

**GEMEINDE WIETZE  
OT WIETZE  
LANDKREIS CELLE**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
„FRIEDHOFSWEG“**

**BEGRÜNDUNG**

**mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG**

———— **URSCHRIFT** ————

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(1)	§ 10
Begründung:	15.10.2003	10.12.2003	02.06.2004
Plan:	15.10.2003	10.12.2003	02.06.2004

Dipl.-Ing. E. Pieczyk  
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen  
Zeichnung: E. Harms

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@infrap.de](mailto:info@infrap.de), Internet: [www.infrap.de](http://www.infrap.de)



## INHALT

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>1</b>
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
1.2	Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Friedhofsweg“ .....	2
<b>2</b>	<b>KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage im Raum .....	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.3	Bestand .....	3
2.3.1	Erschließung.....	3
2.3.2	Flächennutzung und Flächenausbildung .....	3
2.3.3	Ver- und Entsorgung.....	4
2.3.4	Eigentumsverhältnisse .....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN.....</b>	<b>4</b>
3.1	Überörtliche Planungen .....	4
3.1.1	Raumordnung und Landesplanung .....	4
3.2	Örtliche Planungen .....	5
3.2.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.2.2	Gemeindeentwicklungsplan.....	5
3.3	Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.....	5
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE DATEN .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>6</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.2	Bauweise, Baugrenzen.....	7
5.3	Verkehrsflächen .....	7
5.3.1	Straßen.....	7
5.3.2	Fuß- und Radweg .....	7
5.4	Kinderspielplatz .....	7

5.5	Ver- und Entsorgung .....	8
5.5.1	Trinkwasserversorgung .....	8
5.5.2	Löschwasserversorgung.....	8
5.5.3	Strom- und Gasversorgung .....	8
5.5.4	Fernmeldenetz.....	8
5.5.5	Schmutzwasserentsorgung .....	8
5.5.6	Oberflächenentwässerung.....	9
5.5.7	Abfallentsorgung.....	9
<b>6</b>	<b>BODENORDNENDE MASSNAHMEN.....</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>9</b>
7.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.....	9
<b>8</b>	<b>ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG.....</b>	<b>9</b>
8.1	Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft .....	10
8.2	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 18 BNatSchG.....	11
8.2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	12
8.2.2	Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen .....	13
8.2.3	Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung .....	13
<b>9</b>	<b>VERFAHRENSDATEN .....</b>	<b>14</b>

# 1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

## 1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ im Ortsteil Wietze der Gemeinde Wietze handelt es sich um eine Änderung, die nur die Flurstücke 62/4 und 62/5 betrifft und die sich größtenteils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ befinden. Geringfügig wird der Änderungsbereich aber Richtung Westen erweitert, um diesen Bereich planungsrechtlich zu definieren. Derzeit liegt diese schmale Fläche zwischen den Bebauungsplänen „Friedhofsweg“ und „Im Langen Felde“.

Eine im rechtswirksamen Bebauungsplan „Friedhofsweg“ ausgewiesene 9,0 m breite Straßenverkehrsfläche wird im nördlichen Bereich zu einem 2,75 m breiten Fuß- und Radweg und im südlichen Bereich zum Allgemeinen Wohngebiet geändert. Die Straßenverkehrsfläche war geplant worden, um das westlich gelegene, nicht bebaute Gebiet „Langes Feld“ zu erschließen. Im Rahmen der städtebaulichen Planungen des Bebauungsplanes „Im Langen Felde“ ist jedoch eine andere Erschließung für diesen unbebauten Bereich gewählt worden, so dass die Ausweisung der Verkehrsfläche nicht mehr notwendig ist. Eine Änderung zum Allgemeinem Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll, da die angrenzenden Flächen auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind. Zudem bietet der nördlich gelegene Fuß- und Radweg eine gute Verbindung zum westlich angrenzenden Wohngebiet.

