



- Hauptbaukörper nach Angabe
- an Baufelds Grenze
- Es handelt sich um 0,8 m Breite
- auf nicht bebautem Gelände

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Es gelten die Bauvorschriften in der Fassung vom 23.01.1990 (Satzg. I, S. 132) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (Satzg. I, S. 56).
- \* = wasserrechtliche oder verkehrsrechtliche Planzeichen
- MIT DER BAULICHEN NUTZUNG**
- ☒ Wohngebiet \*
  - ☒ Gewerbegebiet \*
- 2. WASSERRECHTLICHE NUTZUNG**
- z.B. GE 0,4 Grundwasser
  - z.B. GE 0,8 Gewässfließschutz
  - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse im Wohnhaus
- 3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN**
- — — — — Beigrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN**
- ☐ Straßenverkehrsfläche
  - ☐ Straßenverkehrsfläche
  - ☐ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - ☐ überirdisch
  - ☐ unterirdisch
- 5. HAUPTVERKEHRSDIENST- UND HAUPTFAHRWEGLEITUNGEN**
- ☐ Zweifelsbedeutung
  - z.B. 30 km/h Höchstgeschwindigkeit
- 6. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
- ☐ Flächen für Wald
- 7. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ☐ Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizubehalten sind
  - ☐ Abgrenzung wasserrechtlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - ☐ Grenze des städtischen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - ☐ Schutzfläche \*
  - (von Bebauung, Beweidung und jeglicher Störfaktor 75 m über Umfahrungen freizuhaltende Fläche)
  - ☐ Flächenbereich der Nutzungseinheiten
- |          |       |       |
|----------|-------|-------|
| Beispiel | 100 m | 100 m |
| Beispiel | 100 m | 100 m |
| Beispiel | 100 m | 100 m |
| Beispiel | 100 m | 100 m |
- ☐ Lage des Flurstücks in der Flurstückskarte \*

Maßstab 1 : 1000

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**BEWAUUNGSPLAN**  
**1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**  
 Stand 31.10.1997

**AUFSTELLUNGSZEITRAUM**  
 Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 23.10.1997 die Aufhebung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Industrie-Strasse" beschlossen. Die Aufhebung ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 des Städtebaugesetzes (Satzg. I, S. 132) beschlossen worden.  
 Wietze, den 23.10.1997  
 Bürgermeister

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
 Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 23.10.1997 die Aufhebung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Industrie-Strasse" beschlossen. Die Aufhebung ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 des Städtebaugesetzes (Satzg. I, S. 132) beschlossen worden.  
 Wietze, den 23.10.1997  
 Bürgermeister

**VEREINFACHTE ÄNDERUNG**  
 Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 23.10.1997 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Industrie-Strasse" beschlossen. Die vereinfachte Änderung ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 des Städtebaugesetzes (Satzg. I, S. 132) beschlossen worden.  
 Wietze, den 23.10.1997  
 Bürgermeister

**BEWAUUNGSPLAN**  
 Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 23.10.1997 die Aufhebung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Industrie-Strasse" beschlossen. Die Aufhebung ist gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 des Städtebaugesetzes (Satzg. I, S. 132) beschlossen worden.  
 Wietze, den 23.10.1997  
 Bürgermeister

**GEMEINDE WIETZE**  
**LANDKREIS CELLE**

— Urschrift —

**BEBAUUNGSPLAN**  
**"INDUSTRIESTRASSE"**  
 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
 Stand 31.10.1997

**INFRA PLAN**



**GEMEINDE WIETZE**  
**Landkreis Celle**

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

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

**BEGRÜNDUNG**

— Urschrift —

erstellt durch:

**INFRA PLAN**

**IP**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Breite Str. 32a

29221 Celle

Tel. 05141/75410 Fax 05141/754130

Stand:	21.03.1996	10.04.1996	16.04.1996	09.09.1997	31.10.1997
--------	------------	------------	------------	------------	------------



