

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Oselohfeld I", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als **Satzung** beschlossen.

Wietze, den 23.02.1998



[Signature]
Bürgermeister
i.V. Gemeindeamtsrat

VERFAHRENSVERMERKE

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 2.7.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.07.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen einwandfrei.

Celle, den 26.01.1998



[Signature]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Oselohfeld I" wurde ausgearbeitet von: INFRA PLAN GmbH

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931
Celle, den 30.01.1998

INFRAPLAN IP-INFRA
Breite Straße (Siegel) 29221 Celle
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931

[Signature]
Planverfasser

BETEILIGUNG DER BETROFFENEN GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER / DER BERÜHRTEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 27.05.1997 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.

Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.11.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.12.1997 gegeben.

Wietze, den 23.02.1998



[Signature]
Bürgermeister
i.V. Gemeindeamtsrat

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Oselohfeld I" nach der Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.02.1998 als **Satzung** (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 23.02.1998



[Signature]
Bürgermeister
i.V. Gemeindeamtsrat

INKRAFTTRETEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Oselohfeld I" mit Textlichen Festsetzungen ist gemäß § 12 BauGB am 13.03.1998 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 4 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 15.05.1998



[Signature]
Bürgermeister
i.V. Gemeindeamtsrat

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Oselohfeld I" ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht/geltend gemacht worden.

Wietze, den _____

(Siegel)

[Signature]
Bürgermeister
i.V. Gemeindeamtsrat

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Erweiterung Oselohfeld I" sind Mängel der Abwägung nicht/geltend gemacht worden.

Wietze, den _____

(Siegel)

[Signature]
Bürgermeister
i.V. Gemeindeamtsrat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) ist nur Wohnbebauung zulässig. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind zur Versickerung des Niederschlagswassers nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinsplitt, breitflügig verlegtes Pflaster mit einem Fuganteil an der Fläche von min 25% o.ä. mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5) zu befestigen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHE

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche min. ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum nach folgender Artenliste anzupflanzen:

Hängebirke	Betula pendula fastigiata	Eberesche	Sorbus aucuparia	zudem sind zulässig	Illex aquifolium
Moorbirke	Betula pubescens	Spierling	Sorbus domestica	Stechpalme	Larix decidua
außerdem Birkenbastarde		Schwarzle	Alnus glutinosa	Lärche	Pinus sylvestris
Feldahorn	Acer campestre	ältere Sorten an	Obsthoestämmen, vor allem	Kiefer	
Holzapfel	Malus sylvestris	Apfel	Malus		
Traubenkirsche	Prunus padus	Birne	Pyrus		

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(1) Auf den, als öffentliche Verkehrsflächen, festgesetzten Flächen sind zur Oberflächenbefestigung wasserdurchlässige Materialien (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker o.ä. mit einem Abflußbeiwert von max. 0,8) nur in einer Breite von max. 4,00 m zulässig. Zur Oberflächenbefestigung der Parkstreifen sind, zwecks Versickerung und Verdunstung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers, nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinsplitt o.ä. mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5) zulässig. Die Flächen des verkehrsbegleitenden Grünstreifens sind nicht zu versiegeln und mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (nach folgender Artenliste) zu bepflanzen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Artenliste:		außerdem	
Beerenobstarten	Ribes spec.	Fingerstrauch	Potentilla
Verschiedene Rosenzuchtungen			
(2) Auf den als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen sind je drei Parkplätze ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang min. 18 bis 20 cm, nach folgender Artenliste) zu pflanzen:			
Hängebirke	Betula pendula fastigiata	Feldahorn	Acer campestre
außerdem Birkenbastarde		Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata		

5. GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

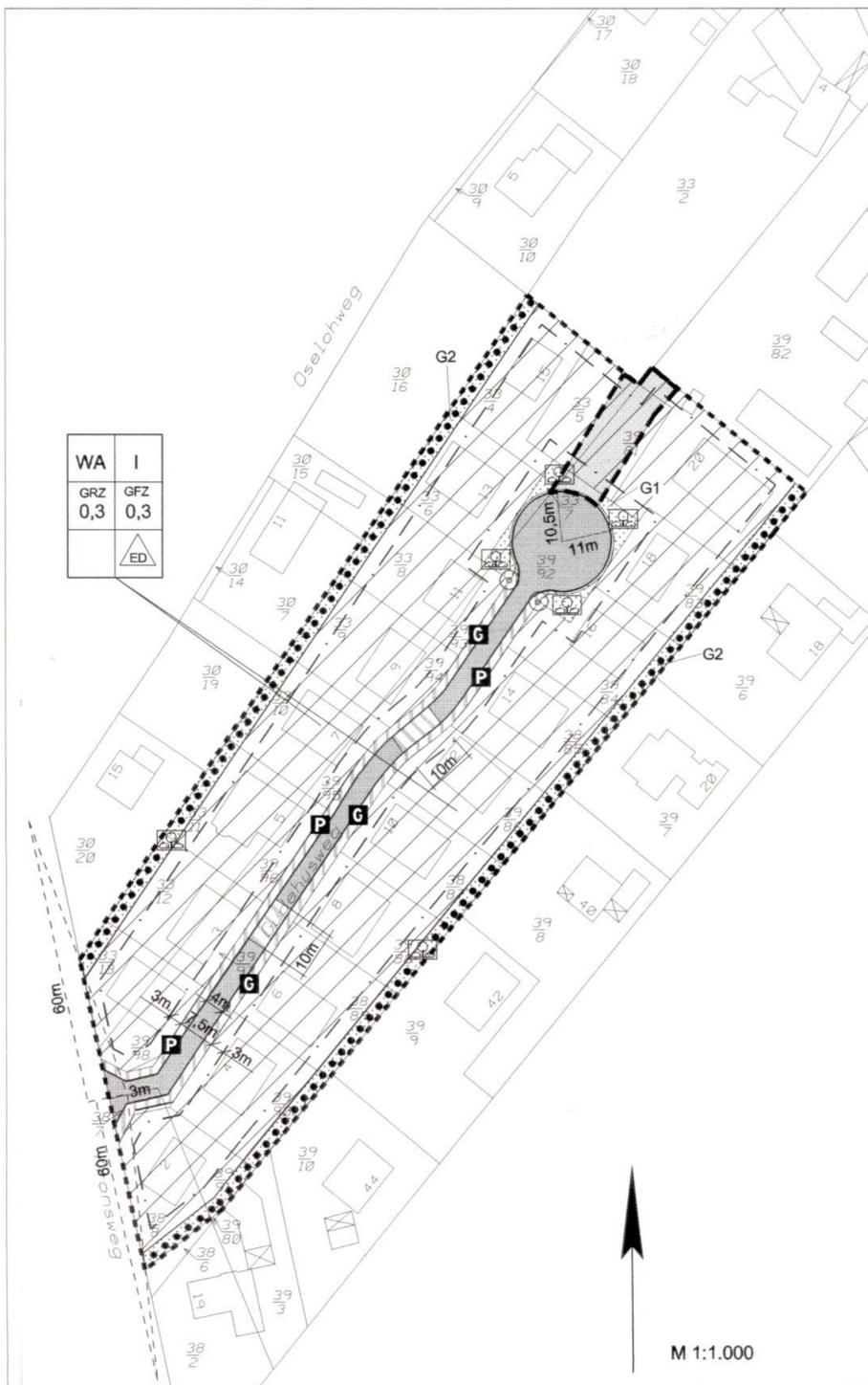
(1) Auf den öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind bei Neuanpflanzungen nur einheimische standortgerechte hochstämmige Laubbäume (nach aufgeführter Artenliste in 4) sowie einheimische standortgerechte niedrige Laubgehölze (nach folgender Artenliste) zulässig. Die Flächen sind spätestens bei Beendigung der Bauarbeiten fertigzustellen. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

Artenliste:					
Große Sträucher/ kleine Bäume	Faulbaum	Rhamnus frangula	Schlehe	Prunus spinosa	
Haselnuß	Sträucher:		Traubenholunder	Sambucus racemosa	
Salweide	Salix caprea	Roter Hartriegel	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Liguster			
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	Hundsrose	Rosa canina		

(2) Die getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen sind den mit WA festgesetzten, bisher unbebauten Baugrundstückflächen, sowie allen Erschließungsflächen zugeordnet.

6. SICHTDREIECKE

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind sichbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)

* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

allgemeines Wohngebiet *

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,3 Grundflächenzahl
z.B. 0,3 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

örtliche Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

öffentliche Parkplätze
 verkehrsbegleitender Grünstreifen *

5. GRÜNFLÄCHEN

naturnahe Pflanzungen *

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Sichtdreiecke *
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte *

3.	Bebauungsplan	30.01.1998	Se	
2.	Einarbeiten von Änderungen	29.07.1997	Se	
1.	Vorentwurf	18.07.1997	Se	
Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.



Auszug aus der DGK 5, Blatt-Nr.: 3325/19 im Maßstab 1:5.000
Vervielfältigungsrecht erteilt durch das Katasteramt Celle am 11.11.1994, Az.: A-2548/94

INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Breite Str. 32a
29221 Celle
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931



Planungsträger:
Gemeinde Wietze

Planungsvorhaben:
Landkreis Celle

1. Änderung des Bebauungsplanes
"Erweiterung Oselohfeld I"

Auftrag-Nr.: 9731007-8	Maßstab: 1 : 1.000	Gezeichnet: Se	Celle, den 30.01.1998
Plan-Nr.: 3	Plan-Bez.: Bebauungsplan	Gesehen:	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) ist nur Wohnbebauung zulässig.
Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen auf privaten Grundstücken sind zur Versickerung des Niederschlagswassers nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinstplitt, breitfugig verlegtes Pflaster mit einem Fugenanteil an der Fläche von min 25% o.ä. mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5) zu befestigen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3. NICHT ÜBERBAUTE FLÄCHE

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche min. ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum nach folgender Artenliste anzupflanzen:

Hängebirke	Betula pendula fastigata	Eberesche	Sorbus aucuparia	zudem sind zulässig	
Moorbirke	Betula pubescens	Spelerling	Sorbus domestica	Stechpalme	Ilex aquifolium
außerdem Birkenbastarde		Schwarzerle	Alnus glutinosa	Lärche	Larix decidua
Feldahorn	Acer campestre	ältere Sorten an Obsthochstämmen, vor allem		Kiefer	Pinus sylvestris
Holzapfel	Malus sylvestris	Apfel	Malus		
Traubenkirsche	Prunus padus	Birne	Pyrus		

4. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

(1) Auf den, als öffentliche Verkehrsflächen, festgesetzten Flächen sind zur Oberflächenbefestigung wasserdurchlässige Materialien (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker o.ä. mit einem Abflußbeiwert von max. 0,8) nur in einer Breite von max. 4,00 m zulässig. Zur Oberflächenbefestigung der Parkstreifen sind, zwecks Versickerung und Verdunstung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers, nur wasserdurchlässige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinsplitt o.ä. mit einem Abflußbeiwert von max. 0,5) zulässig. Die Flächen des verkehrsbegleitenden Grünstreifens sind nicht zu versiegeln und mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen (nach folgender Artenliste) zu bepflanzen. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Artenliste:

Beerenobstarten	Ribes spec.	außerdem	Potentilla
Verschiedene Rosenzüchtungen		Fingerstrauch	

(2) Auf den als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Flächen sind je drei Parkplätze ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang min. 18 bis 20 cm, nach folgender Artenliste) zu pflanzen:

Hängebirke	Betula pendula fastigiata	Feldahorn	Acer campestre
außerdem Birkenbastarde		Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Winterlinde	Tilia cordata		

5 GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(1) Auf den öffentlichen Grünflächen und privaten Grünflächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen sind bei Neuanpflanzungen nur einheimische standortgerechte hochstämmige Laubbäume (nach aufgeführter Artenliste in 4) sowie einheimische standortgerechte niedrige Laubgehölze (nach folgender Artenliste) zulässig. Die Flächen sind spätestens bei Beendigung der Bebauung fertigzustellen. Abgänge sind an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

Artenliste:

Große Sträucher/ kleine Bäume	Faulbaum	Rhamnus frangula	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuß	Corylus avellana	Sträucher:	Traubenholunder	Sambucus racemosa
Salweide	Salix caprea	Roter Hartriegel	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Pfaffenhütchen	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Liguster		
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	Hundsrose		

(2) Die getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen sind den mit WA festgesetzten, bisher unbebauten Baugrundstückflächen, sowie allen Erschließungsflächen zugeordnet.

6 SICHTDREIECKE

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig.

GEMEINDE WIETZE
LANDKREIS CELLE

BEGRÜNDUNG
MIT
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
ZUM

BEBAUUNGSPLAN
„ERWEITERUNG OSELOHFELD I“

ERSTELLT DURCH

INFRA PLAN GmbH
BREITE STRASSE 32
29221 CELLE
TEL. (05141) 906040, FAX. (05141) 906030

STAND: 22. August 1995

Inhaltsübersicht

	Seite
I. Allgemeines	3
1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	3
2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	
Städtebauliche Zielsetzung	3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
4. Übergeordnete Planung	4
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	5
1. Lage in der Ortschaft	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	5
3. Derzeitiger Bestand und Nutzung	5
4. Zustand von Natur und Landschaft	5
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	6
Art der baulichen Nutzung	6
Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Nebenanlagen	6
Gestaltungsentwurf	6a
Erschließung	7
Ver- und Entsorgung	8
Grünordnung	9
Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen	9
Städtebauliche Daten	13
IV. Durchführung des Bebauungsplanes	14
V. Abwägungsgebot	14
1. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
a) Erschließung	14
b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	14
c) Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	14
2. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege	15
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
4. Gewichtung der abwägungserheblichen Auswirkungen	16
VI. Ergebnis von Beteiligungs- und Auslegungsverfahren	17
VII. Verfahrensvermerke	18

I. Allgemeines

1. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Oselohfeld I“ in Wietze am 19.07.1994 beschlossen.

Die in den letzten Jahren stark angestiegene innerörtliche Nachfrage nach bebaubaren Flächen führte zu einem dringenden Handlungsbedarf, der am ~~28.03.1995~~ ^{19.07.1994} durch die Gemeinde festgestellt wurde. Das hat die Gemeinde veranlaßt, die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen nach § 2 (1) ff. BauGB-MaßnahmenG für die beabsichtigte Bebauung vorzubereiten.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung **Städtebauliche Zielsetzung**

Der Bebauungsplan hat den Zweck, Flächen für etwa 15 neue Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke für einheimische Interessenten bereitzustellen.

Ziel der Neuausweisung der Baugrundstücke ist die Deckung des bestehenden innerörtlichen Wohnbedarfs, der in den letzten Jahren entstanden ist.

Unter den vorrangigen Kriterien einer ökologisch und sozial verträglichen Siedlungsplanung soll sich das Gebiet an der Siedlungsstruktur der Umgebung orientieren und zur Ausdehnung der Bebauung beitragen, um so eine Lücke zwischen schon vorhandener Wohnbebauung zu schließen.

Dabei ist bei der Gestaltung des Baugebietes darauf zu achten, daß eine attraktive Erweiterung des bestehenden Wohngebietes „Oselohfeld I“ entsteht, die sich harmonisch an die schon bestehende Bebauung anpaßt und ein übereinstimmendes Siedlungsbild erzeugt.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und dem festgestellten dringenden Wohnbedarf in Wietze zu begegnen. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird westlich direkt durch den „Kronsweg“ begrenzt.

Im Nordwesten schließen die Flurstücke 30/20, 30/19, 30/7, 30/15 und 30 /16 an.

Nordöstlich grenzt das Flurstück 33/2 den Bereich zur Hälfte ein. Weiter verläuft dessen Grenze zum Plangebiet nicht als Verlängerung, sondern um ca. 8m nach Nordosten versetzt in Richtung Südosten. Dort wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Flurstücke 39/5, 39/6, 39/7, 39/8, 39/9, 39/10, 39/3 und 38/2 begrenzt.

4. Übergeordnete Planung

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Darstellungen übergeordneter Planungen.

Planerische Ziele der Landesplanung und der Landkreise sind schon im Regionalen Raumordnungsprogramm miteinander verknüpft.

Die Funktion eines Grundzentrums ist danach Wietze selbst zugewiesen, wo durch die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen der allgemeine tägliche Grundbedarf, insbesondere für die Bereiche Wohnen, Versorgung, Freizeit und Erholung, gedeckt wird. Darüber hinaus erfüllt die Gemeinde mit Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung.