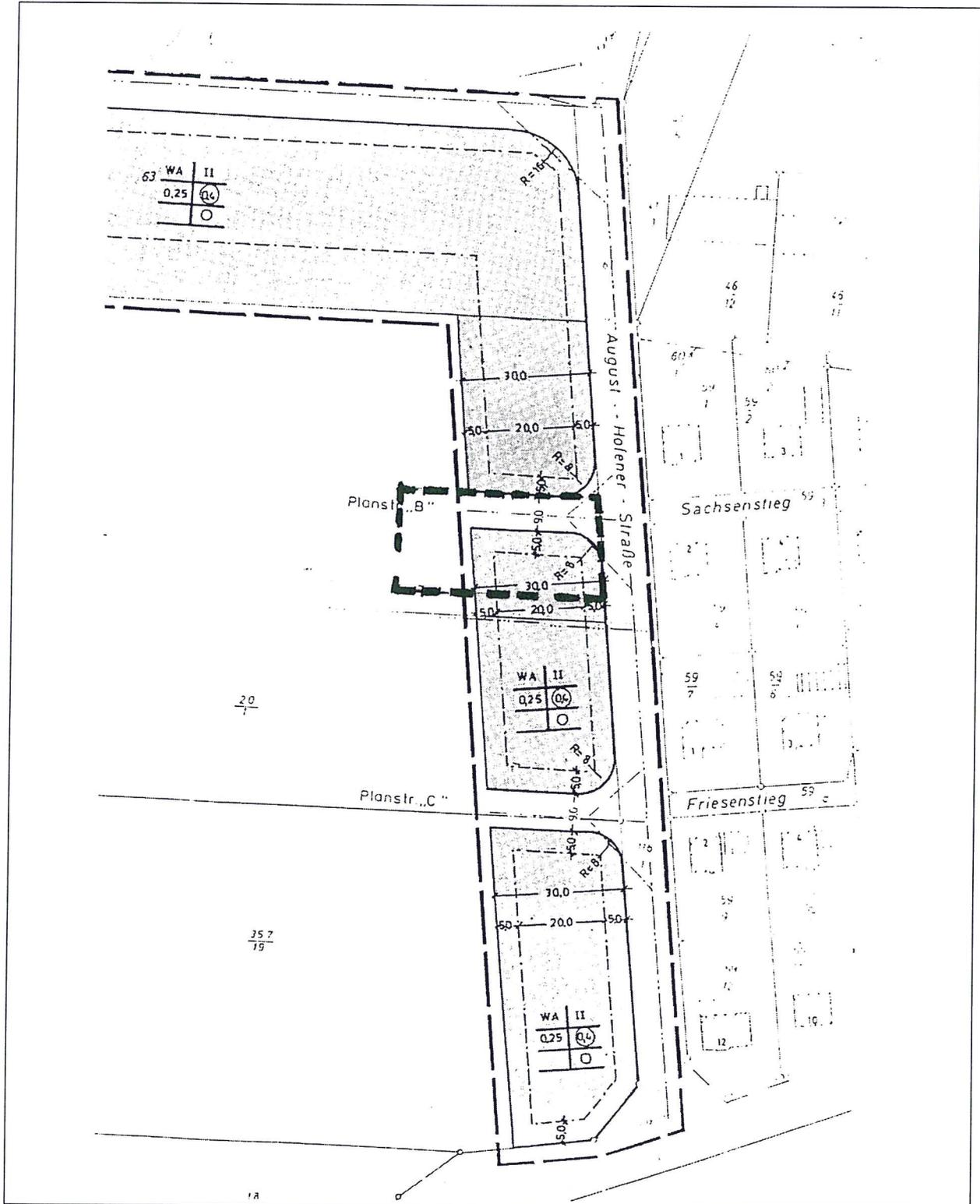
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Wietze im Ortsteil Wietze gesichert werden. Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele und Zwecke berücksichtigt:

- „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung“, d.h. in diesem Fall die Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des Wohnflächenbedarfes unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung des Ortes und der Belange des Umweltschutzes,
- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung“, d.h. die Förderung des Allgemeinwohls durch die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Verbindung mit der Förderung der regionalen Wirtschaft, Sicherung von Arbeitsplätzen usw.,
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. die Schaffung hoher Wohnqualitäten,
- „der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen“, d.h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ in seiner Sitzung am 17.12.2002 beschlossen.

## 1.2 Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Friedhofsweg“

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ ist in der Abbildung gekennzeichnet.



