

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

SO
Sondergebiet
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

10,0
Baumessenzahl
0,8
Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 16,0 m
Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Bau
Baugrenze

VERKEHRSLINIEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

**Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung**

**Eiri- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen
an die Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Eiri- und Ausfahrt

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASS-
NAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM
SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BÖDEN, NATUR UND LANSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bep-
flanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten
des Versorgers zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 15 Abs. 1 BauNVO)

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
in dB(A)¹m²
(l = laeq 6" - 22" Uhr l = m nach 22" - 6" Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

**nicht überbaubare Fläche
- überbaubare Fläche**

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Tiefbohrungen - nachrichtlich gemäß Bundesberg-
gesetz (BergG)
Überbauungen sind mit dem Landesamt für
Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) in
Hannover abzustimmen

Planstempel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. d. Fassung
der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des
Gesetzes vom 27.10.2011 (BGBl. I S. 1000) und des § 5 und des § 6 des Nds. Bauordnung vom
10.02.2006 (Nds. GVBl. S. 473) und des § 40 der Nds. Gemeindeordnung vom 28.10.2006
(Nds. GVBl. S. 473) ist der jeweils zuletzt gegebene Fassung bei der Rat der Gemeinde
des Bebauungsplans W-25 sowie der Teilplanaufhebung, bestehend aus der Planzeichnung
und den nebeneinanderstehenden Festsetzungen, als Sitzung beschlossen.

Wietze, den 31. Okt. 2011

Siegel

gez. Wolfgang Klümmen
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.2016 die Aufstellung des
Bebauungsplanes sowie der Teilplanaufhebung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 3.3.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekanntgemacht.

Wietze, den 31. Okt. 2011

Siegel

gez. Wolfgang Klümmen
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Mäbstab: 1:1000

**Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltungen**

© 2011
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das
Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NvVermG) sowie durch das
Gesetz über die Unfallschutz und andere Schutzrechte (Unfallschutzgesetz) geschützt.

Die Verwertung für nachgelagerte oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche
Weitergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von
Standarddatenbanken ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs-
und Katasterbehörde zulässig. Keine Erlaubnis besteht:

1. die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standard-
datenbanken für Aufgaben des öffentlichen Vermessungswesens durch kommunale
Körperschaften;

2. die öffentliche Weitergabe von Angaben des öffentlichen Vermessungswesens und
von Standarddatenbanken durch kommunale Körperschaften, soweit diese in
ihren eigenen Aufgabenfeldern eigene Informationen für Dritte bereitstellen (Ausgang
nach § 5 Absatz 3 NvVermG).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarten und wird als
städtisch-bauliches Baugesamt (Baugesamt) sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig
nach (Stand vom September 2009).

**Die im Bebauungsplan W-25 sowie der Teilplanaufhebung sind die geometrische
Form der Grenzen auszuweisen.**

Die Übertragbarkeit von neu zu bestimmenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einzuweisen möglich.
(Nur bei Baugesamten, bei denen die Übertragbarkeit von Grenzen möglich ist, deren
Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird).

Celle, den 07.10.2011

Siegel

gez. Rainer Rottmann
Offizier bürgerlicher Vermessungsgelehrter

Planvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Teilplanaufhebung wurde ausgearbeitet vom
Hannover am 22.8.2010

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
Löhner Straße 12, 30559 Hannover
Telefon (0511) 8055-1000
Fax (0511) 8055-1000

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.10.2016 den Entwurf des
Bebauungsplans sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung inoffiziell und
öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung werden am 30.8.2016 öffentlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Teilplanaufhebung und der Begründung hat
vom 7.5.2016 bis 7.6.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Wietze, den 31. Okt. 2011

Siegel

gez. Wolfgang Klümmen
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässig sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes Betriebe und
Anlagen zur Lebensmittelherstellung und -verarbeitung, insbesondere
zur Geflügelzucht, einschließlich betriebsbezogener
Nebenleistungen wie (nicht abschließend):

- eines eigenen Betriebswasserverses mit Wasserspeicherbauwerk
einer eigenen Betriebskläranlage mit Schlammspeicherbauwerk und
Häufbauwerk
- einer Energie erzeugenden Anlage
- Anlagen zur Weiterverarbeitung von Schlachtabfallprodukten
- Waschanlagen von Behältern und Paletten
- Anlagen zur Reparatur, Betankung und Wasche von Lastkraftwagen
und
- einer Direktverkaufseinrichtung unter 800 m² Verkaufsfläche.
(gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 (2) BauNVO).

