

**Textliche Festsetzungen**

1. Im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) ist nur Wohnbebauung zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
2. Umwandlung von strukturschwachem Kiefernforst auf 3.500 m² Waldfläche (hier mittleres bis stärkeres Baumholz, derzeit WS 2) mit dem Entwicklungsziel eines standortgerechten, naturnahen "Drahtschmielen Buchenwaldes" mit Eichen- und Birkenanteilen (später WS 1). Siehe auch Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
3. Jeder Grundstückseigentümer pflanzt einen standortheimischen, mittel-großkronigen Laubbaum (oder hochstämmigen Obstbaum) und 3 standortheimische Großsträucher, bezogen auf je 400 m² angelegene Grundstücksfläche. Siehe auch Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
4. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Im langen Felde" werden Teile des Bebauungsplanes "Friedhofsweg" aufgehoben. Siehe auch Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
5. Die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke darf in allen WA-Gebieten 600 m² nicht unterschreiten.

**Örtliche Bauvorschriften**

1. Doppelhäuser dürfen in allen WA-Gebieten nur errichtet werden, wenn jeweils mindestens eine Wand (Brandwand) der Hauptbaukörper zu mindestens 2/3 ihrer Gesamtlänge ohne Abstand aneinander gebaut werden.

**PRÄAMBEL**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 66, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan "Im langen Felde", bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen sowie den nebststehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister

**VERFAHRENSMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 20.07.1996 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Im langen Felde" mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister

**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Wietze, Flur 10  
Maßstab: 1:1.000  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.01.1965, Nds. GVBl. S. 167, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 ... 199...). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 19.01.1999

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Im langen Felde" wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH  
Breite Str. 32 a  
29221 Celle  
Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, den 19.01.1999

Planverfasser

INFRAPLAN IP-INFRA  
Breite Straße 32 a · 29221 Celle  
Tel. 051 41 / 99 16 93 0 · Fax 0 51 41 / 99 16 9 3 1

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Im langen Felde" mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.08.1998 in der Zeit von 19.08.1998 bis 18.09.1998 durchgeführt.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans "Im langen Felde" mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen und die Begründung haben vom 16.10.1998 bis 16.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Im langen Felde" mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 1.11.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister

**INKRAFTTRETEN**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Im langen Felde" mit örtlicher Bauvorschrift und textlichen Festsetzungen ist gemäß § 12 BauGB am 04.05.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 7/1999 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 22.06.1999

Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Im langen Felde" mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den 22.06.1999

Bürgermeister

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

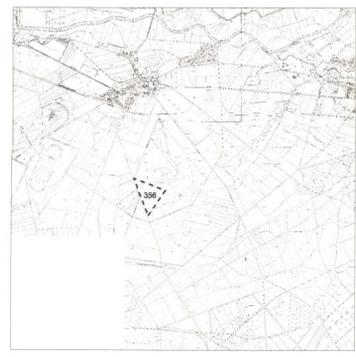
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Im langen Felde" mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den 22.06.1999

Bürgermeister

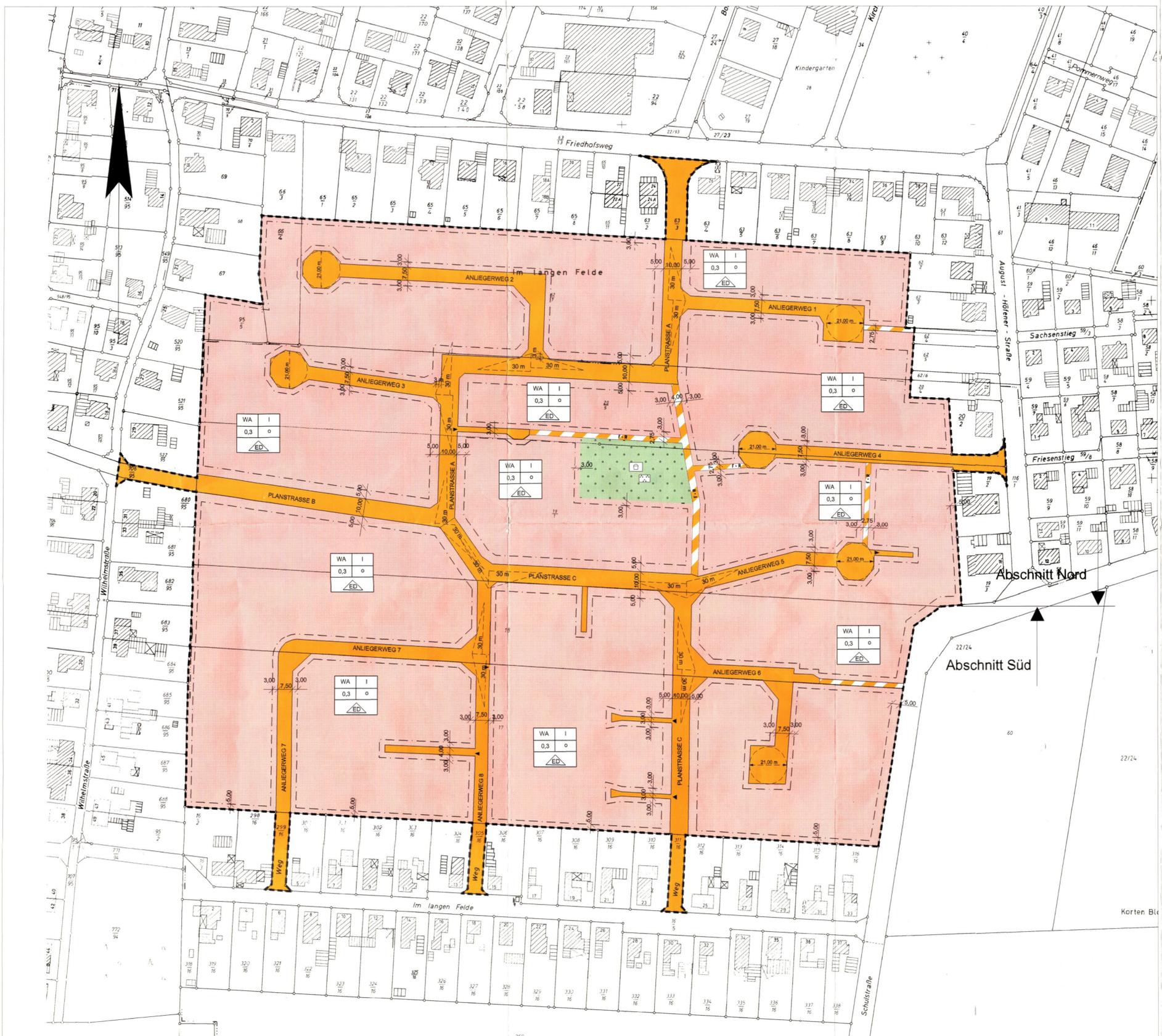
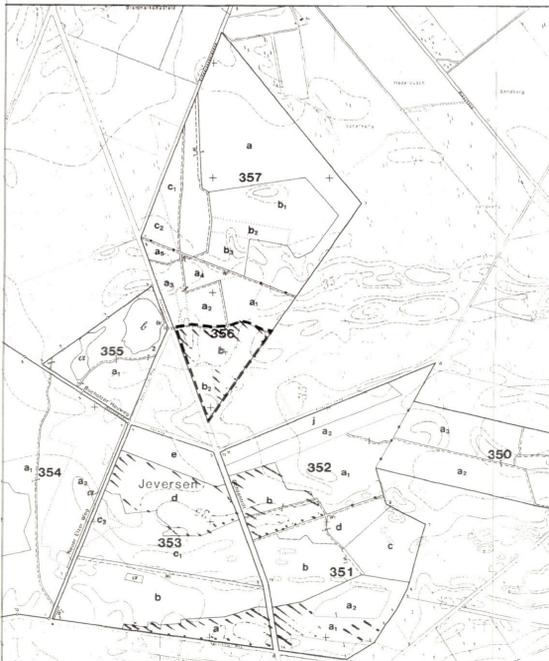
**ÜBERSICHTSKARTE ZUR AUSGLEICHSFLÄCHE**

Kartengrundlage 1:50.000



**AUSGLEICHSFLÄCHE**

Formkarte 1:10.000  
FK 355/54/33  
Nds. Forstamt Fühberg Blatt 8



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gelten die Bauzeichnungsregeln in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) und die Planzeichnungsregeln in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 55)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
  - z.B. 0,3 Grundflächenzahl
  - z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
  - offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN
  - Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
    - F + R Fuß- und Radweg
- 5. GRÜNFLÄCHEN
  - Grünflächen - Parkanlage
  - Spielplatz
- 6. SONSTIGE PLANZEICHEN
  - Grenza des Geltungsbereiches
  - Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte
  - Sichtdreiecke
  - Umgrenzung der Ausgleichsfläche



**INFRA PLAN** IP

Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Breite Str. 32 A  
29221 Celle  
Tel. 05141/75410 Fax 05141/754130

Planungsbüro: "IDB", Sparkasse Celle

Gemeinde Wietze, Landkreis Celle

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Im langen Felde"  
Teilaufhebung Bebauungsplan "Friedhofsweg"

Antrag-Nr.: 9731015-7	Maßstab: 1:1.000	Gesetzgeb. Org.: Wo	Celle, den 08.01.1999
Plan-Nr.: 2	Plan-Bez.: Satzungserlassung	Gesetzgeb. Org.:	



**GEMEINDE WIETZE**

Landkreis Celle

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Im Langen Felde“**

**BEGRÜNDUNG**

erstellt durch:



INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Breite Str. 32a

29221 Celle

Tel. 05141/99 169 30 Fax 05141/99 169 31

Stand:	01.12.1997	10.08.1998	18.08.1998	30.09.1998	07.01.1998
--------	------------	------------	------------	------------	------------