Kein Maßstab

## **2 KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Gemeinde Wietze liegt mit dem Grundzentrum Wietze und den Ortsteilen Hornbostel, Wieckenberg und Jeversen im westlichen Teil des Landkreises Celle und ist ca. 20 km vom Mittelzentrum Celle entfernt. Durch Wietze führt die B 214 von Celle nach Schwarmstedt. Das Oberzentrum Hannover hat eine Entfernung von ca. 40 km und ist über die Autobahn A 7 zu erreichen.

Wietze ist mit seinen über 5.000 Einwohnern der zentrale Ort der Gemeinde und ist geprägt durch einen fast kleinstädtischen Charakter mit zum Teil mehrgeschossigen Gebäuden entlang der B 214. Als Grundzentrum bietet die Ortschaft ein vielfältiges Versorgungsangebot für die gesamte Gemeinde mit dem Ortsteil Wietze und den umliegenden Ortsteilen.

Wietze liegt im südlichen Bereich der reizvollen Landschaft der Südheide, die durch die Aller- und Wietzeniederung geprägt ist.

Durch den Erdölabbau wurde Wietze weltbekannt und entwickelte sich im letzten Jahrhundert vom Bauern- zum Gewerbestandort. Heute stellt sich Wietze als Wohnstandort mit vielfältiger Infrastruktur dar. Im Einzugsbereich von Celle und Hannover ist Wietze auch für Berufspendler attraktiv zum Wohnen.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet selbst befindet sich im Süden von Wietze, südlich der Bundesstraße B 214 und westliche der August - Höfener – Straße. Es ist von Wohnbebauung umgeben.

Die Fläche umfasst die Flurstücke 62/4 und 62/5 in der Flur 10, Gemarkung Wietze, Gemeinde Wietze.

Die genauen Abgrenzungen des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

### **2.3 Bestand**

#### **2.3.1 Erschließung**

Die Änderungsfläche grenzt im Osten an die August – Höfener – Straße und wird von dieser erschlossen.

#### **2.3.2 Flächennutzung und Flächenausbildung**

Der Planungsbereich ist unbebaut und stellt sich als eine Ruderalfläche dar.

Es sind weder Altablagerungen noch Altstandorte bekannt, die auf das Gebiet einen Einfluss hätten. Sollte sich dennoch der Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen ergeben, ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle zu informieren.

Das Gebiet ist nicht in der Bombenkarte des Landkreises erfasst. Sollten dennoch Abwurfmunitionen aufgefunden werden, ist das Ordnungsamt der Gemeinde, die Polizei oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat der Bezirksregierung Hannover zu verständigen.

### **2.3.3 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene umgebende Bebauung ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und können für das zukünftige Wohngrundstück erweitert werden. Für die bestehende technische Infrastruktur des Ortes ist nur eine geringfügige höhere Auslastung durch das geplante Wohngebäude zu erwarten.

### **2.3.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum des privaten Investors.

## **3 PLANUNGSVORGABEN**

### **3.1 Überörtliche Planungen**

#### **3.1.1 Raumordnung und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1993 für den Landkreis Celle ist seit September 2001 nicht mehr rechtlich verbindlich. Das in Neuauflistung befindliche RROP ist noch nicht rechts-wirksam. Aus diesem Grund kann nur aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 1994 auf regionalplanerische Vorgaben Bezug genommen werden. Als planerische Grundlage für die Beurteilung von Bauleitplanverfahren wird zudem auf das RROP von 1993 zurück-gegriffen.

Der Ort Wietze wird im LROP als ländlicher Raum dargestellt. Entsprechend den Grundsätzen und konkreten Zielen der Landesplanung enthält das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1994 die Vorgaben, für die ländlichen Räume solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen. Der ländliche Raum soll besondere Standortvorteile für

das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Außerdem soll in ländlichen Räumen eine am Eigentums- und Mietwohnungsbaubedarf orientierte geordnete Bauleitplanung verfolgt werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Landesraumordnung.

