheidende Bevölkerung

nicht nur in den Dorfgebieten ansässig bleibt und zusammen mit den aus städtischen Gebieten Zugezogenen ländliche Wohngemeinden bilden, sondern anstatt zusätzlich in die bereits vorhandenen städtischen Ober- und Mittelzentren zu pendeln, weiterhin in den angestammten Dorfgebieten ihre Beschäftigung findet. Das ist u.a. durch Gewinnung zusätzlicher Arbeitsstätten, beispielsweise zur Ansiedlung von Betrieben zur Be- und Verarbeitung der landwirtschaftlichen Produkte insbesondere der stark zugenommenen landwirtschaftlichen Veredelungswirtschaft zu erreichen.

Die Gemeinde Wietze will das dörfliche Leben in den Ortsteilen der Gemeinde erhalten und die besondere Eigenart der ländlichen Siedlung stärken, sowie Anstöße für die langfristige sinnvolle Dorfentwicklung und für weitere private und öffentliche Investitionen geben.

Darüber hinaus werden mit der Aufstellung des B-Planes folgende Zielsetzungen verbunden:

- Dem dringenden Bedarf nach Bauland in der Gemeinde wird entsprochen.
- Die Verbesserung der Lebensqualität durch ein störungsfreies Nebeneinander von Wohnen und Arbeit in der Ortslage.
- Die optimale Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in der Gemeinde soll angestrebt bzw. gesichert werden.
- Für künftige Baumaßnahmen soll ein sinnvoller städtebaulicher Rahmen geschaffen werden.
- Qualitative Gestaltung des Ortsbildes Wieckenberg.
- Die natürlichen Belange sowie die Belange des Landschaftsbildes sollen in ausreichendem Maße berücksichtigt werden.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortsteils Wieckenberg.

Östlich des Plangebietes verläuft die Fuhrberger Straße.

Im Westen durchquert der Neuwietzer Weg das Gebiet in nordsüdlicher Richtung.

Das Plangebiet wird im Norden durch forstwirtschaftliche Flächen abgegrenzt.

Im Süden und Osten liegen Allgemeine Wohngebiete.

Westlich des Plangebietes erstreckt sich das im Flächennutzungsplan (F-Plan) dargestellte Dorfgebiet, das z. Z. als Acker und Grünland genutzt wird.

3. Größe und Erschließung

Das Plangebiet ist ca. 6,04 ha groß; ein Teil davon ist bereits bebaut.

Das Gebiet wird hauptsächlich über den Neuwietzer Weg erschlossen. Ein kleiner Teil des Gebietes, ca. 3 Grundstücke, werden über die Fuhrberger Straße erschlossen. Zum Schutze der rückwärtigen Garten- und Ruhebereiche der bestehenden Wohnbebauung an dem Neuwietzer Weg wurde festgesetzt, das die Baugrundstücke auf dem Flurstück 143/4 der Flur 4 nur über die Planstraße D erschlossen werden dürfen. Eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Fuhrberger Straße ist vorgesehen.

Da es sich bei der Fuhrberger Straße um eine Kreisstraße handelt, ist im Zuge des Ausbauplanes die Planstraße D rechtwinklig an die Fuhrberger Straße anzuschließen. Dem Tiefbauamt des Landkreises Celle ist hierzu ein Detailplan vorzulegen. Weiterhin ist darauf zu achten, daß die Sichtfelder gemäß RAS-K-1 freizuhalten sind. Auf die Bestimmungen des § 34 NStrG wird hingewiesen.

Die Planstraßen bilden ein Stichstraßensystem, so daß am Ende jeder Stichstraße eine Wendemöglichkeit mit einem Durchmesser von 20 m vorgesehen ist. Diese hofartigen Erweiterungen des Straßenraumes bieten auch den Anliegern unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Der Straßenraum soll neben dem Fahrzeugverkehr und dem ruhenden Verkehr auch Fußgängern, Straßengrün und Versickerungsmulden gleichzeitig Platz bieten. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen wird der Neuwietzer Weg im Bereich des Plangebietes so gestaltet, daß die Durchquerung des Plangebietes mit Kraftfahrzeugen nur im Schrittempo möglich wird.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmals ein B-Plan aufgestellt.

Im vorhandenen F-Plan der Gemeinde Wietze ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Plangebiet wird z. Z. als Acker- und Wohnbaufläche genutzt. Der wesentliche Teil des WA-Gebietes im Planbereich ist bereits bebaut. Die Notwendigkeit der dargestellten Flächennutzungen ist im Rahmen des F-Planverfahrens ausführlich erläutert worden.

Der B-Plan „Tiefes Tal“ wird aus dem F-Plan entsprechend seinen Darstellungen entwickelt.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne „den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen“. Diese Bestimmung gewährleistet, daß die Gemeinden ihre Bauleitplanung mit allen anderen raumbedeutsamen Planungen abstimmen müssen. Diese Anpassungspflicht gewinnt ständig an Bedeutung, da steigende Ansprüche an den Raum und der damit zusammenhängende Flächenverbrauch nur auf der Ebene der Raumordnung sachgerecht koordiniert werden können.

Die Aufstellung dieses B-Planes verstößt nicht gegen § 1 (4) BauGB.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Celle von 1994 wird der Gemeinde Wietze die Funktion eines Grundzentrums übertragen. Die Gemeinde liegt innerhalb von Gebieten, denen besondere Bedeutung für die Erholung zugewiesen werden. Dies beinhaltet die Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung.

Ein Grundzentrum soll die Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs der Bevölkerung in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht (Grundversorgung) für einen engeren Verflechtungsbereich (Nahbereich) bereitstellen. Der vorliegende verbindliche B-Plan „Tiefes Tal“ greift die Vorgabe des RROP auf und führt sie planerisch fort.

Aus dem zeichnerischen Teil des RROP für den Landkreis Celle ist ersichtlich, daß für das Plangebiet keine raumbedeutsame Darstellung eingetragen ist.

Das Gebiet ist als Siedlungsentwicklungsfläche vorgesehen. Durch Festsetzung des Dorfgebietes wird das Ziel verfolgt, Anlagen und Einrichtungen für Erholung der Bevölkerung über den Eigenbedarf hinaus i. S. d. RROP zu sichern und zu entwickeln.

Das Gebiet soll den Bewohnern unter anderem auch Pferdehaltung ermöglichen, die den Zwecken des Reitsports und Erholung dienen. Dementsprechend können auch Stallungen für die Tiere gebaut werden. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden angemessen berücksichtigt. Die forstwirtschaftliche Fläche ist von der Planung nicht betroffen. Die geplante Baugrenze hält in ausreichendem Maß Abstand von dieser Fläche. Das Plangebiet ist für Landwirtschaft aufgrund seiner Größe und Form unrentabel. Die Festsetzung des Gebietes als Baugebiet führt zur Abrundung des Ortes.

Darüber hinaus bietet sich das Plangebiet an, daß die Bewohner ihre Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen errichten können.

Das Plangebiet ist über die Fuhrberger Straße und den Neuwietzer Weg mit dem Hauptort verbunden. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der Fuhrberger Straße. Kindergarten und Schule befinden sich im Hauptort Wietze, in ca. 1 km Entfernung.

Die Ausweisung des Dorfgebietes soll nicht zur Schwächung der Siedlungsstruktur des Mittelzentrum Celle führen. Das geplante Dorfgebiet ist ca. 4,3 ha groß und das Angebot an Baugrundstücken begrenzt. Das Angebot dient zur Deckung der großen Nachfrage nach Bauland in Wietze.

6. Inhalt der Planung

Die einzelnen B-Planfestsetzungen werden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung Rechnung zu tragen. Ferner sollen die Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden i. S. d. § 1 (5) BauGB berücksichtigt werden.

Die Anforderungen an die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden beachtet. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet genießt Bestandsschutz.

7. Arten der bauliche Nutzung

Aufgrund des Bedarfs und konkreter Nachfragen nach Baugrundstücken in Dorfgebieten mit guter Wohn- und Erholungsqualität in der Gemeinde Wietze, wird entsprechend der Darstellung im F-Plan das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das WA-Gebiet ist fast restlos erschlossen und bebaut worden. Die Festsetzung des Gebietes im B-Plan erfolgt i. S. der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Mit der Festsetzung des Dorfgebietes i. S. d. § 5 BauNVO soll eine sinnvolle Anpassung an die vorhandenen Nutzungen in der direkten Umgebung vorgenommen werden.

Das Gebiet soll den zukünftigen Bewohnern ermöglichen, hier ihre Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten sowie ihre landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unterzubringen. Darüber hinaus sollen die Bewohner die Möglichkeit erhalten, Nutztiere in geringer Anzahl zum eigenen Bedarf, aber auch Reittiere zum Zwecke der Erholung und des Fremdenverkehrs zu halten. Dementsprechend können auch die Stallungen der Tiere hier gebaut werden.

8. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) steht die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur im Vordergrund. Aus diesem Grund werden die Obergrenzen für GRZ für Dorfgebiete i. S. des § 17 BauNVO nicht voll ausgenutzt, sondern die Festsetzung einer GRZ von 0,2 für sinnvoll gehalten. Um die Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen, will die Gemeinde auch Gebäude mit zwei Wohnungen zulassen.

Auf die Festsetzung einer Geschößflächenzahl (GFZ) wurde zu Gunsten der Eingeschossigkeit verzichtet. Damit wird den Bauwilligen im Rahmen der Bestimmungen der NBauO die Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht und gleichzeitig in gewissem Maß die Höhe des Gebäudes begrenzt. Hierdurch wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert.

Um den dörflichen Charakter des Ortsteiles Wieckenberg zu erhalten sind Grundstücksmindestgrößen von 800 m² festgesetzt worden.

9. Bauweise/Baugrenzen

Im Hinblick auf den ländlichen Raum und die vorhandene Baustruktur im Ort wird im gesamten Plangebiet Offene Bauweise (O), aber nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohnungen zugelassen.