2. Das Plangebiet ist hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen
gegliedert.

In den jeweiligen Teilgebieten sind nur Anlagen und Betriebe zulässig,
deren Beurteilungsspiegel der Betriebsgeräusche die zu ermittelnden
Immissionskontingente LK weder tags (6" bis 22" Uhr) noch nachts
(22" bis 6" Uhr) überschreiten.

Eine Anlage bzw. ein Betrieb ist auch dann zulässig, wenn die nach TA
Lärm ermittelten Beurteilungsspiegel für die Betriebsgeräusche des
betrachteten Betriebs die Immissionsrichtwerte tags und nachts an den
maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten
(Relevanzgrenze).

(gemäß § 1 (4) BauGB)

3. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst
sich nach der Höhe der Hauptaußentür, gemessen an jedem
Schnittpunkt der Außenwände, oder gewachsenem Gelände vor
Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

4. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch technisch
zwingende, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen um bis zu
5 m überschritten werden. Schornsteine dürfen unabhängig von der
jeweils festgesetzten Oberkante baulicher Anlage eine maximale Höhe
von 27,5 m über gewachsenem Grund aufweisen (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4
und 18 (1) BauNVO).

5. Parallel zur nördlichen Planbereichsgrenze des Bebauungsplanes sind
in einem Abstand von mindestens 3 m bis maximal 8 m zur
Planbereichsgrenze und in einem Abstand untereinander von maximal
15 m mindestens 23 Hochwachsende Laubbäume (1. Ordnung)
naturnatur- bzw. standorttypischer Arten als Hochstämme mit einem
Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu
ersetzen (Maßnahme A1 des Umweltberichtes) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a
und b BauGB).

6. Innerhalb der durch A2 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine vier- bis
dreizehnreihige Pflanzung aus standorttypischen Sträuchern anzupflanzen,
dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und
Qualität zu ersetzen. Sträucher sind ab zweimal verpflanzte Gehölze,
Höhe 60 - 100 m, zu pflanzen. Der Reihenabstand muss jeweils 1,0 m
und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m
betragen. Höherwüchsige Sträucher sind den mittleren beiden
Planzeilen zuzuordnen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

7. Innerhalb der durch A3 gekennzeichneten Fläche für das Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine vier- bis
dreizehnreihige Pflanzung aus standorttypischen Sträuchern anzupflanzen,
dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und
Qualität zu ersetzen. Sträucher sind ab zweimal verpflanzte Gehölze,
Höhe 60 - 100 m, zu pflanzen. Der Reihenabstand muss jeweils 1,0 m
und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m
betragen. Höherwüchsige Sträucher sind den mittleren beiden
Planzeilen zuzuordnen. (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

8. Innerhalb des Sondergebietes ist für jeweils 8 Kfz-Stellplätze ein mittel-
bis großkroniger Laubbau naturnatur- bzw. standorttypischer Arten
entsprechend Baumverankerung als Hochstamm mit einem
Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu
ersetzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von
mindestens 9 m² umfassen (Maßnahme A4 des Umweltberichtes)
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

9. Innerhalb des Sondergebietes sind zusätzlich zu den nach der
Teillichen Festsetzung Nr. 9 bestimmten Anpflanzungen insgesamt 30
Stück großkronige Laubbäume naturnatur- bzw. standorttypischer Arten
entsprechend Baumverankerung als Hochstämme mit einem
Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu
ersetzen. Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 9 m²
umfassen (Maßnahme A5 des Umweltberichtes) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a
und b BauGB).