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4
2	Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.....	4
2.1	Standortwahl.....	4
3	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	5
4	Planungen übergeordneter Stellen.....	6
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	7
6	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	7
6.1	Lage des Plangebietes.....	7
6.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
6.3	Siedlungsstruktur.....	8
6.4	Verkehrliche Erschließung.....	8
6.5	Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen.....	8
6.6	Eigentumsverhältnisse.....	9
6.7	Durchführung der Planung.....	9
6.8	Zustand von Natur und Landschaft.....	9
6.8.1	Landschaftsstruktur und Geländere relief, Biotoptypen.....	9
6.8.2	Boden und Geologie (Bodengenese).....	10
6.8.3	Klima und Luft.....	10
6.8.4	Wasser/Hydrologie.....	11
6.8.5	Vegetation und Biotoptypen.....	11
6.9	Derzeitiger Bestand und Nutzung.....	14
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	14
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	15
7.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	15
7.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	16
7.6	Öffentliche Grünflächen.....	17
8	Städtebauliche Daten.....	17
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange.....	18
9.1	Auswirkungen auf öffentliche Belange.....	18
9.1.1	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.....	18
9.1.2	Belange der Wirtschaft.....	18
9.1.3	Belange der Landwirtschaft.....	18
9.1.4	Belange des Verkehrs.....	18
9.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft.....	19
9.2	Soziale Infrastruktur.....	19
9.3	Auswirkungen auf private Belange.....	19

9.4	Auswirkungen auf Umweltbelange und Umweltverträglichkeit.....	20
10	Begründung der textlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften .....	28
10.1	Textliche Festsetzungen .....	28
11	VERFAHRENSVERMERKE: .....	30

## 1 Vorbemerkungen

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen.“

Die folgende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im Langen Feld“ beschränkt sich dementsprechend auf den Inhalt und dessen Auswirkungen auf das Plangebiet und die betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

## 2 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am **25.06.1996** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im langen Felde“ beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein insgesamt ca. **14,0 ha** großes „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Wietze zu gewährleisten.

Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen.

Aufgestellt wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan, um den kurzfristigen Bedarf nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Wietze nachzukommen.

### 2.1 Standortwahl

Ausgehend von der vorzufindenden Siedlungsstruktur der Gemeinde erweist sich dieser Standort für die geplante Wohnbebauung als optimal.

Sie wird durch folgende Kriterien bestimmt:

- Die Grundstücke stehen zeitgerecht zur Verfügung.
- Der Anschluß an die Erschließungsanlagen des Ortes ist mit geringem Kostenaufwand möglich.
- Die Flächen bieten Anschluß an die innerörtliche Erschließung.
- Städtebaulich positive „Baulückenschließung“

### 3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

**Ziel der Planung** ist eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“, d.h., planungsrechtliche Absicherung der erforderlichen Nutzung.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die begonnene Entwicklung zum Ausbau und zur Verbesserung von Wohnstandorten weiter voranzutreiben. Dazu wird in ausreichendem Maße Bauland ausgewiesen, um den Bedürfnissen der Einwohner Rechnung zu tragen. Es kommt dabei besonders darauf an, zeitgerechte, attraktive und familienfreundliche Wohnstandorte auszuweisen.

Durch die geplante Bebauung soll das Ortsbild abgerundet und eine weitere zusammenhängende Verdichtung der Wohnbebauung erreicht werden.

**Zweck der Planung** ist deshalb die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Faktoren:

1. „eine geordnete städtebauliche Entwicklung“,  
d.h., Festsetzung und Ausweisung einer sinnvollen planungsrechtlich und erschließungstechnisch abgesicherten Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO);
2. Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohnbebauung;
3. Berücksichtigung „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung“  
d.h., Förderung des Allgemeinwohls, Förderung der regionalen Wirtschaft usw.
5. „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“,  
d.h., Berücksichtigung regionaler Siedlungsstrukturen und -dimensionen zur harmonischen Einpassung des Plangebietes in die Umgebung
6. Abrundung des Gesamtbildes der Ortschaft Wietze unter Beibehaltung der vorhandenen Baustrukturen und des Gesamtbildes, d.h., städtebauliche Verträglichkeit und räumliche Anbindung zu bestehenden angrenzenden Nutzungen
7. Förderung der Verkehrssicherheit durch geeignete Maßnahmen
8. Vertretbarer ökologischer Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Umsetzung.  
Es verlangt die Beschränkung der Versiegelung durch Verkehrsflächen auf unerläßliche Flächenanteile und die Anlage von verkehrsbegleitenden Grün als Bestandteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.  
Öffentliche Grünflächen sind mit Park- und Spielplatzbereich vorgesehen und durch das „Niedersächsische Gesetz über Spielplätze“ vom 06.02.1973 die nutzbare Fläche eines Spielplatzes innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ festgesetzt.

#### 4 Planungen übergeordneter Stellen

(nach § 1 Abs. 4 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das RROP<sup>1</sup> beschreibt im Pkt. 03.1 die Gemeinde Wietze als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“. Damit hat die Gemeinde die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung.

Das RROP enthält folgende für das Plangebiet zutreffende Grundsätze und Ziele:

- D 1.2 - 01.1 „Die städtebauliche Entwicklung soll, den jeweiligen Erfordernissen entsprechend, bedarfs-, funktions- und umweltgerechten Anforderungen genügen.“
- 01.3 „Die Entwicklung **neuer Wohnbaubereiche** hat unter Berücksichtigung von Umweltbelangen sowie Energie- und kostensparender verkehrlicher und sonstiger Anbindungen an Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen zu erfolgen.“
- 01.4 „Die gemeindliche Bauleitplanung hat auf ortsbildprägende Strukturen Rücksicht zu nehmen.“
- C 9 - 08 „In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Erholung hat sich die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen.“
- D 9 - 01 „Dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung ist neben der Erholung in der freien Landschaft auch innerhalb der Siedlungsgebiete durch die ..... angemessene Ausweisung und Gestaltung von weiteren Freiräumen (Grünflächen ..... u.a.) Rechnung zu tragen. Hierzu sind insbesondere die Mittel der Bauleitplanung auszuschöpfen.“
- D 10 - 01 „Natur und Landschaft sind in ihrer Funktionsvielfältigkeit sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Raum .... zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Raumbeanspruchende Vorhaben aller Art im Planungsraum haben auf die Leistungsfähigkeit und Regenerierbarkeit des Natur-, ..... und Bodenhaushaltes, auf das ..... Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Eingriffe in Natur und Landschaft dürfen nur erfolgen, wenn sie unvermeidbar sind und im Falle der Unvermeidbarkeit und Erheblichkeit Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden.“ (Anwendung der Eingriffsregelung des § 8 a BNatSchG)

---

<sup>1</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 1993

Im LROP<sup>2</sup> Niedersachsen sind für das Plangebiet nachfolgende Ziele zutreffend:

**B 3 „Ländliche Räume**

- 01 sind ..... so zu entwickeln, daß ihre
  - entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
  - Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,
  - naturräumliche Potentiale und ökologische Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.
- 02 Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur, die
  - der ..... Weiterentwicklung von ..... Dörfern dient sowie zur Funktionsstärkung der ..... Grundzentren beiträgt;
  - die funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der ..... Grundzentren stärkt und weiterentwickelt und ..... eine ausreichende **Wohnraumversorgung** im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen sichert;
  - Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastruktur gewährleistet .....;
  - und
  - die Erholungsfunktion verbessert und erhält .....

Diesen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist der Bebauungsplan „Im langen Feld“ soweit wie möglich anzupassen.

## **5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

(gemäß § 8 Abs. 2 BauGB)

Grundsätzlich sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze, genehmigt durch die Bezirksregierung am **29.08.1997**, wurde die Fläche des Plangebietes als „Allgemeine Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

Damit hat sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan wie gefordert aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine abweichende Flächendarstellung geplant.

## **6 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

### **6.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet „Im Langen Feld“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Wietze.

Es ist derzeit noch in seinem Bestand als Ackerfläche (ca. **14 ha**) vorhanden, die von Wohnbebauung vollständig umschlossen ist.

Lediglich im Osten grenzt noch teilweise die „Schulstraße“ an das Plangebiet an.

---

<sup>2</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil I, vom 02.03.1994

Das Plangebiet besteht in der Flur 2 aus dem Flurstück 95/5, in der Flur 8 aus den Flurstücken 20/5, 19/1, 18 und 17 sowie in der Flur 10 aus den Flurstücken 66/4 und 62/7 und hat eine Fläche von **138.113,4 m<sup>2</sup>**.

Im südöstlichen Anschluß an das Plangebiet (östlich der Schulstraße) ist ein weiteres Baugebiet (Baugebiet Rübenstücke) geplant, das in den nächsten Jahren verwirklicht werden soll.

Die Entwicklung des Gebietes ist in 2 Abschnitten geplant. Der nördliche Bereich soll zuerst erschlossen werden. Wenn dessen Bebauung nahezu abgeschlossen ist, soll der südliche Bereich (Flurstück 17) erschlossen und bebaut werden.

Um die Unbedenklichkeit der Zunahme des Verkehrs nachzuweisen wird im weiteren Verfahren ein Verkehrskonzept Neu-Wietze erstellt.

## **6.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (= Plangebiet) muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erreicht werden.

Es besteht somit funktionell aus einer zusammenhängenden Fläche von **14 ha**.

Die in etwa quadratische Fläche bildet derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und integriert sich in die umliegende Wohnbebauung der Gemeinde Wietze.

## **6.3 Siedlungsstruktur**

Die zukünftige Bebauung orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung.

## **6.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet grenzt im Westen an die „Schulstraße“ an.

Eine Erschließung über diese Straße ist jedoch nicht geplant, um das Konfliktpotential mit der im östlichen Verlauf liegenden Schule nicht zu erhöhen.

Stattdessen wird das Gebiet über den Friedhofsweg im Norden und den Wieckenberger Weg im Westen erschlossen, zu einem späteren Zeitpunkt soll das Gebiet über drei zusätzliche Planstraßen an die Straße „Im langen Felde“ angeschlossen werden und für die innere Erschließung des Plangebietes entsprechend erweitert.

Die überregionale verkehrliche Anbindung der Gemeinde erfolgt durch die Bundesstraße B 214 (Celle - Schwarmstedt) und durch mehrere Kreisstraßen (K 65 Jeversen - Winsen, K 4 Hornbostel - Winsen und die K 5 Wieckenberg - Fuhrberg).

## **6.5 Erschließung, Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die technische Infrastruktur wird nach dem zu erwartenden Umfang dimensioniert und kann an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen werden.