Bei der Festsetzung der Baugrenze ist beabsichtigt, in allen Bereichen ein gutes Maß zwischen der Großzügigkeit mit angemessener Bautiefe und dem notwendigen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zu erreichen. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde bewußt verzichtet, damit in einem gewissen Rahmen der städtebaulichen Ordnung, den Bauwilligen möglichst viel Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Anordnung ihrer Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

10. Gestalterische Festsetzungen

Um das ortstypische, städtebauliche Bild in der Umgebung geordnet weiter zu entwickeln und nicht zu zerstören, werden für die Dächer weitreichende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die zulässige Dachneigung für Hauptbaukörper wird auf 30° - 48° festgelegt und führt damit die Struktur der vorhandenen dörflichen Dachlandschaft fort. In diesem Sinne werden auch die Farbtöne der geneigten Dächer mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in naturrot bis anthrazit festgeschrieben.

Um die Gestaltungsfreiheit für die Bauwilligen zu erweitern, läßt die Gemeinde auch Grasdächer im Plangebiet zu. Sie dürfen aber, abweichend von den zuvor benannten Dachneigungen, eine Mindestdachneigung von 20° aufweisen. Hierdurch wird die konstruktive Grenze der Dachneigung für Grasdächer berücksichtigt.

Garagen und Nebenanlagen können ausnahmsweise auch mit Flachdächern errichtet werden, weil sie für das städtebauliche Bild nicht von entscheidender Bedeutung sind.

11. Immissionsschutz

Durch die Festsetzung des Dorfgebietes werden keine Immissionsschutzmaßnahmen benötigt. Geruchs- und Geräuschbelästigungen - etwa Dung- und Tiergerüche sowie Pferdewiehern und Hahnkrähen - sind als typische Begleiterscheinungen des ländlichen Wohnens anzusehen. Bewohner, die wegen der „ländlichen Idylle“ aus der Stadt herausgezogen und sich in einer ländlichen Gemeinde angesiedelt haben, müssen ihre städtisch geprägten Wohnvorstellungen insoweit an das dörfliche Leben anpassen. Sie dürfen ihre freiwillig aufgegebenen städtischen Lebensgewohnheiten nicht zum Maßstab dessen machen, was sie bisher als nachbarschützend ansehen konnten. Die Nachbarn und entsprechend die Ordnungsbehörden können nur gegen diejenigen belästigenden Einwirkungen vorgehen, die das Maß dessen eindeutig überschreiten, was nach der herrschenden Auffassung über die gegenseitige Rücksichtnahme in Dorfgebieten hinzunehmen ist.

Die Emissionen aus dem Plangebiet haben sich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu halten.

Die Immissionen aus den umliegenden Flächennutzungen haben für das Plangebiet geringe Bedeutung.

12. Ver- und Entsorgung

- Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit Wasser ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des „Stromversorgungsverband Osthannover GmbH“ - Wasserversorgung -, Sprengerstraße 1, 29223 Celle, durch Anschluß an die vorhandene Druckleitung des Verbandes in der Straße Neuwietzer Weg.

- Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der anfallenden Abwässer erfolgt über das „Zentrale Klärwerk“ in Wietze durch den Abwasserverband Matheide, Urwaldschneise 1, 20345 Unterlüß. Die Kapazität des „Zentralen Klärwerkes“ Wietze reicht gerade noch aus, um die Abwässer aus dem Plangebiet aufzunehmen. Eine Entlastung der Kläranlage

könnte u.U. der geplante Anschluß des Ortsteiles Hornbostel an die Kläranlage Winsen bringen. Das B-Plangebiet kann an den Schmutzwasserkanal in der Straße Neuwietzer Weg angeschlossen werden.

- Stromversorgung

Die Versorgung des B-Plangebietes mit Strom ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der „HASTRA-Aktiengesellschaft“, Hastrastraße 1, 30938 Burgwedel-Engensen. Innerhalb des B-Plangebietes ist die Erstellung einer Trafostation möglich, falls der Versorger dies wünscht.

- Gasversorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas ist sichergestellt durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der „Landesgasversorgung Niedersachsen AG“, Jacobistraße 3, 31157 Sarstedt, über die vorhandene Versorgungsleitung durch Anschluß an die vorhandene Gasleitung der Straße Neuwietzer Weg und die Fuhrberger Straße.

- Abfallbeseitigung

Die zentrale Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Celle zur zentralen Mülldeponie des Landkreises. Innerhalb des kleinen Plangebietes besteht für die Errichtung eines Deponiecontainerstandortplatzes kein Bedarf, er ist in unmittelbarer Nähe im Ort vorhanden.

13. Oberflächenentwässerung

Das Grundwasser soll durch die Festsetzungen im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen müssen möglichst gering gehalten werden.

Den Grundwasserhaushalt entlastend wirkt der Umstand, daß ca. 5 ha Intensivgrünland der landwirtschaftlichen Nutzung und damit verbunden der regelmäßigen Düngung entzogen werden (Reduzierung des Schadstoffeintrages in das Grundwasser). Trotzdem ist hier die Oberflächenentwässerung in dem Sinne zu regeln, daß das abfließende Niederschlagswasser auf geeigneten Sickerflächen (Gartenteiche, muldenartige Rasenflächen etc.) im Planbereich zum Versickern zu bringen ist.

Die bisherige zentrale Regenwasserkanalisation soll bei günstigen Voraussetzungen, wie sie im ländlichen Raum des norddeutschen Flachlandes meist gegeben sind, mehr und mehr durch ein dezentrales, flächiges und offenes Entwässerungssystem abgelöst oder ergänzt werden, dessen wesentliche Merkmale gebremster Abfluß, Rückhaltung, Speicherung und Mulden bzw. Flächenversickerung sind. Auf ausreichende Sicherheitsabstände zu benachbarten Grundstücken ist wegen möglicher nachteiliger Einwirkungen zu achten.

Aus der Regenwasserbewirtschaftung ergeben sich auch neue städtebauliche Möglichkeiten, urbane Räume durch offen und sichtbar abfließende und speicherbare Oberflächenwasser gestalterisch zu beleben und dadurch mehr Lebensqualität für den Bewohner zu schaffen.

Zusätzlich wird den Bauherren aus ökologischen Gründen empfohlen, zur Einsparung von Frischwasser, Regenwassersammelanlagen von mindestens 6 m³ Wasser Inhalt bei 120 m² Wohnfläche zu installieren und für die Bewässerung des Gartens und der Pflanzen aufgrund der tiefsandigen „Podsohlen-Bodenverhältnisse“ den Gebrauch von Trinkwasser für den Garten zu verringern.

Für die mit der Regenwasserbeseitigung in Verbindung stehenden Gewässerbenutzungen sind rechtzeitig die nach § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erforderlichen Erlaubnisse zu beantragen.

14. Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes werden innerhalb des Plangebietes, falls erforderlich, im Bereich der Planstraße Unterflurhydranten eingerichtet. Die Erstellung der erforderlichen Unterflurhydranten erfolgt im Rahmen des Straßenausbauplanes in Abstimmung mit dem Gemeindecmando der Freiwilligen Feuerwehr Wietze, der Stromversorgung Osthannover GmbH - Wasserversorgung - und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Celle.

15. Natur und Landschaft

Im Landkreis Celle befindet sich südlich von Wietze der Ortsteil Wieckenberg. Er stellt sich als kleine Siedlung am Niederungsbecken der Wietze dar, welche Wieckenberg südlich umfließt und dann bei Wietze in die Aller mündet.

Bei der Siedlungserweiterung wird ein Teil einer bislang vornehmlich als Acker intensiv agrarisch genutzten Fläche überplant, die sich nördlich bis zum Waldrand an die vorhandene Bebauung anschließt. Ein Alternativstandort besteht nicht, da es sich hierbei um Flächen im Wietze-Tal handeln würde, in denen das Grünland der Niederung ökologisch wertvoll einzustufen ist und darüber hinaus das gesamte Tal als Verbindung zum Fuhrberger Bereich die Voraussetzungen zum Landschaftsschutz erfüllt.

Die mit der Überformung der Grundfläche des B-Planes "Tiefes Tal" verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Rahmen der 'Eingriffsregelung' im Landschaftspflegerischen

Begleitplan, der dieser Begründung zum B-Plan als Anlage beiliegt, beschrieben und bewertet. Schutzgutspezifisch werden für Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild die aus der zukünftigen Bebauung erwachsenden Nachteile mit geeigneten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist als Kompensationsfläche ein außerhalb der Bebauung liegender Bereich gewählt worden, welcher aus naturschutzfachlicher Sicht ein Potential zur Biotopaufwertung bietet und auf dem bei zeitgleicher Umsetzung der Maßnahmen die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe und nachhaltigen Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden können.

Detaillierte Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft, dem Vorhaben und den notwendigen Kompensationsmaßnahmen können dem Begleitplan zu dieser Begründung entnommen werden.

16. Planungsstatistik

Das B-Plangebiet setzt sich aus nachfolgend aufgelisteten Flächennutzungen zusammen:

<u>Plangebiet</u>	ca. 6,04 ha	=	100,0 %
Dorfgebiet (MD)	ca. 3,87 ha	=	64,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 0,84 ha	=	14,0 %
Verkehrsfläche	ca. 0,63 ha	=	10,0 %
Ausgleichsfläche	ca. 0,7 ha	=	12,0 %
			100,0 %

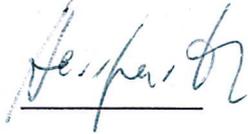
Das WA-Gebiet im Planbereich ist bereits in Parzellen aufgeteilt und bebaut worden. Es bietet nur noch zwei bis drei Baugrundstücke. Durch das geplante Dorfgebiet werden ca. 34 Baugrundstücke neu geschaffen.

