

**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 diesen Bebauungsplan "Westlich des Meißdorweges", bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



**VERFAHRENSVERMERKE**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westlich des Meißdorweges" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.8.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



**PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Wietze, Flur 8  
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).  
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt der Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.11.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 28.01.1999

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



**PLANVERFASSER**

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Westlich des Meißdorweges" wurde ausgearbeitet von

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

Celle, den 19.01.99  
INFRA PLAN IP-INFRA  
Breite Straße 32 a · 29221 Celle  
Tel. (05141) 9916930, Fax 9916931

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.  
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 10.08.1998 in der Zeit von 19.08.1998 bis 18.09.1998 durchgeführt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10.1998 bis einschließlich 16.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.1998 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999

Bürgermeister(in)



**INKRAFTTRETEN**

Der Bebauungsplan „Westlich des Meißdorweges“ mit 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 Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 22.06.1999



Bürgermeister

**VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN**

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den .....

Bürgermeister(in)

**MÄNGEL DER ABWÄGUNG**

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den .....

Bürgermeister(in)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (2-3) BauNVO) sind nicht zulässig.

**2 Gebäude und Räume für freie Berufe**

In dem festgesetzten WA-Gebiet sind ausnahmsweise Räume und Gebäude zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig (§ 13 BauNVO).

**3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Zufahrten, Garagen, und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBO wird verwiesen.

**4 Nicht überbaute Flächen**

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum und sechs Sträucher nach folgender Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**Bäume:**

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

**Hecken:**

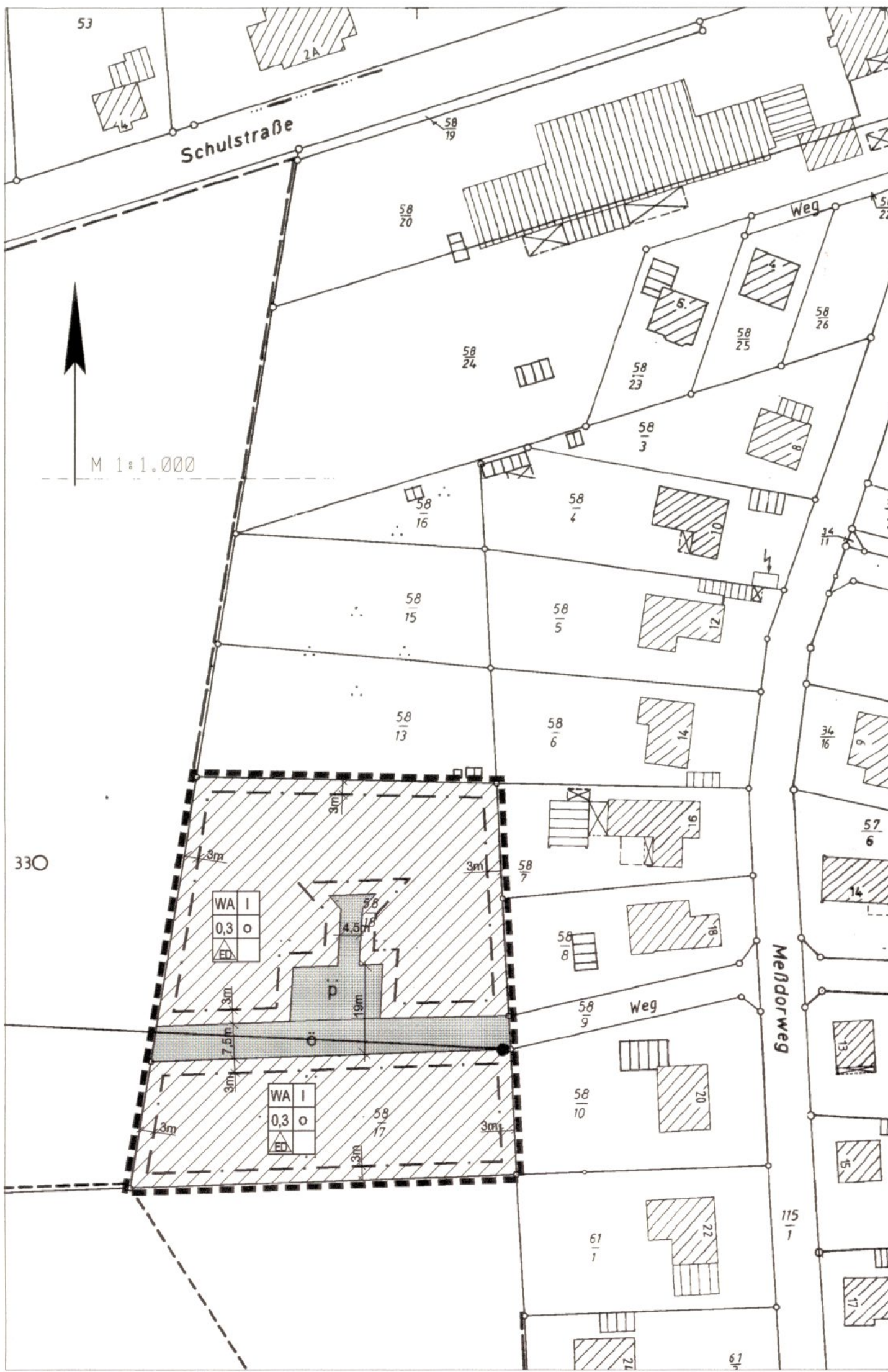
- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Eigrüffliger Weißdorn)
- Ewonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)