Für verkehrliche und sonstige Anbindungen an Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen hat die Entwicklung neuer Wohnbauflächen unter Berücksichtigung energie- und kostensparender Aspekte zu erfolgen.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, zuletzt geändert am 29.10.1986, ist die Fläche des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Flächennutzungsplan mit einer Geschosßflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Ortschaft

Das Plangebiet „Oselohfeld“ befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Wietze ca. 1 km vom Ortskern entfernt. Es ist im Bereich südlich der Bundesstraße B 214, der Verbindungsstraße zum ca. 15 km entfernten Celle, zu finden.

Westlich wird es durch den „Kronsweg“ begrenzt. Im Norden, Osten und Süden grenzt vorhandene Wohnbebauung das Gebiet ein.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Oselohfeld I“ umfaßt die Flurstücke 38/1 und 33/3 ganz und das Flurstück 39/2 zu etwa drei Viertel seiner Ausdehnung.

3. Derzeitiger Bestand und Nutzung

Die gesamte Fläche des Plangebietes besteht aus einer Wiese, die momentan als Weide für Pferde genutzt wird.

4. Zustand von Natur und Landschaft

Die Wiese ist aus ökologischer Sicht als bedingt naturferner Biotoptyp einzustufen.

Das Landschaftsbild wird durch Siedlungsbebauung regionaltypischer Art in das sich eine freie Fläche eingliedert bestimmt.

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Um die bereits genannten Zielvorstellungen für die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches zu verwirklichen und die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, sind bebauungsplanmäßige Festsetzungen nach § 9 und § 30 BauGB erforderlich. Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Verwirklichung einer Wohnbebauung und nach der Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan wird für das zukünftige Baugebiet die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dem städtebaulichen Konzept zufolge sollen dort in Anbindung an die schon bestehende Wohnbebauung weitere Ein- bzw. Zweifamilienhäuser entstehen. Eine Möglichkeit der Gestaltung des Plangebiets ist in dem städtebaulichen Gestaltungsvorschlag zu ersehen.

Die Zulässigkeit der baulichen Nutzung richtet sich streng nach § 4 Abs. 2 BauNVO, alle sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen, da sie mit einem sehr hohen Flächenanspruch verbunden sind.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Nebenanlagen

Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet ist eingeschossige Bebauung vorgeschrieben. So kann die gewünschte Siedlungsstruktur mit Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert und eine städtebaulich und sozial verträgliche Eingliederung in die umgebende Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung im Norden und Süden hergestellt werden.

Die mit 0,3 für das Allgemeine Wohngebiet recht niedrig festgesetzte Grundflächenzahl (Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan) beschränkt die Versiegelung durch Überbauung auf unerläßliche Flächenanteile und ist deshalb auch aus ökologischer Sicht als maßvoll und vertretbar anzusehen.

Somit paßt sich das Maß der baulichen Nutzung ebenfalls der schon vorhandenen Wohnbebauung nördlich und südlich des Plangebietes an.

Darüber hinaus ist die Geschoßflächenzahl als Höchstmaß mit 0,3 festgesetzt worden. Dennoch kann ein Dachausbau auf einer Fläche von

> 50% der darunterliegenden Fläche (Aufenthaltsgenehmigung da > 1/2) aber
< 66% der darunterliegenden Fläche (gilt nicht als Vollgeschoß, da < 2/3)

erfolgen und der optische Eindruck von 1 ½ Geschossen entstehen.

Um das geplante städtebauliche Konzept zu erzielen, wurde die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 400 m² und die maximal zulässige Größe mit 800 m² festgesetzt.

Bauweise

Um die notwendige Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten wurden im Allgemeinen Wohngebiet sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

Nebenanlagen

Es werden keine gesonderten Flächen für Garagen und Nebenanlagen ausgewiesen.

Um die Versiegelung auf unbedingt notwendige Flächenanteile zu beschränken, ist die Oberflächenbefestigung von Zufahrten und Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Feinsplitt o. ä. mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,5) zugelassen.

3. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt in Ost-West-Richtung durch eine 7,50 m breite Planstraße vom „Kronsweg“ aus.

Die Breite der Planstraße setzt sich aus einer 4,00 m breiten, mit wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker o. ä. mit einem Abflußbeiwert von maximal 0,8) befestigten Oberfläche und beidseitig je 1,75 m breiten Seitenstreifen zusammen. Die Seitenstreifen sind teilweise

- als Parkstreifen, dann mit wasserdurchlässigen Materialien (s. o.) zu befestigen oder
- als verkehrsbegleitender Grünstreifen, dann unversiegelt und bepflanzt (diese Seite dient auch zur Unterbringung der notwendigen Kanäle und Leitungen)

ausgewiesen.

Auf dem als Parkstreifen genutzten Seitenstreifen soll je drei Stellplätze ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden.

Die festgesetzten Sichtdreiecke dienen zur besseren sichttechnischen Orientierung im Kreuzungsbereich. Aus verkehrstechnischen Gründen erfolgt der Anschluß der Planstraße an den „Kronsweg“ auch genau senkrecht. Im weiteren Verlauf ist diese Erschließungsstraße dann parallel zur nördlichen Gebietsgrenze angeordnet.

Um die Geschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Straße dem Wohngebietscharakter mit Aufenthalts- und Spielvorkommen deutlich anzupassen, wurde sie durch zwei raue Großpflasterstrecken unterbrochen und in der Mitte des Gebietes mit einem Fahrbahnversatz in Richtung Süden geplant. Da jedoch die Kanalisation möglichst ohne zusätzliche Knickpunkte verlegt werden sollte, wurde der mit Baumpflanzungen

durchsetzte Parkstreifen, der anfänglich auf der Nordseite der Fahrbahn verläuft, nach dem Versatz auf der Südseite weitergeführt. So können die Leitungen erst entlang des südlichen und nach dem Versatz entlang des nördlichen Seitenstreifens geführt werden.