Nach Inkrafttreten des B-Planes wird die Fläche entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungsplan vermessen. Die Eigentümerin der Fläche, die Niedersächsische Landgesellschaft mbH, kann die Baugrundstücke nach erfolgter Grundstücksvermessung und Erschließung umgehend an die Bauinteressenten veräußern.

17. Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
Niedersächsische Landgesellschaft mbH.
Lindhooper Straße 59
27283 Verden

Verden, den 15. Januar 1999



Planverfasser

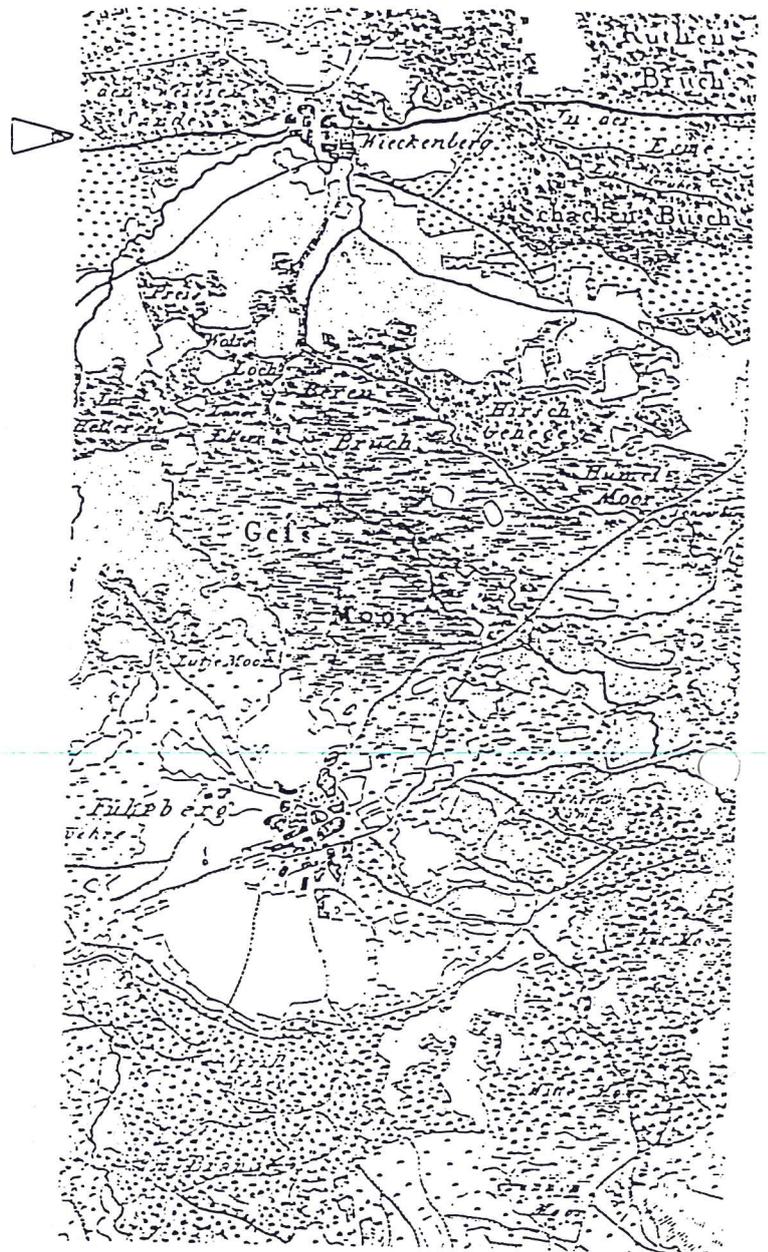
Der Bebauungsplan „Tiefes Tal“ tritt einschließlich der Begründung
mit der Bekanntgabe nach § 12 BauGB in Kraft.

Wietze, den 1. 0 MAI 1999



Bürgermeister





Lecoq 1805

Landschaftspflegerischer Begleitplan

hier: Eingriffsregelung
zum Bebauungsplan "Tiefes Tal" - Wieckenberg -
Gemeinde Wietze

Landkreis Celle

1 Planungsanlaß	Seite 2
1.1 Methodik	Seite 2
1.2 Lage der Gebiete	Seite 2
1.2.1 Eingriffsfläche	Seite 2
1.2.2 Ersatzfläche	Seite 2
2 Aussagen übergeordneter Planungen	Seite 2
3 Aussagen aus lokaler Sicht	Seite 3
3.1 Abiotische Faktoren	Seite 3
3.1.1 Naturraum	Seite 3
3.1.2 Geologie/Böden	Seite 3
3.1.3 Luft/Klima	Seite 3
3.2 Biotische Faktoren	Seite 3
3.2.1 Flora	Seite 3
3.2.2 Fauna	Seite 4
3.3 Landschaftsbild	Seite 5
3.4 Zusammenfassende Bewertung	Seite 5
4 Eingriffsregelung	Seite 6
4.1 Grundsätze zur Eingriffsregelung	Seite 6
4.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs	Seite 7
4.3 Verbleibende Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt	Seite 7
4.3.1 Beeinträchtigung der Biotopstrukturen	Seite 7
4.3.2 Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden/Wasser und Luft	Seite 8
4.3.3 Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes	Seite 8
5 Eingriffsbilanzierung - Flächenbilanz	Seite 8
6 Zusammenfassung und Schlußbemerkung	Seite 11
7. Fototeil	

1 Planungsanlaß

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt für ihren Ortsteil Wieckenberg die Ausweisung des Bebauungsgebietes "Tiefes Tal".

1.1 Methodik

Die Gemeinde läßt mit dem vorliegenden landschaftspflegerischen Begleitplan prüfen, inwieweit die Belange von Natur und Landschaft bei der städtebaulichen Überplanung der Grundfläche berücksichtigt bzw. kompensiert werden.

Unter Zuhilfenahme der " Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" Hrsg. Niedersächsisches Landesamt für Ökologie Heft 1/94 Stand werden die Eingriffe in die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Luft und Landschaftsbild schutzgutbezogen einzeln betrachtet und bewertet und das in der Regel für den Naturhaushalt entstehende Defizit ermittelt.

Dieser Kompensationsbedarf wird als potentielle Biotopaufwertung auf einer dazu geeigneten Fläche mit entsprechenden Maßnahmen dargestellt.

Die dem Eingriff zeitgleiche oder möglichst zeitlich dem Eingriff vorgezogene Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sollen den Verlust-Zeitraum für die erforderliche Besiedlung des neuen Lebensraumes verkürzen. Eine zeitlich dem Eingriff weit vorgezogene Kompensation eignet sich daher auch als Maßnahme zur Eingriffsminderung. Dem Gebot der Eingriffsminderung ist ebenso wie dem der Eingriffsvermeidung zu entsprechen.

1.2 Lage der Gebiete

1.2.1 Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche (Abb. 1) liegt nördlich von Wieckenberg, das als Ortsteil von Wietze am gleichnamigen Flüsschen liegt, das nördlich vom Ort in die Aller mündet. Innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit "Aller -Talsandebene" (Abb. 2) befindet sich Wieckenberg in der Untereinheit "Berkhofer-Talsandgebiet". Hier wird der gesamte Allerraum durch Flugsanddünen geprägt, die südlich und nördlich an die Allerniederung anschließen.

1.2.2 Ersatzfläche

Die Ersatzfläche (Abb. 1) liegt innerhalb der Plangebietsgrenzen zum B-Plan . Sie schließt sich nahezu unmittelbar nördlich an.

2 Aussagen übergeordneter Planungen

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Landkreises Celle (Entwurf 1991) stellt für die Gemeinde Wietze als Grundzentrum die Entwicklungsaufgabe "Erholung" dar. Mit besonderer Bedeutung für die Erholung ist hier u.a. die Wietzeniederung ausgewiesen. Ein regional bedeutsamer Wanderweg führt von Hellern über Wieckenberg nach Winsen. Insbesondere sind im Rahmen der Bauleitplanung in den landschaftspflegerischen

Fachbeiträgen die Zielsetzungen des Niedersächsischen Landschaftsprogrammes / 1989 (Abb. 3) und des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Celle, Teil Arten und Lebensgemeinschaften (1991) zu beachten und zu konkretisieren. Der Bebauungsplan "Tiefes Tal" ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (Nov. 1996) entwickelt. Hier ist für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) dargestellt.

3 Aussagen aus lokaler Sicht

3.1 Abiotische Faktoren

3.1.1 Naturraum

Das Berghofer Dünen-Talsandgebiet liegt als relativ ebenmäßiger Bereich aus trockenen und grundfeuchten Talsandplatten, Dünenfeldern und mit vereinzelt kleinen Flachmooren zwischen Leine- und Allertal und Wietzer- und Hoper Niederung.

3.1.2 Geologie/Böden

Hier werden die oberflächennahen Schichten ausschließlich aus eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Sedimenten aufgebaut. Beim Abtauen der aus Skandinavien bis an die Mittelgebirge vorgedrungenen Eismassen, wurden Geschiebemergel sowie Sande und Kiese abgelagert, die flachwellige Grundmoränenplateaus bildeten.

Das Aller-Urstromtal wurde durch den Schmelzwasserabfluß des warthe-stadialen Inlandeises während der Saale-Kaltzeit geprägt.

Auffällig sind die talbegleitenden Flugsanddünen, deren Entwicklung auf das vegetationsfeindliche Tundrenklima während der Weichselvereisung und später , während des Mittelalters, auf die Nutzung der Landschaft (Holztrieb, Plaggenwirtschaft und Überweidung) zurückzuführen ist.

Im Berghofer Dünen-Talsandgebiet ist zur Wietze hin eine Ablagerung von Fein- und Mittelsanden während der Holozän-Weichselkaltzeit als flächenhafte , dünne Auflage erfolgt. Bis zur Kiefernaufforstung seit Beginn des Jahrhunderts waren auch hier die Dünen in Bewegung.