10. Technische Lärm-, Sicht- und Blendschutzanlagen sind, sofern sie nicht
in die Planzeilen der Maßnahmen A2 oder A3 integriert sind, wie
folgt einzurichten: Auf jeweils 3 m Bauwerkslänge ist eine Schling-
Rank- bzw. Kletterpflanze naturnatur- bzw. standorttypischer Arten
anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art,
Menge und Qualität zu ersetzen. Hierfür ist am Fuß der technischen
Einrichtung (ausgerichtet zur Außenseite, d.h. zur Plangebietsgrenze)
ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Die Schling- Rank-
Kletterpflanzen sind in der Sortierung „Sol-ent“, 7,5 l, 100 bis 150 cm² zu
pflanzen (Maßnahme A6 des Umweltberichtes) (gemäß § 9 (1) Nr. 25a
und b BauGB).

11. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen
in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in dem
Baugebiet und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen
Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb
des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstücksentwurf anzeigend
und spätestens in der Übersichtsplan auf den Beginn der Baumaßnahme
folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß §
9 (1a) BauGB).

HINWEIS

Die Maßnahme A7 nach dem Umweltbericht liegt außerhalb des
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ihre Durchführung wird über
einen städtebaulichen Vertrag vor Rechtskraft dieses
Bebauungsplanes gesichert.

Für die Grundstücke Flurstücknr. 252, 223, 212, 444, 446, 424,
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

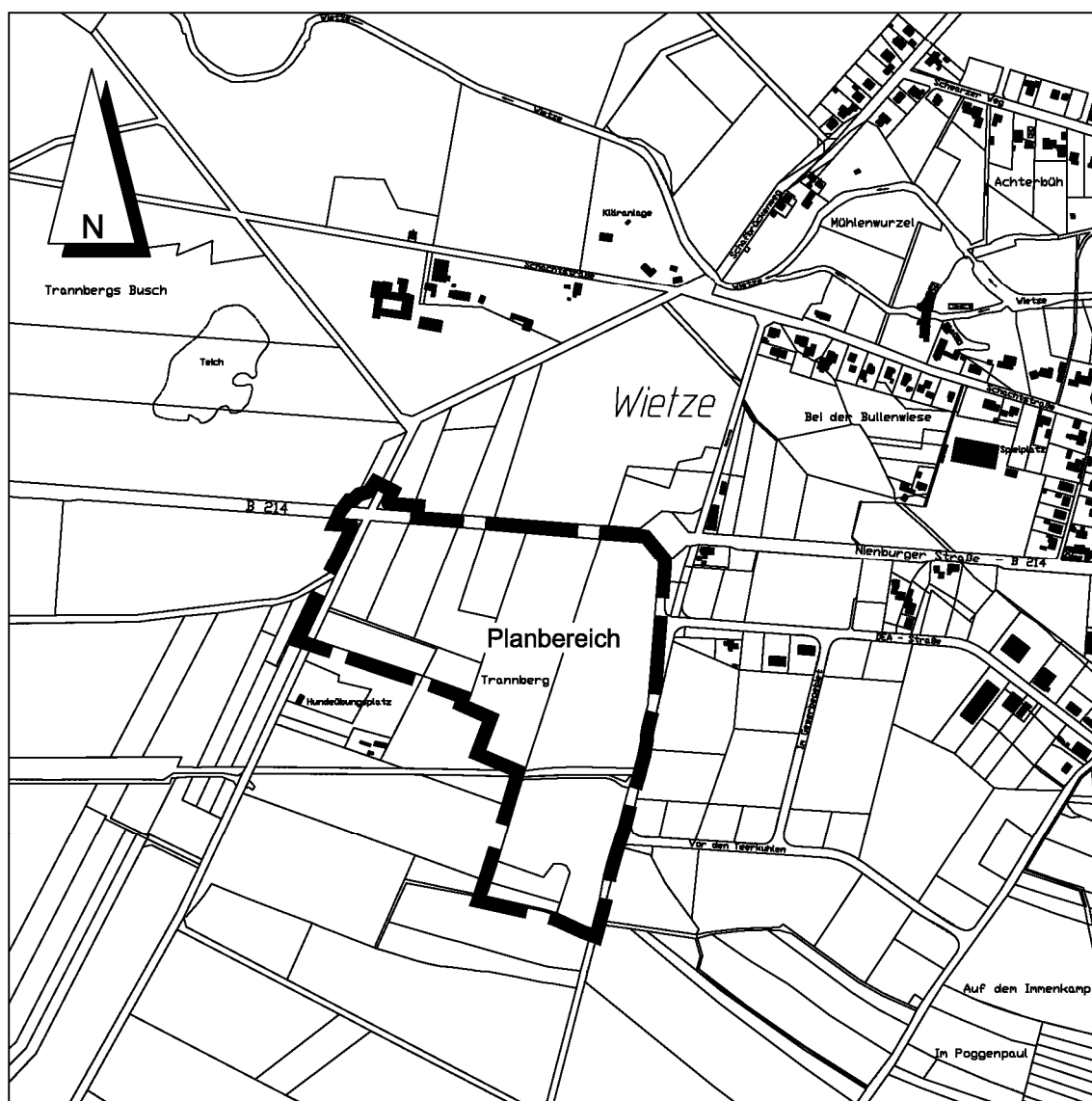
Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht, so weit ein
Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht,
der unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Flur 2, Gemarkung Wietze sind die Maßgaben des § 9 "Bauliche
Anlagen an Bundesfernstraßen" des Bundesfernstraßengesetzes
(FSVG) zu beachten, soweit nicht Festsetzungen dieses
Bebauungsplanes Abweichungen zulassen. Nach § 9 (1) FSVG sind
Flächen mit einem Abstand von bis zu 20 m bis zum äußeren
Fahrbahnrand der Bundesstraße von allen baulichen Anlagen wie
Garagen, Garagen, Nebeneingängen, Lager- und Aufstellflächen, sowie
von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs
freizuhalten. Nach § 9 (7) FSVG gilt dies nicht