Die Gemeinde Wietze ist im alten RROP als Grundzentrum und als Gemeinde mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt. Nach Auskunft des Landkreises wird Wietze als Grundzentrum bestehen bleiben. Als Grundzentrum soll der Ortsteil Wietze die Versorgung von Gütern und Infrastrukturen des allgemeinen täglichen Bedarfes für das Gemeindegebiet mit seinen Ortsteilen decken. Nördlich des Plangebietes ist im alten RROP entlang der Wietze ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung sowie für Natur und Landschaft dargestellt. Weitere Festsetzungen sind für den Ort Wietze nicht getroffen.

Die Planungen entsprechen den Darstellungen der Raumordnung nach heutigem Stand.

## **3.2 Örtliche Planungen**

### **3.2.1 Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (F – Plan) zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Damit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

### **3.2.2 Gemeindeentwicklungsplan**

Im Jahr 2001 wurde vom Rat der Gemeinde Wietze eine Gemeindeentwicklungsplanung verabschiedet, um die generelle zukünftige Entwicklungsrichtung der Gemeinde langfristig in geordnete Bahnen zu lenken. Die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ lassen sich mit den Zielen der Gemeindeentwicklungsplanung vereinbaren.

## **3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für die Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG durchzuführen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (inkl. der maximal zulässigen Überschreitung) mit 392 m<sup>2</sup> gemäß § 19 (2) BauNVO den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 UVPG (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen) nicht überschreitet.

## 4 STÄDTEBAULICHE DATEN

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:</b>		
• Ruderalfläche	1.044	89,0
• Fuß- und Radweg	129	11,0
<b>Summe:</b>	<b>1.173</b>	<b>100,0</b>
<b>Ausweisung im rechtswirksamen Bebauungsplan „Friedhofsweg“:</b>		
• Ausgewiesene Straßenverkehrsfläche	(272)	(23,1)
• Ausgewiesenes allgemeines Wohngebiet	(458)	(39,1)
<b>Keine Ausweisung im Bebauungsplan:</b>		
• Ruderalfläche	(443)	(37,8)
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:</b>		
• Nettobauland – allgemeines Wohngebiet (WA):	1.044	89,0
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung = 37,5% des Nettobaulandes)	(392)	(33,4)
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche	(652)	(55,6)
• öffentliche Verkehrsfläche, hier: Fuß- und Radweg	129	11,0
<b>Summe:</b>	<b>1.173</b>	<b>100,0</b>

## 5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baulandausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht der umgebenden Bestandsnutzung und lässt so eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsänderung zu. Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,25 und der Geschossflächenzahl GFZ von 0,4 sowie die Zweigeschossigkeit des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ werden auf die Änderungsfläche unverändert übertragen. Dies ermöglicht eine Anpassung des zukünftigen Wohngebäudes an die umgebende Bebauung.

Im Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, weil sie sich nicht in die Struktur des umgebenden Gebietes, das durch Wohnnutzung geprägt ist, einfügen.

Wird eine Überschreitung von 50 % durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO berücksichtigt, kann das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 37,5 % mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf den Wert von 0,25 soll eine unerwünschte Verdichtung der Bebauungsstruktur verhindert und die Anpassung der Bauweise an die angrenzende ortsübliche Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Die Festsetzung gewährleistet einen relativ großen Freiflächenanteil auf den privaten Grundstücken.

## **5.2 Bauweise, Baugrenzen**

Die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO des Bebauungsplanes „Friedhofsweg“ wird auf die Änderungsfläche übertragen. Dies entspricht der angrenzenden Bebauung und gewährleistet, dass der durch offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter des Ortes erhalten bleibt.

Die Baugrenze wird bis zu einem Abstand von 3,0 m zum Fuß- und Radweg Richtung Nord erweitert. Der Abstand zur bestehenden Erschließungsstraße beträgt 5,0 m entsprechend dem Verlauf der Baugrenze im rechtswirksamen Bebauungsplan, so dass sich das geplante Wohngebäude in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt.

## **5.3 Verkehrsflächen**

### **5.3.1 Straßen**

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die schon vorhandene östlich verlaufende August – Höfener Straße.