3.1.3 Luft/Klima

Das Klima im Gemeindegebiet ist durch einen Wechsel von maritimen und kontinentalen Einflüssen geprägt.

Vorherrschende Windrichtung sind West- und Südwestwinde.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8 - 9°C, die mittlere Januar-temperatur beträgt 0 - 1°C die Julitemperatur 18 - 19°C.

Die mittlere Niederschlagssumme liegt bei ca. 750 mm .

Die Witterung ist gegenüber dem Durchschnitt in Niedersachsen freundlich wärmer.

3.2 Biotische Faktoren

3.2.1 Flora

Die ursprünglich in Norddeutschland vorherrschende vielfältige Waldlandschaft wurde mit Beginn der Jungsteinzeit unter dem Einfluß des Menschen durch den Waldackerbau und die Viehzucht verändert.

Im Mittelalter veränderten großflächige Rodungen zur Deckung des Holzbedarfes und zur Vergrößerung der Ackerflächen die Artenzusammensetzung der Restvegetation. Die starke Übernutzung führte bei den leichten Böden und der geringen Regenerationsfähigkeit der damals anstehenden Eichenmischwälder zur Degradierung der Wälder bis hin zur Heide. Die bäuerliche Wirtschaftsweise paßte ihre Nutzung insofern an, als statt der Rinder und Schweine mangels Eicheln zur Mast jetzt Schnucken die Heideflächen beweideten, was wiederum die Bienenhaltung begünstigte.

Streu- und Plaggenheide dienten der Düngung der Äcker.

Als die Übernutzung der Heide zu vegetationsfreien Sandflächen führte, die stark winderosionsgefährdet waren, wurden systematische Aufforstungen gefördert, bei denen auf den devastierten Böden lediglich Kiefern anwuchsen. Als potentiell natürliche Vegetation, die sich ohne Einflußnahme des Menschen entwickelt hätte, würde sich im Plangebiet der trockene Eichen-Birkenwald entwickelt haben, in dem als Arten vorkämen:

Quercus robur	Stieleiche
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
(Pinus sylvestris)	Waldkiefer
Rosa canina	Hundsrose
(Juniperus communis)	Wacholder

Aus dieser Artenliste wird sich das Pflanzschema für Gehölzanpflanzungen in diesem Naturraum zusammensetzen, wie sie auf geeigneten Standorten z.B. als Biotopaufwertung im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind.

3.2.2 Fauna

Das für die geplante Wohnbebauung vorgesehene Gelände wird z.Z. intensiv ackerbaulich (Kartoffel/Getreide) genutzt. Auf intensiv bewirtschafteten Ackerbiotopen ist eine starke Selektion der vorkommenden Tierarten zu bemerken. Dies resultiert aus der hochgradig anthropogenen Nutzung dieser Lebensräume in Bezug auf die Bodenbearbeitung, den Eintrag von Düngern und Pestiziden und dem monostrukturellen Aufbau der Kulturflächen. Im Zuge der Intensivierung der Ackernutzung reduzieren sich Ackerbegleitflora und -fauna auf wenige Arten, die an extreme Lebensbedingungen anpassungsfähig sind.

Abgesehen von der Vielzahl wirbelloser Bodenorganismen, welche den Bodenkörper an sich besiedeln, stellen Ackerflächen Brut- und Nahrungsbiotop für einige Vogelarten dar. Diese Funktion erlangt mit der Ausbildung sogenannter Nachbarschaftseffekte an Bedeutung.

Im vorliegenden Fall grenzt ein Nadelforst an, für den, wie beim Binnenwaldrand typisch,

eine mehrstufige Mantelstruktur und damit eine mit diesen Biotopen einhergehende, artenreiche Flora und Fauna fehlt.

Obwohl der Grenzbereich Acker/Forst einen theoretisch weit weniger wertvollen Bereich darstellt als der zwischen Acker und Wald, sollte eine gewisse - wenn auch graduell niedrige - Wechselwirkung der Faunenpopulation zwischen diesen Bereichen bei der Eingriffsbilanzierung gewürdigt werden .

In der vorliegenden Bearbeitung wird hierfür ein Wechselwirkungsbereich von 40.00 m in die Bilanzierung eingestellt.

Funktion im Biotopverbund

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Nadelforst ist als dünner Vernetzungsbiotop zwischen den beiden großflächigen Forsten westlich und östlich von Wieckenberg anzusehen. Wobei der westlich benachbarte Forst im Gemeindegebiet Wietze liegt und als potentiell wertvolle Fläche im LRP des LK Celle bezeichnet wird. Beim östlich benachbarten Forst handelt es sich um den Staatsforst Wienhausen.

Die Bewertung der Fauna im Plangebiet kann in diesem Fall nicht über eine Summierung der Faunenbewertungen in den im Plangebiet vorherrschenden Biotopen erfolgen, sondern muß sich an der besonderen Funktion eines Verbindungselementes im Biotopverbund orientieren, welche die Plangebietsgrenzen überschreitet.

3.3 Landschaftsbild

Das heutige Landschaftsbild ist von großflächigen Kiefernforsten beherrscht und damit der ursprünglichen Ausprägung bereits stark entfremdet.

Da es sich in diesem Naturraum um einen vergleichsweise ebenen Bereich mit schwach ausgeprägten Reliefenergien handelt, werden zwar einerseits geradlinige Blickbeziehungen schon durch kleinste Oberflächenveränderungen rasch irritiert, andererseits ist die Überplanung von Tälern oder Erhebungen, wo insbesondere bei letzterem die Blickverbindungen reizvoll sind, vermeidbar.

Die städtebauliche Überformung der bestehenden Ackerfläche, die durch den B-Plan "Tiefes Tal " vorbereitet wird, schließt sich zweiseitig an die bereits bestehende Bebauung an und paßt die neue Siedlungserweiterung in die vorhandene Freifläche bis zum Forst ein.

Aus der Vogelperspektive erscheint diese Erweiterung des Ortsteiles aufgrund der Vorbelastung durch den Siedlungsbestand relativ landschaftsverträglich. Alternativflächen befinden sich lediglich noch im Niederungsbereich der Wietze, welcher nicht zuletzt aus Gründen der Retention von Bebauung freizuhalten ist. Bei der Bebauung von Freiflächen südöstlich von Wieckenberg würde durch die Entfernung zum alten Ortskern die Gefahr einer Landschaftszersiedlung bestehen. Inwieweit dadurch außerdem ökologisch wertvolle Biotope betroffen wären bleibt offen.

3.4 Zusammenfassende Bewertung

Für die als Siedlungserweiterung geplante Fläche steht eine ökologisch weniger bedeutsame Ackerfläche zur Verfügung, die direkt an einen Nadelforst grenzt. Der Verbrauch eines wertvolleren Biotopes wird vermieden.

Die Fläche wird von einer Kreisstraße gequert, welche später auch als Erschließungsstraße dienen soll und damit eine diesbezüglich zusätzliche Versiegelung vermeidet.

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes wird durch Bebauung theoretisch generell beeinträchtigt. Beim Bebauungsplan 'Tiefes Tal' wird aufgrund der Vorbelastung der Grundfläche und seiner Lage aber die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten.

Die über das Vermeidungs- und Verminderungsgebot hinausgehenden erheblichen Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden mittels einer Eingriffsbilanzierung festgestellt.

Als Kompensationsfläche bietet sich eine artenarme Ackerbrache an, die sich unmittelbar nördlich an das Gebiet zur Bebauung anschließt und einen Übergang zum Wald/Forst entwickeln kann bzw. gemäß Zielkonzept im Landschaftsprogramm Niedersachsen (Abb. 3) die Entwicklung trockener Eichenmischwälder fördert.

4 Eingriffsregelung

4.1 Grundsätze zur Eingriffsregelung

Nach dem neuen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 1.05.1993 ist die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abschließend zu regeln.

Nach § 7 NNatG stellt ein Vorhaben einen Eingriff dar, wenn es die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert und dadurch die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen kann.

Die Vermeidung von Beeinträchtigungen ist das oberste Gebot der Eingriffsregelung (vgl. § 8 NNatG). Innerhalb der Bauleitung ist eine Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs somit als erstes zu prüfen. Soweit die Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, sind verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auszugleichen. (§ 10 NNatG).

Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 10 solche Maßnahmen, die auf den vom Eingriff betroffenen Grundflächen stattfinden und bewirken, daß nach dem Eingriff "keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben". Sie sollen eine Wiederherstellung der Funktionen und Werte von Natur und Landschaftsbild bewirken, die durch den Eingriff verlorengehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann auch durch eine landschaftsgerechte Neugestaltung ausgeglichen werden.

Eingriffe, die unvermeidbare und nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft hinterlassen, sind unzulässig, wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen im Range vorgehen (§ 11 NNatG). Nur wenn diese nicht vorgehen, sind Eingriffe zulässig. Es müssen dann Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen vorgesehen werden (§ 12 NNatG). Ersatzmaßnahmen beseitigen Beeinträchtigungen nicht, sondern stellen die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an anderer Stelle und in ähnlicher Art und Weise wieder her. Sie müssen damit nicht auf der vom Eingriff betroffenen Fläche durchgeführt werden.

Durch die zum 1. Januar 1998 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches und die Neuregelung des Rechtes der Raumordnung ist in Bezug auf die Darstellung der Ersatzfläche der Einsatz eines "Städtebaulichen Vertrages" möglich. Dieses Instrumentarium kann die Konzentrierung mehrerer Ersatzflächen zu einem "Pool" fördern, in welchem die Maßnahmen dann aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung effektiver und nachhaltiger praktizier- und kontrollierbarer sein können.

4.2 Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

Mit der Standortwahl des Plangebietes wurde die Inanspruchnahme wertvollerer Flächen für Natur und Landschaft vermieden.