Für die bestehende technische Infrastruktur des Ortes ist demnach eine höhere Auslastung zu erwarten.

Die Gemeinde Wietze verfügt über folgende Einrichtungen der Ver- und Entsorgung:

- Wasserversorgung: Die Trinkwasserleitung ist vorhanden und die Stromversorgung Osthannover GmbH kann die Erweiterung vom bestehenden Ortsnetz aus ermöglichen.

- Abwasserversorgung: In der Gemeinde Wietze wird eine zentrale Abwasserentsorgung vorgenommen mit dem Zuständigkeitsbereich Abwasserverband Matheide.
- Erdgasversorgung: Durch die Leitungen der Gasversorgung können die geplanten Gebäude durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG entsprechend erweitert werden.
- Stromversorgung: Die Stromversorgung wird durch die HASTRA sichergestellt.
- Telefon: Die Anschlußerweiterungen erfolgen durch die Deutsche Telekom AG Celle. Diese ist min. 6 Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Celle sichergestellt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die Anlieger der Stichwege, die von den Planstraßen A+B sowie den Anliegerwegen 5, 6+8 abgehen nach Aussage des Landkreises Celle nicht mit Müllfahrzeugen angefahren werden und die Müllsammelbehälter an den Abfuhrterminen an die Sammelstraßen gebracht werden müssen.

Die Erschließung in zwei Bauabschnitten ist technisch problemlos möglich.

Der Erschließungsplan wird im weiteren Verfahren vorgelegt.

## 6.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der Planfläche befinden sich im Eigentum des Investors und eines vorhandenen Eigentümers (Flurstück 17). Eine Umsetzung der Planung wird durch Bauleitplanung und Erschließungsplanung problemlos möglich.

## 6.7 Durchführung der Planung

Sämtliche Planungs-, Erschließungs- und etwaige Nebenkosten werden von den Investoren getragen, so daß für die Gemeinde keine Kosten anfallen. Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch Planungsbüros in Abstimmung mit der Gemeinde sowie beteiligten Verbänden. Nach endgültiger Fertigstellung der Verkehrswege und deren Abnahme durch die Gemeinde und den Verbänden werden diese in Eigentum der Gemeinde übergehen.

Zur Wahrung der Interessen und Absicherung der Gemeinde ist ein Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Investor (en) abgeschlossen worden.

## 6.8 Zustand von Natur und Landschaft

### 6.8.1 Landschaftsstruktur und Geländere relief, Biotoptypen

Der südwestliche Teil des Lkrs. Celle liegt in der naturräumlichen Großeinheit (Region) „Weser-Aller-Flachland“, in der Haupteinheit der „Aller-Talsandebene“ (nach MEISEL; Naturräumliche Gliederung Deutschlands, 1960). Darauf aufbauend wird die „Aller-Talsandebene“ im Landschaftsrahmenplan (Ldkrs. Celle, 1991) in kleinflächigere Landschaftseinheiten unterteilt. Der Ort Wietze liegt mit dem Plangebiet in der Landschaftseinheit.....

- Allerdünen (um Wietze = „Ovelgöner Sander“)

,die nördlich der unweit verlaufenden B 214 vom Taleinschnitt des Fließchens „Wietze“ unterbrochen wird, welches von Wietze in die Aller mündet.

Die Landschaftseinheit der „Allerdünen“ wird nach dem LRP<sup>3</sup> Celle wie folgt beschrieben:

*„Der Allerraum wird durch Flugsanddünen geprägt, die sich im Süden und Norden der Allerniederung anschließen. Wobei besonders der Raum westlich von Celle durch besonders stark bewegte und ausgedehnte Dünenfelder gekennzeichnet ist.....Landschaftsprägend sind heute die überwiegenden Kiefernreinbestände; ehemals natürliche Waldgesellschaft war der Eichen-Birkenwald (Betulo-Quercetum).....“*

Das Plangebiet selbst weist bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 30 m ü. NN kaum wahrnehmbare Höhenunterschiede auf und ist im Gegensatz zur o. a. Beschreibung großteils Ackerland.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird geschlossen als Acker genutzt der südliche Rand als Baumschule. Das Gebiet ist ansonsten nach allen Himmelsrichtungen von lockerer Wohnbebauung umgeben.

Das Plangebiet ist aufgrund der einseitigen Nutzungsform hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht als hochwertig einzustufen.

#### **6.8.2 Boden und Geologie (Bodengenese)**

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Gebiet sind feine Flugsande (Dünen des Holozäns) in m.o.w. starker Mächtigkeit über fluviatilen Ablagerungen (Niederterrasse) der Weichsel - Kaltzeit. Darunter befinden sich in tieferen Schichten im Wechsel glazifluviatile, sandig-kiesige und schluffig/tonige Ablagerungen, die bereits aus der Saale- und Elsterkaltzeit stammen. Speziell um Wietze findet man in großer Tiefe, als Ablagerungen des Tertiärs und der Kreidezeit, noch Gips, eisenhaltige Bänder und darunter Steinsalzvorkommen. Im Untersuchungsraum des Plangebietes sind ebenfalls die Erdölvorkommen zu nennen, die die Entwicklung der Petrochemie in Wietze ermöglichten (Förder-, Speicher- und Verarbeitungsgelände der DEA).

Sandige Gley-Braunerde/Podsol-Braunerde, der ebenen Mittelterasse sind hier bei mittlerer Grundwasserferne bestimmend. Der eigentliche Dünengürtel ca. 500 m östlich des Gebietes, war stellenweise seit dem ausgehenden Mittelalter bis zum Beginn dieses Jahrhunderts, d. h. bis zur Kiefernauaufforstung, in Bewegung!

Die pH-Werte liegen im sauren Bereich. Der Boden besitzt für die Verhältnisse im Landkreis Celle ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential (laut RROP des Landkreises Celle, 1993; Erläuterungskarte 2, D 3. Landwirtschaft, S.35).

Der überwiegende Teil der Flächen (ca. 10,5 ha) werden dabei ackerbaulich genutzt. Der Rest (3,5 ha) wird durch eine Baumschule bestimmt. Beide Nutzungen sind durch intensive Beregnung, Bodenbearbeitung und Düngung gekennzeichnet. Auf der unegliederten Ackerfläche ist das Winderosionsrisiko in den Zwischenzeiten der Schwarzbrachen (ausgeprägt bei Hackfrucht- und Sommergetreideanbau !) in diesem Gebiet - den „Allerdünen“ - hoch.

#### **6.8.3 Klima und Luft**

Das Plangebiet liegt bereits innerhalb der Ortslage, südöstlich des alten Ortskernes und damit nicht in der vorherrschenden Hauptwindrichtung (West-südwest). Die Luft ist aufgrund der bereits existierenden landwirtschaftlichen Nutzung und des Anliegerverkehrs durch entsprechende aber geringe Immissionen beeinflusst.

---

<sup>3</sup> Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle 1991 (LRP)

Der Luftaustausch ist durch keine größeren Hindernisse oder Geländeformungen behindert. An das zu beplanende Gebiet grenzen bereits locker-bebaute Wohngebiete an.

Das Mikroklima wird z. Z. ebenfalls durch die Wirkung der landwirtschaftlichen Nutzung und durch diese Wohngebiete modelliert. Im Allgemeinen ist die Luftfeuchte und die Temperaturkurven ausgeglichen.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt um Wietze (mittlere Aller) bei 720 mm (Mittelwert der Jahre 1931-1960). Wobei im Übergangsbereich zwischen atlantischem und binnenländischem Klima ein sommerliches Niederschlagsdefizit besteht.

#### 6.8.4 Wasser/Hydrologie

Im Plangebiet selbst befinden sich **keine Fließ- oder Stillgewässer**.

Als Grundwasserleiter („Aquifer“) sind im Untersuchungsraum vor allem die pleistozänen Ablagerungen der Saale- und Weichseleiszeit von Bedeutung, die hier flächendeckend verbreitet sind.

Das Talsandgebiet der Aller ist von Natur aus ein Gebiet mit sehr großen Grundwassermengen. Die Mächtigkeit der grundwasserführenden Schicht beträgt im Mittel 30 m! Schluff- und Geschiebemergellagen sind in diesem Bereich nur sehr schwach ausgebildet, so ist das Wasserleitvermögen sehr groß (aus dem „Landschaftsplanerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan“ der Gemeinde Wietze, S.34).

Die Grundwasserleiter um Wietze in größerer Tiefe, gelten als teilweise versalzen. Einschränkungen für die Grundwassernutzung sind deshalb in diesem Raum möglich. Ebenso können die intensiven landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzungen um Wietze zu erhöhter Salzbelastung im Gebiet beitragen.

Auf den ackerbaulich genutzten Sandböden liegt die Grundwasserneubildungsrate im Untersuchungsgebiet mit rund 250 mm/Jahr relativ hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung (durch Dünenande) kann jedoch nur als „gering“ eingeschätzt werden (s. dazu auch Pkt. 3.3.2. Boden ...), da die Sorptions- und Pufferkraft der oberen Schichten sehr gering ist (laut Wasserwirtschaftlichen Rahmenplan „Untere Leine“).

Unterhalb von Sand- und Kiesschichten sind erst in größerer Tiefe stabil-grundwasserleitende Tonschichten eingelagert, die eine Gliederung in verschiedene Grundwasserstockwerke bewirken. Generell ist das Untersuchungsgebiet als grundwasserferne Geest einzustufen, der mittlere Grundwasserflurabstand ist demzufolge recht hoch und liegt hier bei 2-3 m unter Geländoberfläche (GOF).

Die Grundwasserabsenkungen der vergangenen Jahrzehnte betreffen den Raum um Wietze auf den meisten landwirtschaftlichen und forstlich genutzten Flächen. Sie betragen im Mittel bis ca. 2,0 m. Ursächlich liegt dies in der erhöhten und großräumigen Grundwasserförderung der Stadtwerke Hannover im „Fuhrberger Feld“.

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

Das Plangebiet ist laut RROP des Landkreises Celle **nicht** als Fläche mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung herausgestellt, im Gegensatz zu anderen Bereichen südlich und nördlich von Wietze und Jeverßen.

#### 6.8.5 Vegetation und Biototypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im August 1996 nach dem Nds. Kartierschlüssel für Biototypen (Hrsg. NLO, 1994).

