

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,6 Geschossflächenzahl als Höchstzahl
0,8 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- SPIELANLAGEN
(§ 9 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe a und Absatz 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf
Öffentliche Verwaltungen
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelbaum, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b und Abs. 5 BauGB)
(s. Textliche Festsetzung Nr. 3)

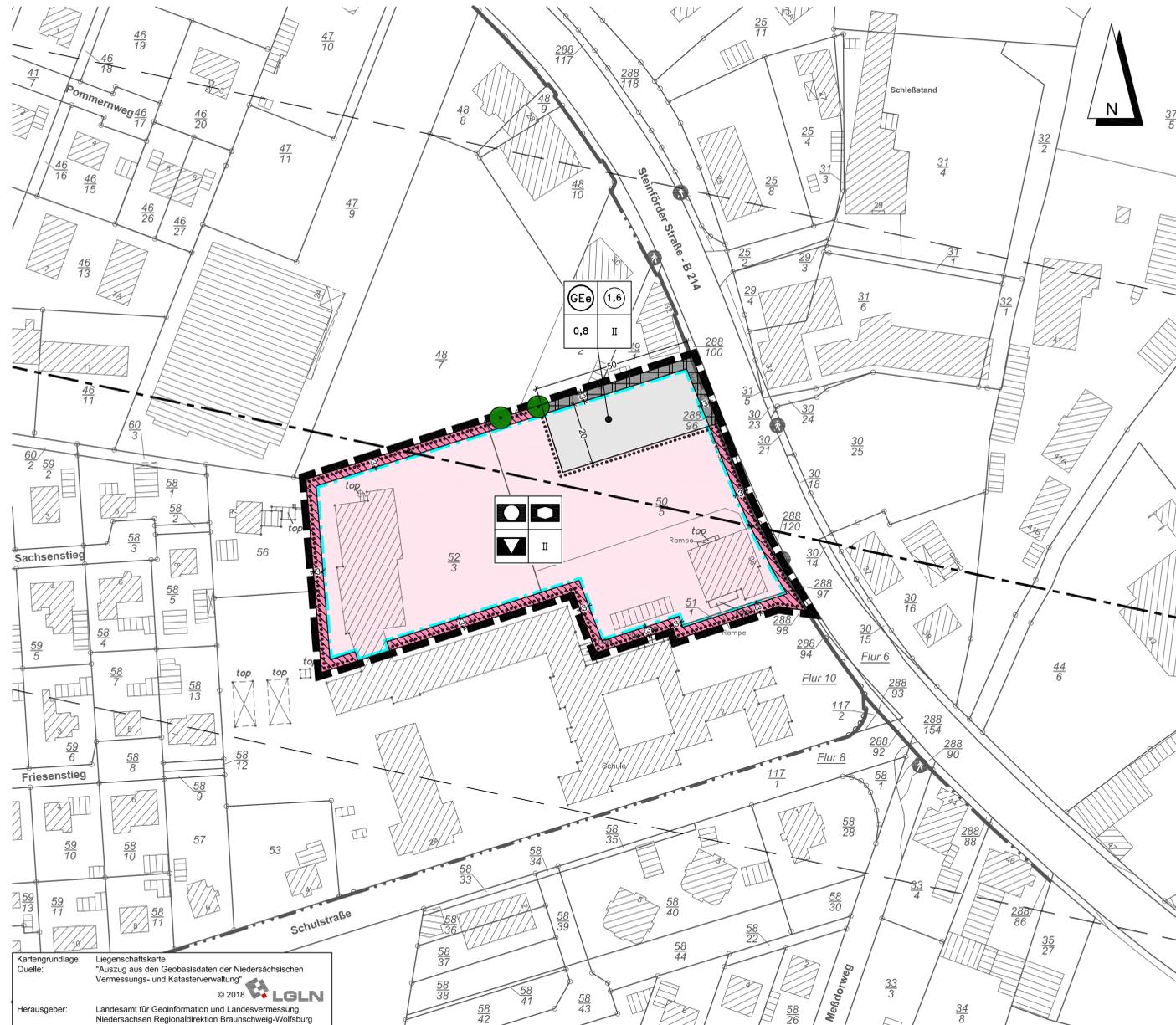
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, deren Emissionen entsprechend § 6 (1) BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören (gemäß § 1 (4) BauNVO).
- Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sind unzulässig (gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO).
- Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen des Plangebietes sind insgesamt 20 Stück höherwachsende Laubbäume jeweils als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Sofern die Bäume in Pflasterflächen oder ähnlichem positioniert werden, muss die Größe der Baumscheibe mindestens 10 m² betragen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft im Bestand zu sichern und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzung in gleicher Art und Stückzahl einschließlich Baumverankerung zu ersetzen. Die Nachpflanzung muss als Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 - 30 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden. Der Wurzelbereich (Baumscheibe) ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² von Befestigung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern (gemäß § 9 (1) Nr. 25b und a BauGB).

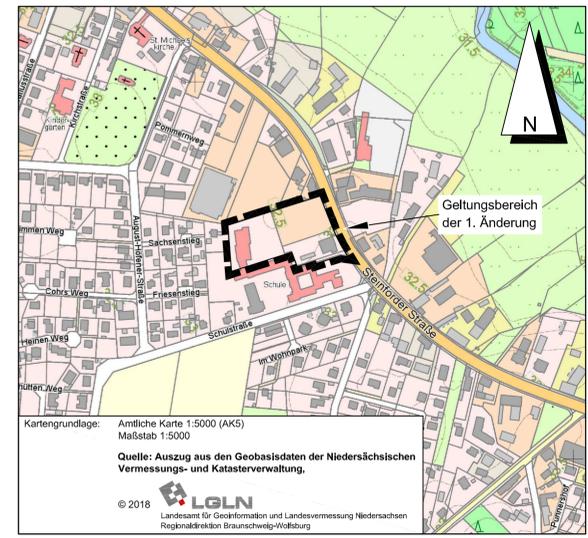
Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
© 2018 LGLN

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1:5000)
- Fuß- und Radweg



WIETZE

BEBAUUNGSPLAN

DARRE-ERWEITERUNG RATHE 1. ÄNDERUNG

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ 2010,
PLANZEICHENVERORDNUNG 1990
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

BÜRO KELLER LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

Präambel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
Wietze, den 22.01.2019

Planverfasser
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
Hannover im August 2018
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Lothinger Straße 15 · 30559 Hannover
Telefon (0511) 522533 · Fax 529462
gez. Keller

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anmerkungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.11.2018 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Wietze, den 22.01.2019
gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.1.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 24.1.2019 rechtsverbindlich geworden.
Wietze, den 25.1.2019
gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 25.9.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.9.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom 5.10.2018 bis 5.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Wietze, den 22.01.2019
gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungsdauer gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
Wietze, den _____
Bürgermeister

Planunterlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Gemarkung: Wietze Flur: 10
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2018 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 8.8.2018).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, die sich auf die geometrische Form der Grundstücke beziehen.)
Die Überbereitschaft der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.)
Celle, den 15.01.2019
gez. C. Crause
(Unterschrift) Siegel