Die Verdichtung der Bebauung in bzw. an bestehenden Siedlungsrändern kann einer Zersiedlung der Landschaft vorbeugen.

Da jedoch nicht alle Maßnahmen zur Eingriffsminderung dienen können, die Natur und Landschaft geschadet hätten, wenn sie realisiert worden wären - um einer rein theoretischen Auflistung beliebiger Kriterien vorzubeugen - sind zur Minimierung insbesondere durchgeführte Maßnahmen auf der Eingriffsfläche bilanzierbar.

Durch den Eingriff der Bebauung werden Arten und Lebensgemeinschaften sowohl in ihrer Existenz bedroht und zum Wanderverhalten genötigt, als auch vernichtet.

Die Neuschaffung von Lebensräumen auf der Eingriffsfläche mildert bzw. vermindert folglich die Eingriffstiefe, ohne jedoch dabei ihre ansonsten erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut aufheben zu können.

Ohne den neuen Bauherren die Freude an der Gestaltung des eigenen Gartens zu beschneiden, sollte eine Pflanzpflicht bestehen, pro 500 m² angefangener Grundstücksfläche einem heimischen Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen. Dies ist entsprechend als textliche Festsetzung zur Rechtsbindung in den B-Plan aufzunehmen.

4.3 Verbleibende Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bleiben bei der Errichtung der geplanten Wohnbebauung erhebliche Beeinträchtigungen zurück, die nach § 10 NNatG ausgeglichen werden müssen.

Unter Zuhilfenahme der "Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" Hrsg. Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, Heft 1/94 werden die Beeinträchtigungen der verschiedenen Schutzgüter einzeln behandelt und bewertet und der durch die erhebliche Beeinträchtigung entstehende Kompensationsbedarf ermittelt.

4.3.1 Beeinträchtigung der Biotopstrukturen

Im Plangebiet sind folgende Biotope vorhanden:

Biotop	Untertyp	Abk.*
Acker	Sandacker	A
Verkehrsfläche	Befestigte Fläche hier: vollständig versiegelt	TFV
Ruderalflur	Halbruderales Gras- und Staudenflur, hier: Saum am Wald	UHT
	hier: Ackerbrache	UHT
Siedlungsbiotop	Hausgarten hier: Obst- und Gemüsegarten	PHO
Grünland	Sonstige Weidefläche hier: Pferde	GW
Wald	Sonstiger Nadelforst hier: Kiefernforst	WZK
	Eichen-Mischwald trockener Sandböden	WQT
kleiner Müll- u. Schuttplatz	hier: org. Gartenabfälle	OSM

* In Abb. 4 sind die Lage und die Ausdehnung dieser Biotoptypen schematisch dargestellt. Die Abkürzungen orientieren sich am 'Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen' Hrsg. Nds. Landesamt für Ökologie Stand Sept./1994.

4.3.2 Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden/Wasser und Luft

Die vorgenannten Schutzgüter können aufgrund ihrer engen Wechselwirkungen gemeinsam angesprochen werden.

Bei der Versiegelung von Oberflächen gehen - abgesehen vom Verlust der Bodenorganismen - Filter-, Puffer- und Absorptionskapazitäten des Bodens nachhaltig verloren.

Ein verändertes Abflußverhalten des Oberflächenwassers und eine reduzierte Grundwasserspense gehen ebenfalls häufig mit Flächenversiegelungen einher. Eine Versickerung des Dachflächenablaufwassers auf den Privatgrundstücken sollte bei geeigneten Bodenverhältnissen vorgenommen werden.

Dies ist als textliche Festsetzung in den B-Plan aufzunehmen.

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden durch die Topographie und den im Westen und Norden vorhandenen Wald bestimmt. Da an diesen Gegebenheiten keine grundsätzlichen Veränderungen durch die Bauleitplanung erfolgen, ist lediglich von kleinklimatischen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser und Luft, werden bei einem 'Boden mit besonderer Bedeutung'- wie es beim vorliegenden Dünenbereich der Fall ist - in einem Verhältnis von 1 : 0,5 in Bezug auf die versiegelte Fläche gemäß angewandtem Bilanzierungsmodell in Ansatz gebracht.

4.3.3 Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Siedlungserweiterung erfolgt nicht.

Die momentan intensiv als Acker genutzte Fläche stellt unter ästhetischen Wertvorstellungen zum Begriff 'Landschaftsbild' eine extreme Vorbelastung dar. Durch die erfahrungsgemäß im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entstehenden Gärten wird letztendlich der Übergang zum Wald sanfter als er es zur Zeit ist, wenn auch mit Einträgen von typischen Siedlungsgehölzen zu rechnen ist. Auf eine Pflanzpflicht mit standortheimischen Gehölzarten wird aufgrund der geringen Akzeptanz bei den Betroffenen und der mangelnden Durchsetzungs- und Kontrollfähigkeit behördlicherseits verzichtet.

5 Eingriffsbilanzierung - Flächenbilanz

Bestand

Straße, versiegelt	1428 m ²	(238 m x 6 m)
Straßenseitenraum m. Wildkräutern	1428 m ²	(238 m x 6 m)
Wald	1127 m ²	(49 m x 46 m) : 2
Bebauung	12614 m ²	
Acker	40818 m ²	
Ruderalflur am Waldrand	585 m ²	(195 m x 3 m)
Ackerbrache	5040 m ²	
Eichen-Mischwald	2010 m ²	
Summe	65050 m ²	

Planung

Straße - Bestand / versiegelt	1428 m ² (238 m x 6 m)
Straßenbegleitgrün	1428 m ² (238 m x 6 m)
Fuß- u. Radweg, Schotter	3904 m ²
Bebauung- Bestand	12614 m ²
Wald - Bestand	1127 m ²
Baufläche	37499 m ²
-davon Gebäude WA 0,2 + 20% für Nebenanlagen und Privatgärten	7500 m ² + 1500 m ² 28499 m ²

Wald - Bestand	2010 m ²
Ersatzfläche	5040 m ²
Summe	65050 m²

Für die Beeinträchtigung der Schutzgüter ergibt sich :

Schutzgut	betroffene Fläche (m ²)	Beeinträchtigung	Eingriffs-minderung	Kompensations-bedarf (m ²)
Arten und Lebens-gemeinschaften	Acker am Waldrand 190 m x 40 m = 7600 m ²	erheblich Wechselwirkung Fauna Wald/Acker	Pflanzpflicht in Privatgärten	1 : 0,3 hier: 2280 m ²
Boden/Wasser/Luft	Gebäude: 9000 m ² Straßen: 1428 m ² (versiegelt. Anteil) Summe = 9000 m ²	erheblich nicht erheblich	 Ausbau von vorhandener Straße	Summe x 0,5 (Düne/wertvoller Boden) hier: 4500 m ²
Landschaftsbild	Ackerfläche an 'Waldrand' = Vorbelastung	nicht erheblich	Straßen bäume u. 1 Laub- bzw Obstbaum / 500m ²	-----
Gesamt-kompensations-fläche				2280 m ² +4500 m ² Summe= 6780m ²

Auf einer Fläche von 6780 m² ist durch eine **Biotopaufwertung** um eine Wertstufe die Kompensation für die nachhaltigen Eingriffsfolgen zu leisten.

Für diese Maßnahme bietet sich die dem Plangebiet hinzugenommene Ackerbrache im nördlichen Bereich an. (Abb. 1)

Da die Fläche mit 5040 m², wenn ihre Wertigkeit lediglich um eine Wertstufe angehoben wird, um 1740 m² zu klein ist, soll auf ca.30 % (**1740 m²**) ein **flächige Bepflanzung mit standortheimischen Arten** erfolgen. Hierdurch könnte sich eine Biotopaufwertung um zwei Wertstufen ergeben.

Die Restfläche - 70 % / 3300 m² -wird der **Sukzession** überlassen.

Die Bepflanzung ist im Raster von 2 m x 2 m zu erstellen.

Die Pflanzqualität ist Hei 2xv 100 -150 cm .

Die Initialpflanzungen sind mittels Zauns vor Wildverbiß zu schützen.

Die insgesamt 434 Gehölze (1740 m² : 4 m²) sollen dabei auf zwei bis drei Inseln verteilt werden, die jeweils Einzäunungen erhalten.

Artenliste				
bot. Name	deutscher Name	prozentualer Anteil %	Pflanzenanzahl	Pflanzenqualität
Quercus robur	Stieleiche	40	130	Hei 2xv 100-150
Betula pendula	Hängebirke	20	87	
Sorbus aucuparia	Eberesche	20	130	
Rosa Canina	Faulbaum	20	87	

6 Zusammenfassung und Schlußbemerkung

Durch die beabsichtigte Überplanung einer Grundfläche mit einem B-Plan werden Voraussetzungen geschaffen, welche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereiten.

Nach vorliegender Bilanzierung wird es sich um Beeinträchtigungen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle handeln, welchen nach NNatG kompensationspflichtig sind.

Das Plangebiet umfaßt 6,5 ha, wovon 1,3 ha als bestehende Bebauung, 0,3 ha als Wald, 0,28 ha als Kreisstraße, 4,0 ha als Acker und 0,5 ha als Ackerbrache vorliegen.

Überplant wird die Ackerfläche.

Die vorhandene Straße wird in ihrer Funktion mit eingebunden.

Der Wald wird erhalten - und ergänzt.

Die nördlich vom Plangebiet hinter einem schmalen Gehölzsaum innerhalb des Kiefernforstes befindliche Ackerbrache kann durch eine geeignete Initialbepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen der potentiell natürlichen Waldgesellschaft um ein bis zwei Wertstufen aufgewertet werden. Dadurch ergibt sich auf den hier zur Verfügung stehenden rd. 5000 m² das erforderliche Aufwertungspotential für die Kompensation.

