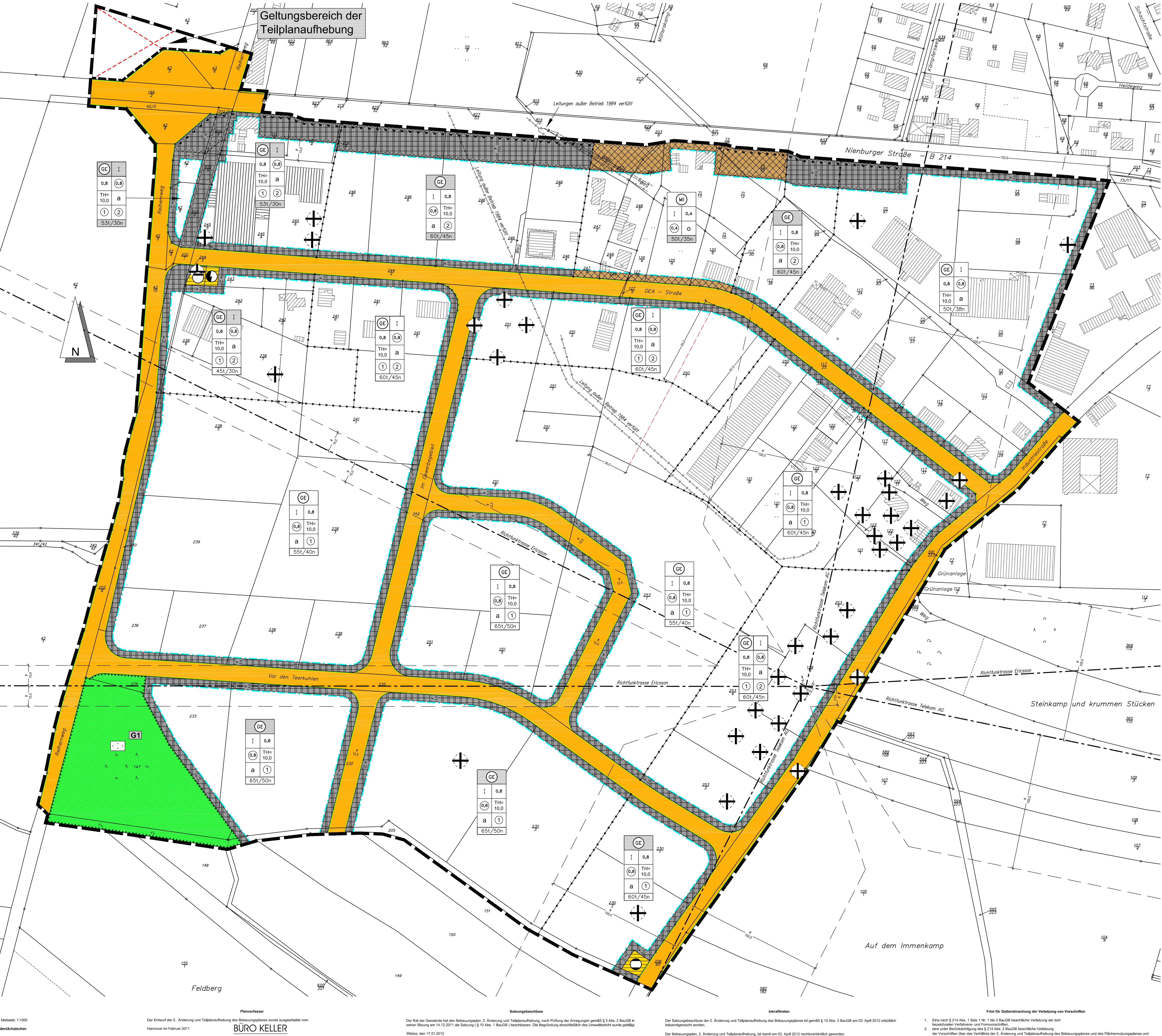


PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Mischgebiete
Gewerbegebiete
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
VERKEHRSMITTEL
EIN- UND AUSFAHREN
FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANGEN
VERBODENE NUTZUNGEN
GRÜNLÄCHEN
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ...