Zusammengefaßt gewährleisten nun drei sich ergänzende Maßnahmen die Verkehrsberuhigung in dem geplanten Wohngebiet:

- eingeknickte Einfahrt in das Gebiet
- zwei Großpflasterstreifen von je 10 m Länge
- Versatz innerhalb der Straße um 5,75 m nach Süden

Darüber hinaus haben auch die im Seitenstreifen angepflanzten Bäume eine optisch profileinengende Wirkung auf die Straße.

Die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 4,00 m ermöglicht mit Benutzung des Parkstreifens die Begegnung von LKW und LKW. Der Bedarf öffentlicher Stellplätze ist im Bereich der Planstraße ausreichend gedeckt.

Wendemöglichkeiten für z. B. Müllfahrzeuge bestehen im nordöstlichen Teil des Plangebietes, wo ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 21,00 m eingepflanzt ist. Um den Wendehammer herum sind 0,50 m unbefestigter Seitenstreifen vorhanden. Im Anschluß daran ist ein 4,00 m breiter Anliegerweg festgesetzt, der auf 3,00 m mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt ist und ebenfalls jeweils 0,50 m unbefestigten Seitenraum besitzt. Dieser Weg dient zur Erschließung zukünftiger Baugrundstücke südöstlich des Flurstücks 33/2.

4. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Erdgas und zur Kommunikation sowie die Entsorgungsanlagen zur Abwasserbeseitigung werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vertraglich durch den Erschließungsträger sichergestellt.

Für die Abfallbeseitigung, die durch den Landkreis Celle sichergestellt ist, sind die Müllbehälter entlang der Erschließungsstraße auf den einzelnen Grundstücken unterzubringen.

Da der Boden versickerungsfähig ist, kann das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken und in den Seitenstreifen der öffentlichen Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht werden.

5. Grünordnung

Im Bebauungsplan werden private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind im Rahmen städtebaulicher Zielsetzungen ökologischer und sozialverträglicher Siedlungsplanungen für das grünordnerische Konzept notwendig. Durch die gewählte Aufteilung von einem je 3,00 m breiten Streifen entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes bestehen für alle Grundstückseigentümer in etwa gleiche Verhältnisse, so daß kein Baugrundstück durch ein Pflanzgebot besonders benachteiligt wird.

Folgende Funktionen werden durch die grünen Flächen erfüllt:

- Milderung der Luftverschmutzung durch Filterung von Schadstoffen mittels Blattwerk der Bäume und Sträucher
- Verbesserung des Kleinklimas im Siedlungsgebiet = Ausgleich für Überbauung und Versiegelung
- Vernetzung von freier Landschaft und Lebensräumen innerhalb der Siedlung
- harmonische Einbindung der Siedlungsstruktur in die Umgebung
- ausgleichende Flächen für Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Da der Bebauungsplan die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen muß, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden oder, wo dieses nicht eingehalten werden kann, auszugleichen.

Hiernach sind folgende ausgleichende Maßnahmen vorgesehen:

zur Durchsetzung des Grünausgleichs belegt die Gemeinde ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB:

- zwei 3,00 m breite private Streifen zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen und anderen heimischen standortgerechten niedrigeren Laubgehölzen (nach festgesetzter Artenliste) nördlich und südlich entlang der Plangebietsgrenze

außerdem sind vorgesehen:

- öffentliche Grünfläche rund um den Wendehammer herum
- 1,75 m breiter verkehrsbegleitender Grünstreifen, der nicht versiegelt werden darf und mit heimischen standortgerechten Arten bepflanzt werden soll
- Pflanzung mindestens eines einheimischen standortgerechten hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche

Durch die ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen wird eine Steigerung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erreicht, die die Verminderung der Funktionsfähigkeit durch Bodenversiegelung auf anderen Flächen ausgleicht. Dadurch kann sich vor allen Dingen die Kleintierwelt weiterentwickeln, die im Bereich der jetzigen Wiese nicht sehr ausgeprägt entwickelt ist.

Darüber hinaus gelten auch nachfolgende Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsschwere:

- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien (Abflußbeiwert maximal 0,5) für die Erstellung von Stellplätzen und Zufahrten
- Verwendung wasserundurchlässiger Materialien (Abflußbeiwert maximal 0,8) für die öffentlichen Verkehrsflächen in einer Breite von maximal 4,00 m
- 1,75 m breiter Parkstreifen entlang der Fahrbahn auf dem nach jedem 3. Stellplatz ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden soll und zu dessen Ausbau nur wasserdurchlässige Materialien (Abflußbeiwert maximal 0,5) verwendet werden sollen

Eingriffsbilanzierung nach den vom Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen herausgegebenen „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (NLÖ 1/94):

Abkürzungen:

KEB : keine erhebliche Beeinträchtigung, EB : erhebliche Beeinträchtigung

Voraussichtliche Beeinträchtigungen :

Erfassungs- und Bewertungsgegenstand: vorauss. Beeinträchtigung	m ²	Bewertung	WS vorher	WS nachher	KEB/ EB
Arten und Lebensgemeinschaften: Bodenversiegelung	12250	Wiese	2	2	KEB
Boden: Bodenversiegelung vollständige: 34,4 % Gebäude, Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten; 8,4 % Verkehrsflächen teilweise: 2,0 % Verkehrsflächen insgesamt 44,8 % =	4194 1030 245 5469	stark überprägter Naturboden	2	3	EB
Wasser - Grundwasser: Bodenversiegelung	5469	beeinträchtigte Grundwasser- situation	2	3	EB
Luft: Bodenversiegelung	12250	beeinträchtigte Bereiche	2	2	KEB
Landschaftsbild: Bebauung	12250	von allgemeiner Bedeutung	2	2	KEB

Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Standortverhältnisse sind im vom Eingriff betroffenen Raum stärker verändert. Die Fläche, ein bedingt naturfermer Biotoptyp wird durch Siedlungsfläche mit strukturreichen Hausgärten, d. h. künstlichen und ebenfalls bedingt naturfermen Biotoptypen ersetzt.