Trotz der aus geomorphologischer Sicht hervorragenden Bedeutung eines Dünenbereiches, in dem sich die Ortschaft Wieckenberg befindet, stellt die Lage der Siedlungserweiterung keine größere Belastung für das Landschaftsbild dar, als die derzeitige Ackerfläche vorgibt.

Bei einer fachgerechten Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen kann der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild als ausgeglichen angesehen werden.

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
P. Büttner, Dipl. Ing. agr. Mai 1998

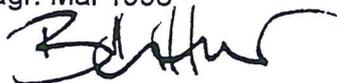




Abb.1

Lage des Plangebietes

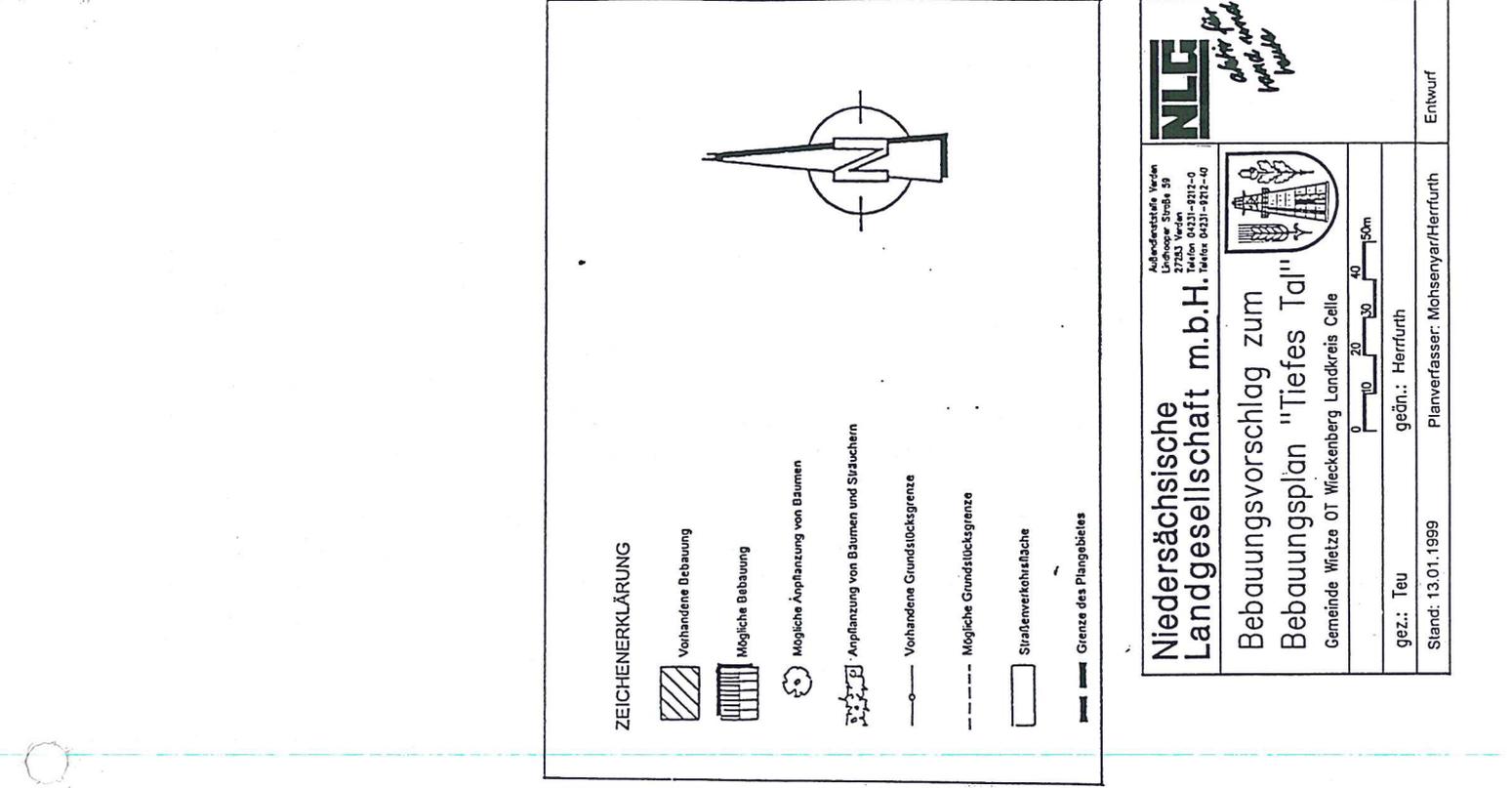
-in der topographischen Karte 1 : 25000

E 1 - Lage der Eingriffsfläche

E 2 - Lage der Ersatzfläche

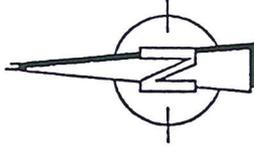
-innerhalb der naturräumlichen Einheit





ZEICHENERKLÄRUNG

-  Vorhandene Bebauung
-  Mögliche Bebauung
-  Mögliche Anpflanzung von Bäumen
-  Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
-  Vorhandene Grundstücksgrenze
-  Mögliche Grundstücksgrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Grenze des Plangebietes



**Niedersächsische
Landgesellschaft m.b.H.**


 NLG
 für
 die
 Planung
 von
 Siedlungen

Außenstelle Verden
 Lindener Straße 59
 21474 Verden (2131-0)
 21474 Verden (2131-0)
 Telefon (04231) 5172-40


 Gemeinde Wietze OT Wieckenberg Landkreis Celle

Bebauungsvorschlag zum
 Bebauungsplan "Tiefes Tal"

0 10 20 30 40 50m

gez.: Teu
 geö.n.: Herrfurth
 Planverfasser: Mohsenyar/Herrfurth
 Entwurf
 Stand: 13.01.1999

4.3.1.6 Naturräumliche Region 6 »Weser-Aller-Flachland«

— Westlicher Teil (Unterregion 6 a)

Im westlichen Teil des Weser Aller Flachlandes sind vorrangig schutzwürdig: Erlen- und Birkenbruchwälder, Flüsse einschließlich ihrer Altwässer, naturnahe Hochmoore einschließlich der regenerierenden Torfstichgebiete. Vorrangig entwicklungsbedürftig, da nur fragmentarisch vorhanden, sind Weich- und Hartholzauewälder sowie Eichenmischwälder trockener und feuchter Sande. Von den übrigen schutz- und entwicklungsbedürftigen Ökosystemtypen (vgl. Tabelle) sind das Steinhuder Meer und die Meißendorfer Teiche als Einzelgebiete hervorzuheben.

Mit 6,3 % schutzwürdiger Fläche liegt diese Region deutlich über dem Landesdurchschnitt. Um diese Substanz zu sichern, bedarf es vor allem eines großflächigen und wirksamen Schutzes der Moorgebiete und Flußauen sowie einiger großer Waldgebiete.

Schutz- und entwicklungsbedürftige Ökosystemtypen im Bereich »Weser-Aller-Flachland — westlicher Teil«

	vorrangig schutz- und entwicklungsbedürftig	besonders schutz- und entwicklungsbedürftig	schutzbedürftig, z. T. auch entwicklungsbedürftig
Wälder	<ul style="list-style-type: none"> - Eichenmischwälder trockener Sande (trockener Birken-Eichenwald) - Eichenmischwälder feuchter Sande (feuchter Birken-Eichenwald) - Weiden-Auewälder (Weichholzaue) - Eichenmischwälder der großen Flußauen (Hartholzaue) - Erlen-Bruchwälder - Birken-Bruchwälder 	<ul style="list-style-type: none"> - Eichenmischwälder mittlerer Standorte (Eichen-Hainbuchenwälder) - sonstige bodensaure Eichenmischwälder - bodensaure Buchenwälder - Erlen-Eschenwälder der Auen 	<ul style="list-style-type: none"> - Buchenwälder mittlerer Standorte (Perigras-Buchenwald i. w. S.) - Feuchtgebüsche - Heckengebiete, sonstiges gehölzreiches Kulturland
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Ströme, große Flüsse (ohne Tideeinfluß) - Altarme der Flüsse 	<ul style="list-style-type: none"> - Bäche - kleine Flüsse - nährstoffarme Seen u. Weiher - nährstoffreiche Seen u. Weiher - nährstoffarme Teiche und Stauseen - nährstoffreiche Teiche und Stauseen 	<ul style="list-style-type: none"> - kalkarme Quellen - Gräben
Hoch- und Übergangsmoore	<ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Hochmoore des Flachlandes - Torfstichgebiete mit Regeneration von Hochmoorvegetation 	<ul style="list-style-type: none"> - naturnahe Moorheiden, Heiden anmooriger Standorte - Moorheidestadien wenig entwässerter Hochmoore 	<ul style="list-style-type: none"> - pfeifengrasreiche Stadien entwässerter Hochmoore
Feuchtgrünland und Sümpfe		<ul style="list-style-type: none"> - nährstoffarme, kalkarme Rieder und Sümpfe - nährstoffreiche Rieder und Sümpfe - nährstoffreiche Feuchtwiesen (kalkarm oder -reich) - nährstoffreiches Feuchtgrünland 	
Trocken- und Magerbiotope		<ul style="list-style-type: none"> - Sandtrockenrasen - Zwergstrauchheiden trockener bis mäßig feuchter Standorte 	<ul style="list-style-type: none"> - sonstige Magerrasen kalkarmer Standorte
Sonstige Biotope			<ul style="list-style-type: none"> - Grünland mittlerer Standorte - dörfliche Ruderalfluren - städtische Ruderalfluren - nährstoffarme, wildkrautreiche Sandäcker - sonstige wildkrautreiche Äcker

Abb. 3

Niedersächsisches Landschaftsprogramm 1989
hier: Naturräumliche Region 6 "Weser-Aller-Flachland"