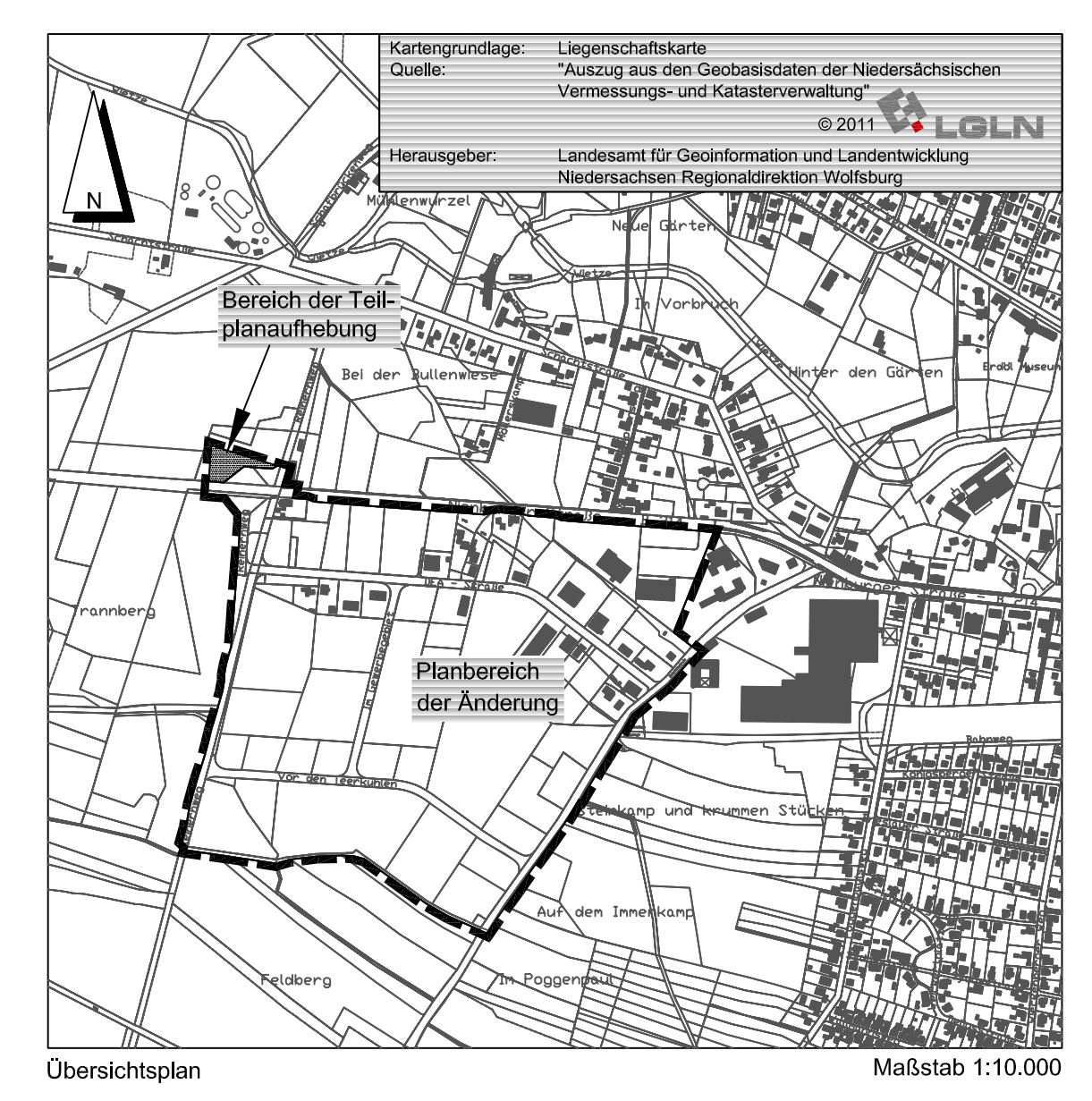
- 1.2 Gewerbegebiete
1.2.1 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen:
1.2.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur als Nebenbenutzung auf oder an bestehenden Gebäuden bzw. auf mit Gebäuden bestehenden Grundstücken zulässig.
1.2.3 Einzelhandelsnutzungen sind nur zulässig, wenn sie nach Art und Umfang in einem erschließbaren Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Beauftragung von Gütern...



- LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE
Bebauung
Flurstücksgrenze
Nutzungsgrenze
Grünland
Graben
Höhenerlinie über N.N. (nicht ausgebaut)

Gesetzesbezüge:
Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1500)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 122), zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1500)
Nutzungsänderungsverordnung (NutzV) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 376)
Planflächenverordnung (PlanFlV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 1500)
Planflächenverordnung (PlanFlV) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 1500)
zuletzt geändert am 22.7.2011 (BGBl. I Seite 1500)

Bohrfelder mit Schutzflächen von 5 m Radius
Verfüllte Förderbohrungen dürfen nach betrieblicher Vorschrift nicht überbaut werden und nicht abgetragen werden.
Die Lage der einzelnen Bohrungen ist nicht vermaßt eintragen. Bei Baumaßnahmen auf Grundstücken mit diesen Zeichen ist die Lage der Bohrfelder mit dem Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stilleweg 2, 30655 Hannover, Telefon (0511) 643-0, abzustimmen.
Im Gesamtgebiet des Planbereiches können sich Betriebsflächen aus der Nutzung als Erdölfördergebiet befinden.



WIETZE
BEBAUUNGSPLAN W-17
GEWERBEBEGEBIET
INDUSTRIESTRASSE
2. ÄNDERUNG
UND
TEILPLANAUFHEBUNG

Table with columns for plan sheets and their respective dates: Blatt 1, Blatt 2, Blatt 3, Blatt 4.

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 376) in der jeweils zuletzt gültigen Fassung ist der Rat der Gemeinde Wietze diesem Bebauungsplan W-17, 2. Änderung und Teilplanaufhebung, bestehend aus der Planzeichnung und der zugehörigen Erläuterung, als Satzung beschlossen.

Planerfasser:
Liegenschaftskataster / Auftragsnummer: 151017-1 / Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Gebäudetrakten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltungen.
© 2011 LGLN
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
Verantwortung für die geotechnischen Untersuchungen und die geotechnischen Maßnahmen:
Die Planungsergebnisse sind im Hinblick auf die Liegenschaftskataster und soweit die städtebaulichen Maßnahmen Änderungen sowie Straßen, Wege und Plätze betreffen, im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 1 BauNVO genehmigt zu werden.

Planerfasser:
BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
Am Markt 10
30559 Hannover
Telefon (0511) 3032-0
Fax (0511) 3032-1
www.buero-keller.de
Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 27.08.2011 den Entwurf der 2. Änderung und Teilplanaufhebung des Bebauungsplans und der Begründung beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.08.2011 öffentlich bekanntgegeben.
Der Entwurf der 2. Änderung und Teilplanaufhebung des Bebauungsplans und der Begründung hat vom 05.07.2011 bis 05.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan, 2. Änderung und Teilplanaufhebung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2011 in der Sitzung § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung ersatzloslich dem Umweltrecht wurde geprüft.
Weiter, den 17.01.2012
Stopp
gez. Wolfgang Klüßmann
Bürgermeister

Änderung:
Der Bebauungsplan W-17 sowie die Teilplanaufhebung sind hiermit aufgehoben. Der Inhalt des Bebauungsplans W-17 sowie die Teilplanaufhebung ist mit dem Satzungsbeschluss vom 14.12.2011 überlassen.
Weiter, den 17.01.2012
Stopp
gez. Wolfgang Klüßmann
Bürgermeister

Rechtsbehelf:
Die Satzungsbekanntmachung der 2. Änderung und Teilplanaufhebung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03. April 2012 ersatzlos bekanntgegeben worden.
Der Bebauungsplan, 2. Änderung und Teilplanaufhebung, ist damit am 03. April 2012 rechtsverbindlich geworden.
Weiter, den 05.04.2012
Stopp
gez. Wolfgang Klüßmann
Bürgermeister

Früher für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften:
1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beschriebene Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften.
2. Eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beschriebene Verletzung der Vorschriften über den Inhalt der 2. Änderung und Teilplanaufhebung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beschriebene Mängel des Bebauungsplans.
3. Eine nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 2. Änderung und Teilplanaufhebung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Stadt oder darüber, wo die Verletzung begründbar ist, geltend gemachte Verletzung (gemäß § 215 BauGB).
Weiter, den
Stopp
Bürgermeister

ANZEIGENVERORDNUNG 1900,
IN DER JEWEILS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG
BÜRO KELLER, LOTHINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER
gemäß § 1 (1) BauGB, geändert am 19.10.2011 / BAU / 10
gemäß § 3 (2) BauGB, geändert am 30.05.2011 / BAU / 10
gemäß § 10 (1) BauGB, geändert am 25.11.2011 / RO / 10
gemäß § 10 (2) BauGB, geändert am 25.11.2011 / RO / 10

Begründung

1 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 2.3.2010 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung umfasst den gesamten westlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 sowie in einen kleinen Teilbereich eine Fläche für Wald dar. Er ist durch den Inhalt der Änderung nicht betroffen.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