### **5.3.2 Fuß- und Radweg**

Im Norden des Plangebietes wird ein 2,75 m breiter Fuß- und Radweg ausgewiesen, der schon ausgebaut ist und einen Anschluss an den westlich verlaufenden Fuß- und Radweg des Wohngebietes „Im Langen Felde“ ermöglicht und somit eine Verbindung zwischen den Wohngebieten schafft. Durch die Breite des Weges wird eine Befahrbarkeit für Rettungs- und Straßenreinigungsfahrzeuge sichergestellt.

## **5.4 Kinderspielplatz**

Grundsätzlich sieht das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) die Einrichtung eines Kinderspielplatzes im Allgemeinen Wohngebiet vor. Im vorliegenden Plangebiet wird jedoch auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet, da der westlich gelegene Spielplatz des Wohngebietes „Im Langen Felde“ ausreichende Kapazitäten hat, um für das geplante Wohngrundstück (ein Einfamilienhaus) den Bedarf zu decken. Der Spielplatz ist ca. 260 m vom Plangebiet entfernt.

## **5.5 Ver- und Entsorgung**

Die Gemeinde Wietze verfügt über folgende Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung. Die zukünftige geringfügige bauliche Erweiterung (ein Wohnhaus) kann voraussichtlich durch die vorhandene technische Infrastruktur ver- und entsorgt werden, so dass keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich werden.

### **5.5.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Stromversorgung Ost - Hannover Energie GmbH (SVO-Energie GmbH).

### **5.5.2 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Für ein einzelnes geplantes Wohngebäude innerhalb des Plangebietes ist der Löschwasserbedarf durch die öffentliche Trinkwasserversorgung entsprechend der Löschwasserversorgung der angrenzenden bestehenden Wohngebäude sichergestellt. Bedenken seitens der für die Trinkwasserversorgung zuständigen SVO Energie GmbH wurden nicht geäußert.

### **5.5.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Avacon AG.

### **5.5.4 Fernmeldenetz**

Der Anschluss kann durch die Kabel Deutschland GmbH erfolgen. 6 Monate vor Beginn der Bauarbeiten für neue Gebäude ist dieses der Kabel Deutschland GmbH mitzuteilen.

### **5.5.5 Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung wird zentral durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt.



### **5.5.6 Oberflächenentwässerung**

Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 128 zu berücksichtigen ist.

### **5.5.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung kann über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle erfolgen.

## **6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig, da die Fläche dem privaten Investor gehört, der auch die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trägt. Der Gemeinde Wietze entstehen keine Kosten.

## **7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

Im Folgenden werden voraussichtliche Auswirkungen der Planung dargelegt.

### **7.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen, da sich die geplante Wohnbebauung an die schon vorhandenen Nutzungsstrukturen anpasst. Da nur wenig neues Bauland (ein Wohnhaus) zur Verfügung gestellt wird, sind zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastung nur in geringem Maß zu erwarten.

## **8 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG**

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung und die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen ist nach den §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Bestandteil des Baurechts. Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach den §§ 18 und 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie den §§ 7 ff des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes

(NNatG) anzuwenden. Danach sind erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes grundsätzlich so weit wie möglich zu vermeiden oder, wo dieses nicht eingehalten werden kann, auszugleichen (§ 10 Abs. 1 - 3 NNatG) oder an anderer Stelle unter Berücksichtigung der Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB Ersatz (§ 12 NNatG) zu schaffen.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (NLÖ 1994) bewertet. Die Bewertung des Ist-Zustandes bildet die Grundlage für die Einschätzung der erheblichen Beeinträchtigungen sowie für die Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## **8.1 Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft**

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Das Plangebiet liegt derzeit ungenutzt als Restfläche in dem Neubaugebiet westlich angrenzend an die August-Höfener-Straße. Die Bautätigkeit auf den umliegenden Grundstücken sowie die Schaffung des Fahrradweges im Norden des Geltungsbereichs ließ lediglich die Entwicklung einer Ruderalflur mit ein- bis mehrjährigen Kräutern (UR) zu.

Im Nordosten außerhalb des Plangebietes, auf dem Grünstreifen der Straßenparzelle steht eine ca. 6 - 7-jährige Kastanie, welche Teil der Kastanienreihe auf der Westseite der August-Höfener-Straße ist.