**Tabelle 1: Ermittelte Biotoptypen im Plangebiet**

Biotoptyp Kurzbezeichnung	Lage Flächen- größe [m <sup>2</sup> ]	Bemerkungen / Bewertungen
Sandacker = AS	überwiegender Anteil des Gebietes 10.500 m <sup>2</sup>	Ackerkulturen auf leichtem Sandboden, intensive Beregnung: Roggen, Kartoffeln, Rote Rüben (südlich der B 214 bis zum Kiefernforst)
Baumschule = EBB	entlang der Südgrenze 3.500 m <sup>2</sup>	unterschiedliche Arten an Baumschul-Gehölzen (3-8 Standjahre)
Flächensumme	14.000 m <sup>2</sup>	

Alle Bereiche des Plangebietes werden intensiv landwirtschaftlich genutzt, was einen negativen Einfluß auf den Naturhaushalt und die Entwicklung von Artengemeinschaften zur Folge hat (Acker; intensive Baumschulfläche).

An dieser Stelle soll die Landschaftsrahmenplanung des Landkreises Celle aus dem Jahr 1991 Auszugsweise zitiert werden, da sich aufgrund der Lage und Ausdehnung der Planungen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit nachhaltig-positiver Wirkung für Natur- und Landschaft erforderlich machen werden. Im Plangebiet selbst befinden sich keine wertvollen Natur- und Landschaftsbereiche die durch die Rahmenplanung der Unteren Naturschutzbehörde besonders herausgehoben werden, verschiedene Schutz- bzw. Entwicklungsbereiche im weiteren Umfeld sind jedoch von Bedeutung, die in der Frage späterer Kompensationsmaßnahmen einen günstigen lokalen Ansatzpunkt bieten und eine erforderliche Effektivität der Maßnahmen sicherstellen können (s. dazu 2 nachfolgenden Tabellen). Im Besonderen werden später unter **Pkt. 9.4** die Bereiche der Fließgewässer und Niederungen um Wietze betrachtet

**Tabelle 2: Wichtige Bereiche für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften nach dem LRP Celle in Nähe zum Planungsraum**

Geb.- Nr.	Bezeichnung Lage	Charakterisierung des Gebietes / Wertbestimmende Kriterien	Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Gebietes / Schutzmaßnahmen
Win- sen/Wi etze Wn 28	Allerniederung von der Brücke bei Jeverßen bis Hornbostel, ca. 1,2 km nörd- lich des Plange- bietes	Allerniederung mit leicht mäandrierendem Fluß, Ufer mit Stein- schüttung befestigt. Im Niederungsbereich verstreut einzelne Altarme, die von artenreichen Schwimmblattgesellschaften besie- delt werden. Die Niederung ist weitgehend gehölzfrei, bis auf <b>alte Eichen-Hainbuchenwaldreste am südöstlichen Terrassenrand</b> und <b>Au-waldreste westlich von Wietze</b> , es dominiert intensiv genutztes Grünland und kleinflächige Trockenrasen auf den Dünen	Viehtritt und -verbiß durch Beweidung an Altarmen und Allerufen, Beseitigung von Gehölzbeständen, Nährstoffeintrag in Altarme und in die Aller durch Weidevieh und intensi- ve Grünlandnutzung, Abfalleintrag in Sandabbaustellen, fischereiliche Nutzung an Altarmen und Aller
Wietze Wi 1 a	ca. 2,2 km östlich Jeverßen ca. 0,5 km west- lich des Plange- bietes !	Zwei Waschteiche im Osten und Westen des „Wietzer Ölberges“, vor allem der östliche Teich von ausgedehntem Röhricht bestan- den, Ufer mit beginnender Vermooring. Besonders schutz- und entwicklungsbedürftig, hohe Bedeutung für wassergebundene Tierarten. Erfüllt die Voraussetzung als Naturschutzgebiet nach § 24 NNatG.	Erarbeitung eines Schutzkonzeptes gegen weiteren <b>Öleintrag</b> Erhalt bzw. Entwicklung von naturnahen Stilfgewässern mit charakteristisch ausgebil- deter Wasserpflanzen/ Ufervegetation und Fauna, insbesondere Amphibien
Wietze Wi 1 c	der „Ölberg“, ca. 0,7 km west- lich des Plange- bietes	Abraumhalde, Wuchsort für Vegetation nährstoffarmer Standorte, Pioniervegetation, Biotop für Wirbellose Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten (für Nord- deutschland) Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 28 NNatG	teilweise <b>Ölaustritt</b> Erhalt und Weiterentwicklung der Vegetation auf dem Extremstandort
Wietze Wi 7	die „Wietze“ ab Wieckenberg bis Allermündung ca. 0,5 km nördl. des Plangebietes	weitgehend ausgebautes und begradigtes Fließgewässer, sandige Sohle, reiche Wasserpflanzenbestände, angrenzend intensiv ge- nutztes Grünland (Pferdekoppeln) mit Einzelbäumen, Baumgrup- pen, stellenweise Fichtenschonungen und Laubwaldbestände  besonders schutz- und entwicklungsbedürftig und teilweise hohe	<b>Standortfremde Gehölze (Fichten- kulturen),</b> <b>Gewässerausbau/-unterhaltung,</b> <b>Bebauung des Wietzetales</b> Unterbindung weiterer Bebauung des Wiet- zetales , keine weiteren Ausbaumaßnahmen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im langen Felde“, Wietze

		Strukturvielfalt vorhanden ! erfüllt die Voraussetzung als LSG nach § 26 NNatG	am Gewässer Umbau in standortheimische Waldgesellschaften Extensivierung der Grünlandnutzung
Geschütztes Biotop im Siedlungsraum von Wietze		geschützt nach § 28 a NNatG ehemaliges Bahngelände mit standortheimischen Laubgehölzen, Trockenmagerrasen und thermophiler Ruderalflur und Insektenfauna, 0.5 km östlich vom Plangebiet	nur fußläufige Erschließung bis über die Wietze (ehemal. Bahnbrücke)

**Tabelle 3: Wichtige Entwicklungsgebiete außerhalb schutzwürdiger Teile von Natur und Landschaft mit Raumbezug zum Untersuchungsgebiet (Auszug vom LRP Celle)**

Geb. Nr.	Lage	Kurzcharakteristik, bestimmende Vegetation	Entwicklungsziele / -maßnahmen
Wietze Wi E 1	großflächiges Kiefernwaldgebiet beginnend ca. 0,3 km südlich des Plangebietes	Dünenkomplex mit überwiegend Kiefernforst, vereinzelte Wacholdervorkommen	Schaffung von Lebensräumen früh gefährdete Pflanzengesellschaften und Tierarten; Erhöhung des Laubholz-, Alt- und Totholzanteils, Entwicklung charakteristisch ausgebildeter Sandmagerrasen und Callunaheiden entlang der Wege und auf Lichtungen
Wietze Wi E 4	ca. 1,0 km nördlich des Plangebietes	Dünenbereich, überwiegend besetzt mit Kiefernforst, angrenzend an die Allerniederung	Schaffung von Lebensräumen früh gefährdete Pflanzengesellschaften und Tierarten; Erhöhung des Laubholz-, Alt- und Totholzanteils, Entwicklung charakteristisch ausgebildeter Sandmagerrasen und Callunaheiden entlang der Wege und auf Lichtungen

### 6.9 Derzeitiger Bestand und Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird derzeit ausschließlich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen und wird entsprechend (Ackerfläche und Baumschule) genutzt.

## 7 Festsetzungen des Bebauungsplanes

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

Um die Zielvorstellungen für die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches zu verwirklichen, sind im qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB erforderlich.

Im folgenden wird begründet, daß die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebten Nutzungen zu verwirklichen.

Weiterhin ist die Präzisierung der baulichen Nutzung im Plangebiet durch textliche Festsetzungen ergänzt worden.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ( ca. 139.577 m<sup>2</sup>) wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 (3) BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ ergibt sich vor allem daraus, daß einerseits die Nachfrage nach Wohnbauflächen abgesichert werden muß und andererseits ein städtebaulich geordneter Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und den vorhandenen und geplanten Verkehrswegen erforderlich ist.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl beschränkt.

Die Grundflächenzahl mit 0,3 liegt unterhalb der zulässigen Grundflächenzahl ( 0,4 ), gemäß § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist um 50 % zulässig; die maximale Versiegelung beträgt somit 45 % der Fläche (zulässig 60 %). Insofern wurde der Festsetzungsspielraum für das „Allgemeine Wohngebiet“ nicht voll ausgeschöpft.

Im Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 1-geschossig (I) und die bauliche Nutzung mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) und offene Bauweise (o) festgesetzt.

## 7.3 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen begrenzt. Gebäude haben danach zu den festgesetzten Grünflächen und den inneren Erschließungsflächen einen Abstand von 3,0 m und zu den übergeordneten Straßen und den angrenzenden „Allgemeinen Wohngebieten“ einen Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Durch die Festsetzung dieser Baugrenzen wird der für den ländlichen Raum typische und auch in Wietze vorherrschende offene Siedlungscharakter aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

Die Straßenräume, insbesondere die der übergeordneten Straßen, bleiben überschaubar.

## 7.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bewirkt die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Verkehrsflächen und schafft andererseits die planungsrechtliche Voraussetzungen für deren Erweiterungen.

Das Plangebiet wird auf Dauer verkehrlich von der Straße „Im langen Felde“, der „August-Höfener-Straße“, der „Wilhelmstraße bzw. Wieckenberger Weg“ und dem „Friedhofsweg“ erschlossen.

Diese Verkehrswege sind die äußeren Haupteerschließungsstraßen für das Plangebiet.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt mit den Planstraßen A-C als sogenannte „Ringerschließung“ und mit den Anliegerwegen 1 bis 8 als Erschließung der einzelnen „Wohnquartiere“.