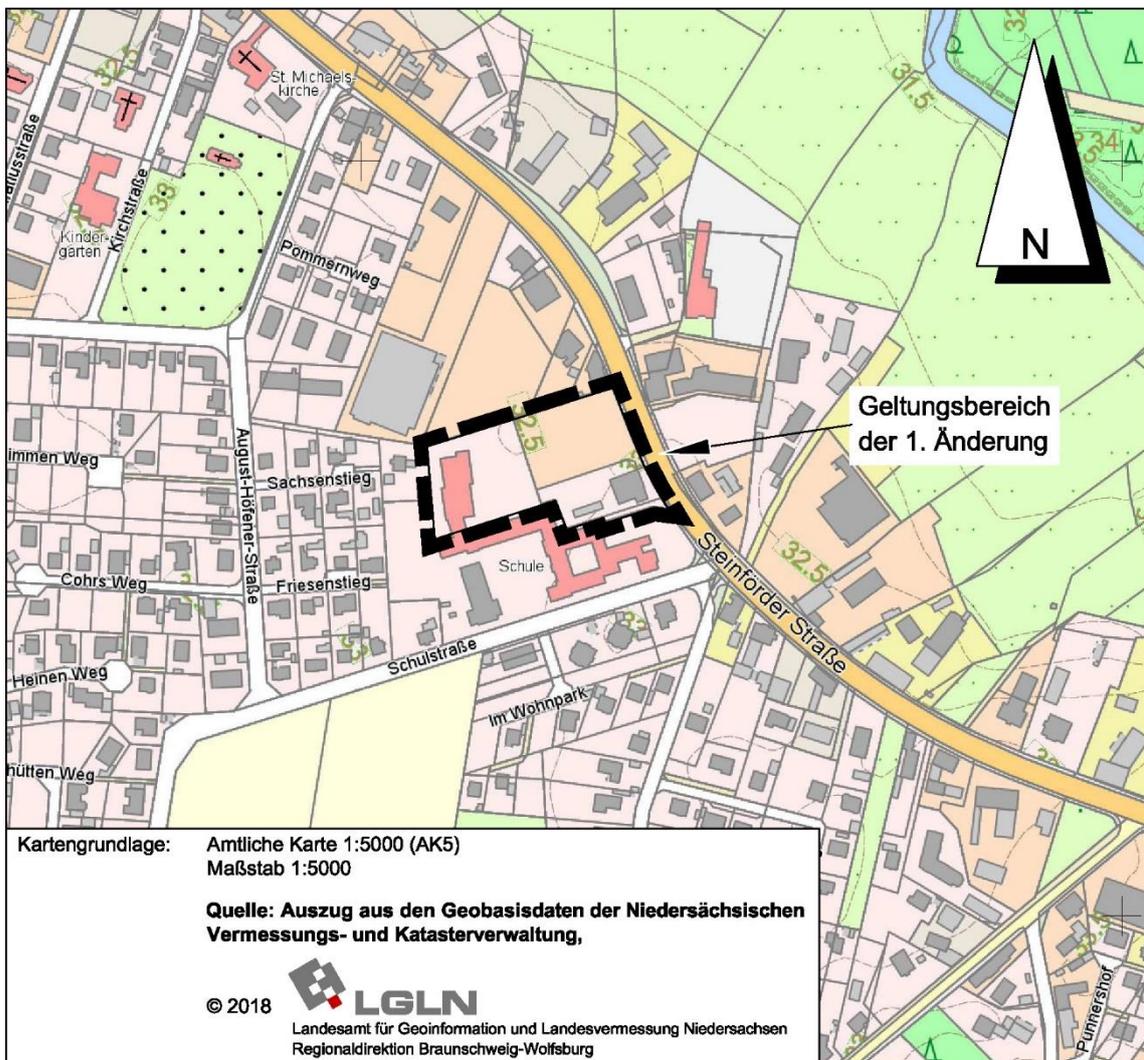
gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB		
bearbeitet am: 1.10.2018 / BAU / LA	bearbeitet am: 7.11.2018 / BAU / LA			

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. 3 (2), § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
7.11.2018			

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN „DARRE – ERWEITERUNG RATHE“, 1. ÄNDERUNG MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Ortsmitte Wietzes westlich der Bundesstraße 214 „Steinförder Straße“ und nördlich der Grundschule.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 für den Landkreis Celle legt den Kernort Wietze als Grundzentrum fest, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind. Einer Ausdünnung der Infrastruktur in den Dörfern und Städten des ländlichen Raumes, zu dem Wietze zählt, ist entgegenzuwirken. Der Planbereich wird als Teil des „in rechtkräftigen F.-Plänen ausgewiesenen Baugebieten“ bezeichnet, während er im Entwurf des neuen RROP 2016 Teil des zentralen Siedlungsbereiches ist.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule sowie ein Mischgebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,5 dar.

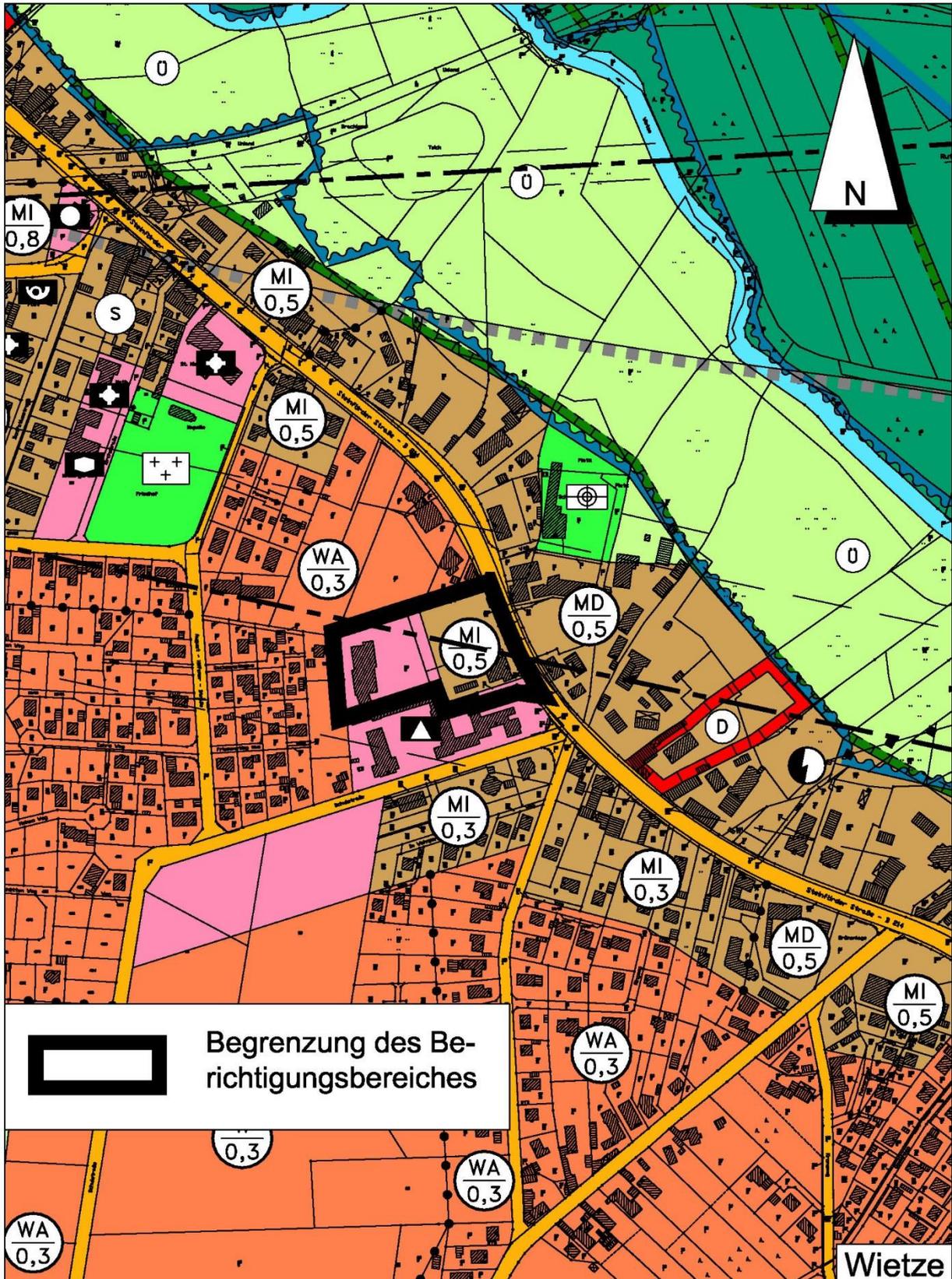
Aufgrund der zukünftigen Zweckbestimmung des Änderungsbereiches wird der Flächennutzungsplan im Zusammenhang mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung gemäß §13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan sowie die Berichtigung werden im Folgenden jeweils im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