Boden:

Der stark überprägte Naturboden wird durch die geplante Bebauung teilweise versiegelt. Die Versiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Zufahrten beträgt 34,4 % und die der Verkehrsflächen 8,4 %. Während bei Gebäuden und Verkehrsflächen nach Aussage der Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (NLÖ 1/94) eine vollständige Ver-

siegelung angenommen wird, die einen Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,3 erhalten muß, wird bei Nebenanlagen und Zufahrten lediglich eine Teilversiegelung angenommen die im Verhältnis 1 : 0,2 ausgeglichen werden muß. Die prozentuale Aufteilung zwischen Voll- und Teilversiegelung im WA kann aufgrund von Variablen noch nicht genau rechnerisch bestimmt werden. Im Bereich des dargestellten fixierbaren Parkstreifens innerhalb der Verkehrsfläche (2,0%) ist Teilversiegelung vorgesehen und der Ausgleich im Verhältnis 1 : 0,2 erfolgt. Insgesamt gesehen reichen die festgesetzten Ausgleichsflächen vollkommen aus.

Wasser - Grundwasser:

Der Bodenversiegelung entsprechend ist auf einer Fläche von min. 5469 m² nach der o. g. Eingriffsbilanzierung eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch eine geringere Grundwasserbildung bzw. einen erhöhten Oberflächenwasserabfluß in Ansatz zu bringen.

Luft:

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden insbesondere kleinklimatische Veränderungen (z. B. Verringerung der Verdunstungsrate und Erhöhung der Lufttemperatur) verursacht, doch sind diese Beeinträchtigungen nicht als erheblich einzustufen.

Landschaftsbild:

Mit Anlage der im Nordwesten und Südosten ausgewiesenen Pflanzstreifen werden erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild in einem vertretbaren Rahmen gehalten. Die neu entstehenden Gebäude wirken im Zusammenhang mit der schon bestehenden Bebauung rund um das Gebiet nicht negativ, sondern schließt nur eine bestehende Baulücke. Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen :

Arten und Lebensgemeinschaften: Bodenversiegelung

- Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließungsstraße
- Reduzierung von Erdmassenbewegungen
- Entwicklung zweier Streifen mit Laubbäumen und anderen heimischen standortgerechten Laubgehölzen
- Pflanzung eines einheimischen standortgerechten hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche

Boden: Bodenversiegelung

- Reduzierung des Ausbaugrades der Erschließungsstraße
- flächensparende Bauweise, Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Vermeidung von Erdmassenbewegungen
- Anpflanzen von Siedlungsgehölzen aus heimischen standortgerechten Arten

Wasser: Bodenversiegelung

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für die Ausgestaltung von Stellplätzen usw.
- Sammlung von Niederschlagswasser und evtl. Verwendung als Brauchwasser

Luft: Bodenversiegelung

- Bepflanzungen
- evtl. Haus- und Dachbegrünungen
- Vermeidung von Bodenversiegelung

Landschaftsbild: Bebauung

- Pflanzstreifen entlang der beiden langen Gebietsgrenzen
- Um- und Durchgrünung des Gebietes

Ausgleichsmaßnahmen:

Erhebliche Beeinträchtigung	Erforderlicher Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen
Boden, Wasser - Grundwasser: Bodenversiegelung		
vollständige Versiegelung: Verkehrsflächen = 1030 m ² (= 8,4 %) Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten = 4194 m ² (=34,4 %) insgesamt = 5224 m ² vorher WS 2 nachher WS 3	Anpflanzen zweier Streifen mit Laubbäumen und anderen Laubgehölzen, öffentliche Grünfläche, verkehrsbegleitender Grünstreifen, Pflanzung min. eines hochstämmigen Laubbaumes je 400 m ² Grundstücksfläche	Entwicklung von Siedlungsgehölzen aus standortheimischen Arten auf 1610 m ² im Baugebiet als Ausgleich für die Beeinträchtigung durch vollständige Bodenversiegelung (1:0,3; d.h. min. 1568 m ²) und
teilweise Versiegelung: Parkstreifen = 245 m ² (=2,0 %)	s. 0.	als Ausgleich für die Beeinträchtigung durch teilweise Bodenversiegelung (1:0,2; d.h. min. 49 m ²); d.h. insgesamt sind 1617 m ² Ausgleichsfläche erforderlich; die fehlenden 7 m ² werden durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ausgeglichen; KEB

Weitere Ersatzmaßnahmen sind nach Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen und der Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

6. Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	m ²	%
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland	12205	100,0
Bisherige Nutzung des Geltungsbereiches:		
- Weide	12205	100,0
Geplante Nutzung des Geltungsbereiches:		
öffentliche Verkehrsflächen	1590	13,0
öffentliche Grünflächen	145	1,2
Nettobauland	10470	85,8
Summe:	12205	100,0
1. Aufschlüsselung der geplanten Nutzung:		
- öffentliche Verkehrsfläche	1590	13,0
- öffentliche Grünflächen	145	1,2
- Allgemeines Wohngebiet	9320	76,4
- private Pflanzflächen	1150	9,4
Summe:	12205	100,0
2. Aufschlüsselung der geplanten Nutzung:		
öffentliche Verkehrsfläche		
- Fahrbahn, Wendehammer (vollversiegelt)	1030	8,4
- Parkfläche (teilversiegelt)	245	2,0
- verkehrsbegleitender Grünstreifen (nicht versiegelt)	315	2,6
Allgemeines Wohngebiet		
- überbaubare Grundstücksflächen (0,3 + 50% Überbauung = 0,45; d.h. 9320*0,45)	4194	34,4
- nicht überbaubare Grundstücksflächen (1,0 - (0,3 + 50% Überbauung) = 0,55; d.h. 9320*0,55)	5126	42,0
öffentliche Grünflächen	145	1,2
private Pflanzflächen	1150	9,4
Summe:	12205	100,0

Gegenüberstellung:

Ausgewiesene grüne Flächen:		
- öffentliche Grünflächen	145	1,2
- private Pflanzflächen	1150	9,4
- verkehrsbegleitender Grünstreifen	315	2,6
Summe:	1610	13,2
Nutzbare grüne Flächen:		
- öffentliche Grünflächen	145	1,2
- private Pflanzflächen	1150	9,4
- verkehrsbegleitender Grünstreifen	315	2,6
- nicht überbaubare Flächen im WA (1,0 - (0,3 + 50% Überbauung) = 0,55; d.h. 9320*0,55)	5126	42,0
Summe:	6736	55,2

IV. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde hat, wegen des gebotenen Handlungsbedarfs zur Beseitigung des dringenden Wohnbedarfs, einen Erschließungsträger unter Vertrag genommen.

Für die Veräußerung der erfaßten Grundstücke im Plangebiet ist eine private Vermarktung durch den Eigentümer sichergestellt. Gemeindeseitig sind als Folge des Bebauungsplanes also keine Kosten zu veranschlagen, da der Erschließungsträger der Gemeinde, nach Fertigstellung aller Erschließungsanlagen, diese kostenfrei übereignet. Damit ergibt sich für die Bürger der Gemeinde Wietze keine Kostenbelastung durch dieses Vorhaben.

V. Abwägungsgebot

Die abwägungserheblichen Auswirkungen der Planung sind nach § 9 Abs. 8 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauGB darzulegen. Öffentliche und private Belange sind danach gegeneinander und untereinander abzuwägen. Aufgrund dessen werden die maßgeblich betroffenen Belange und ihre Abwägung an dieser Stelle geschildert.

1. Auswirkung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

a) Erschließung

Wie schon unter Punkt IV beschrieben, entstehen der Gemeinde durch die Fertigstellung der Erschließungsanlagen keine weiteren Kosten, da der Erschließungsträger diese kostenfrei übereignet.

b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Um die Anforderungen an die Wohnbedürfnisse zu gewährleisten, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung zu fördern, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes so gefaßt, daß der Bau von privaten Einfamilienhäusern ebenso zulässig ist, wie der von Mietwohnungen. Dieses verhindert Einseitigkeit und gewährt die soziale Durchmischung der Bevölkerung. Der Bebauungsplan ermöglicht hierzu die Errichtung von insgesamt etwa 24 neuen Wohneinheiten.

c) Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Um die Anforderungen an die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, junger und alter Menschen und die Belange von Freizeit und Erholung zu sichern, bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit zu nachbarschaftlich-kommunikativem Wohnen und Leben. So werden die Bedürfnisse aller Altersgruppen nach Kommunikation, Nachbarschaftshilfe und sozial intaktem Wohnumfeld befriedigt.

Die grünordnerischen Festsetzungen, d. h. die Ausweisung der privaten Pflanzstreifen, der öffentlichen Grünflächen, des verkehrsbegleitenden Grünstreifen und der zusätzlichen Pflanzung mindestens eines heimischen standortgerechten hoch-

stämmigen Laubbaumes je angefangene 400 m² Grundstücksfläche, berücksichtigen dabei die Belange von Freizeit und Erholung.

Kindern steht zum Spielen ein, südlich im vorhandenen Wohngebiet, gelegener Kinderspielplatz in gut erreichbarer Entfernung (maximal 350 m von den neuen Bauplätzen) zur Verfügung und bietet genügend Möglichkeiten zum ungestörten Toben.

2. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Umsetzung der geplanten Bebauung beeinträchtigt den Naturhaushalt vor allem durch Flächenüberbauung und -versiegelung von Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Um dennoch die Anforderungen an die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind im Bebauungsplan private Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, verkehrsbegleitende Grünstreifen und öffentliche Grünflächen in einem Umfang von insgesamt 1610 m² festgesetzt. Diese Flächen sollen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Laubgehölzen bepflanzt werden.

Zum Eingriffsausgleich trägt auch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den unversiegelten Flächen bei.

Durch die zukünftige Bebauung wird die Schließung einer Baulücke erreicht. Dadurch verändert sich auch das Landschaftsbild nur unwesentlich. Es fügt sich der bestehenden Bebauung sehr harmonisch ein. Außerdem verbessert sich durch die 3,00 m breiten festgesetzten Streifen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Laubbäumen und anderen heimischen standortgerechten Laubgehölzen das Gesamtbild. Es entsteht eine um- und durchgrünte Siedlung.