1. **Die Planstraßen A, B und C** lassen mit einer Parzellenbreite von 10 m den Bau einer 5,0 m breiten Fahrbahn sowie in den straßenbegleitenden Randbereichen Grünstreifen zu. Bei dieser Fahrbahnbreite von 5,0 m ist der Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw und Müllfahrzeugen/- bei unverminderter Geschwindigkeit und verminderter Geschwindigkeit Lkw/Pkw und Müllfahrzeugen/Radfahrern lt. EAE 85/95<sup>4</sup>, Tabelle 9, möglich. Der abknickende südliche Teil der Planstraße C verringert seine Gesamtbreite auf 7,50 m, behält jedoch die Fahrbahnbreite von 5,0 m bei. Die Straßenfläche wird als Mischfläche ausgebildet in der alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

---

<sup>4</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen Ausgabe 1985, ergänzende Fassung 1995

- Die **Planstraße A** beginnt im Norden am „Friedhofsweg“, zweigt im oberen Drittel des Plangebietes nach Westen und dann Richtung Süden ab und schließt sich im mittleren Teil des Plangebietes an die Planstraße B und C an.

Desweiteren zweigen östlich der **Anliegerweg 1** und westlich die **Anliegerwege 2 und 3** mit Wendehammer von der Planstraße A, mit einer Parzellenbreite von 7,50 m und einem Fahrbahnausbau von 4,00 m, ab.

- Die **Planstraße B** beginnt westlich an der „Wilhelmstraße“, mittig des Plangebietes, und verläuft in östlicher Richtung. Sie schließt sich im ersten Drittel des östlichen Plangebietes an die Planstraße A an.

- Die **Planstraße C** erschließt den mittleren und südlichen Plangebietsbereich mit Anschlußbeginn am Abzweig Planstraße A und B, verspringt in westliche Richtung und zweigt dann im östlichen Bereich nach Süden ab. Sie schließt sich hier an die Anschlußstraße „Im langen Felde“ an.

Von der Planstraße C zweigen in südlicher Richtung der **Anliegerweg 8** mit dem Anschluß an die Straße „Im langen Feld“ (von diesem der Anliegerweg 7 - ebenfalls mit Anschluß an die Straße „Im langen Feld“) und in östlicher Richtung die **Anliegerwege 4 und 6** mit Wendehammer ab.

Der Anliegerweg 4 reicht von der August-Höfener-Straße in westlicher Richtung in das Plangebiet hinein.

Durch den fast ringförmigen Verlauf der Planstraßen ist die Bebauung des Plangebietes in Erschließungsabschnitten möglich.

2. Die **Anliegerwege 1-6** werden als Stichstraßen mit Wendehammer (gemäß EAE 85/95) ausgeführt, die Anliegerwege 7 und 8 sind Anschlußstraßen an die vorhandene Erschließungsstraße „Im langen Feld“ und haben eine Parzellenbreite von 7,50 m. Sie lassen aus diesem Grund eine Fahrbahnbreite von 4,0 m mit einem straßenbegleitenden Grünstreifen entsprechend den Planstraßen A-C zu.

Bei der Fahrbahnbreite von 4,0 m wird der Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit von Pkw/Pkw, LKW/Radfahrer und Müllfahrzeugen/Radfahrer gemäß EAE 85/95, Tabelle 9, ermöglicht.

Durch die Anliegerwege werden alle innen liegenden Wohnbauflächen verkehrlich erschlossen. Auch hier werden die Straßenflächen als Mischflächen ausgebildet, die mit der gleichberechtigten Nutzung aller Verkehrsteilnehmer verkehrsberuhigend wirkt.

3. **Fuß- und Radwege (F+R)** sind als Verbindungen zwischen der Planstraße A und C mit einer Breite von 4,0 m, dem Anliegerweg 4 und 5, sowie vom Anliegerweg 4 und der von der Planstraße A (Zufahrtsweg der Grundstücke) zum Geh- und Radweg zwischen Planstraße A und C sowie zwischen dem Anliegerweg 1 und der August Höfener Straße und dem Anliegerweg 6 und der Schulstraße mit einer Breite von 2,75 m vorgesehen.

Sie führen entweder zum Bereich der Parkanlage/Spielplatz bzw. Verbinden den Anliegerweg 4 und 5 oder schaffen ein zweites vom Kfz-Verkehr unabhängiges Erschließungssystem zu den umliegenden Bestandsgebieten.

Die Mindestbreite ist abhängig von der Befahrbarkeit für Rettungs- und Straßenreinigungsdienste der Gemeinde. Diese muß auf jeden Fall gewährleistet sein.

## 7.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Einmündungen der Erschließungsstraßen Sichtdreiecke erforderlich, die von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind. Aus diesem Grund sind die nach der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) fest-

gesetzten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume Lichtmasten u. ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder Fußgänger jedoch nicht verdecken.

### 7.6 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche - Parkanlage mit Spielplatz - ist gleichzeitig als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die entsprechenden Anpflanzungen werden in Abstimmung mit dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz erfolgen.

Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz § 1 Abs. (1) Satz 2 ist der Spielplatz für Kinder (6-14 Jahren) geeignet. Nach § 5 Abs. (1) Satz 1 ist ein Kleinkinderspielplatz nicht notwendig. Die Entfernung zu dem Kinderspielplatz beträgt max. 240 m und liegt somit weit unter der vorgeschriebenen maximalen Entfernung von 400 m, § 2 Abs.(2).

### 8 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland	<b>138.113,4</b>	<b>100,0</b>
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
- Acker	100.267,6	72,6
- Baumschule	35.778,1	25,9
- Verkehrsfläche	2.067,7	1,5
Summe:	138.113,4	<b>100,0</b>
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
- öffentlich Verkehrsflächen	20.530,6	14,9
- öffentliche Grünflächen	2.057,6	1,5
- Nettobauland	115.515,2	83,6
Summe:	<b>138.113,4</b>	<b>100,0</b>
1. Aufschlüsselung der geplanten Nutzung:		
öffentliche Verkehrsfläche:		
- Fahrbahn, Wendehammer (vollversiegelt)	12.925,2	9,4
- verkehrsbegleitender Grünstreifen (nicht versiegelt)	7.605,4	5,5
Nettbaufläche		(85,6)
- überbaubare Grundstücksfläche (45 %)	51.981,8	37,6
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	63.533,4	48,0
Grünflächen	2.057,8	1,5
Summe:	<b>138.113,4</b>	<b>100</b>

## **9 Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange**

( Gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 u.6 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die öffentlichen und privaten Belange sowie auf die Belange der Umwelt darzulegen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.

### **9.1 Auswirkungen auf öffentliche Belange**

#### **9.1.1 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Es ist keine nachhaltige negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Das Plangebiet „ Im langen Feld“ schließt und verdichtet mit seiner geplanten Wohnbebauung die Lücke zwischen den Wohnbaugebieten an der östlichen Ortsrandlage.

Historisch wertvolle Bausubstanz wird dabei nicht überprägt oder verdeckt.

Es entsteht durch die Realisierung der Planung eine intensive Lückenschließung innerhalb der Ortsrandlage.

Getrennt davon ist u.a. die Ersatzmaßnahme innerhalb der Kiefernwaldfläche (VI/356) zu betrachten, die sich ebenfalls positiv auf das Landschaftsbild im Rundhorner Forst südlich von Jeversen.

Das Wohngebiet ist verkehrstechnisch günstig und auf kurzen Wegen zu erreichen und der Anschluß an die vorhandenen Anlieger- und Stichstraßen ist dabei zu vertreten.

#### **9.1.2 Belange der Wirtschaft**

Durch die Errichtung der Wohnbauten im Plangebiet werden die Belange der Wirtschaft positiv beeinflusst.

Die regionale Wirtschaft wird bei der Errichtung der geplanten Gebäude, der Gestaltung des Umfeldes und beim Bau der Erschließungsanlagen gefördert.

Dies entspricht § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach „die Belange der Wirtschaft ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“ bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind.

#### **9.1.3 Belange der Landwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft verschlechtern sich natürlich, da diese Fläche jedoch durch seine umliegenden Bestandsbebauung prädestiniert sind, ist die Abwägung zugunsten einer Bebauung erfolgt, auch um eine weitere Flächeninanspruchnahme im Aussenbereich zu vermeiden.

Da die Landwirte keine landwirtschaftliche Nutzung mehr auf den Grundstücken betreiben, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

#### **9.1.4 Belange des Verkehrs**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits unter Pkt. 7.1 beschrieben, von den vorhandenen Anschlußstraßen „Im langen Felde“, „Wilhelmstraße/Wieckenberger Weg“, „August Höfener Straße“ und dem „Friedhofsweg“ aus den umliegenden Wohngebieten.

Alle Grundstücke werden über die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erreicht.

Diese sind in ihrer Trassenführung so angelegt, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge das Plangebiet problemlos durchfahren oder innerhalb der Wendehämmer nach EAE 85/95 Pkt. 5.2.1.9 ff, genügend Spielraum zum Wenden haben.

### **9.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft**

Nach § 1 des Landes-Waldgesetzes (LWaldG) ist „die Waldfläche in ihrem Bestand zu sichern“. Gem. § 2 des LWaldG handelt es sich bei der 3.500 m<sup>2</sup> benötigten Ersatzfläche um Wald, der hier für Maßnahmen (im Sinne des § 12 NNatG) fungiert. Dieser Wald ist von seiner Waldstruktur, ein bisher nicht naturnah aufwachsenden Kiefernreinbestand, mittleres bis stärkeres Baumholz, ohne Anzeige eines der hpnV entsprechenden Aufwuches in der Strauch- und/oder 2. Baumschicht (z.B. Buchen oder Eichen-Birken-Ebereschen-Aufwuchs).

Eine naturnahe Einbringung von Buchen unter Kiefernaltholzschirm ist der vorliegenden Ausgangssituation (Gemeindegebiet von Wietze, Revierförsterei Elze, Forstfläche VI / 356) und als Maßnahme i.d.S. angemessen.

Danach wird die benannte Waldfläche von ihrer Struktur und Funktion her aufgewertet und als Waldfläche weiterhin gesichert und damit auch dem Waldgesetz entsprochen.

Die finanzielle Absicherung und die Durchführungsaufforderung liegen beim zuständigen Staatlichen Forstamt Fuhrberg vor.

Die verbleibende Waldfläche (deutlicher Überhang auf VI 356) im Rahmen der ökologischen Waldumwandlung kann anteilig für geplante Vorhaben, im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes, angerechnet werden.