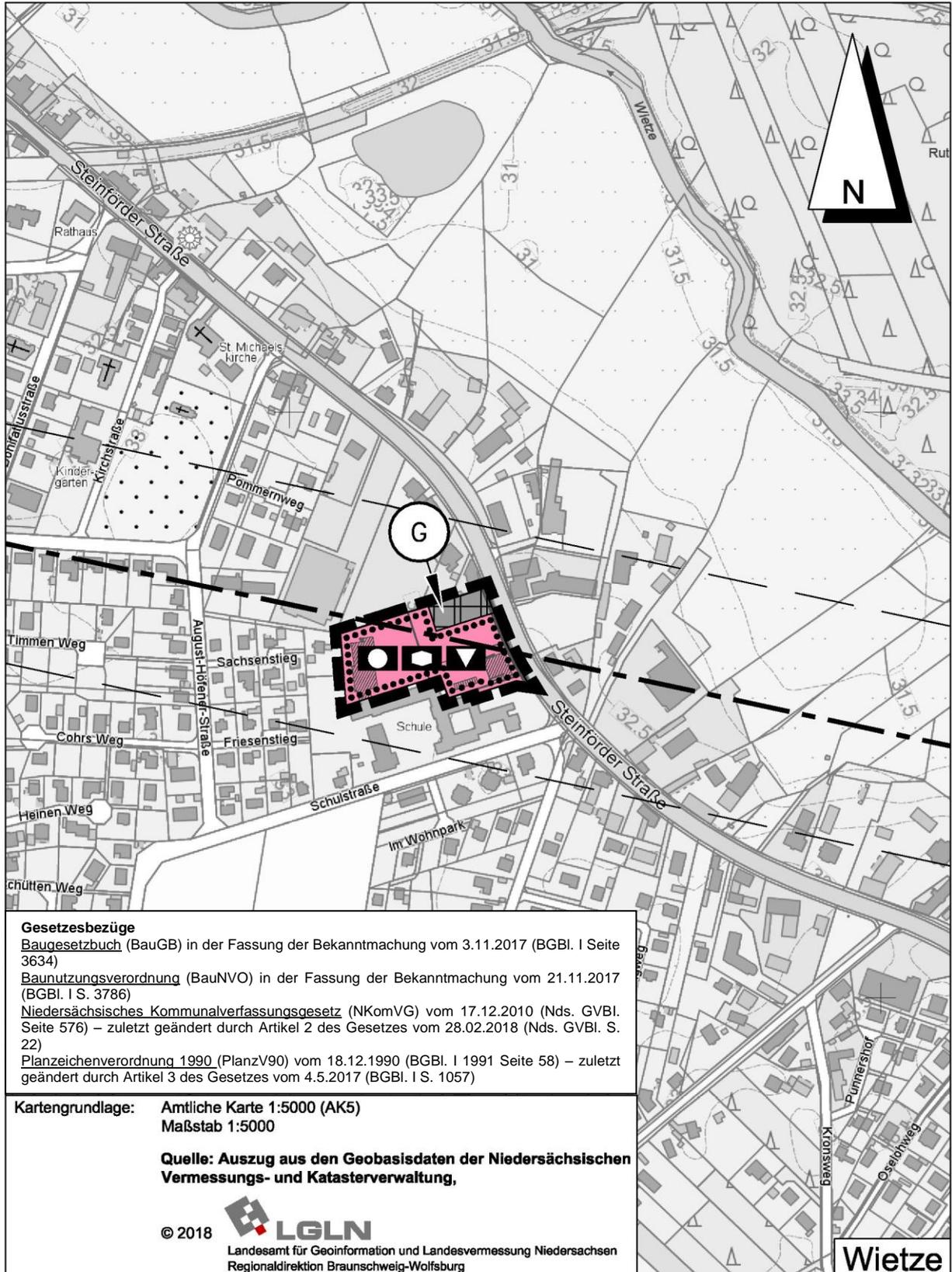
2.3 Bebauungsplan, bisherige Fassung

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 setzt bislang ein Gewerbegebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 in offener Bauweise bebaut werden darf. Die Z-förmige überbaubare Fläche beinhaltet eine Viergeschossigkeit im vorderen und eine Zweigeschossigkeit im rückwärtigen Bereich. Der Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



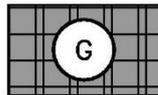
Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

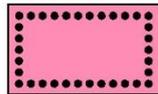
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Gewerbliche Baufläche

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VER-
SORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf



Öffentliche Verwaltungen



Sozialen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

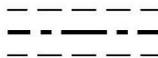


Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

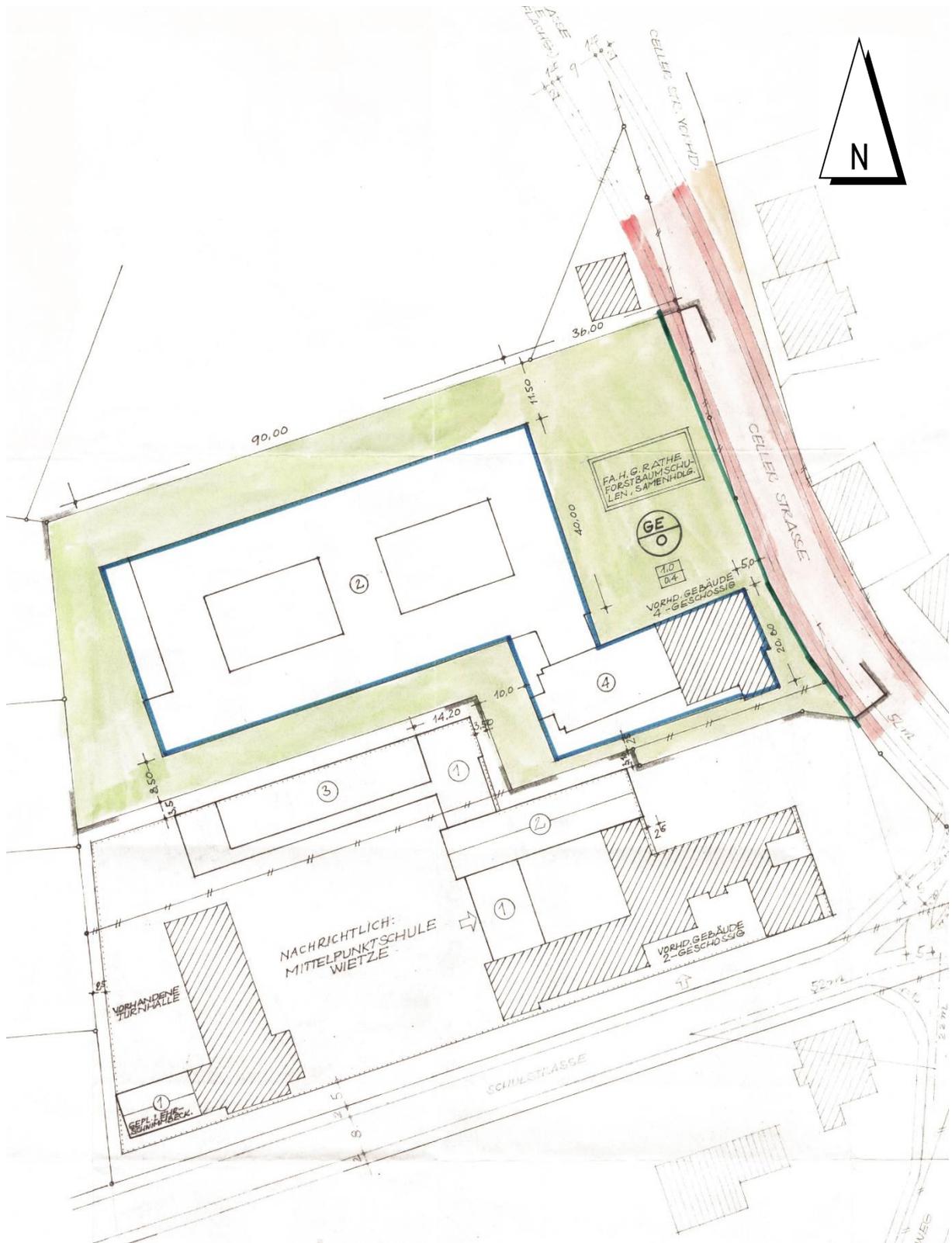


Umgrenzung des Berichtigungsbereiches



Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
(nachrichtlich gemäß Raumordnungsverfahren)

Bebauungsplan „Darre – Erweiterung Rathe (verkleinert aus M 1:1.000)



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den „Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung“ verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im Zuge der Gestaltung der Neuen Mitte in Wietze der Neubau des Rathauses zusammen mit einem Bürgersaal für Veranstaltungen sowie eines Bürgerhauses für soziale und kulturelle Zwecke wie Jugendtreff, Bücherei, Mensa und Familienzentrum ermöglicht werden.

Dazu sollen im Änderungsbereich kleinflächige Läden und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entstehen können.

Im Zusammenhang mit der unmittelbar anschließenden Grundschule und den benachbarten Versorgungsmärkten soll eine neue Ortsmitte geschaffen und den Bewohnern und Besuchern Wietzes angeboten werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die öffentlichen Nutzungen wird eine Gemeinbedarfsfläche für Verwaltung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen festgesetzt, während ergänzend im nördlichen Änderungsbereich ein Gewerbegebiet vorgesehen wird, das hinsichtlich seiner Emissionen auf Mischgebieteniveau eingeschränkt wird. Damit soll erreicht werden, dass im Änderungsbereich keine Emissionen entstehen können, die die Nachbarschaft über das angemessene Maß hinaus beeinträchtigen können. Andererseits soll kein Mischgebiet ausgewiesen werden, weil eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Veranstaltungssaal Konflikte in den Abendstunden nicht ausschließen lässt.

Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, werden, wie auch in den angrenzenden Bereichen über einen gesonderten, so genannten einfachen Bebauungsplan, ausgeschlossen, um das grundlegende städtebauliche Ziel für die Ortsmitte Wietzes der Erhaltung ihrer Funktion als Versorgungszentrum für den Zentralort Wietze und die Ortsteile der Gemeinde nicht zu gefährden. Um dieses Ziel erreichen zu können, soll die Vielfalt an verschiedenen Geschäfts-, Handels und Dienstleistungsnutzungen bewahrt und gestärkt werden. Die Abnahme der Vielfalt dieser Nutzungen würde in der letzten Konsequenz zu einer Verödung der Ortsmitte führen. Die versorgenden Betriebe würden sich andere Standorte suchen, die zu einer völligen Umstrukturierung der städtebaulichen Funktionen innerhalb des Gesamtortes führten. Daraus entwickelten sich neuartige Probleme wie beispielsweise die Inanspruchnahme von bislang unbebautem Grund und Boden bei gleichzeitigem Leerfallen der vorhandenen Bausubstanz in der Ortsmitte, die Erzeugung zusätzlicher Verkehrsströme wegen der Randlage neuer Versorgungszentren und die zu erwartende mangelhafte Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kunden. Dementsprechend sollen die Rahmenbedingungen, die über die städtebauliche Planung gesetzt werden können, dazu beitragen,

den verschiedensten Geschäften und Betrieben die Standortsicherung in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Ein erstes Warnzeichen für eine nachteilige Veränderung der zu erhaltenden und zu entwickelnden vielfältigen Nutzungsstruktur in der Ortsmitte kann darin gesehen werden, dass Spielhallen, beispielsweise aufgrund ihres Geschäftserfolges oder aufgrund der für sie nicht geltenden Ladenschlusszeiten, in die Lage versetzt werden, höhere Grundstückspreise oder Mieten zu bezahlen, die andere Nutzungen (Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Betriebe der Versorgungsinfrastruktur), die für die Erhaltung der städtebaulichen Funktion der Ortsmitte mindestens ebenso wichtig sind, nicht tragen können. Eine solche finanzielle Sonderstellung der Spielhallen kann sehr leicht zu einer Verdrängung anderer Nutzungen führen, die nicht in der Lage sind, bei Preisen und Mieten mithalten zu können. Durch eine solche Verdrängung würde die städtebauliche Funktion der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich in erheblichem Maß gefährdet, zumal wenn die Spielhallen durch ihre äußere Erscheinung ein Absinken des Niveaus und damit einhergehend der Attraktivität des Versorgungszentrums bewirken. Um den beschriebenen Gefahren für die städtebauliche Funktion und letztlich auch für das Erscheinungsbild der Ortsmitte Wietzes zu begegnen, werden Spielhallen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. bereits mehrere Spielhallen bestehen bzw. genehmigt sind, wird ein Ausschluss zusätzlicher Spielhallen zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung solcher Vergnügungsstätten als angemessen angesehen, um das erklärte Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Funktion der Ortsmitte Wietzes erreichen zu können. Neue Spielhallen können nach wie vor in anderen Bereichen der Gemeinde eingerichtet werden, die durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen sind. Andersartige Vergnügungsstätten müssen nicht ausgeschlossen, weil eine städtebaulich nachteilige Massierung durch sie derzeit nicht zu befürchten ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine der Lage in der Ortsmitte angemessene Bebauung.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Eine bestimmte Bauweise muss nicht festgesetzt werden, weil es hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit gibt. Die durch die Baugrenzen bestimmte überbaubare Fläche kann weit gefasst werden. Auch in dieser Hinsicht besteht hier in der Ortsmitte keine Veranlassung, Einschränkungen vorzusehen.

3.4 Verkehr

Der Änderungsbereich wird nach wie vor direkt von der Bundesstraße 214 „Steinförder Straße“ aus erschlossen. Weitere Anbindungsmöglichkeiten sind nicht erforderlich. Es handelt sich hier um einen Bereich, der an die Bundesstraße innerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt angrenzt. Grundstückszufahrten sind hier allgemein zulässig. Die Lage einer Zufahrt wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so dass auch entgegen der Anregung der Landesbehörde für Verkehr kein zufahrtsbezogenes Sichtdreieck festgesetzt werden kann. Eine verkehrsgerechte Zufahrt ist aber innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.5 Grün

Grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen des „Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung“. Eine Beschränkung auf bestimmte Pflanzarten erfolgt nicht, weil die grundsätzliche Zielrichtung, nach der nur standortheimische Arten verwendet werden sollen, auch von solchen Arten erfüllt werden kann, die in der Pflanzenliste nicht enthalten sind. Ein Ausschluss dieser Arten wäre aber nicht zu begründen, so dass lediglich die Bestimmung, standortheimische Arten zu verwenden, festgesetzt wird. Die naturschutzrechtlichen Vorgaben sind bei der Freilegung des Änderungsbereiches zu beachten.

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

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen, die die geplante Nutzung in Frage stellen könnten, sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes ist bereits sichergestellt.

Es handelt sich um ein historisch baulich genutztes Grundstück im Ortskern, für das die Regenwasserbeseitigung bereits geregelt ist.

4.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	0,9663 ha
davon sind	
Fläche für Gemeinbedarf	0,8522 ha
Gewerbegebiet	0,1141 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes

„Darre – Erweiterung Rathe“

vom 5.10.2018 bis einschließlich 5.11.2018

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den 22.1.2019

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister



Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

gemäß § 13a i.V.m § 1 (6) Nr. 7 BauGB

zum Bebauungsplan “Darre–Erweiterung Rathe“, 1. Änderung

in Wietze, Landkreis Celle

Beauftragt durch:

Gemeinde Wietze
Steinförder Straße 4
29323 Wietze

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
Friedrichshagener Straße 15
OT Hemeringen
31840 Hessisch Oldendorf
Tel. 05158 – 2224

Hessisch Oldendorf,

21. September 2018

Titelfoto: Blick von der Steinförder Straße auf die alte Darre mit Freiflächen

Inhalt	Seite
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
2 Rechtshintergrund	5
3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung.....	6
4 Aktueller Gebietszustand	6
5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	12
6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung..... des Bebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe, 1. Änd.“	12
7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	14
8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen	15
9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung	16
Abbildungen	
Abb. 1 Lageübersicht.....	3
Abb. 2 Zeichnerische Darstellung des B-Planes „Darre-Erweiterung Rathe, 1. Änd.“	3
Abb. 3 Ursprungsbebauungsplan „Darre-Erweiterung Rahte“ aus 1964	4
Abb. 4 Aktueller Stand der Vorhabensplanung „Neue Mitte“	5
Abb. 5 Lage des festgestellten Fledermausvorkommens.....	9
Abb. 6a Dachboden mit Kothäufchen.....	9
Abb. 6b Fledermaus in Spalte zwischen Balken.....	9
Abb. 7 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand	11
Abb. 8 Vorschlag zur Erhaltung von Bäumen	15
Karten	
Karte 1 Aktueller Landschaftszustand	8
Tabellen	
Tab. 1 Pflanzenartenliste „Gestaltung durch Baumpflanzung“	15
Literatur / Quellenangaben	16

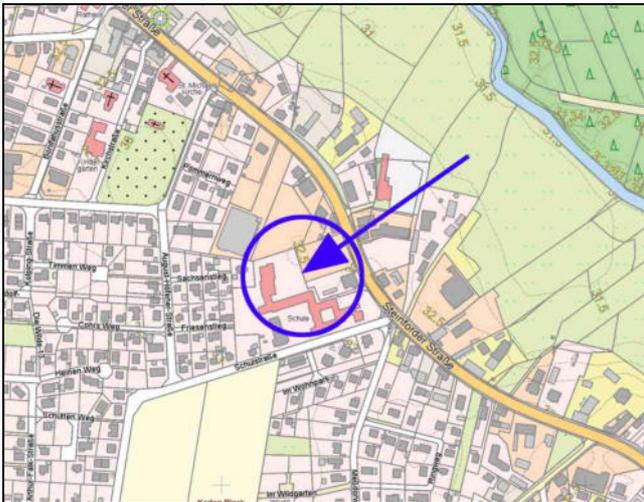
1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Anlaß und Lage des Vorhabens

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe“. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Parallel dazu wird der Flächennutzungsplan in seinen Darstellungen entsprechend berichtigt.

Auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes aus 1964, der die Fläche als Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,0 bei offener Bauweise festsetzt, ist nun beabsichtigt, überwiegend eine Fläche für den Gemeinbedarf und nur noch stark untergeordnet ein Gewerbegebiet festzusetzen. Anlaß der Planung ist die Absicht der Gemeinde Wietze, im Zuge der Gestaltung der sog. Neuen Mitte hier den Neubau des Rathauses in Verbindung mit einem Bürgersaal für Veranstaltungen sowie einem Bürgerhaus für soziale und kulturelle Zwecke (z.B. Jugendtreff, Bücherei, Mensa und Familienzentrum) zu ermöglichen. Auch sollen Läden und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe entstehen können. Das Vorhaben liegt im östlichen Kernbereich der Siedlungslage von Wietze und dabei auf der Südwestseite der Steinförder Straße (B 214), wie in Abb. 1 grob skizziert.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: LGLN (2018; ergänzt)

Planungsumfang und -inhalte

Der Planbereich umfasst insgesamt 0,9663 ha bisheriges GE-Gebiet. Zum weitaus überwiegenden Teil wird zukünftig eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltungen“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt, in der eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein soll. Lediglich im nordöstlichen Bereich wird ein kleines Gewerbegebiet festgesetzt, in dem ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung möglich sein soll.

Es wird ein zentrales Baufenster festgesetzt, das fast durchgängig von einem schmalen Band nicht überbaubarer Flächen umgeben ist.

Im GE-Gebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig sein, für die Gemeinbedarfsflächen wird keine GRZ festgesetzt.

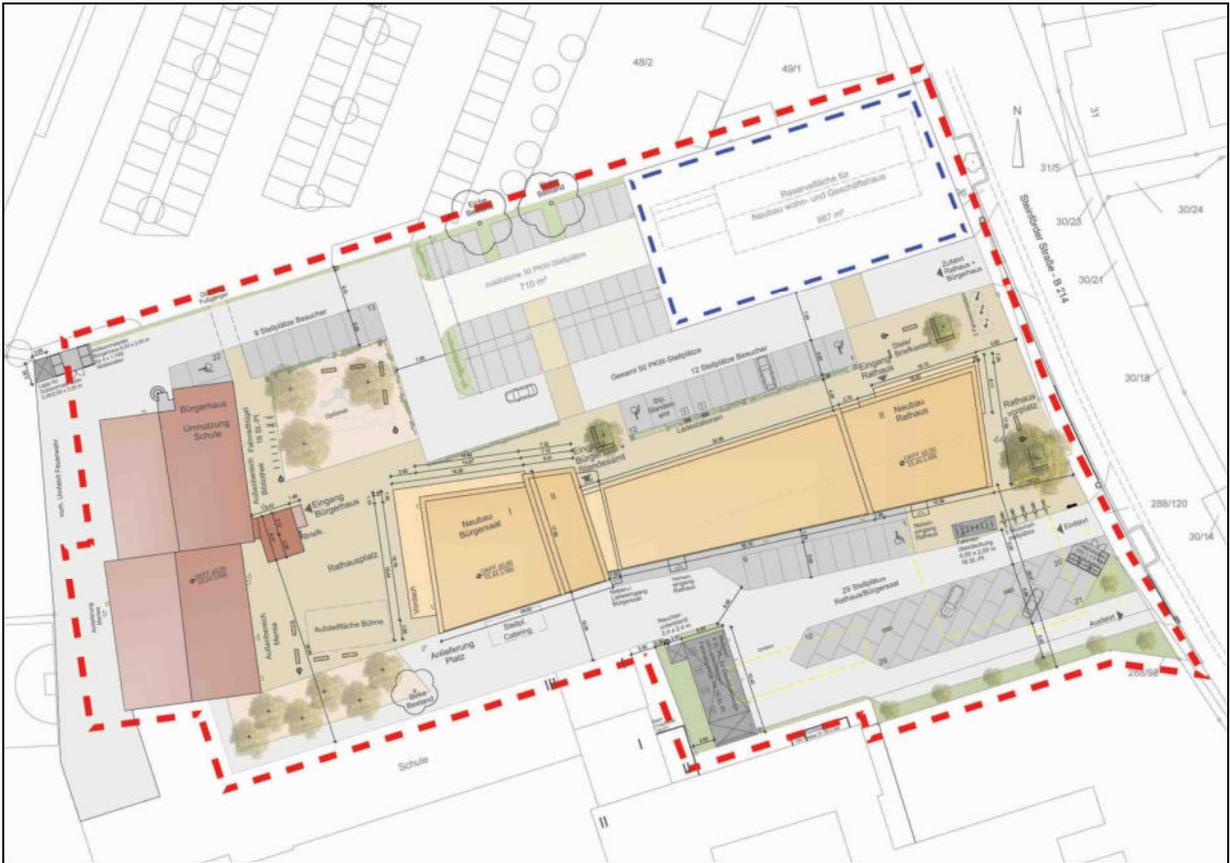
Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die Abb. 2 zeigt die Abgrenzung und zeichnerische Darstellung des Änderungs-Bebauungsplanes.

Zum Vergleich ist im Anschluß daran noch in Abb. 3 der Ursprungsbebauungsplan wiedergegeben und die Abb. 4 schließlich zeigt den aktuellen Stand der Vorhabensplanung „Neue Mitte Wietze“, um die zukünftige Struktur der überplanten Fläche zu veranschaulichen.

Insgesamt wird damit für den überplanten Bereich nun eine weiterreichende Bebaubarkeit ermöglicht, als bislang gegeben.

Insgesamt ist jedoch festzustellen, daß hier kein Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von bislang unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist, sondern daß es sich um Plan- bzw. Nutzungsänderungen für einen Standort innerhalb des bereits überplanten Siedlungsraumes handelt. Außerdem wird auch der vorhandene nordwestliche Gebäudeflügel der Grundschule in die Planung mit einbezogen. Letztendlich wird mit der Planung nur eine Nachverdichtung einschließlich Nutzungsänderung bewirkt, die, sofern sie nicht an dieser Stelle umgesetzt wird, möglicherweise weiteren Baulandbedarf an anderer Stelle außerhalb des Ortes generieren würde.

Abb. 4: Aktueller Stand der Vorhabensplanung „Neue Mitte Wietze“



Bereitgestellt durch die Gemeinde Wietze (Stand der Planung: 29.08.2018)

2 Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 01.01.2007 durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dez. 2006 wurde mit der Einführung des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) ein neues beschleunigtes Verfahren (§ 13a Abs. 2) für Bebauungspläne eingeführt, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Damit soll u.a. auch einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben entsprochen werden. Dies ist allerdings gebunden an bestimmte Grundflächengrößen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO sowie an die Bedingungen, daß durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach UVP-Recht begründet wird und daß Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele bzw. des Schutzzwecks von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischer Vogelschutzgebiete unterbleiben.

Nach Darstellung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (2007) wird durch die Neuregelung außerdem „..... gesetzlich bestimmt, dass die Voraussetzungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB für bestandsorientierte Bebauungsplanungen – keine Erforderlichkeit eines Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft – stets gegeben sind; dies soll aber nur gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis zu 20.000 qm¹. Es gelten in diesem Zusammenhang auch die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Davon unberührt bleibt die Möglichkeit, nach den üblichen Planungsgrundsätzen im Baugebiet die gebotenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. für Grünflächen, Bepflanzungen und die Entwicklung von Natur und Landschaft, festzusetzen“.

Für Pläne bis 20.000 qm festgesetzter Grundfläche ist danach von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes abzusehen, auch entfällt die Pflicht zum Umwelt-Monitoring. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten dabei pauschal als zulässig und damit nicht als ausgleichspflichtig.

Die Frage der Eingriffsbilanzierung in Verbindung mit der Anwendung von Kompensationsmodellen

¹ Die Gesamtgröße des B-Planes Nr. „Darre-Erweiterung Rathe, 1. Änd.“ beträgt nur 0,9663 ha, so daß der Schwellenwert von 2,0 ha Grundfläche ohnehin nicht erreicht werden kann.

und dem Ausgleichserfordernis erübrigt sich damit. Das wiederum bedeutet auch, dass sowohl die Erfassung des gegenwärtigen Siedlungs- bzw. Landschaftszustandes nach Inhalt und Tiefenschärfe als auch die Folgenbeurteilung auf ein für den beabsichtigten Zweck erforderliches Maß beschränkt werden kann.

Einschätzung des vorliegenden Falles

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe“ ist dem Regelungsinhalt nach § 13a BauGB zuzuordnen, wie von der Gemeinde Wietze auch als Verfahren beabsichtigt. Der Schwellenwert (Grundflächen) von 20.000 m² wird nicht erreicht, Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind hier ohnehin nicht betroffen.

Damit entfällt im vorliegenden Fall die Notwendigkeit zur Umweltprüfung, zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, zur Eingriffsbilanzierung sowie zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.

Gleichwohl besteht für die Kommune die Verpflichtung zur angemessenen Berücksichtigung der Umweltbelange im Bauleitplanverfahren, wie nachfolgend näher ausgeführt.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 (6) Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Atlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Die materiellen Standards im Bebauungsplanverfahren haben sich durch das Entfallen der Ausgleichspflicht daher nicht reduziert (KÜPFER et al. 2007; PROJEKTGRUPPE „BauGB NOVELLE 2007“ 2006).

Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d sowie
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der notwendigen kurzen Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte überschlägig abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägmaterials, wozu dieser Beitrag dient.

4 Aktueller Gebietszustand

Die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe der Zustandsbeschreibung orientiert sich an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan; keine Anwendung der Eingriffsregelung) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt. Grundlagen hierfür sind vorhandene Planungs- bzw. Rauminformationen, der Ursprungsbebauungsplan sowie eine am 21.08.2018 örtlich durchgeführte Besichtigung mit Bestandsaufnahme des Plangebietes.

Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt

Westlicher Bereich

Bei der hier überplanten Fläche handelt es sich um den nordwestlichen Teil des Grundschulkomplexes mit seinem Gebäude und den umgebenden Freiflächen (überwiegend Rasenflächen, teils mit Rasengittersteinen; daneben in geringem Umfang auch sonstige befestigte Flächen, ein kleiner Folienteich, Beete / Rabatten sowie im Übergang zur alten Darre auch ein vermutlich angepflanzter Gehölzbestand aus heimischen Arten). In den Freiflächen sind einige wenige Einzelbäume vorhanden, insbesondere steht im Übergang zu den REWE-Stellplätzen eine markantere Eiche.

Dieser Bereich ist durch überwiegend starke Nutzung geprägt. Nördlich grenzen die Stellplatzflächen des REWE-Marktes, westlich liegen Hausgärten sowie ein befestigter Sportplatz und südlich schließt sich ein weiterer Flügel des Schulgebäudes an.

Der aktuelle Landschaftszustand ergibt sich aus den Darstellungen der Karte 1.

Östlicher Bereich

Hier handelt es sich um die Flächen der früheren Darre, eines forstlichen Saatgutbetriebes, die seit längerem brachliegen. Auch der Gebäudebestand wird nicht mehr genutzt. Entsprechend wird das Erscheinungsbild der Freiflächen überwiegend durch eine halbruderale Gras- und Staudenflur überwiegend trockenerer Standorte geprägt, eine Mahd findet nicht statt, es sind einige Einzelsträucher vorhanden. In den nördlichen und westlichen Randlagen sowie teils auch in der Brache haben sich Gebüsche entwickelt, die zum Teil angepflanzt worden sein mögen, z.T. aber auch sukzessiv entstanden sind (z.B. Brombeergebüsche). Weitere Gebüsche bzw. Gehölzbestände sind um den Gebäudebestand herum vorhanden, dort handelt es sich sowohl um Ruderalgebüsche als auch um Ziergebüsche.

Neben dem Gebäudebestand sind untergeordnet auch befestigte Flächen vorhanden, insbesondere im Bereich der Zufahrten von der Steinförder Straße aus. Südlich des alten Gebäudes verläuft außerdem eine Zufahrt mit wassergebundener Decke, die aber seitlich langsam sukzessiv zuwächst.

Als größere Einzelbäume sind im Westen zur Schule hin eine mehrtriebige Buche sowie an der Nordgrenze drei markantere Eichen sowie eine Linde vorhanden. Die drei alten Kastanien im Süden stehen unmittelbar außerhalb des Plangebietes.

Dieser Bereich ist derzeit nutzungsfrei. Auch hier ergibt sich der aktuelle Landschaftszustand aus den Darstellungen der Karte 1.

Allgemeines

Pflanzenarten

Hinweise auf das Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Pflanzenarten ergaben sich vor Ort nicht, solche Vorkommen können aufgrund der gegebenen und früheren Nutzungen hier auch hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Karte 1: Aktueller Landschaftszustand



Tierarten

Während der Erfassung der gegebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen bei sonnigem warmem Wetter ergaben sich keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien bzw. auf geeignete Habitatstrukturen. Auch sind keine Haufen von koloniebildenden Ameisen vorhanden. Auch ergaben sich am Folienteich keine Hinweise auf das Vorkommen von Amphibien.

Alle vorhandenen Gehölzbestände können potentiell baum- bzw. gebüschbrütenden Vogelarten als Nisthabitat dienen. In älteren Bäumen können Hohlräume ggf. auch als Brutplätze für höhlenbrütende Vogelarten dienen, Hinweise auf das Vorhandensein solcher Strukturen an den wenigen älteren Bäumen im Plangebiet ergaben sich bei grober Betrachtung vom Boden aus aber nicht.

Gebäude können grundsätzlich auch verschiedenen Tierartengruppen als Habitatstrukturen, (Teil-) Lebensräume oder Brut- und Nistplätze o.ä. dienen. Um hier Sicherheit über die Bedeutung der ungenutzten Bausubstanz (altes Haupthaus mit Darre; flachen Nebengebäude) auf dem Gelände der alten Darre für diesen Aspekt zu erhalten, erfolgte am 11.09.2018 tagsüber zwischen 14 und 15 Uhr eine Begehung der Gebäude in Begleitung eines Vertreters aus dem Bauamt der Gemeinde Wietze.

Eine Bedeutung als Brutvogel-Habitat konnte an den Außenhüllen der Gebäude nach grober Prüfung nicht abgelesen werden, es waren vom Boden aus z.B. keine Nester auszumachen. Auch in den Innenräumen fanden sich keine Hinweise auf eine Nutzung als Brutstätte für Vogelarten.

Außerdem wurde eine grobe Prüfung der Gebäude auf das Vorkommen von Fledermäusen vorgenommen. Hierzu wurde allerdings festgestellt, daß im obersten Geschloß, d.h. unter dem flachgeneigten Dach, im südlichen Teil der alten Darre aktuell ein Fledermausvorkommen gegeben ist. Die Lage des Vorkommens ist in der nachstehenden Abb. 5 (= Auszug aus Karte 1; Bestandskartierung) mit einem „F“ gekennzeichnet.

Abb. 5: Lage des festgestellten Fledermausvorkommens

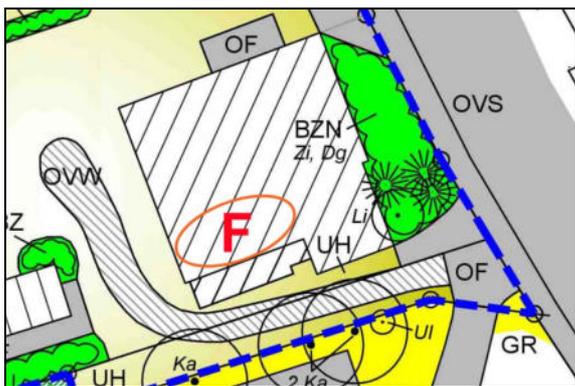


Abb. 6a: Dachboden mit Kothäufchen



Abb. 6b: Fledermaus in Spalte zwischen Balken



Die Art wurde nicht näher bestimmt, es handelt sich möglicherweise aber um Zwergfledermäuse. Insgesamt wurden 7 Exemplare in jeweils größeren Abständen zueinander festgestellt, möglicherweise handelt es sich um ein Zwischenquartier.

Damit ist hier ein nach § 44 BNatSchG artenschutzrechtlich relevanter Sachverhalt gegeben. Denn bei Fledermäusen handelt es sich sämtlich um streng geschützte Arten, für die ein generelles Tötungsverbot besteht, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten gesetzlichem Schutz unterliegen und deren Populations-Erhaltungszustand sich nicht verschlechtern darf.

Sonstiges

Ein Landschaftsplan mit Zielaussagen für den Planbereich liegt für die Gemeinde Wietze nicht vor.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte (z.B. Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG) sind weder innerhalb des Planbereiches noch außerhalb angrenzend vorhanden. Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt liegen ebenfalls nicht vor (NLWKN 2018).

Boden

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich im natürlichen Ausgangszustand um trockene, nährstoffarme Sandböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand oder Flugsand. Daraus ist hier als Bodentyp Plaggenesch, unterlagert von Podsol, hervorgegangen (NLfB 1974; LBEG 2018).

Allerdings ist wohl flächenanteilig nur noch untergeordnet von natürlicher Bodenschichtung auszugehen, denn schließlich ist der Planbereich seit langem Bestandteil der Siedlungslage mit einem entsprechenden Überbauungs- und Befestigungsanteil. So beträgt der Anteil an Gebäuden und sonstigen befestigten (versiegelten) Flächen am Plangebiet (9.663 m²) derzeit rund 1.695 m² bzw. rund 17,5 %.

Die übrigen Flächen erfüllen mit ihren offenen Böden noch Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes. Diese leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation sowie als Lebensraum für die Fauna.

