

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Wietze den Bebauungsplan "An der Alten Wietze", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Fassungen als Satzung beschlossen
Wietze, den 30.08.2000

[Signature]
Bürgermeister
Stellv. Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Az. Stand vom 13.01.83). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 17.08.2000
Katasteramt Celle
[Signature]
(Unterschrift) *[Signature]* Vermessungsoberrat

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 10.8.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde nach § 2 (1) BauGB am 06.06.1994 örtlich bekannt gemacht
Wietze, den 30.08.2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom Büro für Bauleitplanung, Dipl.-Ing. Christina Schröder, Schneemannhof 4, 30900 Wedemark, ausgearbeitet.
30900 Wedemark, den 12.8.1999
[Signature]

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 7.11.1995 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 8.1.1996 örtlich bekannt gemacht.
Die vorbezeichneten Entwürfe haben vom 18.1.1996 bis 19.2.1996 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Wietze, den 30.08.2000

Der Rat der Gemeinde Wietze hat nach Abwägung der Bedenken und Anregungen nach § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 28.1.1997 als Satzung nach § 10 (1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.
Wietze, den 30.08.2000

Der Bebauungsplan nach § 8 (2) Satz 1 BauGB ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er bedarf damit nach § 10 (2) BauGB nicht der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.
Der Bebauungsplan ist nach § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