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB
22.6.2010	gemäß § 10 (1) BauGB		

GEMEINDE WIETZE
BEBAUUNGSPLAN W-25 „SONDERGEBIET TRANNBERG“
MIT TEILPLANAUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES W-17
„GEWERBEGEBIET INDUSTRIESTRASSE“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat am 2.3.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes W-25 „Sondergebiet Trannberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Westen des Kernortes Wietze auf der Südseite der Bundesstraße 214 und westlich des Reihernweges. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:10.000 dargestellt.

1.3 Teilplanaufhebung

Der Bebauungsplan überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“, der mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes „Sondergebiet Trannberg“ insoweit aufgehoben wird. Der betroffene Teilbereich wird in der Planzeichnung dargestellt.

1.4 eingeschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Aufgrund einer nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgenommenen Ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 4, nach der Schornsteine eine maximale Höhe von 27,5 m über gewachsenem Grund aufweisen dürfen, wurde eine eingeschränkte erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle wird Wietze als Grundzentrum dargestellt, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind. Der Planbereich wird bereits als eine im Flächennutzungsplan ausgewiesene Baufläche berücksichtigt. Er grenzt an den zentralen Ort der Gemeinde an, so dass städtebaulich eine Zersiedelung der Landschaft durch einen anderen Standort für die hier vorgesehene Entwicklung eines Sondergebietes, möglicherweise weiter westlich in Richtung Autobahn, vermieden werden kann.

Für den geplanten Geflügelschlachtbetrieb ist die Anlieferung von Schlachttieren aus Mastbetrieben erforderlich, die in einer Entfernung von bis zu 100 km liegen können. Damit wird ein Raum abgedeckt, der, definiert durch Bundesstraßen und Autobahnen, im Westen etwa bis Diepholz reicht, im Nordwesten bis hinter Bremen, im Norden bis Hamburg, im Nordosten bis Dannenberg, im Osten bis Helmstedt, im Südosten bis an die Landesgrenze zwischen Wolfenbüttel und Halberstadt, im Süden bis Seesen und im Südwesten bis Hameln und Minden. Durch die Investitionen, die in solche Mastbetriebe erforderlich werden, wird deutlich, dass die geplante Ansiedlung in Wietze erhebliche Auswirkungen über die Gemeinde hinaus haben wird. Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 fordert, dass in allen Teilräumen des Landes eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Insbesondere die ländlichen Regionen sollen in die Lage versetzt werden, ihren Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit der Niedersächsischen Wirtschaft beizutragen. Diesen