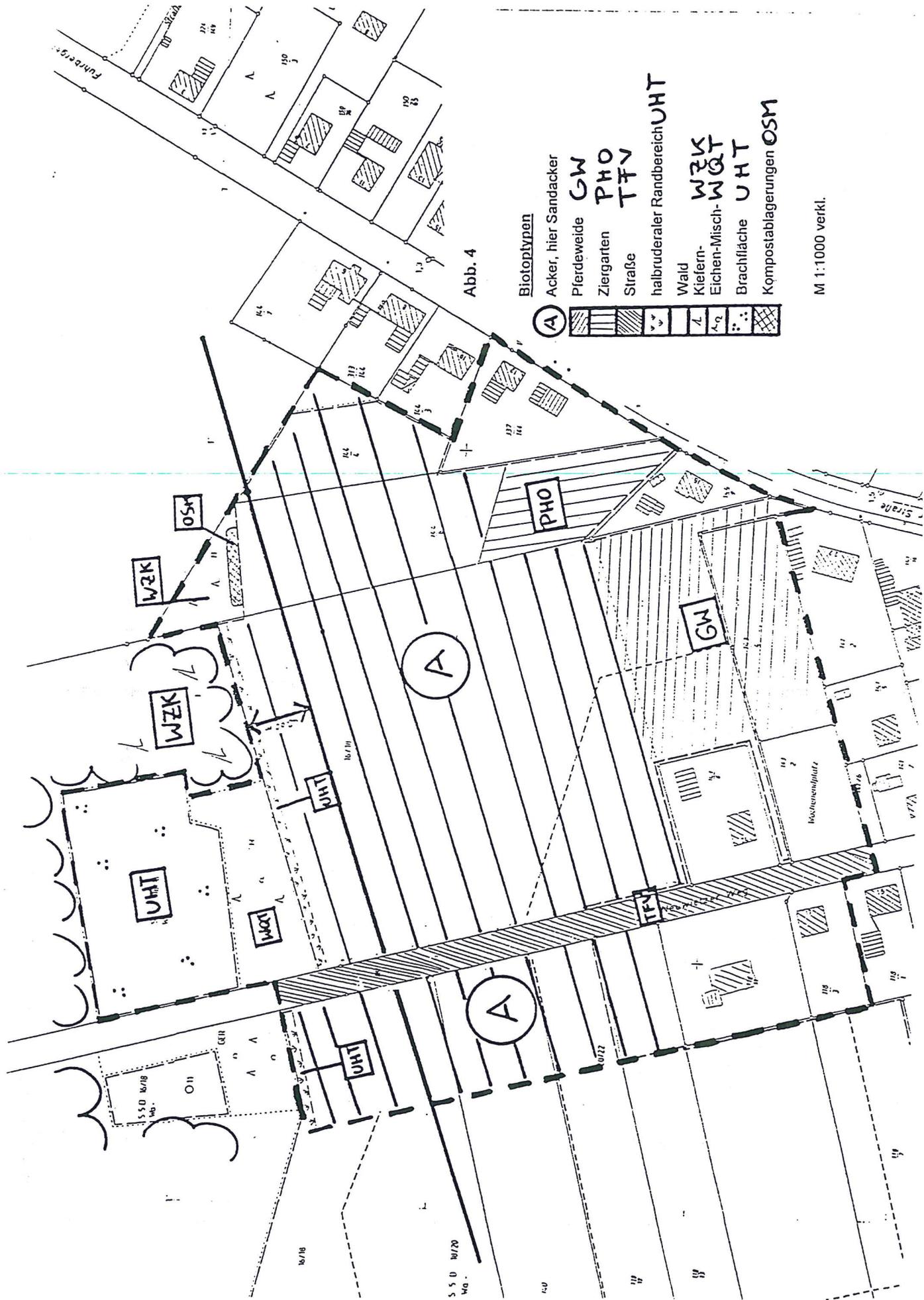


Abb. 4

Biotoptypen

A Acker, hier Sandacker

Pferdeweide GW

Ziergarten PHO

Straße TFV

halbruderaler Randbereich UHT

Wald WZK

Kiefern- Eichen-Misch- WQT

Brachfläche UHT

Kompostlagerungen OSM



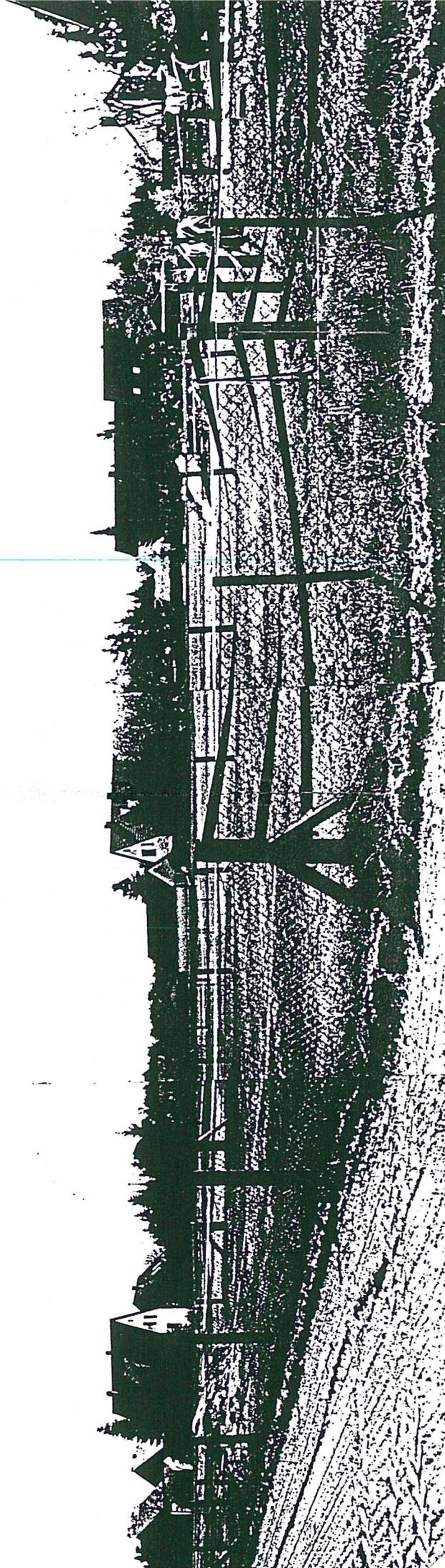
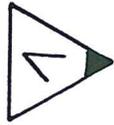
M 1:1000 verkl.

Fototeil

als Dokumentation für die Biototypbewertung
der Eingriffsbilanzierung
zum B-Plan "Tiefes Tal "
in der Ortschaft Wieckenberg
Landkreis Celle

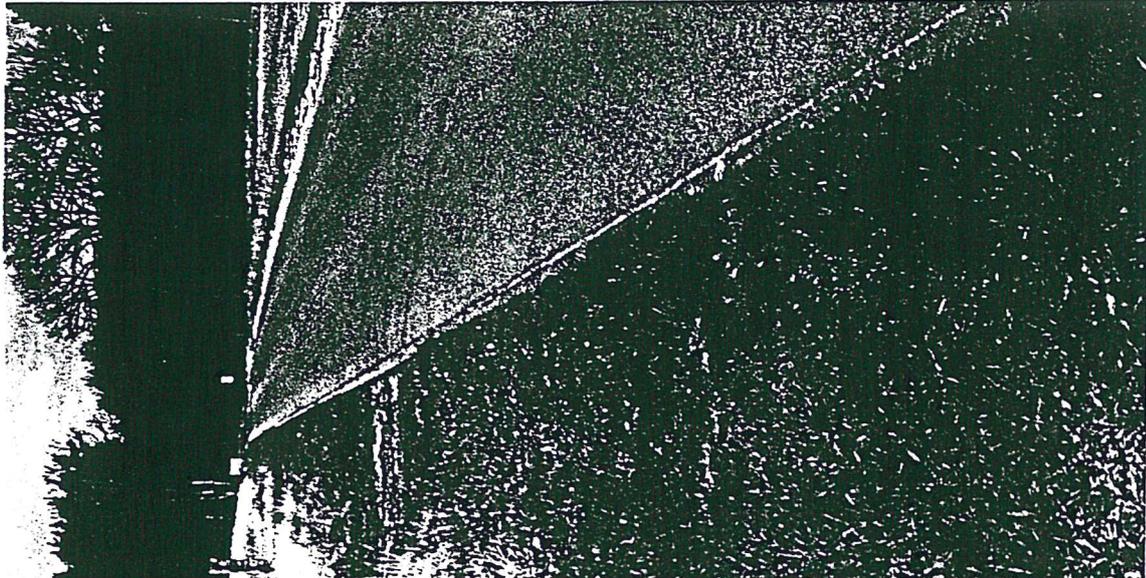
Panoramablick über den Bereich "Pferdeweide"