**Hecken:**

- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa vulgaris (Gemeine Heckenrose)
- Rosa obtusifolia (Stumpfblättrige Rose)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix viminalis (Korbweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

**Bodendecker:**

- Rosa arvensis (Kriechende Rose)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gelten die Bauutzungsverordnung 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**

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**

o offene Bauweise  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Baugrenze

**4. VERKEHRSFLÄCHEN**

örtliche Verkehrsflächen  
ö öffentlich  
p privat  
Straßenbegrenzungslinie

**5. SONSTIGE PLANZEICHEN**

Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte \*

|      |            |            |        |       |
|------|------------|------------|--------|-------|
| 1.   | Änderung   | 15.10.1998 | Har    |       |
| 1.   | Vorentwurf | 09.01.1998 | Se     |       |
| Rev. | Änderung   | Datum      | Bearb. | gepr. |



Auszug aus der TK 25, im Maßstab 1:25.000  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Celle

**INFRA PLAN**

Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH  
Breite Str. 32A  
29221 Celle  
Tel. 05141/9916930 Fax 05141/9916931



Planungsträger: **Gemeinde Wietze**

Vorhabenträger: **Werner Höper  
Steinförder Straße 41  
29323 Wietze**

Planungsvorhaben: **Bebauungsplan  
"Westlich des Meißdorweges"**

|                        |                       |                |                       |
|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Auftrag-Nr.: 9831002-2 | Maßstab: 1 : 1.000    | Gezeichnet: Se | Celle, den 07.01.1999 |
| Plan-Nr.: 1            | Plan-Bez.: Vorentwurf | Gesehen:       |                       |

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (2-3) BauNVO) sind nicht zulässig.

## 2 Gebäude und Räume für freie Berufe

In dem festgesetzten WA-Gebiet sind ausnahmsweise Räume und Gebäude zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig (§ 13 BauNVO).

## 3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zufahrten, Garagen, und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBO wird verwiesen.

## 4 Nicht überbaute Flächen

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum und sechs Sträucher nach folgender Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### Bäume:

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Acer platanoides* (Spitzahorn)  
*Alnus glutinosa* (Schwarzerle)  
*Betula pendula* (Hänge-Birke)  
*Fraxinus excelsior* (Esche)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

### Hecken:

*Berberis vulgaris* (Berberitze)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus monogyna* (Eigriffeliger Weißdorn)  
*Ewonymus europaeus* (Gemeines Pfaffenhütchen)  
*Ligustrum vulgare* (Gemeiner Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Prunus avium* (Vogelkirsche)

### Hecken:

*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe)  
*Rosa canina* (Hundsrose)  
*Rosa vulgaris* (Gemeine Heckenrose)  
*Rosa obtusifolia* (Stumpfbliättrige Rose)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix viminalis* (Korbweide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Traubenholunder)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche)  
*Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

### Bodendecker:

*Rosa arvensis* (Kriechende Rose)

# GEMEINDE WIETZE

Landkreis Celle

## BEBAUUNGSPLAN „Westlich des Meßdorweges“

mit  
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### BEGRÜNDUNG

### ENTWURF

erstellt durch

**INFRA PLAN**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Breite Str. 32a

29221 Celle

Tel. 05141/99169-30 Fax 05141/99169-31



|       |            |            |            |            |  |
|-------|------------|------------|------------|------------|--|
| Stand | 15.04.1998 | 25.06.1998 | 01.08.1998 | 07.01.1998 |  |
|-------|------------|------------|------------|------------|--|

INHALT

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Vorbemerkung .....   | 3  |
| 2     | Erforderlichkeit und Grundzüge der Planung .....                                 | 3  |
| 2.1   | Erforderlichkeit der Planung .....   | 3  |
| 2.2   | Standortwahl .....   | 3  |
| 2.3   | Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....                                    | 3  |
| 2.4   | Planungen übergeordneter Stellen .....   | 4  |
| 3     | Derzeitiger Bestand und Nutzung .....  | 4  |
| 3.1   | Lage des Plangebietes .....  | 4  |
| 3.2   | Derzeitige Nutzung .....   | 5  |
| 3.3   | Erschließung .....   | 5  |
| 3.4   | Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit ..... | 6  |
| 3.4.1 | Landschaftsstruktur und Geländere relief .....                                   | 6  |
| 3.4.2 | Boden, Geologie, Klima und Grundwasser .....                                     | 7  |
| 3.4.3 | Vegetation und Biotoptypen .....   | 8  |
| 3.5   | Siedlungsstruktur .....  | 8  |
| 3.6   | Eigentumsverhältnisse .....  | 8  |
| 4     | Begründung des Planungskonzeptes und der Festsetzungen .....                     | 9  |
| 4.1   | Festsetzungen des Bebauungsplanes .....  | 9  |
| 4.1.1 | Art der baulichen Nutzung .....  | 9  |
| 4.1.2 | Maß der baulichen Nutzung .....  | 9  |
| 4.1.3 | Bauweise .....   | 10 |
| 4.1.4 | Überbaubare Grundstücksfläche .....  | 10 |
| 5     | Städtebauliche Daten .....   | 10 |
| 6     | Auswirkungen der Planung .....   | 11 |
| 6.1   | Zu erwartende Auswirkungen auf öffentliche Belange .....                         | 11 |
| 6.1.1 | Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild .....                             | 11 |
| 6.1.2 | Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft .....                                | 11 |
| 6.1.3 | Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft .....                            | 12 |
| 6.1.4 | Auswirkungen auf Belange des Verkehrs .....                                      | 12 |
| 6.1.5 | Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung .....                           | 13 |
| 6.2   | Auswirkungen auf private Belange .....   | 13 |