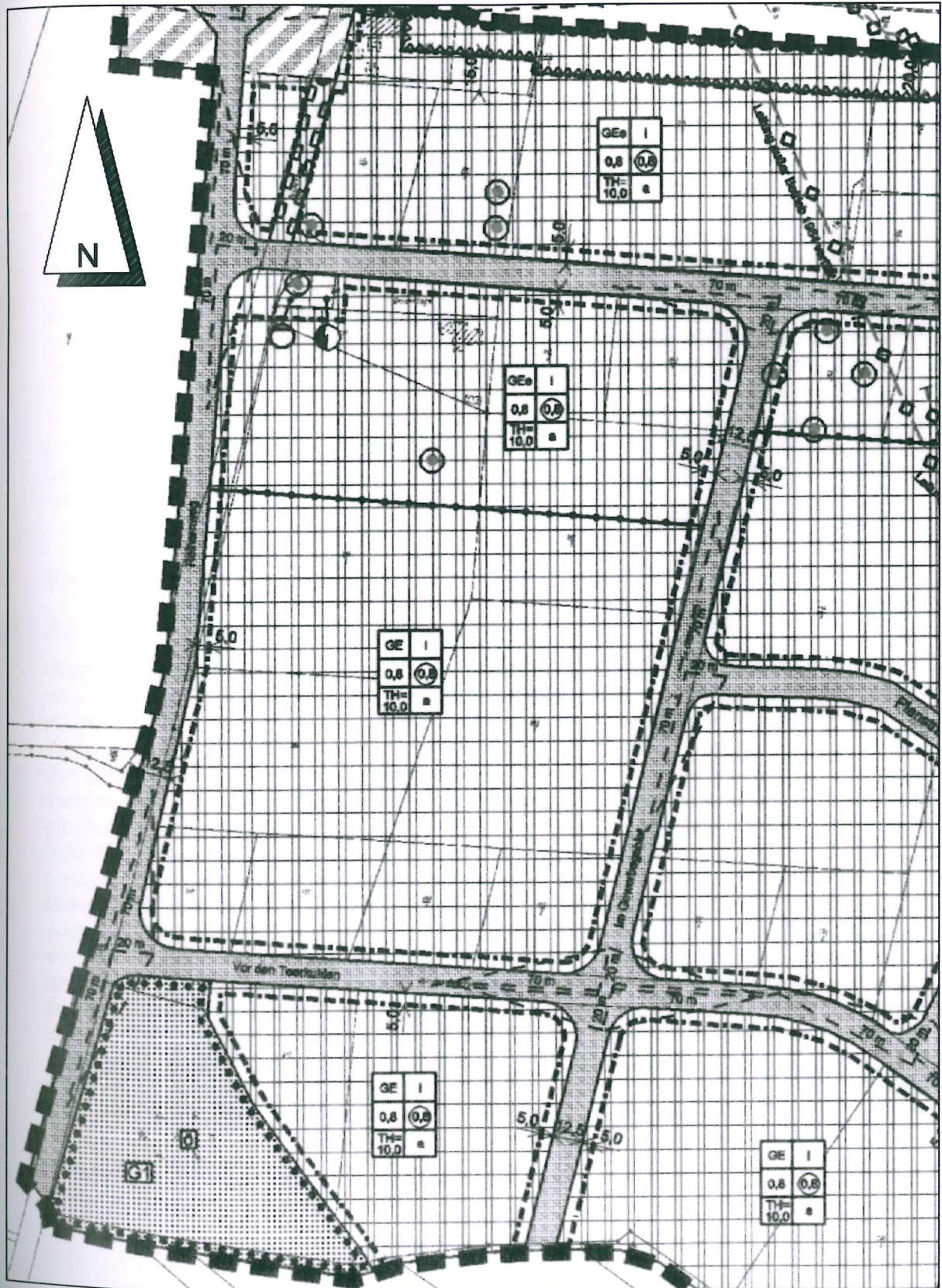
Der Bebauungsplan setzt abgesehen von Verkehrsflächen Gewerbegebiete fest, die im Norden in ihren zulässigen Emissionen auf Mischgebieteniveau beschränkt werden und die in offener Bauweise mit Gebäudelängen auch von über 50 m bei einer Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,8 eingeschossig mit einer Traufhöhe von maximal 10 m bebaut werden dürfen. Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie in den beschränkten Gewerbegebieten auch für Verwaltungen und sportliche sowie gesundheitliche Zwecke sind ausgeschlossen. Anpflanzungen sowie das Versickern von Oberflächenwasser sind vorgeschrieben. Weiterhin besteht eine Örtliche Bauvorschrift.