Damit wird die Herstellung, Pflege und die Sicherung der erforderlichen Ersatzmaßnahme nach dem NNatG in ausreichendem Maße sichergestellt und auch dem LWaldG entsprochen.

### **9.2 Soziale Infrastruktur**

Durch den Bau von Wohngebäuden und die zusätzliche Ansiedlung von Bevölkerung wird die soziale Infrastruktur der Gemeinde besser ausgelastet.

Einrichtungen wie Kindergarten und Schule erfahren durch den Zuwachs an Kindern eine bessere Auslastung ihrer Kapazitäten.

Durch die Personengruppen der Erwerbstätigen erhöht sich die Nachfrage nach technischer und sozialer Infrastruktur, d.h., daß Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für die Familien in ausreichendem Maße vorhanden sind, um diesem Bedürfnis nachzukommen.

### **9.3 Auswirkungen auf private Belange**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die Vermeidung der Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der in der Nachbarschaft wohnenden Menschen. Diese Vorgabe wird durch die o.a. Maßnahmen planerisch berücksichtigt und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren beaufsichtigt.

Dabei kommt es besonders darauf an, mögliche Nachteile für die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen.

Durch die Wohnbebauung des Plangebietes kommt es zu keinerlei Störungen oder Belästigungen für die angrenzenden Wohngebiete. Durch die Schließung dieser Baulücke am Ortsrand der Gemeinde erhöht sich deren Attraktivität, da hierdurch ein geschlossenes Ortsrandbild entsteht.

Die vorgesehene Entwicklung läßt keine negativen Auswirkungen auf private Interessen erwarten.

#### 9.4 Auswirkungen auf Umweltbelange und Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung des Bebauungsplanes läßt Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Überbauung/Versiegelung mit Gebäuden und Zufahrten erwarten. Um die Anforderungen an die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden oder, wo dieses nicht eingehalten werden kann, auszugleichen.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird durch die §§ 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt und wird damit zum Bestandteil der Bauleitplanung. (Siehe auch Rd. Erl. d. Nds. MS u. d. MU v. 20.04.95)

Richtlinie ist dabei § 1 BNatSchG, im Zusammenhang mit §§ 1a und 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB n.F.. Maßgebend dafür ist dabei die Legaldefinition eines „Eingriffs“ in § 7 NNatG, wonach durch die Bebauung im Plangebiet Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind und nach § 10 Abs. 1 - 3 NNatG ausgeglichen werden müssen bzw. nach § 12 NNatG an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden muß, unter Berücksichtigung der Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB n.F..

#### Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte:

Der Naturhaushalt wird auf der jetzt noch intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzfläche, in den Bereichen des Bruttobaulandes,

- derzeit noch Acker - 100.268 m<sup>2</sup>,
- Intensiv-Baumschule - 35.778 m<sup>2</sup> und
- etwas unversiegelte Verkehrsfläche - 2.067 m<sup>2</sup>), .....

ganz allgemein auf ca. 138.113 m<sup>2</sup> (Bruttobauland), negativ beeinträchtigt.

Auf den überbaubaren Teilen des Nettobaulandes (WA, max. 45 % von 83.404 m<sup>2</sup> ⇒ d.h. auf 37.532 m<sup>2</sup>) und auf der versiegelten Verkehrsfläche 10.445 m<sup>2</sup>, erfolgt damit ein meßbarer Eingriff, so daß dort ein einfacher Wertstufenverlust eintritt (vergl. nachfolgende Tabelle).

Um zu einer realistischen Gesamtbewertung der Ausgangssituation zu gelangen, wurde eine **allgemeine ökologische „WS 2“** (derzeit Acker, teilweise nur WS 3) ermittelt !

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hsg.: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Jan. 1994 und „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, Hsg.: NLO Sept. 1994) in Form von Wertstufen aufgelistet und entsprechend den auftretenden Beeinträchtigungen in „keine erhebliche Beeinträchtigung“ (KEB) bzw. „erhebliche Beeinträchtigung“ (EB) eingestuft (s. nachfolgende Tabelle).

Die Umsetzung des Bebauungsplanes beeinträchtigt den Naturhaushalt in verschiedenen Punkten, wie sie die folgende Tabelle wiedergibt:

Betroffenes Schutzgut	auf einer Fläche-Biotoptyp in Anteilen der Überbauung / Versiegelung	Bewertungskriterium	Allgemeine Wertstufe vor dem Eingriff	Gesamtbewertung nach dem Eingriff	Grad der Beeinträchtigung
Arten und Lebensgemeinschaften	ca. <u>54.925 m<sup>2</sup></u> davon: 73 % Acker, 25 % Baumschule, 2 % Verkehrswege	Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten	WS 3	WS 3	KEB
Boden	ca. <u>54.925 m<sup>2</sup></u> davon: 73 % Acker, 25 % Baumschule, 2 % Verkehrswege	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Grundwasser (Wasser)	ca. <u>54.925 m<sup>2</sup></u> davon: 73 % Acker, 25 % Baumschule, 2 % Verkehrswege	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB bei allseitiger ökologischer Wasserbehandlung für Niederschlag auch KEB
Luft	ca. <u>54.925 m<sup>2</sup></u> davon: 73 % Acker, 25 % Baumschule, 2 % Verkehrswege	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 2	KEB
Landschaftsbild	als allgemeine Wirkung im Eingriffsraum	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit	WS 2	WS 2	KEB
Summe	<u>54.925 m<sup>2</sup></u>	Verschlechterung für den Boden/Grundwasserkomplex um eine Wertstufe auf <u>54.925 m<sup>2</sup></u>			<u>EB auf 54.925 m<sup>2</sup></u>

KEB = Keine Erhebliche Beeinträchtigung, EB = Erhebliche Beeinträchtigung, WS = Wertstufe

Danach werden für die Schutzgüter Boden und Grundwasser erhebliche Beeinträchtigungen (nach § 7 NNatG), auf den überbauten/versiegelten Teilen der betroffenen Fläche eintreten.

Nach dem ermittelten Umfang des Eingriffes nach BREUER (NLÖ, 1994) errechnet sich, folgende Ausgleichsforderung (i.S.d. Forderungen des § 10 NNatG):

- Ausgehend von einer allgemeinen Wertstufenverschlechterung um „1“ auf einem versiegelten und überbauten Bereich im Umfang von max. **54.925 m<sup>2</sup>** nach Umsetzung der Planung.
- In der Summe ergibt sich für den Naturausgleich in Anwendung des Verfahrens nach BREUER (NLÖ, 1994), bei einer Fakturierung mit 0,3 (naturnahe Gehölzpflanzungen vorausgesetzt), die Forderung eine Fläche für **Ausgleichsmaßnahmen von 16.478 m<sup>2</sup>** im Bebauungsplan abzusichern.
- Daneben steht dennoch weiterhin die Forderung nach Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Plangebiet.
- Hauptzielrichtung aller Maßnahmen ist dabei eine Verringerung von negativen Wirkungen, besonders auf den Schutzgutkomplex - „Boden und Grundwasser“.
- Unbedingt sind in diesem Zusammenhang die bestehenden Möglichkeiten der Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Plangebiet selbst auszuschöpfen; so im
  - ⇒ privaten Grundstücksbereich über Pflanzgebot nach § 178 BauGB auf ..... = **11.550 m<sup>2</sup>**,
  - ⇒ entlang der Grundstücksgrenzen als Laubgehölzhecken, überschlägig ..... = **3.300 m<sup>2</sup>**
  - ⇒ nur bedingt entlang der öffentlichen Verkehrswege (Planstr., Anliegerweg) = **2.900 m<sup>2</sup>**  
Grünfläche in Verbindung mit dezentraler Niederschlagswasserversickerung.
  - ⇒ und der zentralen Spielplatzfläche effektiv auf etwa ..... = **1.500 m<sup>2</sup>**.

---

**in der Summe ergibt sich daraus** **effektiv = 13.050 m<sup>2</sup>**  
(mit Verkehrsbegleitgrün und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen = 19.250 m<sup>2</sup>)

Auf den durch **Fettdruck gekennzeichneten** Flächen kann, bei naturnaher Gehölzauswahl der Pflanzungen und über Sicherung der Pflanzstandorte, von einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation ausgegangen werden, da neben den Schutzgütern Boden/Grundwasser auch die anderen natürlichen Schutzgüter positiv beeinflusst werden.

Für die öffentlichen Verkehrsbereiche und Hecken an Grundstücksgrenzen wird ebenfalls eine möglichst naturnahe Anlage empfohlen, dennoch ermöglichen diese i.d.R. keine nachhaltig zu sichernde ökologische Kompensation, sondern fungieren als „Funktionsgrün“ im Siedlungsbereich (oft Fremdgehölze, „Formgrün und Sichtgrün“, als regelmäßig geschnittene Hecken).

Der geforderte Naturausgleich (o.a. 16.478 m<sup>2</sup>) kann danach innerhalb des Plangebietes (o.a. **13.050 m<sup>2</sup>** - ohne Verkehrsbegleitgrün, Funktionsgrün) nicht allein abgesichert werden (vgl. nachfolgende Pflanzliste).

Die Umsetzung von ökologischem Ausgleich innerhalb privater Grundstücksflächen, erfolgt über das folgende Pflanzgebot nach § 178 BauGB n.F.:

„Jeder Grundstückseigentümer pflanzt einen standortheimischen, mittel-großkronigen Laubbaum (oder hochstämmigen Obstbaum) und 3 standortheimische Großsträucher, bezogen auf je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche, an geeigneter Stelle innerhalb seines Baugrundstückes“

Die notwendige naturnah-gestaltete, private Grünfläche läßt sich so auf etwa 40 m<sup>2</sup> (pro angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = 10,0 % anteilig) beziffern. Auf diese Weise wird der o.a. Zielstellung zum Ausgleich nur zum Teil entsprochen.

Zusätzliche **Ersatzmaßnahmen** im Außenbereich sind danach erforderlich, es sollte dabei:

- in einem Bereich von etwa **3.500 m<sup>2</sup>** eine gesicherte Wertstufenverbesserung um „1“ (z. B. über ökologischen Waldumbau realisierbar) erfolgen.