|     |                                     |    |
|-----|-------------------------------------|----|
| 6.3 | Auswirkungen auf Umweltbelange..... | 13 |
| 6.4 | Abwägung.....                       | 16 |
| 7   | Weiteres Verfahren .....            | 16 |
| 8   | Durchführung der Planung.....       | 16 |

## **1 Vorbemerkung**

In der Begründung sind Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen darzulegen, um die Auswirkungen der Planung zu dokumentieren.

## **2 Erforderlichkeit und Grundzüge der Planung**

### **2.1 Erforderlichkeit der Planung**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Meßdorweges“ in seiner Sitzung vom 17.12.1997 beschlossen. In seiner Sitzung vom 10.2.1998 hat der Rat der Gemeinde Wietze die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Meßdorweges“ wird erforderlich, da eine Umnutzung dieses Gebietes von brachliegender landwirtschaftlicher Fläche in eine Fläche für Wohnbebauung von dem Grundstückseigentümer geplant ist.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen und dient somit der weiteren Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wietze. Er entspricht damit den Forderungen des § 1 Abs. 5 BauGB n.F.<sup>1</sup>.

### **2.2 Standortwahl**

Das Plangebiet ist im derzeitigen wirksamen Flächennutzungsplan, als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Damit ist die Eignung als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich festgestellt worden.

### **2.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Meßdorweges“ hat das Ziel, auf einer ca. 6.200 m<sup>2</sup> großen Fläche im Südosten der Gemeinde Wietze Baugrundstücke für Wohnbebauung bereitzustellen. Der für die Anbindung der Baufläche an die vorhandene Verkehrsfläche benötigte Weg nimmt eine Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup> in Anspruch. Die östlich anschließende Fortführung der Verkehrsfläche ist planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Meßdorweg“ (genehmigt durch die Bezirksregierung Lüneburg am 4.11.1975, Aktenzeichen 214/CE 93/19). Als Übergang zu den angrenzenden Grundstücken bzw. als Abgrenzung zum Meßdorweg wird ein lockerer Bewuchs vorgeschlagen.

Folgende Ziele und Zwecke des Baugesetzbuches werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes beachtet:

- „eine geordnete städtebauliche Entwicklung“, d.h. Schaffung planungsrechtlich abgesicherter Flächen für unterschiedliche Nutzungen und eine städtebauliche Gliederung bebauter Flächen;

---

<sup>1</sup> Baugesetzbuch 5. Auflage 1. Januar 1998

- „eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung“, d.h. Förderung des Allgemeinwohls durch Förderung der regionalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen usw.;
- „die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“, d.h. Berücksichtigung der regionalen Siedlungsstrukturen und -dimensionen zur harmonischen Einpassung des Plangebietes in die Umgebung;
- „Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen“, d.h. Herstellung von Grünflächen;
- Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Bauland;

## 2.4 Planungen übergeordneter Stellen

Das Landesraumordnungsprogramm<sup>2</sup> und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)<sup>3</sup> enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten. Die Bauleitpläne haben sich diesen Zielen der gemäß § 1 Abs. 4 BauGB n.F. anzupassen (LROP, C1-3).

Diesen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist der Bebauungsplan „Westlich des Meßdorweges“ so weit wie möglich anzupassen; d.h. die Aussagen der Raumordnungsprogramme zum Gebiet müssen im Bebauungsplan Berücksichtigung finden.

Das Plangebiet liegt laut RROP in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen müssen gemäß RROP mit dieser Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die Gemeinde Wietze ist als Grundzentrum im RROP festgesetzt und hat die damit verbundenen Festsetzungen zu erfüllen.

Außerdem ist Wietze im RROP als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ dargestellt, d.h. sie hat die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung.

## 3 Derzeitiger Bestand und Nutzung

### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Wietze, süd-westlich der Bundesstraße B 214 von Nienburg nach Celle.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Plangebiet) muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes (s. Pkt. 2.3) erreicht werden.