## Inhalt

1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung.....	1
2. Allgemeine Ziele der 1. Änderung .....	1
3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	1
3.1 Lage.....	1
3.2 Zustand von Natur und Landschaft.....	2
3.3 Derzeitiger Bestand und Nutzung .....	2
4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	3
5. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes .....	3
6. Besondere Zwecke der 1. Änderung.....	3
7. Merkmale des Entwurfs .....	3
8. Ver- und Entsorgung/Erschließung .....	4
9. Durchführung.....	4
10. Städtebauliche Daten.....	5
11. Auswirkungen.....	6
11.1 Auswirkungen auf öffentliche Belange .....	6
11.2 Auswirkungen auf private Belange .....	6
11.3 Auswirkungen auf Umweltbelange.....	6
11.4 Auswirkungen auf den Bergbau.....	7
11.5 Abwägung.....	8
12. Verfahrensablauf.....	8
13. Stellungnahmen aus den Verfahren.....	9

## **1. Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung**

Der Bebauungsplan „Industriestraße“ wurde durch die Veröffentlichung der erteilten Genehmigung im Amtsblatt für den Landkreis Celle am 29.04.81 rechtskräftig.

Die seit dem Wirksamwerden des Bebauungsplanes eingetretenen Veränderungen haben dazu geführt, daß der Planinhalt in einigen Teilbereichen nicht mehr der tatsächlichen bzw. der geplanten Nutzung entspricht, darüber hinaus wird dadurch auch das seit 1994 laufende Umlenungsverfahren und damit eine weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung behindert.

Aus diesem Grund hat der Rat der Gemeinde Wietze am 20.12.1995 die Änderung des Bebauungsplanes „Industriestraße“ beschlossen.

Da durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Anschluß an dieses vereinfachte Verfahren ist die Einleitung eines „regulären“ Änderungsverfahrens gemäß § 2 Abs. 3 BauGB vorgesehen, um Änderungen, die Grundzüge der Planung berühren, planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern.

## **2. Allgemeine Ziele der 1. Änderung**

Planungsziele nach § 1 Abs. 5 BauGB:

- Schaffung der Voraussetzungen für das weitere reibungslose Arbeiten des Umlenungsausschusses
- „eine weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung“

Diese Planungsziele werden in der Begründung konkretisiert und umgesetzt.

## **3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriestraße“ liegt am westlichen Rand der Ortschaft Wietze, südlich der Bundesstraße B 214. Er umfaßt eine Fläche von ca. 28 ha. Im Norden wird er von der B 214 begrenzt. Im Osten schließen sich bebaute Flächen sowie Acker- und Waldflächen (Flurstück 203/9) an. Südlich des Geltungsbereiches liegen Waldflächen. Die westliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet der Reihernweg.

Von den Änderungen werden Teile des gesamten Geltungsbereiches betroffen.

## **3.2 Zustand von Natur und Landschaft**

### **3.2.1 Landschaftsstruktur und Geländere relief, Biotoptypen**

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit „Allerdünen“ als Teil der Haupteinheit der „Aller-Talsandebene“. Das Plangebiet weist bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 31 m ü. NN kaum wahrnehmbare Höhenunterschiede auf.

Sandige Podsol-Braunerden sind hier bei mittlerer Grundwassernähe bestimmend. Der überwiegende Teil der Flächen (ca. 12 ha) und angrenzende Teile im Westen, Süden und Südosten werden durch leichte Sandackerflächen belegt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes wird durch Gewerbe- und Verkehrsflächen sowie als Lagerplatz genutzt, dazwischen erstrecken sich Ruderalflächen mit kleinen Gehölzgruppen jüngeren Alters entlang von Grundstücksgrenzen. Weitere gewerbliche Nutzungen und Verkehrsflächen schließen sich außerhalb des Plangebietes im nordöstlichen Bereich an.

Das Plangebiet ist aufgrund der großflächigen Nutzungsformen Acker und Gewerbe hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht als hochwertig einzustufen.