Der Bebauungsplan wird im Folgenden auszugsweise verkleinert aus dem Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich der 1. Änderung liegt am Rand der bebauten Ortslage Wietzes und ist planungsrechtlich für eine durchgehende Bebauung vorgesehen. Die Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen und entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Auszug aus dem Bebauungsplan W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“
verkleinert aus M 1 : 1.000



2.5 Hochwasserschutz

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie hat darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich potenziell hochwassergefährdete Gebiete befinden. Beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie stünden neue Kartenunterlagen im Maßstab 1:50 000 zum Thema „Geologie und Boden“ sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGKSO) zur Verfügung. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung würden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete seien auch in Zukunft potentiell überflutungsgefährdet, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert habe. Aus Sicht der Gemeinde Wietze wird nicht deutlich, in welcher Weise auf eine potentielle Hochwassergefährdung der genannten Art in diesem Bereich eingegangen werden könnte. Eine Wahrscheinlichkeit, mit der von einer solchen Hochwasserbelastung auszugehen wäre, wird nicht mitgeteilt, so dass hierauf für den konkreten Planungsfall nicht weiter eingegangen werden kann. Ein gesetzliches Überschwemmungsgebiet besteht nicht. Die Untere Wasserbehörde hat auch kein natürliches Überschwemmungsgebiet festgestellt, in dem realistischerweise Hochwasser zu erwarten sein müsste. Eine Veranlassung, aufgrund dessen auf jegliche Weiterentwicklung an dieser Stelle zu verzichten, wird nicht gesehen. Insbesondere der Bezug zum Inhalt der vorliegenden Planänderung ist nicht erkennbar.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Westlich des hier zu ändernden Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze bislang eine gewerbliche Baufläche größeren Umfangs ausgewiesen, für die derzeit eine Konkretisierung auf eine Nutzung durch Betriebe zur Lebensmittelherstellung und -verarbeitung vorgesehen ist. Aufgrund der Entfernung zu bewohnten Bereichen der Gemeinde Wietze ist zu erwarten, dass in diesem Bereich Emissionen entstehen können, die zwar innerhalb eines Gewerbegebietes toleriert werden können, aber die unter Umständen Konflikte auslösen könnten, falls für das Gewerbegebiet Industriestraße die in der Baunutzungsverordnung eingeräumte Möglichkeit in Anspruch genommen wird, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter einzurichten. Auch wenn solche betriebsbezogenen Wohnungen lediglich ausnahmsweise zugelassen werden können und nicht von einem Schutzanspruch wie einem Wohngebiet auszugehen ist, soll dennoch von vorneherein vermieden werden, dass es zu Konflikten zwischen anzusiedelnden Betrieben und einem auch nur betriebsbezogenen Wohnen kommen könnte. Die Baunutzungsverordnung beinhaltet die Möglichkeit, diese ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen auszuschließen. Von dieser Möglichkeit wird durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes in einem Übergangsbereich Gebrauch gemacht. Ein Ausschluss im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplan W-17 ist nicht erforderlich, weil weiter östlich der Abstand so groß wird, dass Konflikte dort nicht eintreten werden.

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle in D 1.6 03 01 festgelegt worden sei, dass Baurechte für Einzelhandel in Gewerbegebieten auch unterhalb der Großflächigkeit möglichst ausgeschlossen werden sollen. Dies könne beispielsweise umgesetzt werden, wenn Einzelhandelsnutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich der Reparatur und Serviceleistungen stehen. Im Zuge der 1. Änderung sollte überlegt werden, ob eine Änderung auch diesbezüglich städtebaulich erwünscht und sinnvoll ist. Eine Erweiterung der Planänderung um den angeregten Inhalt zum jetzigen Zeitpunkt erfolgt jedoch nicht, weil dadurch zwei Sachverhalte vermengt werden, die unabhängig voneinander sind. Die Gefahr besteht, dass die Zügigkeit der Planung für den einen Punkt durch mögliche Probleme mit dem anderen Punkt beeinträchtigt wird. Insofern sollte es bei einer Trennung bleiben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Wietzes im Sinne des § 13a (1) BauGB. Wie in der Anlage dargestellt, wird nach einer überschlägigen Prüfung durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, festgestellt, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Ausmaß nicht bereits vor der Änderung zulässig waren. Durch die Änderung wird auch kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich der Örtlichen Bauvorschrift sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Die Frage nach Altablagerungen und Bodenkontaminationen ist durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes W-17