Forderungen wird hier in besonderem Maße entsprochen, da die Investitionen in den geplanten Schlachtbetrieb, aber insbesondere auch der notwendigen Zulieferbetriebe in der Nahrungsmittel produzierenden Landwirtschaft dem ländlichen Raum zugute kommen. Dabei ist festzuhalten, dass solche Mastbetriebe nicht beliebig entstehen können, sondern nur dort zugelassen werden dürfen, wo dies ohne unzulässige Beeinträchtigung der jeweiligen Umgebung nach den einschlägigen bauordnungsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen möglich ist. Im Übrigen unterliegt die Frage der Zulässigkeit von Mastbetrieben abgesehen von den ohnehin geltenden Vorschriften der jeweiligen Planungshoheit der betroffenen Kommunen, in die durch die vorliegende Planung nicht einzugreifen ist. Es wird angeregt, dass sich interessierte Investoren für Mastbetriebe rechtzeitig mit der örtlich zuständigen Gemeinde abstimmen, um den Standort analysieren und im Zweifelsfall im beiderseitigen Interesse verbessern zu können.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bislang weitgehend eine gewerbliche Baufläche mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 aus, die sich nach Südosten weiter fortsetzt sowie im Norden und Osten an Gewerbegebiete gleicher Dichte angrenzt. Lediglich im Südwesten werden bislang eine Gemeinbedarfsfläche für Sport und eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie im Südosten eine kleine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die letzte Fläche ist dabei tatsächlich Teil des nach Norden reichenden Flurstückes innerhalb der gewerblichen Baufläche. Diese Flächen werden bislang als Ackerfläche genutzt, so weit der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes betroffen ist.

Innerhalb der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird stattdessen ein Sondergebiet für die Lebensmittelherstellung und -verarbeitung vorgesehen.

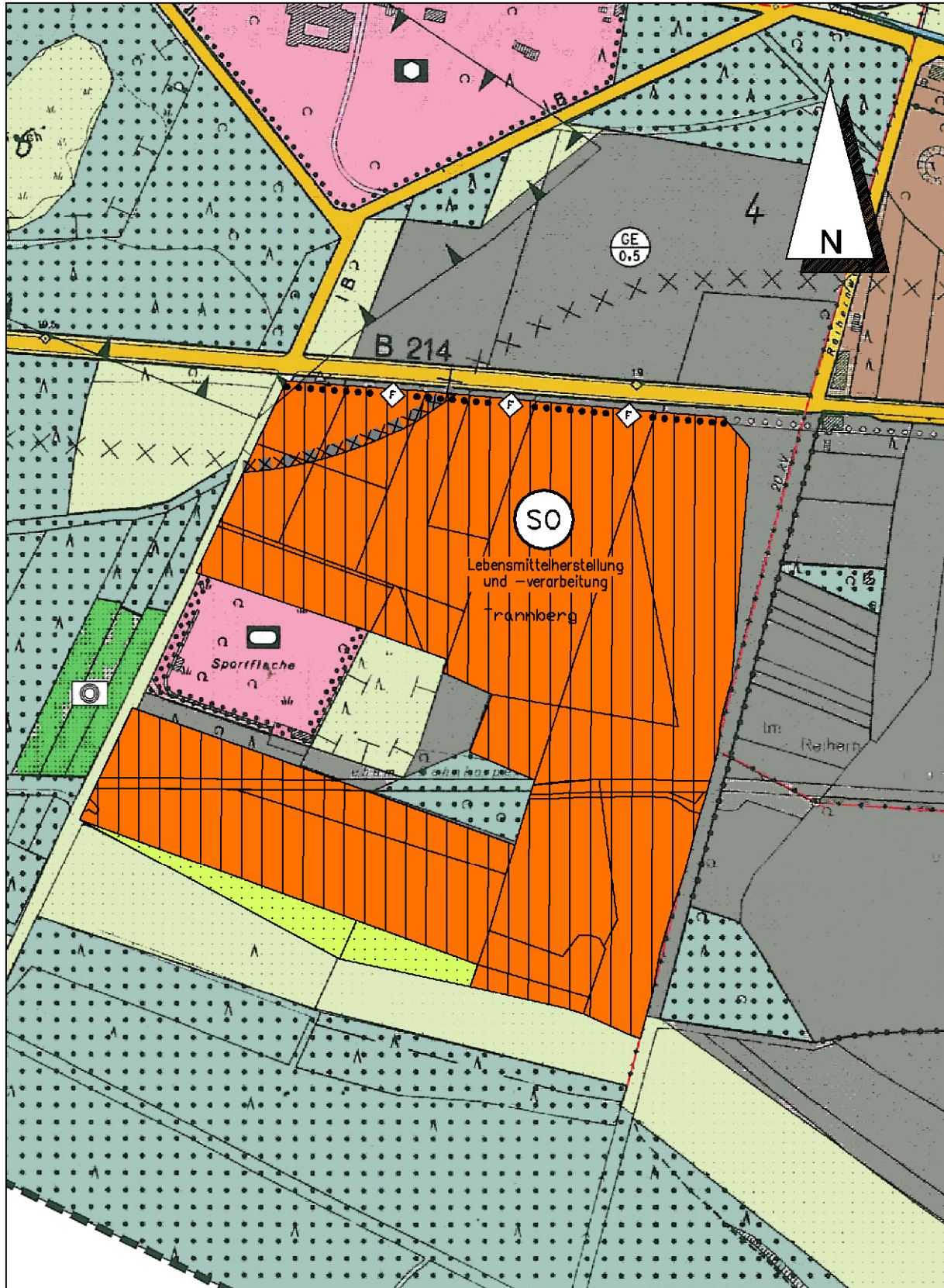
Der Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 3. Änderung wird auf der folgenden Seite im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung, Natur und Landschaft