Die Fläche weist nur eine geringe Naturnähe auf. Sie ist der Wertstufe 3 (geringe Bedeutung) zuzuordnen.

### **Boden**

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Plangebiet sind feine Flugsande (Dünen des Holozäns) in unterschiedlicher Mächtigkeit über fluviatilen Ablagerungen (Niederterrasse) der Weichsel - Kaltzeit. Darunter befinden sich in tieferen Schichten im Wechsel glazifluviatile, sandig-kiesige und schluffig/tonige Ablagerungen, die bereits aus der Saale- und Elsterkaltzeit stammen. Speziell um Wietze gibt es in großer Tiefe, als Ablagerungen des Tertiärs und der Kreidezeit, Gips, eisenhaltige Bänder und darunter Steinsalzvorkommen oder auch Erdölvorkommen. In Abhängigkeit von den Ausgangsmaterialien entwickelten sich sandige Podsol-Braunerden oder Gley-Braunerden.

Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und in seinem ursprünglichen Profil verändert. Er wird deshalb der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zugeordnet.

### **Wasser**

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer.

Als Grundwasserleiter sind im Plangebiet vor allem die pleistozänen Ablagerungen der Saale- und Weichseleiszeit von Bedeutung, die hier flächendeckend verbreitet sind. Unterhalb von Sand- und Kiesschichten sind erst in größerer Tiefe stabil-grundwasserleitende Tonschichten eingelagert, die eine Gliederung in verschiedene Grundwasserstockwerke bewirken. Sie führen sehr große Grundwassermengen. Die Mächtigkeit der grundwasserführenden Schicht beträgt im Mittel 30 m. Generell ist das

Untersuchungsgebiet als grundwasserferne Geest einzustufen, der mittlere Grundwasserflurabstand ist demzufolge recht hoch und liegt hier bei 1-3 m unter Geländeoberfläche (GOF).

Das Schutzpotenzial bei natürlicher Grundwasserüberdeckung kann nur als „gering“ eingeschätzt werden, da die Sorptions- und Pufferfähigkeit der oberen Bodenschichten gegenüber Schadstoffeinträgen sehr gering ist.

Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig nach Norden in das Einzugsgebiet der Aller- und Wietzeniederung ausgerichtet.

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2).

### **Klima/Luft**

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb des geschlossenen Ortes, südöstlich des alten Ortskernes. Die Luft ist aufgrund der bereits existierenden gewerblichen Nutzung und des Anliegerverkehrs entlang der Schulstraße durch entsprechende, gelegentliche Immissionen beeinflusst. Der Luftaustausch wird weder reliefbedingt noch durch hohe Gebäude behindert.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsflächen mit einem höheren Versiegelungsgrad kommt ihm eine geringe Bedeutung (Wertstufe 3) zu.

### **Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet liegt innerhalb mehrerer Wohngebiete unterschiedlichen Alters. Die im Norden, Süden und Westen liegenden Neubauflächen sind wenig eingegrünt und weisen kaum naturnahe Landschaftselemente oder regionaltypische Bauformen auf. Im Osten der August-Höfener-Straße befindet sich ein älteres Wohngebiet mit wenig naturnahen Ziergärten. Eine Reihe etwa 20 Jahre alter Kastanienbäume säumt die westliche Straßenseite der August-Höfener-Straße.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes im Plangebiet wird der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zugeordnet.

## **8.2 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen auf die Umweltbelange nach § 18 BNatSchG**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes lässt erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Überbauung und Versiegelung erwarten. Um die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG anzuwenden. Demnach ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Ein Eingriff gilt als nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

### 8.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Für einen Teil des Plangebietes gibt es zwar einen rechtswirksamen Bebauungsplan, eine Bebauung des Änderungsgebietes ist bisher aber nicht erfolgt. Da davon ausgegangen werden kann, dass die Eingriffsregelung in dem rechtswirksamen Bebauungsplan bereits berücksichtigt und Ausgleichsmaßnahmen für die entsprechende Versiegelung durchgeführt wurden, wird diese Situation – abweichend von dem realen Zustand des Plangebietes - als Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft genommen.