---

<sup>2</sup> Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP)

<sup>3</sup> Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 1993 (LROP)

Aus diesem Grund wird das Gebiet so bemessen und abgegrenzt, daß optimal nutzbare Grundstücke entstehen und eine spätere Erweiterung des Gebietes nach Norden, Süden und Westen möglich ist.

Im Norden, Süden und Westen grenzt das Plangebiet an unbebaute Grün- und Ackerflächen. Im Osten grenzen der Erschließungsweg sowie bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet.

Westlich des Plangebietes soll das Wohngebiet „Rübenstücke“ entstehen, ein städtebaulicher Vorentwurf wird zur Zeit durch InfraPlan erarbeitet. Eine Fortführung der Erschließungsstraße nach Westen ist geplant, um später ebenfalls als Erschließung für das geplante Wohngebiet dienen zu können.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke 58/17, und 58/18 der Flur 8 der Gemarkung Wietze.

### **3.2 Derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet stellt sich derzeitig als brachliegende landwirtschaftliche Fläche dar. Nach Norden, Westen und Süden stellen sich Grundstücke ebenfalls noch unbebaut dar, nur nach Osten hin grenzt das Gebiet an Wohnbebauung.

### **3.3 Erschließung**

Das Plangebiet liegt etwas zurückgesetzt von den bestehenden Erschließungsstraßen. Es wird jedoch durch einen kleinen bereits vorhandenen Weg an den Meßdorweg angeschlossen, welcher in seinen nördlichen Verlauf auf die B 214 mündet (siehe auch Punkt 3.1.).

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird entsprechend EAE 85/95<sup>4</sup> eine Fahrbahnbreite von 4,5 m als ausreichend angesehen. Diese Fahrbahnbreite läßt - bei verminderter Geschwindigkeit ( $\leq 40$  km/h) - die Begegnung von 2 Pkw zu.

Die in Ost-West-Richtung verlaufende 7,50 m breite Fahrbahnparzelle ist dem öffentlichen Straßenraum zugehörig und die nördlich angrenzende Fahrbahnparzelle von 4,5 m breite und der Wendehammer werden als private Verkehrsfläche ausgewiesen (siehe auch Punkt 3.1.).

Durch die Erschließungsplanung im Bereich des Plangebietes sind darüber hinaus folgende Sachverhalte zur Kenntnis zu nehmen:

Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung sind gesichert und liegen bereits vor. Für das Plangebiet ist ein Anschluß an das zentrale Abwassernetz des Abwasserverbandes Matheide zur Kläranlage Wietze ebenfalls bereits vorhanden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Dies ist ein ökologischer Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung. Es darf jedoch kein verunreinigtes Regenwasser versickert werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist Zweifelsfalls im Einzelfall nachzuweisen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen wird im Straßenseitenraum versickert. Für die Abfallentsorgung ist der Landkreis Celle zuständig.

---

<sup>4</sup> Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95 Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf



### 3.4 Zustand von Natur und Landschaft, Geländeverhältnisse, Bodenbeschaffenheit

#### 3.4.1 Landschaftsstruktur und Geländere relief

Der südwestliche Teil des Lkrs. Celle liegt in der naturräumlichen Gro ßeinheit (Region) „We-ser-Aller-Flachland“, in der Haupteinheit der „Aller-Talsandebene“ (nach MEISEL; Natur-räumliche Gliederung Deutschlands, 1960). Darauf aufbauend wird die „Aller-Talsandebene“ im Landschaftsrahmenplan (Ldkrs. Celle, 1991) in kleinflächigere Landschaftseinheiten unter-teilt.

Der Ort Wietze liegt mit dem Plangebiet in der Landschaftseinheit.....

- Allerdünen (um Wietze = „Ovelgönner Sander“).....

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

Die Landschaftseinheit der „Allerdünen“ wird nach dem LRP<sup>5</sup> Celle wie folgt beschrieben:

„Der Allerraum wird durch Flugsanddünen geprägt, die sich im Süden und Norden der Al-lerniederung 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 und sein Umfeld selbst weisen bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 32 m ü. NN kaum wahrnehmbare Höhenunterschiede auf und sind heute entsprechend anthropogen überprägt. Das Plangebiet stellt eine randliche Grünfläche (ehemal. „Bolzplatz“) zwischen dem Wohngebiet am Meßdorweg und der derzeitigen innerörtlichen Ackernutzung dar. Das Plan-gebiet befindet sich damit bereits inmitten des Siedlungsraumes von Wietze. Die derzeit an-grenzenden ackerbaulich genutzten Flächen („Rübenstücke“) sind ebenfalls durch die Flächen-nutzungsplanung/Bebauungsplanung für lockere Wohnbaugebiete vorgesehen, so das in naher Zukunft das Plangebiet völlig von bebauten Bereichen eingeschlossen wird.

Das Landschaftsbild bekommt durch seine insgesamt ländliche Strukturierung und extensive Nutzung als Grünfläche eine mittlere Bewertung.

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

---

<sup>5</sup> Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle 1991 (LRP)

### 3.4.2 Boden, Geologie, Klima und Grundwasser

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 auch Steinsalzvorkommen.