Nach dem Bundesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist für die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zum Schlachten von Tieren mit einer Leistung von 50 Tonnen Lebensgewicht oder mehr je Tag eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls darüber durchzuführen, ob das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Zugrundelegung bestimmter im Gesetz festgelegter Kriterien erhebliche nachteilige Auswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens nach Maßgabe der geltenden Gesetze zu berücksichtigen sind. Aufgrund dessen wurde eine „Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb eines Geflügel verarbeitenden Betriebs in Wietze“ von der öKon GmbH, Münster, mit Datum vom Januar 2010 durchgeführt, die bei Bedarf in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann.

Der Umweltbericht resultiert aus der nach dem Baugesetzbuch allgemein erforderlichen Umweltprüfung, die durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, durchgeführt worden ist. Er ist gesonderter Bestandteil der vorliegenden Begründung und ihr in der Anlage beigelegt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 3. Änderung, M 1 : 5.000



Der Umweltbericht beinhaltet eine ausführliche Beschreibung von Natur und Landschaft im und um den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, auf die hier verwiesen wird.

2.4 Baugrund

Im Flächennutzungsplan ist für die nordwestliche Ecke des Bebauungsplanbereiches eine Darstellung einer Fläche für den Betrieb bergbaulicher Einrichtungen und Anlagen sowie einer Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist, enthalten. Im Zusammenhang mit früheren Erdölförderungen sind im Bereich südlich der Bundesstraße 214 Bohrlöcher angelegt worden, die aber nicht fruchtbar oder unergiebig waren und wiederverfüllt wurden. Der Schachtbetrieb endete nördlich der Bundesstraße 214 und berührte den Änderungsbereich nicht. Hierzu wurde eine „Beurteilung der Gefahr von Bergschäden auf der Planungsfläche für einen Geflügelschlachthof west von Wietze, Landkreis Celle“ durch das Institut für Geologie und Umwelt GmbH, Sehnde, mit Datum vom 31.12.2009 erarbeitet, in der der Gutachter zu folgendem Ergebnis kommt:

„Im Zusammenhang mit dem Schachtbetrieb Wietze fand keine bergbauliche Aktivität unterhalb der Planungsfläche für den Geflügelschlachthof statt. Die Entfernung zu den Streckenvortrieben im Untergrund, den Schachtbauwerken und den Versatzhalden sind so groß, dass Bergschäden bezüglich des Bauvorhabens auf der Planungsfläche ausgeschlossen werden können.