Das Plangebiet liegt westlich der Ortslage und damit mehr oder weniger in der vorherrschenden Hauptwindrichtung (West-südwest). Die Luft ist aufgrund der Nutzung und des Verkehrs (B 214) durch entsprechende Immissionen beeinflusst. Der Luftaustausch ist durch keine größeren Hindernisse oder Geländeformungen behindert. An das Gewerbegebiet grenzt kein geschlossenes Wohngebiet an.

Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig nach Norden in das Einzugsgebiet der Allerniederung gerichtet. Der Grundwasserflurabstand ist dabei relativ gering.

Größere Teile des Plangebietes sind von Nutzungen intensiver Art betroffen, die einen eher negativen Einfluß auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Entwicklung von Artengemeinschaften ausüben (Acker-, Verkehrs- und Gewerbeflächen).

Aus der Landes- und Regionalplanung (LROP, RROP) heraus bestehen keine besonders herausgestellten Schutz- und Nutzungsbestimmungen für das Plangebiet.

### **3.3 Derzeitiger Bestand und Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bislang erst zum Teil bebaut. Im nordöstlichen, ca. 7 ha großen Teil des Gewerbegebietes zwischen B 214 und Industriestraße haben sich verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Die Mischgebietsflächen entlang der B 214 sind zum Teil mit Wohnhäusern bebaut.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird jedoch nach wie vor intensiv ackerbaulich genutzt.

Die im gültigen Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Bahnanlagen wird nach der Aufhebung der Gleisanlagen z. Zt. ebenfalls ackerbaulich genutzt.

#### **4. Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Bebauungsplan wurde entsprechend § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

#### **5. Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum größten Teil als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf III, am westlichen Rand auf II beschränkt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein Mischgebiet (MI) mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Für die Baugebiete gilt einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie die offene Bauweise.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für den gesamten Geltungsbereich durch Baugrenzen begrenzt. Der Abstand zu den inneren Erschließungsstraßen beträgt im Allgemeinen 5,0 m. Zur Bundesstraße beträgt der Abstand der überbaubaren Gewerbegebietsfläche 35,0 m. Die Abstandsfläche ist mit einem Pflanzgebot für Schutzpflanzung belegt, um eine Abschirmung zwischen dem Gewerbegebiet und der stark befahrenen Bundesstraße zu schaffen.

Im Bebauungsplan sind öffentliche Verkehrsflächen in Form mehrerer Planstraßen sowie einer Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan die Standorte verschiedener Trafostationen sowie einer Abwasserpumpstation fest.

#### **6. Besondere Zwecke der 1. Änderung**

- Herausnahme der Fläche für Bahnanlagen und Umwandlung in Gewerbegebiet zur planungsrechtlichen Umsetzung der bereits stattgefundenen Aufhebung der Bahnanlagen;
- Aufhebung des 35 m tiefen Pflanzgebotsstreifens entlang der B 214, statt dessen Ausweisung eines 20 m breiten „Anbauverbotes“, in dem keine Gebäude errichtet werden dürfen; diese Fläche ist ausnahmsweise für Parkplätze oder als (Material-) Lagerfläche nutzbar;
- Aufhebung verschiedener Trafo-Standorte der HASTRA und einer Abwasserpumpstation zur planungsrechtlichen Umsetzung der veränderten Nutzungsansprüche.

#### **7. Merkmale des Entwurfs**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient zwei Hauptzielen: Zum einen der bauplanungsrechtlichen Umsetzung stattgefundener Nutzungsänderungen und zum anderen der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Die im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Bahnanlagen wird z.Zt. als Ackerfläche genutzt; die Gleisanlagen sind örtlich seit längerer Zeit nicht mehr vorhanden. Die Grundstücke wurden an Anlieger verkauft. Um diese Fläche der baulichen Nutzung zuzuführen, soll sie als Gewerbegebiet entsprechend den angrenzenden Flächen festgesetzt werden. Dabei werden die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert übernommen.