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

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

.....
Bürgermeister

.....
Bürgermeister

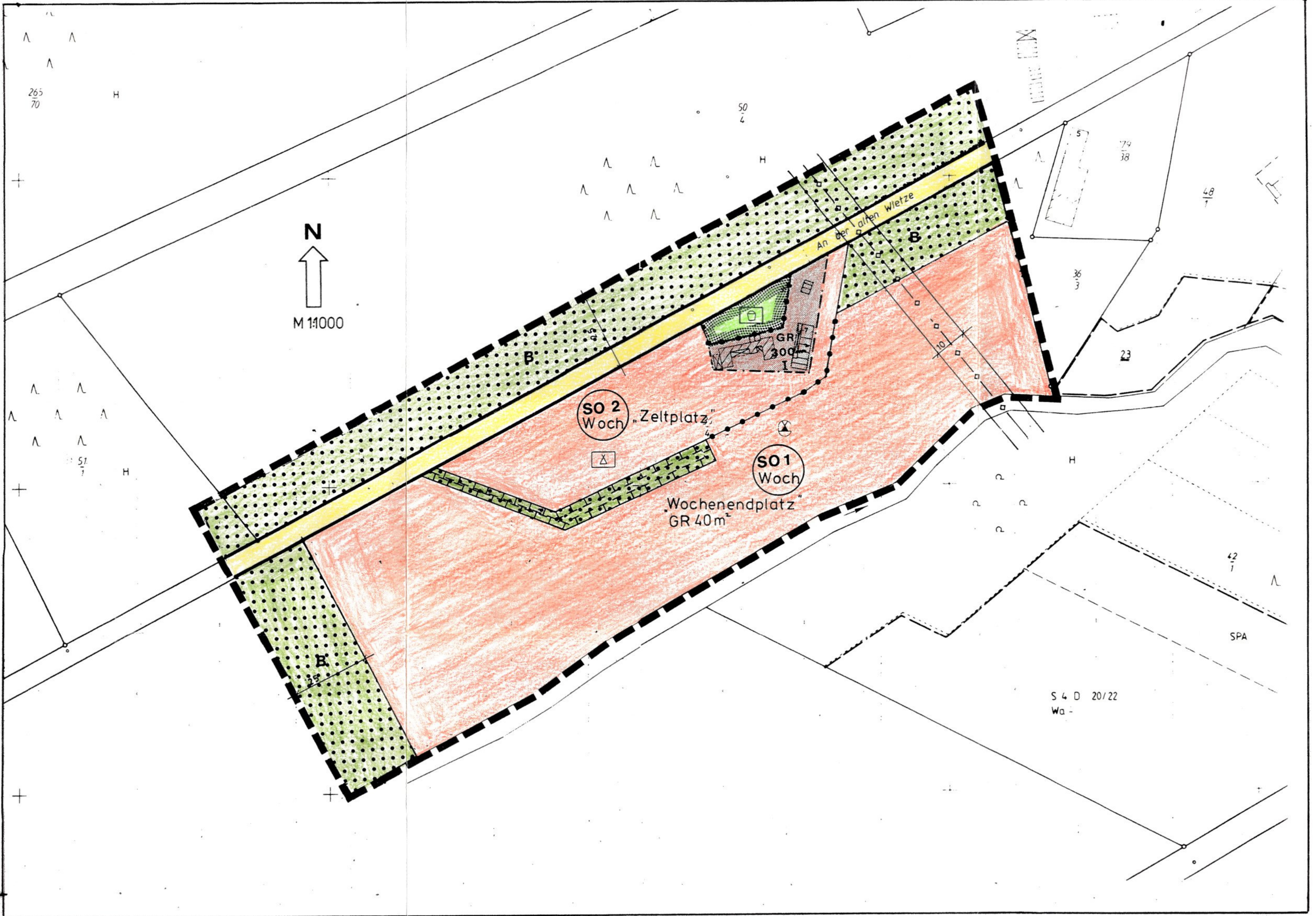
.....
Bürgermeister

Hinweise

Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.



Übersichtskarte M:15000



- Planzeichenerklärung für Festsetzungen**
- Sondergebiet, das der Erholung dient (siehe §§ 1 und 2 der textlichen Festsetzungen)
 - überbaubare Fläche
 - Grundfläche
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
 - Führung von Versorgungsleitungen (unterirdisch)
 - Grünfläche mit der Kennzeichnung "Spielplatz"
 - Wald (siehe § 4 der textlichen Festsetzungen)
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Gemeinde Wietze

Bebauungsplan

"An der alten Wietze"

Zeichnerische und textliche Festsetzungen (Vorentwurf)

URSCHRIFT

Textliche Festsetzungen

- § 1
In dem mit SO 1 "Wochenendplatz" gekennzeichneten Gebiet sind nur Mobilheime und feststehende Caravans mit einer Grundfläche von max. 40 qm zulässig. Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein überdachter Freisitz oder ein Vorzelt unberücksichtigt.
- § 2
In dem mit SO 2 "Zeltplatz" gekennzeichnetem Gebiet sind nur Zelte, Caravans und andere bewegliche Unterkünfte zulässig.
- § 3
Die Führung der Versorgungsleitung der Pipeline ist in einem Bereich von 10 m Breite dauerhaft von tiefwurzelndem Gehölz freizuhalten.

- § 4
In dem mit Wald (B) gekennzeichneten Flächen sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm - gemessen in 1 m Höhe - bei Einschlag oder Abgang durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen, sofern es forstwirtschaftlich vertretbar ist.
- § 5
In dem mit SO 1 Woch, SO 2 Woch und der Grünfläche "Spielplatz" gekennzeichneten Flächen sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm - gemessen in 1 m Höhe - einschließlich ihres Wurzelwerks zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen. Aus forstwirtschaftlichen Gründen oder Gründen der Verkehrssicherheit darf der Baumbestand durchforstet werden.
- § 6
Die Wohnmobile müssen an das Abwassernetz des Abwasserverbandes Matheide angeschlossen werden.

Begründung zum Bebauungsplan "An der Alten Wietze", Ortsteil Wieckenberg, Gemeinde Wietze, Landkreis Celle

1. Allgemeine Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 10.8.1993 das Verfahren für den Bebauungsplan "An der Alten Wietze" mit dem Ziel eingeleitet, einen bereits seit 1970 bestehenden Campingplatz planungsrechtlich abzusichern und damit auch die städtebaulichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Mobilheimen zu schaffen.