Die oberflächennahen Bodenschichten sind im Plangebiet derzeit durch die extensiv genutzte Grünfläche gedeckt und damit geschützt.

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 Nutzung als brachliegende landwirtschaftliche Fläche, der Lage zu ruhigen Wohnbereichen und Ackerfläche nur sehr gering und gelegentlich durch Immissionen beeinflusst. Der Luftaustausch ist durch keine besonders hohen Gebäude oder Geländeformungen behindert.

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

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.

Das Schutzpotential bei natürlicher Grundwasserüberdeckung kann jedoch nur als „gering“ eingeschätzt werden (s. dazu auch Pkt. 3.3.2. Boden). Es ist davon auszugehen das die natürlichen Bodenfunktionen, auch im Zusammenhang mit der Grundwasserbildung, durch die derzeitige Nutzung im Plangebiet kaum negativ beeinflusst sind.

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 Jeversen.

### 3.4.3 Vegetation und Biotoptypen

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

**Tabelle 3: Ermittelte Biotoptypen im Plangebiet**

| Biotoptyp<br>Kurzbezeichnung                      | Lage Flächen-<br>größe<br>[m <sup>2</sup> ] | Bemerkungen / Bewertungen  |
|---|---|--|
| sonstiges mesophiles<br>Grünland<br>= GMZ.        | Brachfläche<br>6.030 m <sup>2</sup>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ursprünglich Nutzfläche mit Intensivrasen - heute nur extensiv gemäht, teilweise halbrudera-<br/>rale Ausprägungen mit Übergang zu Halbtrockenrasen.</li> <li>• neben gealterten Grünland-Intensivgräsern, teilweise Sukzession durch Störungs-, Ver-<br/>dichtungs- und Stickstoffanzeiger:.....<br/><br/>.....einige Dicotyledonen: Taraxacum, Crepis biennis, Achillea millefolium, an Rändern<br/>Urtica, Tanacetum, Artemisia, Trifolium, Rumex ssp., Plantago lanceolatus u.a</li> <li>• teilweise Holzablagerungen - Brennholz, Schmittholz, Gartenabfälle,</li> <li>• Störungen durch Fahrspuren, Wendeschleifen</li> </ul> |
| punktuell auftretendes<br>Ruderalgebüsch<br>= BUR | 100 m <sup>2</sup> zum<br>Feldrand hin      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• am derzeitigen Feldrand sehr lückig mit heimischen Gehölzen: Prunus serotina, Sambucus<br/>racemosa, vergesellschaftet mit Ruderalvegetation.</li> </ul>  |
| Flächensumme                                      | 6.230 m <sup>2</sup>                        |  |

Das Plangebiet wird derzeit nur m.o.w. extensiv genutzt, was derzeit einen positiven Einfluß auf den Naturhaushalt und die Entwicklung von Artengemeinschaften zur Folge hat. Dennoch haben sich noch keine dauerhaft-hochwertigen Biotopstrukturen entwickelt.

### 3.5 Siedlungsstruktur

Die zukünftige Bebauung wird sich, auf Grund der textlichen Festsetzungen der Bebauung in Wietze anpassen. Diese zeichnet sich durch Einzelhausbebauung mit einer guten Durchgrünung der Siedlungsflächen auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken aus.

Das unter Punkt 3.1. schon erläuterte geplante Gebiet „Rübenstücke“ wird zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich zu diesem Plan Bezug nehmen und ihn integrieren

### 3.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet erstreckt sich über 3 Flurstücke, die sich in Privateigentum befinden und von den Eigentümern selbst erschlossen werden.

## 4 Begründung des Planungskonzeptes und der Festsetzungen

### 4.1 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um die Zielvorstellungen für die Nutzung des Bebauungsplangebietes zu verwirklichen, sind im qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB n.F. nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB n.F. erforderlich:

#### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Schaffung eines der vorhandenen Siedlungsstruktur weitgehend angepaßten Baugebietes soll der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als **Allgemeines Wohngebiet WA** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Damit sind in diesem Bereich gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Weitere Nutzungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht sinnvoll und daher auch nicht vorgesehen.

Die Erforderlichkeit der Festsetzung als Wohngebiet ergibt sich vor allem daraus, daß die Nachfrage nach Wohnbauland abgesichert werden muß und ein nutzungsverträglicher Übergang zwischen der vorhandenen und geplanten Bebauung geschaffen wird.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll eine offene Siedlungsstruktur entstehen. Dazu wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) sowie der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 gestattet (einschließlich der zulässigen Überschreitung von 25 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eine 45 %ige Überdeckung des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen (einschließlich Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - z.B. Geräteräume, Gartenlauben usw., außerdem baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird). Diese Festsetzung wurde getroffen um einen geringen Versiegelungsgrad und damit die Schäden für den Wasserhaushalt zu minimieren und kann in Anbetracht der Größe der Grundstücke als völlig ausreichend für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke angesehen werden.

Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal 1 bewirkt die Anpassung der Bauweise an die angrenzende Bebauung des Plangebietes. Dadurch wird eine zu dominante Neubebauung vermieden.

#### 4.1.3 Bauweise

Um die Bauweise an die angrenzende Wohnbebauung anzupassen, wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet.

Durch diese Festsetzung kann insgesamt eine entsprechende Fortsetzung der Bauweise benachbarter Gebiete erreicht werden.

#### 4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgelegt. Diese sollen dazu beitragen, den offenen Charakter des Plangebietes mit lockerer Bebauung zu sichern, indem ein bestimmter Mindestabstand der Gebäude zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Andererseits bleibt den zukünftigen Bauherren durch diese Festsetzung ein genügender Handlungs- und Gestaltungsspielraum auf den Baugrundstücken.

### 5 Städtebauliche Daten

| Bezeichnung der Fläche                               | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|--|--------------------------|------------|
| Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland          | 6.229,3                  | 100,0      |
| bisherige Nutzung des Geltungsbereiches:             |                          |            |
| – Grünfläche   | 6.229,3                  | 100,0      |
| Summe:   | 6.229,3                  | 100,0      |
| geplante Nutzung des Geltungsbereiches:              |                          |            |
| – Nettobauland                                       | 5.371,9                  | 86,2       |
| – Verkehrsfläche                                     | 857,4                    | 13,8       |
| Summe:   | 6.229,3                  | 100,0      |
| Aufschlüsselung der geplanten Nutzung:               |                          |            |
| öffentliche Verkehrsflächen:                         |                          |            |
| – versiegelt (Fahrbahn)                              | 590,7                    | 9,5        |
| – teilversiegelt (Grünstreifen)                      | 266,7                    | 4,3        |
| Bauflächen:  |                          |            |
| – überbaubare Grundstücksfläche (45 % des Baulandes) | 2.417,4                  | 38,8       |
| – nicht überbaubare Grundstücksfläche                | 2.954,5                  | 47,4       |
| Summe:   | 6.229,3                  | 100,0      |

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Zu erwartende Auswirkungen auf öffentliche Belange

Die zu erwartenden Auswirkungen dieses Bebauungsplanes auf öffentliche Belange lassen sich wie folgt darstellen:

#### 6.1.1 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

|  |   |
|--|---|
| <p>Das Plangebiet „Westlich des Meßdorweges“ liegt am Ortsrand und schließt somit östlich an vorhandene Wohnbebauung an. Es stellt eine sinnvolle Erweiterung nach Westen hin dar. Historisch wertvolle Bausubstanz des alten Ortskernes von Wietze wird dabei nicht zerstört.</p> <p>Durch das Plangebiet werden keine historisch gewachsenen Teile innerhalb der Ortslage gestört.</p> | <p><b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Bezirksregierung Lüneburg<br/>Landkreis Celle<br/>Landwirtschaftskammer Hannover<br/>Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung<br/>Naturschutzbund Deutschland</p> |
|--|---|

#### 6.1.2 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

|   |  |
|---|--|
| <p>Durch die Bebauung der Flächen kommt es zumindest kurzzeitig zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch befristete Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung und zur Errichtung der Gebäude.</p> <p>(Grundlage: § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB n.F. „die Belange der Wirtschaft ... und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen“)</p> | <p><b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Bezirksregierung Lüneburg<br/>Landkreis Celle<br/>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle<br/>Handwerkskammer Lüneburg-Stade<br/>Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg<br/>Polizeiinspektion Celle</p> |
|---|--|

### 6.1.3 Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

|  |  |
|--|--|
| <p>Die Landwirtschaft ist durch die Inanspruchnahme der Flächen für das Plangebiet nicht betroffen, da die Fläche nicht landwirtschaftlich genutzt wurde und lediglich an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche angrenzt, die Umnutzung des Gebietes hat keine Auswirkungen.</p> | <p><b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b></p>   |
|  | <p>Bezirksregierung Lüneburg<br/>Landkreis Celle<br/>Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung<br/>Naturschutzbund Deutschland<br/>Landwirtschaftskammer Hannover</p> |

### 6.1.4 Auswirkungen auf Belange des Verkehrs

|  |  |
|--|--|
| <p>Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie schon in Pkt. 3.3 beschrieben, vom Meßdorweg.</p> <p>Da es sich hier um ein Wohngebiet handelt, soll eine Geschwindigkeit von 30 km/h nicht überschritten werden. Damit ist die geplante Fahrbahnbreite von 4,5 m als ausreichend zu bewerten. Die Konkretisierung der Erschließungsplanung bleibt einem späteren Planungsstadium vorbehalten.</p> <p>Die Querschnitte sind auch bei einer späteren Ausweisung des Wohngebietes „Rübenstücke“ ausreichend, da dieses sowohl von Westen, Süden und Osten erschlossen wird.</p> | <p><b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b></p>   |
|  | <p>Bezirksregierung Lüneburg<br/>Landkreis Celle<br/>Katasteramt Celle<br/>Straßenbauamt Celle<br/>Polizeiinspektion Celle<br/>Naturschutzbund Deutschland</p> |