Die folgende Tabelle stellt den Eingriff des wirksamen Bebauungsplanes den Eingriffen der vorliegenden Bebauungsplanänderung gegenüber:

Festsetzung im B-Plan	rechtswirksamer B-Plan	B-Planänderung	Differenz
Verkehrsfläche	272 m <sup>2</sup>	129 m <sup>2</sup>	143 m <sup>2</sup>
überbaubare Wohnbaufläche	206 m <sup>2</sup>	392 m <sup>2</sup>	186 m <sup>2</sup>
Summe	478 m <sup>2</sup>	521 m <sup>2</sup>	43 m <sup>2</sup>

Tab. : Berechnung des Eingriffsumfangs

Der Anteil versiegelter Fläche des rechtswirksamen Bebauungsplans wird von der geplanten Versiegelung durch die Bebauungsplan-Änderung subtrahiert, um den korrekten Eingriffsumfang zu ermitteln. Im Ergebnis wird somit ein Eingriff auf einer Fläche von 43 m<sup>2</sup> bilanziert, welcher im wesentlichen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser durch Versiegelung (Überbauung durch Wohngebäude und Fuß- bzw. Radweg) zur Folge hat.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nach § 8 NNatG wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt, um eine unerwünschte Verdichtung der Bebauungsstruktur zu verhindern und eine harmonische Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu erzielen. Des weiteren wird die Versickerung des anfallenden Niederschlages auf dem Grundstück angestrebt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch nicht ausreichend, um die mit der Planung verbundenen, erheblichen Eingriffe auszugleichen. Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden erforderlich.

Der Kompensationsbedarf für vollständige Versiegelung errechnet sich nach BREUER (NLÖ 1994) in einem Verhältnis von 1 : 0,25. Demnach ist für die Versiegelung einer 43 m<sup>2</sup> großen Fläche eine Aufwertung von einer Wertstufe auf einer Fläche von **12,9 m<sup>2</sup>** vorzunehmen.

## 8.2.2 Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation sind im Plangebiet fünf heimische Sträucher der unten aufgeführten Artenliste in gemischter Zusammensetzung an einen beliebigen Standort des Grundstücks zu pflanzen. Für die Qualität der zu pflanzenden Sträucher gilt: mindestens 2 x verpflanzte Heister, 60 – 100 cm.

Darüber hinaus ist in Ergänzung der Kastanienreihe an der Westseite der August-Höfener-Straße im Straßenraum eine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) zu pflanzen sowie die vorhandene Kastanie im Nordosten des Plangebietes zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Sowohl für die Neupflanzung als auch für Ersatzpflanzung abgegangener Kastanien sind Hochstämme, 3 x v., Stammumfang 16 – 18, zu verwenden und durch einen Dreibock zu sichern.

Die angestrebten Anpflanzungen werden durch grünordnerische textliche Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert, da sie auch aus städtebaulichen Gründen sinnvoll sind und im Allgemeinen davon auszugehen ist, dass die Grundstückseigentümer zum Schutz der Privatsphäre, z.B. an den Grenzen des privaten Grundstücks, Anpflanzungen vornehmen werden.

Die Kastanie ergänzt die vorhandene Kastanienreihe auf der Westseite der August-Höfener-Straße und trägt langfristig zur Belebung des Orts- und Straßenbildes bei.

Es wird die nachfolgende Artenliste für Sträucher (bevorzugt blüten- und fruchttragende Sträucher) festgesetzt:

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhütchen)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Rosa pimpinellifolium* (Bibernellrose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball).

Die Bepflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Rohbaus vorzunehmen und werden in der Durchführung vertraglich mit der Gemeinde geregelt.

## 8.2.3 Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme können die mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser vollständig ausgeglichen werden.

## 9 VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Wietze am 17.12.2002 gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 22.10.2003 bis einschließlich 24.11.2003 durchgeführt. Sie wurde am 13.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 15.10.2003 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 10.12.2003 bis einschließlich 19.01.2004 durchgeführt. Sie wurde am 01.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 10.12.2003 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

---

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 02.06.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

28. DEZ. 2004

  
Gemeinde Wietze  
29323 Wietze Krs. Celle

Bürgermeister



  
Planer