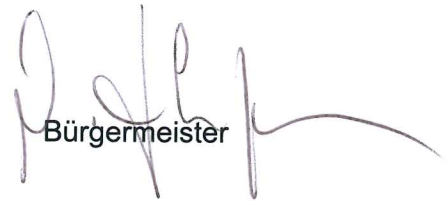
„Gewerbegebiet Industriestraße“

vom 7.5.2010 bis einschließlich 7.6.2010

gemäß §§ 13a in Verbindungen mit 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den 8.7.2010




Bürgermeister



Wietze: Bebauungsplan W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ – 1. Änderung

Beurteilung der Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Gemeinde Wietze beabsichtigt die 1. Änderung des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“. Diese wird notwendig, da zeitgleich und in enger räumlicher Benachbarung westlich anschließend der Bebauungsplan W-25 („Sondergebiet Trannberg“) aufgestellt wird. Dieser B-Plan W-25 dient der Ansiedlung eines Betriebes zur Lebensmittelherstellung und -verarbeitung (Hähnchenschlachtereie), was u.U. Konflikte auslösen könnte mit der im B-Plan W-17 derzeit nach BauNVO eingeräumten Möglichkeit, ausnahmsweise das betriebsbezogene Wohnen zuzulassen.

Um solche Konflikte zu vermeiden, sollen mit der 1. Änderung des B-Planes W-17 für dessen westlichen Teil (d.h. einen Übergangsbereich) zukünftig Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, soweit sie Gewerbebetrieben zugeordnet sind, auch ausnahmsweise nicht mehr zulässig sein.

Das Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes W-17 soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB (also im vereinfachten Verfahren) durchgeführt werden. Eine solche Vorgehensweise ist zulässig, wenn

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und
- keine Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete erfolgt.

Dabei werden in Bezug auf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO drei Fallgruppen unterschieden:

- < 20.000 m² Grundfläche,
- 20.000 – 70.000 m² Grundfläche und
- > 70.000 m² Grundfläche.

Der nach § 13a Abs. 1 Ziff. 2 BauGB mögliche Fall von 20.000 – 70.000 m² ist hier gegeben. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 6,0 ha, die Grundflächenzahl beträgt wie bereits im gültigen Bebauungsplan 0,8, so dass sich mit 60.000 m² x 0,8 = 48.000 m² ein Ausmaß der Grundfläche innerhalb der o.g. Spanne ergibt, der untere Wert von 20.000 m² wird auch nach Abzug einiger im Änderungsbereich liegender Verkehrsflächen nicht unterschritten. Zwar ist nach überschlägiger Prüfung nicht erkennbar, dass mit Blick auf § 13a Ziff. 2 BauGB und die in Anlage 2 zum BauGB aufgeführten Kriterien aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes W-17 erhebliche Umweltauswirkungen eintreten werden, schließlich besteht der einzige Änderungsinhalt der B-Plan-Änderung im Ausschluß des ausnahmsweise zulässigen betrieblichen Wohnens.

Da aber der untere Schwellenwert von 20.000 m² überschritten wird, ist auf der Grundlage von § 3c UVPG mit Anlage 1 (Ziff. 18.8 i.V.m. Ziff. 18.5.2) über eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles trotzdem abzuklären, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Dies wäre dann der Fall, „wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (Anm.: die Gemeinde Wietze) aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 zu berücksichtigen wären“.

Denn nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist (s.o.) das beschleunigte Verfahren „ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“.

Eine solche überschlägige Prüfung der Kriterien der Anlage 2 zum UVPG ergibt jedoch, dass aus der 1. Änderung des B-Planes W-17 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar weder, was die Merkmale des Vorhabens oder den Standort noch was die Merkmale möglicher Auswirkungen betrifft. Schließlich wird auch unter UVPG-Blickwinkel wie aus bauplanungsrechtlicher Sicht bzw. BauGB (s.o.) von den bisherigen Festsetzungen des B-Planes W-17 durch die 1. Änderung lediglich und ausschließlich die ausnahmsweise Zulässigkeit des betriebsbezogenen Wohnens zurückgenommen, alle anderen bislang zulässigen Nutzungen und Sachverhalte bleiben unverändert erhalten.

Insofern sind aus UVPG-Sicht weder umweltrelevante Auswirkungen noch gar solche, die erheblich wären, zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht gegeben, das Änderungsverfahren kann nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

H. Mextorf