Weiterhin sollen verschiedene Standorte für Versorgungsanlagen (insgesamt 5 Trafo-Standorte der HASTRA und eine Abwasserpumpstation) aufgehoben werden, da die ursprünglich geplante Nutzung dieser Flächen nun nicht mehr erforderlich ist.

Das im gültigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot für Schutzpflanzung entlang der B 214 wird aufgehoben, da die Zielsetzung, die zur Ausweisung dieses Streifens geführt hat, heute keine Gültigkeit mehr besitzt. Eine Abschirmung des Gewerbegebietes von der Bundesstraße wird im Gegensatz zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes heute nicht mehr als sinnvoll angesehen. Vielmehr ist die optische Verbindung der Wietzer Hauptdurchgangsstraße mit dem Gewerbegebiet ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die sich ansiedelnden Betriebe.

Außerhalb der Ortslage werden keine weiteren Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken genehmigt. Dennoch fördert diese Änderung eine sinnvolle gewerbliche Nutzung auch dieser Grundstücke.

Um Konflikte zwischen der angrenzenden verkehrlichen Nutzung (B 214) und der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) zu vermeiden, wird hier eine Baugrenze in 20 m Abstand zur Verkehrsfläche festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Anlagen, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen für die Kleintierhaltung u.ä.) werden in diesem 20 m breiten Streifen nicht zugelassen. Eine Nutzung der Anbauverbotszone entlang der freien Strecke der B 214 als Lager- und Ausstellungsplätze für gewerbliche Betriebe kann aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verfahrens auf der B 214 nicht zugelassen werden. Somit ist die bauliche Nutzung dieser Fläche ausgeschlossen. Die Nutzung als Parkplatz ist ausnahmsweise zulässig.

In diesem Zusammenhang bedeutet ausnahmsweise, daß die Nutzung über einen Bauantrag bei der Gemeinde beantragt werden muß und wenn entlang der freien Strecke der B 214 ein Zu- und Ausfahrverbot eingetragen und eingehalten wird.

## **8. Ver- und Entsorgung/Erschließung**

Da sich aufgrund der Bebauungsplanänderung an den Grundzügen der Planung nichts ändert und keine neuen Baugebiete hinzukommen, wird der Bau neuer bzw. die Erweiterung bestehender Erschließungs- oder Ver- und Entsorgungsanlagen nicht erforderlich.

## **9. Durchführung**

Für die Durchführung der Bebauungsplanänderung sind keine weitergehenden Maßnahmen über den Umfang des derzeit gültigen Bebauungsplanes hinaus erforderlich.

## 10. Städtebauliche Daten

Die städtebaulichen Daten beziehen sich lediglich auf die von der Änderung betroffenen Flächen. Da die Standorte der Trafostationen sowie der Abwasserpumpstation im gültigen Bebauungsplan nicht als Flächen festgesetzt sind, erscheinen sie in der Flächenbilanz nicht.

<b>1. Änderungsfläche an der B 214</b>		
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>12.250 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereiches:</b>		
- Fläche mit Pflanzgebot für Schutzpflanzung	12.250 m <sup>2</sup>	100 %
Summe:	12.250 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereiches:</b>		
- Baugebiet (Gewerbegebiet)	5.250 m <sup>2</sup>	43 %
- davon überbaubar (0,4 x 5.250 m <sup>2</sup> zzgl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	3.150 m <sup>2</sup>	26 %
- nicht überbaubar	2.100 m <sup>2</sup>	17 %
- von Bebauung freizuhaltende Fläche	7.000 m <sup>2</sup>	57 %
Summe:	12.250 m <sup>2</sup>	100 %

<b>2. Änderungsfläche ehemalige Eisenbahntrasse</b>		
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>5.450 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Bisherige Nutzung des Geltungsbereiches:</b>		
- Fläche mit Pflanzgebot für Schutzpflanzung	5.450 m <sup>2</sup>	100 %
Summe:	5.450 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Geplante Nutzung des Geltungsbereiches:</b>		
- Baugebiet (Gewerbegebiet)	5.450 m <sup>2</sup>	100 %
- davon überbaubar (0,4 x 5.250 m <sup>2</sup> zzgl. 50 % Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)	3.270 m <sup>2</sup>	60 %
- nicht überbaubar	2.180 m <sup>2</sup>	40 %
Summe:	5.450 m <sup>2</sup>	100 %