1.1. Beschreibung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 36/4, Flur 4, Gemarkung Wieckenberg an der Straße "An der alten Wietze" und zusätzlich im Norden und Westen einen Streifen von 25 m Breite. Das Plangebiet liegt ca. 200 m westlich des Ortskernes von Wieckenberg. Der Planbereich wird im Süden durch den Flußlauf der alten Wietze, der durch Verlegung des Flußbettes nach Süden trockengelegt wurde, und im Norden durch einen Waldstreifen nördlich der Straße "An der alten Wietze" begrenzt. Westlich schließen sich Wald und landwirtschaftliche Flächen an.

Die Fläche umfasst ca. 2,77 ha. Sie ist im beigefügten Plan dargestellt.

1.2. Städtebauliche Rahmenbedingungen

Nach dem regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Celle hat die Gemeinde Wietze aufgrund ihrer landschaftlichen Schönheit daher u.a. die Aufgabe, "über den Eigenbedarf hinaus, Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung zu sichern und zu entwickeln". Wegen der zunehmenden Freizeit ist es vielen Menschen möglich geworden, längere Zeitabschnitte außerhalb der eigenen Wände zu verbringen. Verstärkte Nachfragen nach Feriengrundrücken und -plätzen bestätigen diesen Trend. Gleichzeitig steigt der Wunsch nach größeren und komfortableren Unterkünften.

Bereits im Jahr 1970 wurde der Campingplatz "An der alten Wietze" eröffnet. Dort sind 85 Stellplätze für Zelte/Caravans und eine ca. 2700 qm große Fläche für vorübergehenden Wochenend- oder Ferienaufenthalt entstanden. Die Genehmigung des Campingplatzes

zum Aufstellen von Wohnwagen (Caravans) innerhalb des Waldes und der angrenzenden Flächen erteilte der Landkreis Celle am 3.9.1971 auf Widerruf mit der folgenden Maßgabe:

"Wenn der Platz nicht mehr als Campingplatz genutzt wird, erlischt die Genehmigung".

Bei einer Überprüfung des Platzes durch den Landkreis Celle wurden 5 Mobilheime entdeckt, die bereits seit dem Jahr 1973 dort stehen. Diese Mobilheime sind weder durch die Genehmigung des Landkreises Celle noch durch § 1 (1) der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPI-Woch-VO) gedeckt. Es sind dort nur mobile Unterkünfte zulässig. Auf Antrag des Eigentümers vom 25.2.1988 wurde am 13.2.1989 die Duldung der Mobilheime auf Widerruf bis zur Wirksamkeit eines Bebauungsplanes vom Landkreis Celle genehmigt.

1.3. Rechtliche Grundlagen

Der seit dem 13.3.1998 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für das Plangebiet Sondergebiet "Wochenendplatz" dar. Der Bebauungsplan ist daher nach §10 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

1.4. Zustand von Natur und Landschaft

Die Fläche steht nicht förmlich unter Natur- oder Landschaftschutz. Sie ist im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle vom Dezember 1990 auch nicht als schutzwürdige oder entwicklungsfähige Fläche ausgewiesen.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein kleiner Nadelwald. Eine Fläche, die mit 80 - 100 Jahre alten Kiefernbäumen und Birken bestanden ist, schließt sich südlich an den Wald an. Ein mit großen Nadelbäumen bestandener Abhang durchzieht den Planbereich im mittleren Teil. Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle handelt es sich um den alten Wietzeuferabhang, deren ausgetrocknetes Flußbett ca. 35 m südlich an der Grenze des Plangebietes verläuft. Nach Aussagen der Unteren Naturschutzbehörde soll die alte Wietze z.Z. nicht renaturiert werden. Innerhalb der Fläche des Sondergebietes stehen schirmständige alte Kiefern und Laubgehölze.

2. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist erforderlich geworden, da sich im Campingwesen der Trend zu komfortableren Unterkünften, die den Charakter des Provisoriums nicht verloren haben, weiter entwickelt. Vor Erlass der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 wurden Zelt- und Campingplätze planungsrechtlich nicht erfaßt. Daher ist es wünschenswert, die Sondergebiete, die der Erholung dienen, durch Bebauungspläne planungsrechtlich abzusichern, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art und Maß der Nutzung

Der Planbereich wird als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO), mit der Zweckbestimmung "Wochenendplatz" nach § 10 BauNVO 1993 in Anlehnung an § 1 (2) CPI-Woch-VO festgesetzt. Wochenendplatzgebiete sind Gebiete, - die im Gegensatz zu Zeltplätzen - ausschließlich zum dauerhaften Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen bis zu einer Grundfläche von max. 40 qm und einer max. Höhe von 3,20 m dienen (§ 1 der textlichen Festsetzungen). Sie sind nur zum vorübergehenden Aufenthalt am Wochenende und in den Ferien bestimmt. Die Mindestgröße der Standplätze nach § 5 (1) CPI - Woch - VO einschließlich der notwendigen Grenzabstände und der Verkehrswege müssen vom Betreiber nachgewiesen werden. Der Bau von Kleinwochenendhäusern wird durch § 1 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen, um feste Bauten in diesem Bereich zu vermeiden.

Andererseits ist das Aufstellen von Zelten und Wohnwagen zum vorübergehenden Aufenthalt in dem als Sondergebiet 2 (SO 2) bezeichneten Gebiet zulässig (§ 2 der textlichen Festsetzungen), da der Campingplatz von vielen Wochenend- und Ferientouristen aufgesucht wird.

Die Flächen der Versorgungsgebäude werden als überbaubare Flächen mit einer Grundfläche (GR) von 300 qm festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit I festgesetzt und entspricht damit der vorhandenen Bebauung.

3.2. Verkehrsflächen

Die Straße An der alten Wietze wird als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 (1) Nr.11 BauGB festgesetzt.

3.3.Führung von Versorgungsleitungen

Zur Verbesserung und Absicherung der Rohölversorgung Ostdeutschlands ist eine Nord - Ost - Pipeline (Wilhelmshaven - Tornau/Spergau) geplant. Diese Pipeline führt u.a. durch die Gemeinde Wietze und berührt auch das Plangebiet des Bebauungsplanes "An der alten Wietze". Daher wird die geplante Pipeline als Führung für unterirdische Versorgungsanlagen nach § 9 (1) Nr.13 BauGB festgesetzt. Eine Fläche von 10 m Breite muß dauerhaft von tiefwurzelndem Gehölz freigehalten werden, um die Pipeline nicht zu beschädigen (§ 3 der textlichen Festsetzungen). Notwendige Ersatzmaßnahmen für den Bau der Pipeline sind im Raumordnungsverfahren mit integrierter Prüfung der Umweltverträglichkeit festgesetzt worden.

3.4.Grünflächen

Eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird nördlich der überbaubaren Fläche festgesetzt.

3.5. Flächen für Wald

Bei den im Plangebiet vorhandenen Waldflächen handelt es sich überwiegend um 80 -jährigen Kiefernwald mit einem hohen Anteil von unter- und zwischenständigem Laubholz. Diese Flächen nördlich, westlich und nordöstlich des Sondergebietes werden als Flächen für Wald (B) nach § 9 (1) Nr.18 b BauGB festgesetzt. Um aber den geforderten Brandschutz für den Campingplatz sicherzustellen, ist es nach Aussagen der freiwilligen Feuerwehr Wietze und dem staatlichen Forstamt Wienhausen ausreichend, den Laubwaldanteil des Waldes zu erhöhen. Daher wird in § 4 der textlichen Festsetzungen festgesetzt, daß" alle Bäume mit einem Stammumfang von 30 cm - gemessen in 1 m Höhe - bei Einschlag oder Abgang durch standortheimische Laubgehölze nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft zu

ersetzen sind". Es ist aber nach Aussagen des Nds. Sozialministeriums nicht Aufgabe des Bebauungsplanes Pflanzarten und -dichte festzusetzen.