Bergschäden durch die (inzwischen eingestellte) Erdölförderung aus Bohrlöchern können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Besondere bauliche Maßnahmen an den geplanten Gebäuden zum Schutz vor Bergschäden werden nicht für notwendig gehalten.“

2.5 Hochwasserschutz

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

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit geschaffen werden, einen Geflügelschlachthof einschließlich der notwendigen betriebsbezogenen Nebenanlagen zu errichten. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze bietet hierfür die Grundlage; dort ist erläutert, warum ein Sondergebiet ausgewiesen werden soll, so dass diese Planungsvorgabe hier berücksichtigt wird.

Der benachbarte Bebauungsplan W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ sah in seinem Nordwesten eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vor, innerhalb der seinerzeit der heute bestehende Kreisverkehr angelegt werden sollte. Die über den Bereich dieses inzwischen angelegten Kreisverkehrs hinausgehende Verkehrsfläche kann nunmehr aufgehoben und in den vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Trannberg“ einbezogen werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird gemäß der Vorgabe des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet für die Lebensmittelherstellung und -verarbeitung ausgewiesen. Ziel ist die Ansiedlung eines Großbetriebes für die Geflügelschlachtung. Im Zusammenhang mit diesem Betrieb sollen auch ergänzende betriebsbezogene Nutzungen zugelassen werden, die zugunsten der Funktionalität dieser Betriebsart und -größe erforderlich sind. Dazu zählt ohne Anspruch auf eine abschließende Aufzählung die Errichtung

- eines eigenen Betriebswasserwerkes mit Wasserspeicherbauwerk,
- einer eigenen Betriebskläranlage mit Schlamm-speicherbehälter und Havariebauwerk,
- einer Energie erzeugenden Anlage,
- von Waschanlagen von Behältnissen und Paletten,
- von Anlagen zur Weiterverarbeitung von Schlachtnebenprodukten,
- von Anlagen zur Reparatur, Betankung und Wäsche von Lastkraftwagen und
- einer Direktverkaufseinrichtung unter 800 m² Verkaufsfläche.

Die Anforderungen der Lebensmittelproduktion dürfen nicht in Konflikt mit anderen in Gewerbe- oder Industriegebieten zulässigen Nutzungen geraten, da ein besonderer Anspruch an Schutz vor einwirkenden verunreinigenden Stoffen besteht. Aufgrund dieser Konzentration auf einen bestimmten Betriebstyp handelt es sich hier nicht um ein allgemein nutzbares und typisches Gewerbe- oder Industriegebiet. Daraus ergibt sich wiederum die Festsetzung als Sondergebiet, das sich insofern von einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bzw. einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Die Verkaufsfläche der Direktverkaufseinrichtung wird begrenzt, um deutlich zu machen, dass hier kein großflächiger Einzelhandel entstehen soll und darf.

Das Maß der baulichen Nutzung erlaubt eine der Zweckbestimmung des Plangebietes angemessene Bebauung. Eine geringere Baudichte würde bei einem gegebenen Bauprogramm lediglich zu einem größeren Bezugsgrundstück führen, so dass eine intensivere und flächensparende Bebauung vorgezogen wird. Die Bauhöhen entsprechend ebenfalls den technischen Notwendigkeiten, die hier angemessen berücksichtigt werden können.

Für die zulässige Bauhöhe wird eine Ausnahmeregelung vorgesehen, weil die Höhe von technischen Aufbauten wie Treppenhäuser, Ent-/Belüftern oder ähnlichem über einem Dach nicht maßgebend für die Gesamthöhe eines Gebäudes sein soll.