## **11. Auswirkungen**

Die zu berücksichtigenden Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderung lassen sich wie folgt darstellen:

### **11.1 Auswirkungen auf öffentliche Belange**

Durch die Bebauungsplanänderung werden öffentliche Belange berührt. Zum einen ist das Orts- und Landschaftsbild in erster Linie durch die Aufhebung des Pflanzgebotes entlang der B 214 betroffen. Die derzeitige ackerbauliche Nutzung wird durch Grünflächen und einzelne Mitarbeiterparkplätze umgenutzt werden.

Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Dieser Belang wird durch die Änderung des Bebauungsplanes gefördert, da mehr Gewerbefläche verfügbar gemacht wird. Dies kann einen zusätzlichen Anreiz für potentielle Investoren bieten.

Die Bebauungsplanänderung trägt durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Fläche entlang der vielbefahrenen B 214 zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei, da so eine überschaubare, weitläufige Verkehrssituation geschaffen wird.

### **11.2 Auswirkungen auf private Belange**

Private Belange werden durch die Bebauungsplanänderung insofern berührt, daß das Umlegungsverfahren vereinfacht wird, und die Grundbesitzverhältnisse in städtebaulich sinnvolle und geordnete Bahnen gelenkt werden.

### **11.3 Auswirkungen auf Umweltbelange**

Auf eine detaillierte Aufnahme und Bewertung der Umweltbelange wird aus verfahrenstechnischen Gründen und wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs (ausnahmsweise zulässige einzelne Mitarbeiterparkplätze in der Bauverbotszone) in dieser vereinfachten Änderung verzichtet. Eine den Naturschutzgesetzen angepaßte Eingriffsausgleichsregelung wird in dem später folgenden 2. Änderungsverfahren erforderlich, da durch die Änderung der Maße der baulichen Nutzung Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind.

Durch die Aufhebung der Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen ist kein Einfluß auf Natur und Landschaft zu erwarten, da die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung noch nicht umgesetzt ist.

Die Festsetzung der bisherigen Flächen für Bahnanlagen als Gewerbegebiet läßt keine negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten. Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die gewerbliche Nutzung und somit Bebauung einer Fläche, die im gültigen Bebauungsplan für eine Eisenbahntrasse ausgewiesen ist. Von einer ordnungsgemäßen baulichen Nutzung in Verbindung mit den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist keine Verschlechterung der Situation des Naturhaushalts im Vergleich zu einer Nutzung für den Eisenbahnverkehr zu erwarten, zumal diese Trasse inzwischen fast komplett intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Die im Bebauungsplan mit dem Pflanzgebot belegten Flächen werden derzeit ackerbaulich genutzt bzw. liegen brach; in jedem Fall ist das Pflanzgebot noch nicht umgesetzt. Die Flächen stellen demnach auch aufgrund ihrer Lage direkt an der Bundesstraße keinen für Natur und Landschaft besonders wertvollen Bereich dar. Die Änderung des Bebauungsplanes bedeutet dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes i. S. d. § 7 Abs. 1 NNatG, da 26 % der Pflanzgebotsflächen überbaubare Grundstücksflächen werden. Der überwiegende Teil der Änderungsfläche (57 %) wird zu einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche, die nur ausnahmsweise für Parkplätze oder als Lagerfläche genutzt werden darf. Bei der Entscheidungsfindung über solche Ausnahmen sind jeweils die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen und sorgfältig abzuwägen.