Das Plangebiet liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2018).

Wasser

Natürliche oder naturnahe Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden, allerdings liegt im Bereich ein kleiner Folien- bzw. Gartenteich.

Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird. Auf Gebäuden abfließendes Niederschlagswasser wird abgeführt.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt inmitten der östlichen Siedlungslage von Wietze. Ein Offenlandklima ist hier insgesamt zwar nicht mehr gegeben. Aufgrund der anteilig untergeordneten Bebauung und Befestigung im Plangebiet und dem vergleichsweise noch hohen Anteil nicht befestigter Flächen und Vegetationsdecken bzw. -beständen fallen siedlungsklimatische Einflüsse wie verstärkte Einstrahlung und Wärmespeicherung etc. hier jedoch noch untergeordnet aus.

Die vorhandenen Offenböden mit ihren Vegetationsbeständen einschließlich Gehölzen dienen durch Beschattung, Filterung sowie Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung derzeit noch der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas.

Mensch / Wohnen / Erholung / Gesundheit

Wohnnutzung ist im Plangebiet bzw. im Gebäudebestand nicht gegeben. Das Schulgelände mit Gebäude und Freiflächen dient insgesamt zwar diesem Schutzgut unmittelbar, es ist jedoch nur eingeschränkt öffentlich zugänglich. Das brachliegende Gelände der früheren Darre ist nicht öffentlich zugänglich und erfüllt auch keine Aufgaben der öffentlichen Naherholung, es ist lediglich von der Straße aus erlebbar.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die Steinförder Straße (B 214) im Osten, den großen Schulkomplex im Süden, einen Schulsportplatz sowie Wohnbebauung im Westen sowie den großen REWE-Parkplatz und zwei gewerblich genutzte Grundstücke im Norden geprägt.

Gesundheitsrelevante Aspekte sind für den überplanten Bereich derzeit nicht erkennbar.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertgebende Merkmale für dieses Schutzgut sind derzeit nicht bekannt.

Orts- und Landschaftsbild

Die Fotos 1 - 8 der Abb. 7 zeigen das aktuelle Erscheinungsbild des Plangebietes. Deutlich werden sowohl der Charakter der großen Frei- bzw. Brachfläche auf dem Darre-Gelände, der zugehörige alte Gebäudebestand als auch die gestaltenden und teils raumgliedernden Gehölzbestände. Es besteht hier der Charakter einer großen nutzungsfreien Grünfläche innerhalb der Siedlungslage von Wietze, zumindest von der Steinförder Straße aus gesehen.

Demgegenüber erscheint der Charakter der Freiflächen um den Nordwestflügel des Schulkomplexes eher strukturarm, aber intensiv unterhalten. Der Gehölzbestand im Übergang zwischen den Bereichen „Darre“ und „Schule“ bewirkt eine deutliche räumliche und funktionale Trennung der beiden Nutzungstypen. Das Relief des Planbereiches ist insgesamt eben.

Abb. 7: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 21.08.2018)

Foto 1: Blick von Norden auf Freiflächen, Gebäude und Gehölzbestand der alten Darre



Foto 2: Blick von Süden (Schule) zwischen die Gebäude der Darre



Foto 3: Blick von Norden (REWE-Parkplatz) auf das Schulgebäude mit Freiflächen



Foto 4: Freiflächen und Gehölzbestand östlich des Schulgebäudes



Abb. 7 (Fortsetzung)

Foto 5: Südliche Zufahrt zum Darre-Gelände



Foto 6: wie Foto 5, aber Blick aus der Gegenrichtung



Foto 7: Rasengitter-Flächen zwischen Schulgebäude und westlicher Plangrenze



Foto 8: Übergang zwischen Schulgelände und REWE-Markt, Blick von Westen

**5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**

Ohne die beabsichtigte Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe“ könnten die städtebaulichen und strukturellen Zielsetzungen der Gemeinde Wietze, d.h. der in Kap. 1 benannte Neubau des Rathauses mit einem Bürgersaal sowie eines Bürgerhauses für soziale und kulturelle Zwecke nicht realisiert werden. Es würde dann voraussichtlich beim derzeitigen Nutzungszustand bleiben.

6 Umweltauswirkungen im Sinne von § 1 (6) Nr. 7 BauGB aus der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe“**Vorbemerkung**

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe“ wird eine Fläche überplant, die im gültigen Flächennutzungsplan anteilig bereits als Gemeinbedarfsfläche sowie stark untergeordnet auch als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Außerdem ist nach dem alten Bebauungsplan aus dem Jahr 1964 eine gewerbliche Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 einschließlich großer Überschreitungsmöglichkeit zulässig.

Mit der nun beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes werden also keine völlig neuen Voraussetzungen für die Siedlungsentwicklung geschaffen, denn es war hier bereits über einen langen Zeitraum eine Bebauung möglich und anteilig auch gegeben, wenngleich die Möglichkeiten bislang nicht vollständig ausgenutzt wurden. Als wesentliche Änderung ist hier vielmehr zu sehen, daß nun eine deutliche Nutzungsverschiebung von gewerblicher Nutzung zu Flächen des Gemeinbedarfs erfolgen soll.

Im Grundsatz handelt es sich also lediglich um Nutzungsänderungen einschließlich Nutzungsverdichtung im gegebenen städtebaulichen Kontext mit den gängigen Folgewirkungen wie anteiliger Überbauung und Grundflächenversiegelung, und zwar (soweit es das Maß der baulichen Nutzung betrifft) in einem im Vergleich mit der bislang zulässigen Bebauung ähnlichen Ausmaß. Dabei ist davon auszu-

gehen, daß nach Lage der derzeitigen konkreten Vorhabensplanung (vgl. Abb. 4) zukünftig auch ein entsprechender Anteil an Freiflächen entstehen bzw. verbleiben wird.

Entsprechend fallen die absehbaren Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf Natur und Landschaft aus. Näheres ergibt sich aus den nachstehenden Ausführungen. Die Tiefenschärfe der Betrachtungen bleibt dabei allerdings begrenzt, da das Planverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und damit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. abzuarbeiten ist.

Hinweis: Zur nachfolgenden Gliederung a) – j) vgl. auch Kap. 3

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Im Grundsatz ist davon auszugehen, daß zunächst einmal alle vorhandenen Vegetations- und sonstigen Habitatstrukturen (Halbruderale Gras- und Staudenflur, Gebüsche und Einzelgehölze, Rasenflächen, Folienteich) vollständig beseitigt werden (sofern nicht Einzelbäume erhalten werden sollen, vgl. Kap. 8). Das bedeutet einen vollständigen Verlust von Lebensraumstrukturen, der Überbauungs- und Befestigungsanteil durch Gebäude, Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenflächen wird deutlich zunehmen. Allerdings ist dabei zu sehen, daß bei einer zulässigen Bebauung nach den Maßstäben des Ursprungsbebauungsplanes „Darre-Erweiterung Rathe“ eine ähnliche Entwicklung möglich wäre.

Die beabsichtigte zweigeschossige Bauweise wird hier allerdings als gestalterisch angemessen und gut in die räumliche Situation integrierbar angesehen.

In Bezug auf das anfallende Niederschlagswasser ist davon auszugehen, daß es wie bislang schon anteilig entweder auf den verbleibenden Frei- bzw. Grünflächen zur Versickerung gebracht oder im Bereich von Gebäuden und befestigten Freiflächen abgeführt wird.

Sofern Gehölzstrukturen beseitigt werden müssen, gehen damit auch Biotopstrukturen bzw. potentiell auch Funktionen z.B. für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Die Beseitigung sollte deshalb möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

Vor dem Hintergrund des festgestellten Fledermausvorkommens sind an den für das Vorhaben unabdingbaren Abriß des alten Darre-Gebäudes Bedingungen zu stellen, die ebenfalls die o.g. Anforderungen des § 44 BNatSchG erfüllen müssen. Diese sind:

- Es muß eine genaue Bestimmung der hier festgestellten Fledermausart durch einen Experten vorgenommen werden; dieses muß kurzfristig erfolgen, solange die Tiere noch da bzw. nicht im Winterquartier sind.
- Vorausgesetzt, daß es sich nicht um ein Winterquartier handelt, kann der Abriß des Gebäudes nur in der Zeit erfolgen, in der die Tiere nicht im Gebäude, sondern in ihrem eigentlichen Winterquartier sind. Das Zeitfenster dafür richtet sich nach den Lebensraumsprüchen und Verhaltensweisen der festgestellten Art, es wird sich voraussichtlich dann um die Monate November bis Februar handeln.
- Es muß sichergestellt werden, daß artspezifische Ersatzquartiere für die Tiere im Bereich der überplanten Flächen oder ggf. auch am südlich benachbarten Schulgebäude an dafür geeigneten Stellen und in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Auch dieses ist mit einem Fledermausexperten abzustimmen.
- Es ist darüber hinaus über einen noch näher zu bestimmenden Zeitraum dann zu überprüfen, ob diese Ersatzquartiere auch angenommen werden.