### 6.1.5 Auswirkungen auf Belange der Ver- und Entsorgung

|   |  |
|---|--|
| <p>Die technische Infrastruktur wird sich nur gering erweitern und kann somit an die angrenzenden Einrichtungen angeschlossen werden.</p> | <p><b>Voraussichtlich betroffene Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Bezirksregierung Lüneburg<br/>                 Landkreis Celle<br/>                 Katasteramt Celle<br/>                 Staatliches Amt für Wasser und Abfall Verden<br/>                 Straßenbauamt Celle<br/>                 Stromversorgung Osthannover<br/>                 HASTRA<br/>                 Abwasserverband Matheide<br/>                 Deutsche Telekom<br/>                 Landesgasversorgung Niedersachsen AG<br/>                 Gemeindebrandmeister Jürgen Welker<br/>                 Naturschutzbund Deutschland</p> |
|---|--|

### 6.2 Auswirkungen auf private Belange

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form ergeben sich voraussichtlich keine Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen, da sich die geplante Struktur an die vorhandene anpaßt. Die momentane Steigerung des Verkehrs ist zu gering um wesentliche Beeinträchtigungen hervorzurufen. Das Ortsbild für die östlichen Bestandsgebäude verschlechtert sich nur minimal, da durch die unten beschriebenen Pflanzgebote wieder ein natürliches „grünes“ Ortsbild entstehen wird.

### 6.3 Auswirkungen auf Umweltbelange

Durch die Umnutzung der brachliegenden landwirtschaftlichen Fläche kommt es zu einer nachweislichen Beeinträchtigung von Umweltbelangen in den Teilen der späteren Überbauung. Dies betrifft Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Arten- und Lebensgemeinschaften in einem begrenzten Raum.

Es kann dabei von einer später betroffenen Fläche durch Versiegelung und Überbauung, von etwa 45 % auf privaten Grundstücksflächen, d.h. etwa auf 2.417 m<sup>2</sup> und auf öffentlichen Verkehrsflächen von 857 m<sup>2</sup>, ausgegangen werden. Die hieraus resultierende Summe von **3.274 m<sup>2</sup>** sollte entsprechend dem naturschutzfachlichen Ausgleichsverfahren nach BREUER, W. (NLÖ 1994), ausgeglichen werden. Für den Ausgleich auf vorher m.o.w. extensiv genutzter Grün-



landfläche, bietet sich eine entsprechende Gehölzpflanzung innerhalb der neuen Wohngrundstücke und in deren Randbereichen/neuen Grundstücksgrenzen an.

Durch eine Pflanzung mit einer entsprechenden Auswahl standortheimischer Gehölze (Laub- und Obstgehölze) auf einer wirksamen Fläche von **982 m<sup>2</sup>** (anteilig ca. 18 % des Nettobaulandes) kann dies ermöglicht werden. Dabei wurde ein **Ausgleichsfaktor von 0,3** (nach BREUER) angesetzt.

Mit einem **festgesetzten Pflanzgebot (nach § 178 BauGB)**, das jeder Grundstückseigentümer einen standortheimischen, großkronigen Laubbaum (oder Obstbaum) und 6 standortheimische Sträucher/Großsträucher, bezogen auf je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche, zu pflanzen hat, wird der o.a. Zielstellung zum Ausgleich entsprochen werden.

Die Bilanzierung und Zahl der Gehölze beruht auf folgendem Ansatz:

- Platzbedarf für einen mittelgroßkronigen Laubbaum: ca. 36 m<sup>2</sup> (mindest. 6 x 6 m Krone, Wurzelraum)
- Platzbedarf für einen standortheimischen Strauch nicht eingengt: ca. 6 m<sup>2</sup> (mindest. 2 x 3 m).

In der Summe ergibt dieses eine zu sichernde Fläche von  $36 + 36 = 72$  m<sup>2</sup> standortheimisches Gehölzgrün (auf 400 m<sup>2</sup> angefangenes Grundstücksfläche). Auf das gesamte Nettobauland von 5.372 m<sup>2</sup> umgesetzt, bedeutet dies etwa  $14 \times 72$  m<sup>2</sup> = 1.008 m<sup>2</sup>. Damit erfüllt man (Frau) die o.a. Forderung von 982 m<sup>2</sup>.

Aufgrund der guten Durchlässigkeit des Sandbodens können die anfallenden Niederschläge auf den privaten Grundstücken versickert werden. Ein Nachweis auf Versickerungsfähigkeit ist jedoch zu führen. Private Stellflächen und Zufahrten, werden wie ortsüblich mit grobfugigen Materialien belegt.

Auf diese Weise wird die insgesamt ländlich-wirkende Ortssituation, in Anpassung an nahegelegene Strukturen, wie Eingrünungen entlang der schon vorhandenen Wohngrundstücke des „Meßdorweges“, fortgesetzt. Das Landschaftsbild wird dadurch nicht negativ verändert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind nach der angewendeten Methodik (nach BREUER, 1994) nicht notwendig.