Im Zuge der zur Zt. in Aufstellung befindlichen F-Planänderung und dem später aufzustellenden B-Plan hat die Gemeinde Wietze unter Berücksichtigung der geplanten und zu erwartenden Entwicklung in der Gewerbezone am westlichen Ortsrand Ersatzflächen i.S.d. § 8a,b BNatG (§ 12 NNatG) in unmittelbarer Anlehnung vorgesehen.

Aus verfahrenstechnischen Gründen erfolgt die Eingriffsausgleichsregelung erst im Verfahren zur „regulären“ Änderung des Bebauungsplanes.

#### **11.4 Auswirkungen auf den Bergbau**

Im Plangebiet verlaufen Leitungen der RWE-DEA AG. Weiterhin befinden sich in dem Plangebiet Flächen ehemaliger Bohrungen der RWE-DEA AG.

Leitungstrassen und Bohrstandorte sind in die Planzeichnung übernommen worden.

Für den Fall das die Leitungen entfernt werden sollen, ist zeitgerecht mit der RWE-DEA AG in Hohne und mit dem Bergamt Celle Verbindung aufzunehmen.

Die in dem Plan eingetragenen verfüllten Erdölbohrungendürfen nicht überbaut werden. Um diese Bohrungen ist ein Schutzkreis mit einem Radius von 5m einzuhalten.

Abweichungen davon sind im Einzelfall mmit dem zuständigen Bergamt Celle und der RWE-DEA AG abzustimmen.

## 11.5 Abwägung

Die voraussichtlich von dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung ausgehenden Auswirkungen auf öffentliche und private Belange sowie auf Belange der Umwelt bewirken insgesamt keine erheblichen Nachteile. Es werden im Gegenteil sogar die öffentlichen und privaten Belange gefördert.

In Bezug auf die Belange der Umwelt, die durch die Änderung des Bebauungsplanes im Norden des Geltungsbereichs an der B 214 beeinträchtigt werden, ist im weiteren Verfahrensverlauf eine Bewertung erforderlich. Hiervon wird zum jetzigen Zeitpunkt aus verfahrenstechnischen Gründen abgesehen.

Unter der Voraussetzung, daß eine Eingriffsausgleichsregelung im Verfahren zur „regulären“ Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, die bereits jetzt betroffenen Flächen mit einbezieht, sind die Auswirkungen dieser vereinfachten Bebauungsplanänderung auch aus ökologischer Sicht vertretbar.

## 12. Verfahrensablauf

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben worden.

Aus diesem Grund hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes zusammen mit dieser Begründung vom 24.07.1996 bis 26.08.1996 ausgelegen. Die betroffenen Eigentümer wurden von der Auslegung benachrichtigt. Sie konnten während dieser Zeit Stellungnahmen zur Änderung vorbringen.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange ging je ein Exemplar der Änderung mit der Begründung zu. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme mit Schreiben vom 15.07.1996 gegeben.

Die Stellungnahmen der Beteiligten wurden geprüft und das Ergebnis mitgeteilt.