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

Die Fläche des alten Wietzeuferabhanges in der Mitte des Plangebietes wird als Fläche für Wald nach § 9 (1) Nr. 18 b BauGB und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, da es sich hier nach Aussagen der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle um eine ökologisch wertvolle Fläche mit altem Kiefernbestand handelt (siehe auch 3.5.).

3.7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich des Sondergebietes sind u. a. 80 - 100 jährige Kiefern, Birken und im Uferbereich der alten Wietze Erlen als uferbegleitender Bewuchs vorhanden. Um aber den landschaftsprägenden Charakter des alten Flußlaufes und der Landschaft zu erhalten, müssen alle Bäume mit 30 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - einschließlich ihres Wurzelbereichs erhalten, gepflegt und bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze ersetzt werden, sofern aus forstwirtschaftlichen und Verkehrssicherheitsgründen nicht eine Durchforstung notwendig ist (§ 5 der textlichen Festsetzungen).

4. Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Lage an der Straße "An der alten Wietze" voll erschlossen. Da in den Wohnmobilen eigene Duschen und Toiletten vorhanden sind, stellt die textliche Festsetzung des § 6 ("die Wohnmobile müssen an das Abwassernetz der Gemeinde Wietze angeschlossen werden") sicher, daß eine ordnungsgemäße, dem heutigen Stand der Technik angepasste Abwasserbeseitigung gewährleistet ist. Zugleich wird damit ausgeschlossen, daß unkontrolliert Abwasser ins Grundwasser eindringt. Anfallendes Niederschlagswasser ist oberflächennah auf dem Grundstück zu versickern.

Die Wasserversorgung ist nach Aussagen der Stromversorgung Osthannover (SVO) vom 30.6.1994 bereits sichergestellt

Die Löschwasserversorgung ist durch einen auf dem Nachbargrundstück (An der alten Wietze 5) vorhanden Brunnen und durch einen Unterflurhydranten im Wegeseitenraum gegenüber der Einfahrt zum Wochenendplatz gesichert und ausreichend. Das Anlegen von Fluchtwegen wegen Brandgefahr ist Aufgabe des Platzbetreibers.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Celle.

5. Abwägung der Belange von Natur und Landschaft

Bereitet ein Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, so ist nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Rahmen der baurechtlichen Abwägung zu entscheiden, ob und im welchem Umfang im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzusetzen sind. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes "An der alten Wietze" bedeutet dieses:

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 7 Nds. Naturschutzgesetz (NNatG) "Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen".

Wesentliche Belange von Natur und Landschaft werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan im wesentlichen die vorhandene Nutzung städtebaulich ordnet. Weiterhin werden die Belange von Natur und Landschaft optimiert, da alle vorhandenen Bäume im Plangebiet unter Schutz gestellt werden und bei Abgang durch standortheimische Laubgehölze ersetzt werden müssen.

Dem Gebot des Bodenschutzes nach § 1 (5) Nr.7 BauGB wird ebenfalls Rechnung getragen, da keine neuen Bauflächen freigegeben werden und im übrigen die vorhandene, in ihrem Bestand wohl wesentlich geschützte Bebauung an das zentrale Abwassernetz angeschlossen wird (oben 4).

6. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.77 ha.

Die Aufteilung ergibt sich wie folgt:

Überbaubare Fläche

516 qm = 1,9 %

Zeltplatz	4.065 qm = 14,7 %
Wochenendplatz	12.291 qm = 44,3 %
Verkehrsflächen	1.960 qm = 7,1 %
Wald	8.085 qm = 29,2 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	437 qm = 1,6 %
Grünflächen	372 qm = 1,3 %

	100,0 %

7. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Wietze sind nicht notwendig.

Der Gemeinde Wietze entstehen keine Kosten.

Wietze, den

Bürgermeister
(Anlagen)

Stellv. Bürgermeister