- **Festgesetzte Ersatzmaßnahme:**

Ökologischer Waldumbau, i.S.d. der „**langfristigen ökologischen Waldentwicklung**“ - kurz „LÖWE“ im Land Niedersachsen., auf einer Fläche von **3.500 m<sup>2</sup>**, in Absprache mit dem Forstamt Fuhrberg, in den südlich angrenzenden Forsten der Gemeinde Wietze.

Die mgl. Flächen liegen in der Trinkwasserschutzzone 3A „Fuhrberger Feld“ im Raum der Revierförsterei Elze, zwischen Elze-Berkhof-Jeversen-Wiekenberg Die Flächen zur langfristigen Waldumstrukturierung in Laubwälder, sind insgesamt in diesem Raum auf 105 ha vorgesehen. (vgl. *Lage und Abgrenzung anhängig*).

Sinnvoller Weise können sich die Eingriffsverursacher zu einem Anteil von 0,35 ha an einer Fondsbildung beteiligen um dieses wichtige Vorhaben mit verwirklichen zu helfen.

**Diese Forderung (Ersatz) wird durch folgende Entwicklungsmaßnahmen mit Raumbezug im Gemeindegebiet Wietze realisiert:**

„Umwandlung von strukturschwachem Kiefernforst auf 3.500 m<sup>2</sup> Waldfläche (hier mittleres bis stärkeres Baumholz, derzeit WS 2) mit dem Entwicklungsziel eines standortgerechten, naturnahen „Drahtschmielen Buchenwaldes“ mit Eichen- und Birkenanteilen (später WS 1).

Diese Maßnahme grenzt zudem an wertvolle Naturbereiche (z. B. gegenüberliegende Hochmoorfläche, § 28 a Biotop) an.

Diese Maßnahme geht, als von der Gemeinde Wietze oder den Bauträgern/Investoren finanzierter Auftrag, (an das Forstamt der Landwirtschaftskammer in Celle, nur bei Privatwald) oder an das Forstamt Fuhrberg, von dem dieser forstfachlich betreut und praktisch ausgeführt wird. Zudem werden diese Maßnahmen, in notwendigen Zeitabständen, von der Unteren Naturschutzbehörde begleitet.

Damit wird die Herstellung, Pflege und die Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahme in ansprechender Art, Zeit und Umfang ermöglicht.

### **Beschreibung der Maßnahmen im Zeitablauf :**

#### **Jetziger Zustand und Lage der Waldfläche für die Kompensationsmaßnahme**

Die Waldfläche befindet sich südlich vom Jeversen innerhalb der Zuständigkeit der Revierförsterei Elze (VI, 356; vgl. dazu Lageskizze). Der Waldstreifen befindet sich an einem gut frequentierten Wanderweg, der gleichzeitig die Westgrenze bildet. Es ist ein breiter, LKW-fähiger Forstweg mit breitem sonnigen Randstreifen. Dadurch läßt sich dieses Waldstück als Maßnahmen-Fläche auch gut aus Richtung „Jeversen- Friedhof“ erreichen.

Die Waldfläche stellt derzeit einen überwiegend reinen, lichten Kiefernforst mit starkem bis mittlerem Baumholz dar. Der Bestand ist ca. 70 Jahre alt und überschattet nur gering die bodennahe Vegetation (mit einem Deckungsgrad von etwa 60 %).

Trotz der lichten Struktur des Waldes findet von Natur aus (bisher !) keine naturnahe Gehölzsukzession statt; Laubgehölzaufwuchs, wie etwa Rotbuche, Stieleiche und über natürliche Sukzession auch Birke, ist also einzubringen.

Das langfristige **Ziel** aller zu ergreifenden Maßnahmen besteht in der Ausprägung eines naturnahen, gut strukturierten Mischwaldes mit überwiegend Laub- und geringeren Nadelholzanteilen, sowie einer ausgeprägten Kraut- und Zwergstrauchschicht. Ein **bodensaurer Buchenmischwald** mit Eichen, Birken und geringen Kiefernanteilen ist in Abstimmung mit dem Forstamt Fuhrberg geplant. Dieses Ziel ist nur durch eine längerfristige, auf Naturschutzbelange ausgerichtete Pflanz- und Waldpflegemaßnahme zu erreichen. Deshalb ist eine Gliederung der praktischen Maßnahmen in bestimmten Zeitabständen und unter erneuter Abstimmung notwendig.

In einem ersten Schritt als **kurzfristige Maßnahme**, ist in der Zeit von Herbst 1999 oder im Frühjahr 2000 eine Unterpflanzung mit Rotbuchen 80%, Stieleichen 20% auf 3.500 m<sup>2</sup> durchzuführen. Vorher erfolgt ein Abtrieb junger Kiefern (Entkusselung) im Gebiet. Es sollte nach Möglichkeit auf autochthones Saatmaterial/Pflanzgut zurückgegriffen werden. Es ist ebenfalls Verbißschutz zu gewährleisten. Die forstlichen Maßnahmen erfolgen in ihrem räumlich-zeitlichen Ablauf von Nordwesten beginnend in Richtung Südosten (vom Forstweg aus).

In einem **zweiten, mittelfristigen Schritt** nach ca. 3-4 Jahren, erfolgt eine weitere Entnahme von neuauftretenden Kiefernjungwuchs, um die Faktoren Nährstoffe, Wasser, Licht im Jungbestand weiterhin stabil zu halten. Aufkommender Aufwuchs standortfremder Gehölzer hier Spätblühender Traubenkirsche möglich, ist in diesem Zuge ebenfalls zurückzudrängen...

**Längerfristig** ist die eingeschlagene Entwicklung des Waldbestandes erneut zu beurteilen und wenn nötig zu korrigieren (etwa nach 10-15 Jahren). Die intensive forstliche Betreuung der Maßnahmen erfolgt darüber hinaus i. S. d. „LÖWE-Programms“ von Nds. .

Unabhängig von den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind die Grundsätze zu Minimierung/Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes selbst umzusetzen:

- Das Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den privaten Grundstücken zu versickern. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit im Einzelfall nachzuweisen. Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) der öffentlichen Flächen soll in ihren Seitenbereichen versickern. Dabei darf kein verunreinigtes Regenwasser versickert werden. Wird ggf. nachgewiesen, daß der Untergrund für die Versickerung nicht geeignet ist, so ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückhaltung) so dem Vorfluter zuzuleiten, daß ihm nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser zugeführt wird, als aus der ursprünglich unbebauten Fläche anfällt.
- Private Grundstückszufahrten sowie private und öffentliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr und Wertstoffsammelstellen sind mit grobfugigen Materialien (Abflußbeiwert größer als 0,5) zu belegen.
- Zudem ist eine ausreichende innere Durchgrünung des Plangebietes mit geschnittenen Hecken entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen vorzusehen, sinngemäß angepaßt erfolgt dies mit niedrigwachsenden Gehölzen (bis max. 0,80 cm) oder hochstämmigen Bäumen entlang der öffentlichen Verkehrswege.

Die folgende Tabelle zeigt abschließend eine Gesamtübersicht zum Eingriff, zu Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (i.S.d. NNatG) im Wirkungsgefüge auf die einzelnen natürlichen Schutzgüter.

Voraussichtliche Beeinträchtigung Grad d. Beeinträchtigung (EB oder KEB)	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung	Wahl der Ausgleichsmaßnahme und notwendige Flächengröße notwendiger Ausgleichsfaktor (nach BREUER, NLO 1994)	Notwendige Fläche, Art und Ort der Ersatzmaßnahme
<b>Natur-/ Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen/ evt. gefährdete Pflanzen- und Tierarten)</b>			
<p>Hauptsächlich Beseitigung von Offenboden, Freiflächen in intensiver Kulturlandschaft: <b>54.925 m<sup>2</sup></b> davon:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 73 % Acker,</li> <li>- 25 % Baumschule,</li> <li>- 2 % Verkehrswege</li> </ul> <p>⇒ vor dem Eingriff alles WS 3 ⇒ nach dem Eingriff WS 3 = KEB</p>	<p>Positiv ist die Wahl der Baufläche innerhalb des Siedlungsraumes von Wietze. Positiv wirkt sich die Anlage von dauerhaftem Grün aus. <b>Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, es verbleiben keine auszugleichenden erheblichen Beeinträchtigungen.</b></p>	<p>Danach ergibt sich kein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut insgesamt.</p>	<p>Ersatzmaßnahmen sind danach ebenfalls nicht erforderlich.</p>
<b>Natur-/ Schutzgut: Boden</b>			
<p>Bodenversiegelung und Überbauung im Bereich von stark überprägtem Naturboden 45 % Überbauung +Versiegelung</p> <p><b>= 54.925 m<sup>2</sup></b></p> <p>⇒ vor dem Eingriff alles WS 2 ⇒ nach dem Eingriff WS 3 = EB</p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise, Grobfugige Pflasterung auf Zufahrten und Stellplätzen. <b>Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, es verbleiben jedoch auszugleichende erhebliche Beeinträchtigungen.</b></p>	<p>Danach ist ein Ausgleich für das Schutzgut notwendig: <b>54.925 m<sup>2</sup> x 0,3 = 16.478 m<sup>2</sup> als notwendige Ausgleichsfläche gefordert.</b></p> <p>Durch Verbesserung der Bodengenese im Bereich der naturnahen Pflanzungen (solitäre Gehölze und in Heckenform) auf den Grundstücken (11.050 m<sup>2</sup>) und auf der Spielplatzfläche (effektiv 1.500 m<sup>2</sup>) sind im Plangebiet <b>13.050 m<sup>2</sup></b> möglich. Es verbleiben ca. <b>3.500 m<sup>2</sup> der Forderung unerfüllt.</b></p>	<p>Ersatzmaßnahmen sind auf ca. <b>3.500 m<sup>2</sup></b> erforderlich. Naturnahe Waldentwicklung, bedeutet Verbesserung der Bodenbildungsprozesse, Verringerung der Tendenz des Dauerhumusabbaus und des Nachlassens der Versauerung, der Sorptionsfähigkeit der Böden und Schadstoffmobilität in diesen Bereichen.</p>
<b>Natur-/ Schutzgut: Wasser - hier Grundwasser</b>			
<p>Bodenversiegelung und Überbauung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate Versiegelung max. 45% und versiegelte Verkehrsfläche:</p> <p><b>54.925 m<sup>2</sup></b></p> <p>⇒ vor dem Eingriff alles WS 2 ⇒ nach dem Eingriff WS 3 = EB</p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise, Grobfugige Pflasterung bei Zufahrten und Stellplätzen. Nutzung dezentraler Versickerungsmöglichkeiten an öffentlichen Verkehrsflächen und auf Einzelgrundstücken prüfen. <b>Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, es verbleiben jedoch auszugleichende erhebliche Beeinträchtigungen.</b></p>	<p>Danach ist ein Ausgleich für das Schutzgut notwendig: <b>54.925 m<sup>2</sup> x 0,3 = 16.478 m<sup>2</sup> als notwendige Ausgleichsfläche gefordert.</b></p> <p>Der Ausgleich erfolgt gleichsinnig wie für Schutzgut Boden und ist als Komplex zu betrachten Dämpfung der Schadstoffmobilisierung und Schadstoffeinträge im Bereich der naturnah zu entwickelnden Gehölzpflanzungen (13.050 m<sup>2</sup>). Positive Auswirkungen auf die Grundwasserqualität durch Beendigung der intensiven Ackernutzung / Baumschule.</p>	<p>Ersatzmaßnahmen sind danach auf ca. <b>3.500 m<sup>2</sup></b> erforderlich und gleichsinnig wie für das Schutzgut Boden zu veranschlagen. Durch die positiven Wirkungen auf den Grundwasserleiter und Filter verbessert sich die Grundwasserbildung im Gebiet.</p>