Auch bleiben die geplanten Einschränkungen durch die grünordnerischen Festsetzungen in einem zumutbaren Rahmen. Die entgangene Nutzbarkeit der freien Grundstücksflächen ist seiner Verhältnismäßigkeit nach abgewogen und in einem vertretbaren Maße festgesetzt worden.

Beeinträchtigungen auf die Wohnqualität in der Umgebung sind auch durch die geplante, auf das Mindestmaß reduzierte, Erschließung nicht zu erwarten, da das Verkehrsaufkommen von den neuen Baugrundstücken kaum ins Gewicht fällt. Zur Verkehrsberuhigung sind innerhalb des Gebietes ausreichend Maßnahmen getroffen worden.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Durch die vorliegende Planung werden keine wesentlichen privaten Belange berührt. Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers, der alle weiteren Schritte einleitet. Für benachbarte Grundstücke werden keine Einschränkungen oder Nutzungsbeeinträchtigungen erwartet.

4. Gewichtung der abwägungserheblichen Auswirkungen

Die Gewichtung der Belange, die eigentliche Abwägung, soll nach den in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten, zu berücksichtigenden Punkten, erfolgen. Danach soll der Bebauungsplan folgendes erfüllen:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung
- Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Der vorliegende Bebauungsplan wägt durch die getroffenen Festsetzungen die wesentlichen öffentlichen und privaten Belange ab. So wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Stile der regionaltypischen Merkmale gewährleistet, die dem Wohl der Allgemeinheit dient und eine sozialgerechte Bodennutzung sichert. Diese schützt eine menschenwürdige Umwelt und trägt zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen bei.

Zwar werden die Umweltbelange durch die notwendige Inanspruchnahme von Flächen beeinträchtigt, doch durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nicht in erheblichem Maße.

Insgesamt gesehen können die Beeinträchtigungen alle in einem nicht erheblichen Rahmen gehalten werden, so daß die Deckung des dringenden Wohnbedarfs in Wietze durch den vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet werden kann.

VI. Ergebnis von Beteiligungs- und Auslegungsverfahren

Gemäß § 2 (2) BauGB-Maßnahmengesetz wurde von der frühzeitigen Bürgerunter-
richtung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom
22.06.95 zur Abgabe von Stellungnahmen zum Entwurf vom März 95 aufgefordert
worden. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB mit Gelegenheit zur Ab-
gabe von Bedenken und Anregungen erfolgte in der Zeit vom 03.07. bis 04.08.95.

Diese Verfahrensschritte haben die folgenden Stellungnahmen, Bedenken und An-
regungen ergeben, die nach eingehender Beratung sowie nach Abwägung im
Gemeinderat als „zu berücksichtigen“ bzw. als „nicht zu berücksichtigen“ eingestuft
wurden:

Absender	
1. Nieders. Landesamt für Bodenforschung	Die Kritik an der graphischen Darstellung (fehlende Übersichtskarte) wird insofern berücksichtigt, als bei zukünftigen Beteiligungen zusätzlich eine Übersichtskarte beigelegt wird.
2. Landkreis Celle	Die Anregung, den Wendehammer-Durchmesser von 20,00 m auf 21,00 m zu erhöhen, wird befolgt. Der Anregung, die Darstellung des Pflanzgebotes zu ändern und die „standortheimischen Gehölzarten“ konkret zu nennen, wird insofern gefolgt, als die Darstellung durch die Planzeichen Nr. 9 mit Zweckbestimmung und Nr. 13 erfolgen soll und die Gehölzarten in den §§ 4, 5 und 6 der Textlichen Festsetzungen genannt werden. Dem Hinweis, daß Entwässerungs- und Straßenpläne rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen dem Tiefbauamt vorgelegt werden müssen wird zugestimmt. Bedenken gegenüber der Eignung des an den Wendehammer anschließenden Weges für die Erschließung weiterer Baugrundstücke werden zurückgewiesen, da dieser 4,00 m breite Weg allenfalls für die Erschließung von zwei oder drei Grundstücken dienen soll und somit ausreichend breit ist. Der Anregung, in § 4 der Textlichen Festsetzungen die angegebene Fläche von 500 m ² auf 400 m ² zu senken, wird Folge geleistet.
3. Deutsche Telekom, Direktion Hannover	Die Telekom soll wunschgemäß rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen informiert werden.
4. Landeskirchenamt Hannover	keine Bedenken/Anregungen vorgebracht
5. BEB Erdgas und Erdöl GmbH	keine Bedenken/Anregungen vorgebracht
6. Amt für Agrarstruktur Verden	keine Bedenken/Anregungen vorgebracht
7. Naturschutzbund Deutschland e.V., OG Wietze	Der Empfehlung, die für die Bepflanzung der Grenzbereiche in Frage kommenden hochstämmigen Laubbaumarten namentlich zu benennen, soll gefolgt werden (s. unter 2.).

VII. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 19.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Oselohfeld I“ in Wietze beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauGB am 26.06.95 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 14.09.95



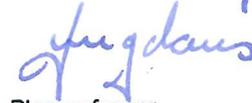
Gemeindedirektor



Die Entwürfe des Bebauungsplanes mit der Begründung sind im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wietze ausgearbeitet worden durch

INFRAPLAN GmbH
Breite Straße 32
29221 Celle
Tel. 05141/906040
Fax 05141/906030

Celle, den 6. Sept. 95



Planverfasser

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 28.03.95 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 26.06.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB vom 03.07. bis 04.08.1995 öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 14.09.95



Gemeindedirektor



Der Rat der Gemeinde Wietze hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 22.08. 1995 als Satzung gemäß § 10 BauGB und die Begründung beschlossen.

Wietze, den 14.09.95



Bürgermeister



Gemeindedirektor