### **Gehölzauswahl für standortgerechte Bepflanzungsmaßnahmen.**

Als standortgerecht bezeichnet man die Pflanzen, deren Lebensansprüche dem Klima, Boden und Landschaftsverhältnissen eines Standortes speziell entsprechen. Sie ergeben eine besonders widerstandsfähige Vegetation, so daß wenige Pflegemaßnahmen notwendig sind.

#### **Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Alnus glutinosa (Schwarzerle)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

#### **Hecken**

Berberis vulgaris (Berberitze)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Crataegus monogyna (Eigriffeliger Weißdorn)  
Ewonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen)\*  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)\*  
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Rosa vulgaris (Gemeine Heckenrose)  
Rosa obtusifolia (Stumpfblättrige Rose)  
Salix caprea (Salweide)  
Salix viminalis (Korbweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)\*  
Sorbus ancuraria (Eberesche)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)\*

#### **Bodendecker**

Rosa arvensis (Kriechende Rose)

(\* = nicht auf Spielplätzen verwenden)

#### **6.4 Abwägung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs. 2 BauGB n.F. die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan „Westlich des Meßdorweges“ regelt die grundsätzlichen Erfordernisse für die Umsetzung der unter Pkt. 2.3 genannten Ziele.

Die öffentlichen Belange werden durch den Bebauungsplan in geringster Weise berührt. Dabei werden negative Auswirkungen von vornherein vermieden oder, wo sie unvermeidbar sind, ausgeglichen.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben.

Der Bebauungsplan „Westlich des Meßdorweges“ stellt somit einen ausgewogenen und verträglichen Beitrag zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Wietze dar.

#### **7 Weiteres Verfahren**

Um die berührten Träger öffentlicher Belange über die Planungen im Gebiet des Bebauungsplanes „Westlich des Meßdorweges“ zu informieren, wird ihnen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB n.F. diese Entwurfsfassung vorgelegt und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gleichzeitig wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB n.F. durchgeführt, um die Bürgern über das Vorhaben zu informieren und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Nach diesem Verfahrensschritt folgen dann Beratungen und Beschlüsse der Gemeindegremien, nach denen das Verfahren in die Phase der weiteren Bearbeitung geht.

#### **8 Durchführung der Planung**

Wird noch ergänzt

## Anhang

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Allgemeines Wohngebiet WA

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ( § 4 (2-3) BauNVO) sind nicht zulässig.

#### 2. Gebäude und Räume für freie Berufe

In dem festgesetzten WA-Gebiet sind ausnahmsweise Räume und Gebäude zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger sowie Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig ( § 13 BauNVO).

#### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlage

Die Zufahrten, Garagen und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind aus wasserundurchlässigen Materialien herzustellen, auf § 14 Abs. 4 NBO wird verwiesen.

#### 4. Nicht überbaute Flächen

Auf den privaten Grundstücken sind je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter hochstämmiger Laubbaum und 6 Sträucher-nachfolgender Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- Bäume:

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Betula pendula (Hänge-Birke)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

- Hecken:

- Berberis vulgaris (Berberitze)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Eigriffeliger Weißdorn)
- Ewonymus europaeus (Gemeines Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Traubenkirsche)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Rosa vulgaris (Gemeine Heckenrose)
- Rosa obtusifolia (Stumpfbblätterige Rose)
- Salix caprea (Salweide)
- Salix viminalis (Korbweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholunder)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

- Bodendecker:

- Rosa arvensis (Kriechende Rose)

## PRÄAMBEL

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 diesen Bebauungsplan „Westlich des Meßdorweges“, bestehend aus der Planzeichnung und den vorstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999



Bürgermeister(in)



## VERFAHRENSVERMERKE

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 17.12.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Meßdorweges“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.8.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 19.01.1999



Bürgermeister(in)



### **PLANUNTERLAGE**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Liegenschaftskarte: Gemeinde Wietze, Gemarkung Wietze, Flur 8

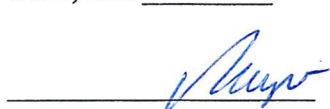
Maßstab: 1 : 1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 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 04.11.1997). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Celle, den 28.01.1999



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure



## PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich des Meßdorweges“ wurde ausgearbeitet von

INFRA PLAN GmbH

Breite Str. 32A

29221 Celle

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

Celle, den 19.01.99



INFRAPLAN IP-INFRA

Breite Straße 32 a · 29221 Celle  
Tel. 051 41 / 9 91 69-30 · Fax 9 91 69-31

Planverfasser

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.10.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 10.08.1998 in der Zeit von 19.08.1998 bis 18.09.1998 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.10.1998 bis einschließlich 16.11.1998 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 19.01.1999



Bürgermeister(in)



## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.12.98 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 19.01.1999



Bürgermeister(in)



### INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes (Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_\_ im Amtsblatt \_\_\_\_\_ bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister(in)

### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister(in)

### MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Wietze, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister(in)

#### INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Westlich des Meßdorweges“ mit 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 Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 22.06.1999



*[Handwritten signature]*

Bürgermeister