Offenbodenbereich als Koppel, Weideflächen mit kurzer Grasnarbe und Huftritten

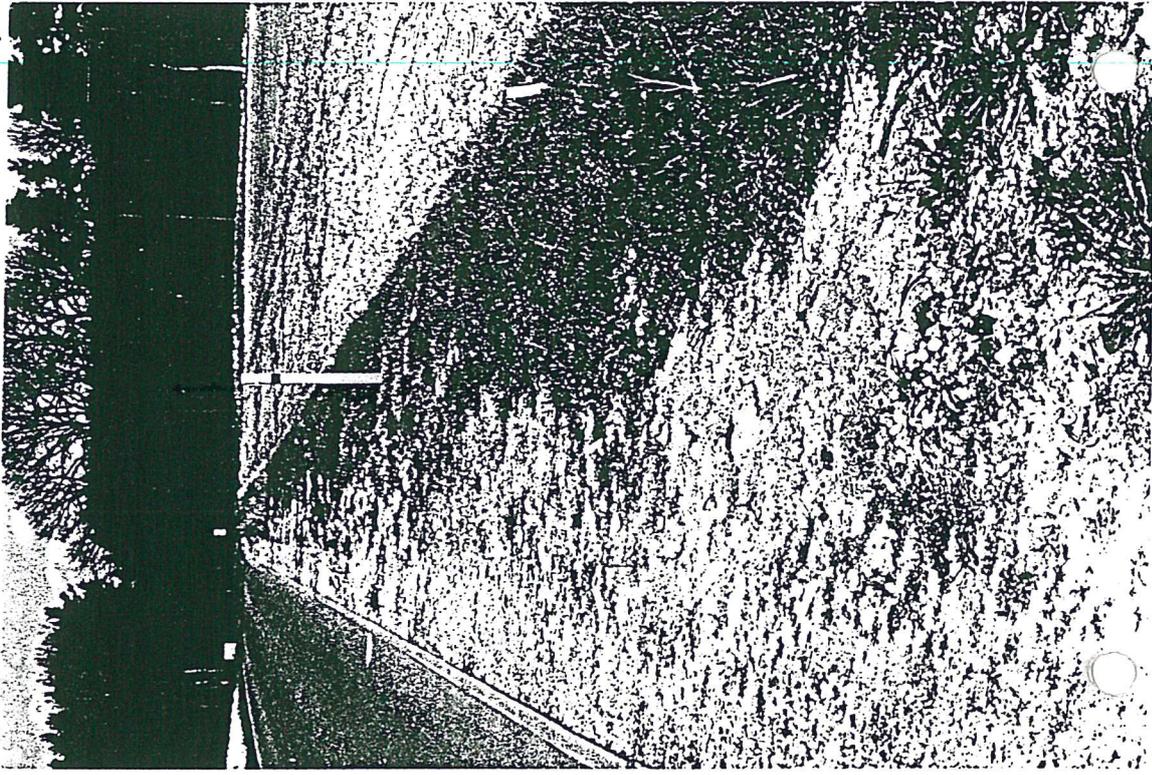


Randstreifen am Straßenseitenraum

2

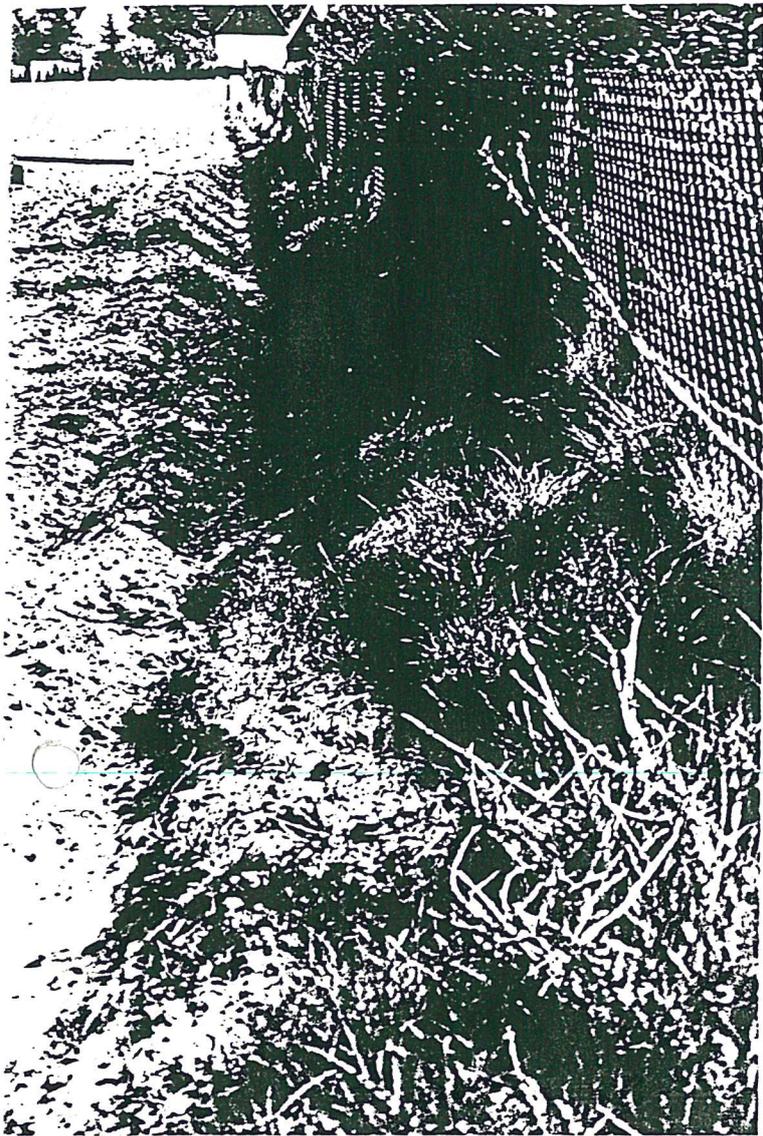


3

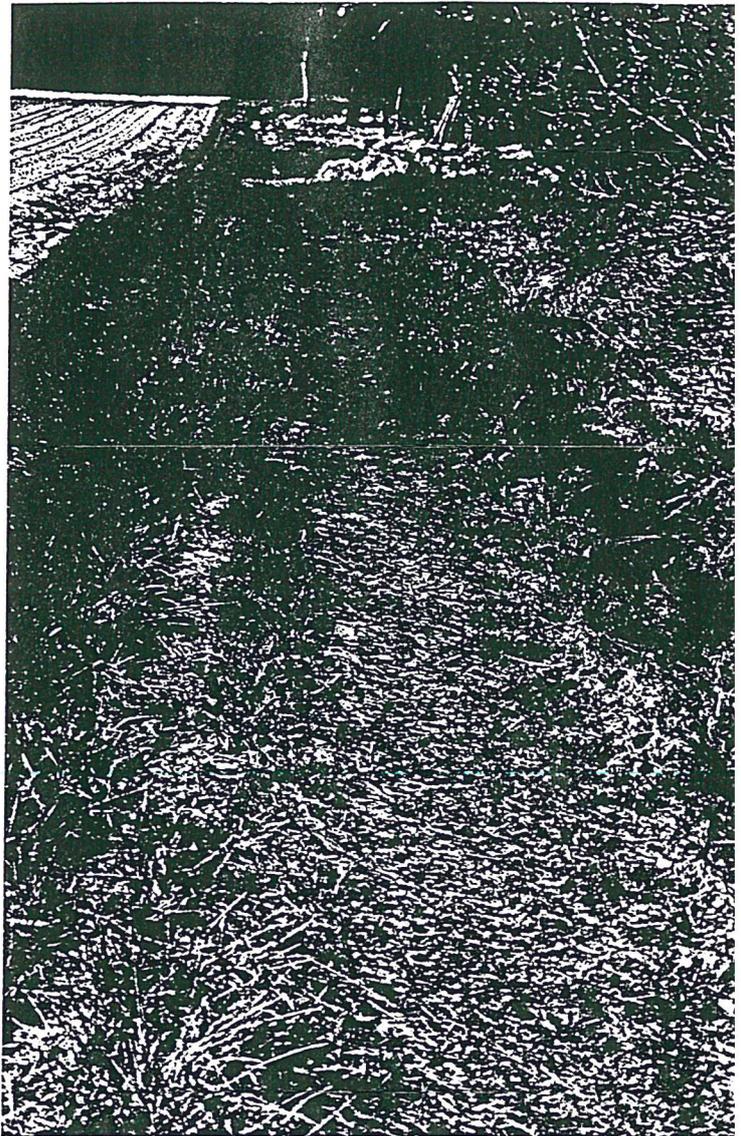


4





5



6

Acker-Randstreifen
- zu Privatgärten
- zum Wald/Forst

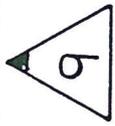
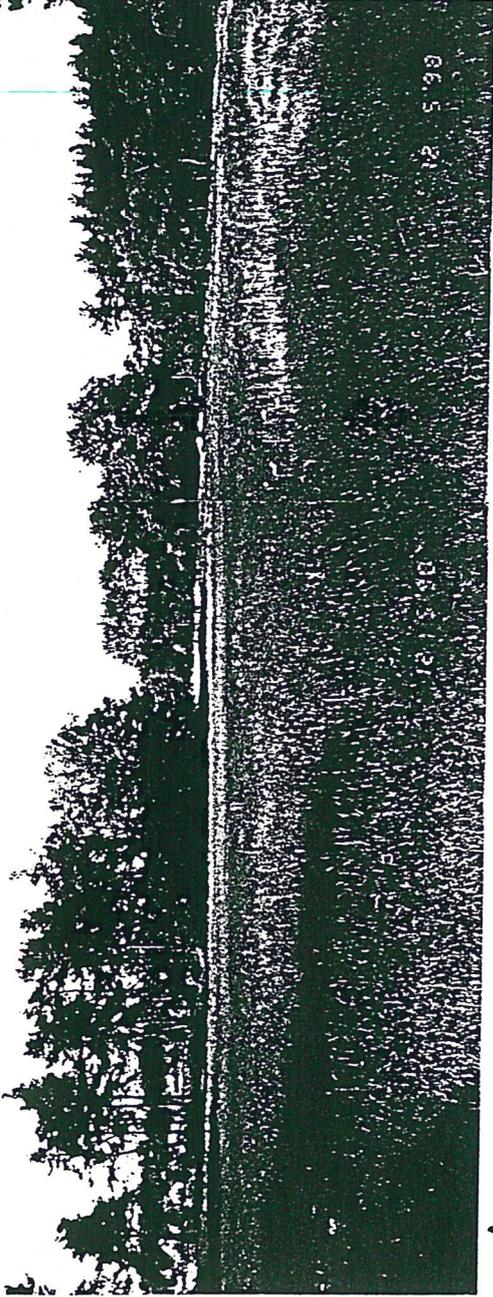


8

Wald-Saum

7





Panoramablick über die "Ersatzfläche"



Laubgehölze zwischen
Eingriffs- und Ersatzfläche