### 13. Stellungnahmen aus den Verfahren

Absender	a) Bedenken b) Anregungen	a) Abwägung der Gemeinde b) Beschlußvorschlag
<p><b>Straßenbauamt Celle</b> (Schreiben vom 22.07.1996, Zeichen: 3-31/21102 Herr Müller)</p>	<p>a) 1. Wenn ein Zu- und Aus-fahrverbot entlang der freien Strecke der B 214, das auch für vorhandene Wege und Zufahrten gilt, eingehalten wird sind keine Bedenken gegen die Nutzung der Bauverbotszone als Park-platz für Pkw vorzubringen 2. Der Nutzung der Bauverbotszone als Lager- und Ausstellungsplätze für Gewerbebetriebe kann aus Sicherheitsgründen nicht zugestimmt werden. Diese Zone ist auch von jeglicher Werbung usw. freizuhalten.</p> <p>b) keine</p>	<p>a) zu a1 und a2) Die Hinweise werden berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet. Für die vorhandenen, erschließungsnotwendigen Grundstückszufahrten besteht bis zu einer veränderten rückwertigen Erschließung weiterhin ein Bestandsschutz.</p> <p>b) Die Hinweise sind in die Begründung einzuarbeiten.</p>
<p><b>Landkreis Celle Untere Natur- schutz-behörde</b> (Schreiben vom 26.08.1996, Zeichen: 622-21 97)</p>	<p>a) 1. Der Änderungsentwurf ist nicht prüffähig. 2. Sind Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund von Änderungen in Bauleit-plänen zu erwarten ist die Eingriffsregelung gem. § 8a BNatG zu bearbeiten. Dieses wurde hier nicht getan mit Hinweis auf ein folgendes reguläres Verfahren zur Änderung des B-Planes. Es wird bezweifelt, ob ein reguläres Änderungsverfahren nötig ist.</p> <p>b) Im südwestlichen (unbebauten) Anschluß an die DEA-Straße wurden wertvolle Bereiche überplant, ohne daß entsprechende Regelungen hinsichtlich Vermeidung oder Ersatz getroffen wurden.</p>	<p>a) zu a1, a2 und b) Auf eine detaillierte Aufnahme und Bewertung der Umweltbelange wird aus verfahrenstechnischen Gründen und wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs (ausnahmsweise zulässige einzelne Mitarbeiterparkplätze in der Bauverbotszone) in dieser vereinfachten Änderung weiterhin verzichtet. Eine den Naturschutzgesetzen angepaßte Eingriffsausgleichsregelung wird in dem in Bearbeitung befindlichen 2. Änderungsverfahren erforderlich, da durch die Änderung der Maße der baulichen Nutzung Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind.</p> <p>b) Auf die Durchführung der Eingriffsbilanzierung wird weiterhin verzichtet, da diese B-Plan-Änderung keinen zusätzlichen Eingriff in den Naturhaushalt auslöst.</p>

<p>3. <b>Bergamt Celle</b> (Schreiben vom 22.11.1996, Zei- chen: 622-21 97)</p>	<p>a) keine Bedenken b) Die im beigefügten Plan ein- getragenen verfüllten Erdöl- bohrungen dürfen nicht überbaut werden. Um diese Bohrungen ist ein Schutz-kreis mit Radius 5m einzu- halten. Abweichungen hier-von sind im einzelfall mit dem Bergamt und der RWE-DEA AG abzustimmen. Die Hinweise sind bei der Weiterfüh- rung der Planung zu beachten.</p>	<p>a) Die im Plan eingetragenen verfüllten Bohrungen werden in den Plan übernommen und mit einem Schutzkreis mit dem Radius vom 5m verse- hen. b) <b>Die im Plan eingetragenen verfüllten Bohrungen wer- den in den Plan übernom- men und mit einem Schutz- kreis mit dem Radius vom 5m versehen.</b></p>
---	--	---

Alle anderen Träger öffentlicher Belange und Bürger haben keine Bedenken / Anregungen vorgebracht und werden somit nicht aufgelistet.

## VERFAHRENSVERMERKE

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 20.12.1995 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Wietze Nr. 1/96 bekanntgemacht worden.

Wietze, den 10.11.1997



Bürgermeister

### PLANVERFASSER

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

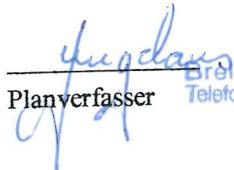
INFRA PLAN

IP

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH  
Breite Str. 32,  
29221 Celle  
Tel. 05141/75410 Fax 05141/754130

Celle, den 31.10.1997

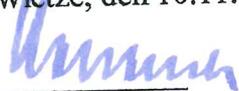
Planverfasser

 INFRAPLAN GmbH  
Breite Straße 32 · 29221 Celle  
Telefon (0 51 41) 7 54 10 · Fax 75 41 30

### VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 20.12.1995 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Den Beteiligten i.S.v. § 13 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 15.07.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme 26.08.1996 gegeben.

Wietze, den 10.11.1997



Bürgermeister



## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Industriestraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 04.11.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 10.11.1997

---

Bürgermeister