Wenn diese Bedingungen eingehalten werden, können die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG voraussichtlich eingehalten werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume oder auch das Ortsbild sowie die übrigen Schutzgüter sind dann in der Gesamtbilanz voraussichtlich nicht zu erwarten.

Da außerdem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im vorliegenden Fall nicht greift, sind auch keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Derartige Gebiete oder auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder-objekte sind durch die Planung nicht betroffen.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Vorhaben lässt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In dieser Hinsicht sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die aus der zukünftig beabsichtigten Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits gegebenen kommunalen Strukturen entsorgt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Angaben hierzu liegen nicht vor.

g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Aussagen derartiger Pläne liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen

Ein solches Gebiet liegt hier nicht vor, eine Betroffenheit ist daher nicht gegeben.

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen nach den Buchstaben a bis d sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Diese Einschätzung ist gekoppelt an die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

j) Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

Derartige Auswirkungen sind hier nicht erkennbar bzw. zu erwarten.

7 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedemutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken"* [§ 1a (2) BauGB].

Dem wird insofern entsprochen, als der hier überplante Bereich bereits seit langem integraler Bestandteil der inneren Siedlungslage von Wietze ist, der Flächennutzungsplan bereits Gemeinbedarfs- und Mischbauflächen darstellt, der Ursprungsbebauungsplan bereits eine ähnlich dichte Bebauung zulässt und darüber hinaus keine bislang unbeplante Offenlandschaft in Anspruch genommen wird.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB, soweit er auf den überplanten Flächen noch vorhanden ist, wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen gewährleistet, er wird seiner Entstehung und Bestimmung gemäß an anderer Stelle wieder eingebaut.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung wieder eingebaut werden können.

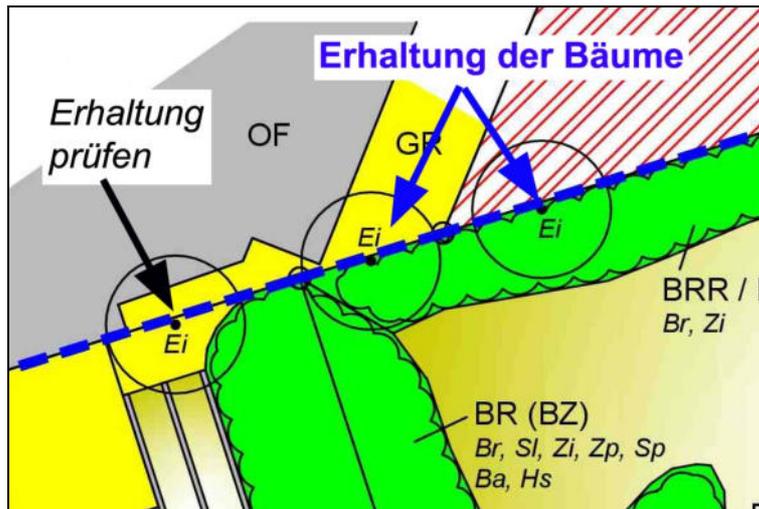
8 Erforderliche Gestaltungs- und Sicherungsmaßnahmen

Sicherung

Da die Realisierung der Planung bzw. des beabsichtigten Nutzungskonzeptes voraussichtlich auch den weitgehenden Verlust aller im Planbereich vorhandenen Gehölzbestände bewirken wird, ist es umso wichtiger, dasjenige an Gehölzen zu erhalten, was voraussichtlich erhalten werden kann und was erhaltenswert erscheint.

Deshalb wird hier als Sicherungsmaßnahme zur Erhaltung von Gehölzbestand vorgeschlagen, einige markantere ältere Eichen an der Nordgrenze des Planbereiches zu erhalten. Zwei davon sind im Lageplan für das Vorhaben (vgl. Abb. 4) bereits als Bestandsbäume dargestellt, für den dritten (westlichsten) sollte die Erhaltungsmöglichkeit zumindest geprüft werden. Die Abb. 8 veranschaulicht noch einmal den Standort der Bäume auf der Grundlage der Bestandskartierung (Karte 1).

Abb. 8: Vorschlag zur Erhaltung von Bäumen



Eine entsprechende textliche Festsetzung für die Bäume sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der nachfolgende Formulierungsvorschlag präzisiert dieses:

Die beiden Bäume (Eichen) an der Nordseite der Plangrenze sind zu erhalten, dauerhaft im Bestand zu sichern und bei Abgängigkeit durch Nachpflanzung in gleicher Art und Stückzahl einschließlich Baumverankerung zu ersetzen. Die Nachpflanzung erfolgt als Hochstamm mit einem Stammumfang von 25 – 30 cm, gemessen in einem Meter Höhe über dem Boden. Für die dritte Eiche ist im Rahmen der konkreten Vorhabensplanung näher zu prüfen, ob sie erhalten werden kann.

Der Wurzelbereich (Baumscheibe) ist auf einer Fläche von mindestens 10 m² von Befestigung freizuhalten und gegen Überfahren zu sichern.

Soweit Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld des Baumbestandes durchgeführt werden, werden die Vorschriften der DIN 18920 („...Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,“) beachtet.

Gestaltung

Gerade in Siedlungslagen besteht ein grundsätzlicher Bedarf zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit raumwirksamen Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung der überplanten Flächen sicherzustellen, eine städtebaulich und in Bezug auf die Aufenthaltsqualität befriedigende Gesamtsituation herbeizuführen sowie um eine hinreichende Gestaltung des Ortsbildes zu gewährleisten.

Dieses Ziel soll mit dem nachfolgend aufgeführten Maßnahmen- bzw. Festsetzungsvorschlag zur Anpflanzung höherwachsender standortheimischer Laubbäume auf den verbleibenden Freiflächen bzw. möglichst auch im Bereich der zukünftigen Stellplätze und um den neuen Gebäudekomplex herum erreicht werden:

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen des Plangebietes sind insgesamt 20 Stück höherwachsende Laubbäume der beigefügten Artenliste jeweils als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen. Sofern die Bäume in Pflasterflächen o.ä. positioniert werden, beträgt die Größe der Baumscheibe mindestens 10 qm, um eine sichere und artgerechte Habitus-Entwicklung zu gewährleisten.

Ergänzende Hinweise:

Bei allen Gehölzpflanzungen sind die Vorgaben (Abstände) des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

In der nachfolgenden Tabelle 1 sind geeignete Pflanzenarten zur Verwendung bei der o.g. Anpflanzung zusammengestellt.

Tab. 1: Pflanzenartenliste „Gestaltung durch Baumpflanzung“

(ergänzend zum textlichen Festsetzungsvorschlag; nicht abschließend)	
Vorrangig zu verwendende standortheimische Baumarten	
<u>Größere Bäume (1. Größenordnung)</u>	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
<u>Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)</u>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
<i>und ggf. andere geeignete Arten und Sorten mit Eignung für den Siedlungsraum</i>	

Artenschutz

Die Gemeinde Wietze wird die im Kap. 6 unter a) formulierten artenschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich des Fledermausschutzes erfüllen, die dafür notwendigen Schritte mit einem Fledermausexperten abstimmen und die Untere Naturschutzbehörde entsprechend informieren.

9 Übernahme von Maßnahmen in die verbindliche Bauleitplanung

Mit Blick auf die Ausführungen im Kap. 8 wird empfohlen, die Vorschläge zur Erhaltung sowie zur Anpflanzung von Bäumen in den Bebauungsplan „Darre-Erweiterung Rathe, 1. Änderung“ jeweils als textliche Festsetzungen zu übernehmen.

Literatur / Quellenangaben

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Gesetz v. 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- KELLER Büro für städtebauliche Planung: 6. Änderung Bebauungsplan Wietze Nr. 14 „Darre-Erweiterung Rathe“; Stand 15. August 2018
- KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J. & K. MÜLLER-PFANNENSTIEL: Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. Plädoyer für einen „Landschaftsplan für den Innenbereich“.- In: Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (4), 2007: 107-113
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE:
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> ; Abfrage vom 30.08.2018
- LGLN >>> LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDESVERMESSUNG NIEDERSACHSEN:
Amtliche Karte 1:5000 Stand 16.08.2018
- NLFB: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/; Abfrage Fauna Stand 30.08.2018
- PROJEKTGRUPPE „BauGB Novelle 2007“: Anmerkungen zu § 13a BauGB n.F.; Anlage 1 vom 18.12.2006