Voraussichtliche Beeinträchtigungen Grad d. Beeinträchtigung (EB oder KEB)	Maßnahmen zur Vermeidung Minimierung der Beeinträchtigung	Wahl der Ausgleichsmaßnahme und notwendige Flächengröße notwendiger Ausgleichsfaktor (nach BREUER, NLÖ 1994)	Notwendige Flächengröße Art und Ort der Ersatzmaßnahme
<b>Natur-/ Schutzgut: Luft (im weiteren Sinne die kleinklimatische Situation)</b>			
Kaum erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung durch lockeres Wohnen und Verkehrsaufkommen, gegenüber intensiver landwirtschaftlicher Nutzung <b>allgemein.</b> ⇒ <b>vor dem Eingriff</b> <b>alles WS 2</b> ⇒ <b>nach dem Eingriff</b> <b>WS 2 = KEB</b>	Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise und Verkehrserschließung, in Kombination mit Grüngestaltung, Regenwasserbehandlung und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung	Danach ergibt sich kein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut. Positive Auswirkungen auf den Lufthaushalt (Mikroklima) im Umfeld der naturnahen Pflanzungen, der Heckenpflanzungen und der zentralen Spielplatzfläche.	Ersatzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich
<b>Natur-/ Schutzgut: Landschaftsbild - nach Eigenart, Vielfalt, Naturnähe (auch Ursprünglichkeit des Ortsbildes)</b>			
Die Aufgabe der bisherigen Nutzung (Ackerfläche, abgezaunte Intensivbaumschule) und Umwandlung in ein locker bebautes Wohngebiet verschlechtert das Ortsbild nicht in diesem Teil von Wietze. ⇒ <b>vor dem Eingriff</b> <b>alles WS 2</b> ⇒ <b>nach dem Eingriff</b> <b>WS 2 = KEB</b>	Funktionsgerechte randliche Begrünung der Verkehrswege und Wende-hämmer des Plangebietes mit hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen, Straßenbegleitgrün, Ein- und Durchgrünung allgemein, ortsangepasste Bauformen, lockerer Bebauung	Danach ergibt sich kein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut.	Ersatzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich
Allgemein über alle Schutzgüter= KEB um <b>max. eine Wertstufe</b>	Qualitativ im Plangebiet	Orts- und zeitnah wirksame Ausgleichsmaßnahme auf einer Gesamtfläche von <b>13.050 m<sup>2</sup></b>	Orts- und zeitnah wirksame Ersatzmaßnahme auf einer Gesamtfläche von <b>3.500 m<sup>2</sup></b>
EB= Erhebliche Beeinträchtigung, KEB= keine erhebliche Beeinträchtigung, WS = ökologische Wertstufe WS 1 = ökologisch hochwertiger Zustand. WS 2 = mittlere ökologische Wertigkeit, bereits durch menschliche Nutzung stark überprägt. WS 3 = ökologische Funktionen kaum vorhanden, sehr starke, naturferne Überprägung.			

In der Gesamtsumme wird eine **Kompensation für den natürlichen Schutzgutkomplex Boden-Grundwasser** erreicht. Über eine Kombination von Maßnahmen auf den Stufen von Vermeidung, Minimierung, Ausgleich im Plangebiet und externen Ersatzmaßnahmen auf einer **erforderlichen Gesamtfläche von etwa 16.550 m<sup>2</sup>**. Entsprechend der Bilanzierung nach BREUER (NLÖ, 1995) findet damit ein quantitativ und qualitativ hinreichende Kompensation aus **naturschutzfachlicher (i.S.d. NNatG) und damit bauleitplanerischer Sicht, i.S.d. §§ 1 und 1a des BauGB**, statt.

**Anlage zum Bebauungsplan „Im Langen Felde“, Gemeinde Wietze**

**Gehölzauswahl**

**für standortgerechte Bepflanzungsmaßnahmen im Siedlungsbereich**

**Bäume als Solitäre und für Baum-Strauch-Hecken**

Acer campestre	Feldahorn (auch Hecke)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula verrucosa/pendula	Sandbirke/Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch für geschnittene Hecke)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (auch Hecke)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Sträucher in unterschiedlicher Mischung für Heckenanlagen**

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme (immergrün)
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (nicht für Spielplatz)
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose (nicht für Spielplatz)
Rosa obtusifolia	Stumpfblättrige Rose
Rosa pimpinellifolium	Bibernellrose
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa vulgaris	Gemeine Heckenrose (nicht für Spielplatz)
Salix caprea	Salweide
Salix fiminalis	Korbweide
Sambucus racemosa	Traubenholunder (nicht für Spielplatz)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (nicht für Spielplatz)

**Bodendecker**

Vinca minor	Immergrün
Rosa arvensis	Kriech-Rose

## **10 Begründung der textlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften**

Die textlichen Festsetzungen, wie sie im folgenden unter Pkt. 10.2/10.3 wiedergegeben sind, präzisieren die gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 30 BauGB hinreichenden und notwendigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung.

Die textlichen Festsetzungen/örtlichen Bauvorschriften dienen damit der Klarstellung von Festsetzungen der Planzeichnung und der städtebaulich geordneten Zuordnung von besonderen Zweckbestimmungen innerhalb der zulässigen Nutzung wie sie durch das BauGB und durch die BauNVO vorgesehen sind.

Damit sollen sie konfliktverhindernd die verschiedenen Möglichkeiten der baulichen Nutzung im Plangebiet nebeneinander ermöglichen.

### **10.1 Textliche Festsetzungen**

#### **10.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO) ist nur Wohnbebauung zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### **10.1.2 Grünflächen sowie Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- (1) Jeder Grundstückseigentümer pflanzt einen standortheimischen, mittel-großkronigen Laubbaum (oder hochstämmigen Laubbaum) und 3 standortheimische Großsträucher, bezogen auf je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche an geeigneter Stelle innerhalb seines Baugrundstückes. (Pflanzliste siehe Begründung Die Flächen sind spätestens bei Beendigung der Bebauung fertigzustellen. Abgänge sind gleichwertig an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

#### **10.1.3 Ersatz- und Ausgleichsflächen**

Umwandlung von strukturschwachen Kiefernforst auf 3.500 m<sup>2</sup> Waldfläche (hier mittleres bis stärkeres Baumholz, derzeit WS 2) mit dem Entwicklungsziel eines standortgerechten, naturnahen „Drahtschmielen Buchenwaldes“ mit Eichen- und Birkenanteilen (später WS 1). Siehe auch Punkt Ersatzmaßnahme der Begründung.

#### **10.1.4 Sichtdreiecke**

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

Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,00 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen als auch auf den Grundstücken zulässig.

#### **10.1.5 Grundstücksgrößen**

Die Mindestgröße der einzelnen Grundstücke darf in allen WA- Gebieten 600 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

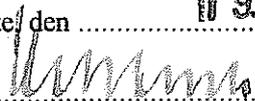
## 10.2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 10.2.1 Doppelhäuser

Doppelhäuser dürfen in allen WA-Gebieten nur errichtet werden, wenn jeweils mindestens 1 Wand (Brandwand) der Hauptbaukörper zu mindestens 2/3 ihrer Gesamtlänge ohne Abstand aneinander gebaut werden.

## PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan „Im langen Felde“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999  
  
Bürgermeister



## 11 VERFAHRENSVERMERKE:

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 20.07.1998 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im langen Felde“ mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wietze, den 19.01.1999  
  
Bürgermeister



### PLANUNTERLAGE

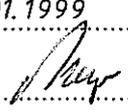
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Wietze, Flur 10  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.01.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, 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 14.08.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 28.01.1999

  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



### PLANVERFASSER

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ Im langen Felde“ wurde ausgearbeitet von

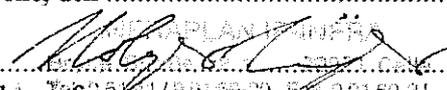
INFRA PLAN GmbH

Breite Str. 32 a

29221 Celle

Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, den 19.01.99

  
Planverfasser

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im langen Felde“ mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 12.08.1998 in der Zeit von 19.08.1998 bis 18.09.1998 durchgeführt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „ Im langen Feld“ mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen und die Begründung haben vom 16.10.1998 bis 16.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 19.01.1999

.....  
Bürgermeister



### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Im langen Felde“ mit örtlichen Bauvorschriften und textlichen Festsetzungen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16. DEZ. 1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

.....  
Bürgermeister



### INKRAFTTRETEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Langen Felde“ mit örtlicher Bauvorschrift und textlichen Festsetzungen ist gemäß § 12 BauGB am 04.05.1999 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 7/1999 veröffentlicht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 22.06.1999

.....  
Bürgermeister