Aufgrund ihrer besonderen Anforderungen ist nach der öffentlichen Auslegung für Schornsteine eine erweiterte Ausnahmeregelung in die Planung aufgenommen werden, weil sich herausgestellt hat, dass die bislang vorgesehene maximale Höhe nicht ausreichend war, um den notwendigen Schutz der Umgebung vor Immissionen sicherzustellen.

Durch diese Regelung soll der Bau größerer Schornsteinhöhen ermöglicht werden. Schornsteine sind in ihrer Grundfläche der Gesamtanlage untergeordnet, aber technisch unzweifelhaft zwingend erforderlich, so dass sie grundsätzlich unter die Regelung der Textlichen Festsetzung Nr. 4 fallen.

Andererseits soll nicht die zulässige Bauhöhe allgemein vergrößert werden, weil die eigentlichen Gebäude einschließlich technischer Aufbauten weiterhin auf das bislang vorgesehene und festgesetzte Maß begrenzt werden sollen, zumal eine Erhöhung dieses allgemeinen Höhenmaßes nicht erforderlich ist. Durch die Beschränkung auf die zusätzliche Ausnahmeregelung für Schornsteine wird demnach bewirkt, dass lediglich diese Anlagen höher aufragen dürfen, nicht jedoch die zu erwartenden Gebäude in ihrer Gesamtheit bzw. zusätzlich die übrigen technischen Aufbauten.

Auch eine Beschränkung der Änderung lediglich auf die Fläche, die mit Schornsteinen bebaut werden soll, wird nicht vorgenommen, weil es als sinnvoll beurteilt wird, dass der Planbereich insgesamt in dieser Hinsicht einer einheitlichen Regelung unterzogen wird. Da es sich nur um technisch zwingende Schornsteine handelt, für die diese Regelung in Anspruch genommen werden darf, ist ein Missbrauch ausgeschlossen. Nicht zwingend erforderliche Anlagen dürfen die allgemein festgesetzte Bauhöhe ohnehin nicht überschreiten. Wenn Schornsteine aber zwingend erforderlich sind, dann sollen sie auch zulässig sein. Eine Unterscheidung ist somit nicht räumlich erforderlich, sondern sie ergibt sich ausschließlich aus dem zwingenden Erfordernis dieser besonderen technischer Anlagen.

Die Erhöhung soll bewirken, dass Abluftschornsteine höher aufragen können. Damit wird eine „Verdünnung“ von Geruchsstoffen in der Umgebungsluft und dadurch eine Verminderung der Geruchshäufigkeiten im Umfeld des Planbereiches bewirkt. Die Änderung soll somit dazu beitragen, dass der Eintrag von Gerüchen in diesem Umfeld minimiert werden kann.

Die Grundzüge der Planung sind von dieser Planänderung nach der öffentlichen Auslegung nicht berührt. Dies trifft auch für die Belange von Natur und Landschaft, so dass nach Feststellung des Verfassers des Umweltberichtes durch die Änderung kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt, weil hierfür innerhalb der festgesetzten Baugrenzen keine Notwendigkeit besteht.

Die Baugrenzen werden großzügig gehalten; lediglich zur Bundesstraße hin wird im Grundsatz der nach dem Bundesfernstraßengesetz zu berücksichtigende Bauabstand von 20 m zur äußeren Fahrbahnkante eingehalten.

Im Süden wird die überbaubare Fläche bis an die Planbereichsgrenze herangeführt. Dadurch soll ein Zusammenbauen in diesen Bereich für einen späteren Zeitpunkt ermöglicht werden. Unabhängig davon gelten die Abstandsregeln der Niedersächsischen Bauordnung, nach der eine Grenzbebauung nur unter den dort genannten Voraussetzungen möglich ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen dem aber zumindest nicht entgegenstehen.

Die angeregte Einhaltung von Brandschutzstreifen in der Nachbarschaft von Wald wird hier in Abstimmung mit dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Celle und der örtlichen Feuerwehr nicht als erforderlich beurteilt, weil im Westen sowie im Südosten jeweils Verkehrsflächen zwischen Wald und dem Baugebiet liegen. Im zentralen Bereich grenzt das Baugebiet zwar an ein als Wald bezeichnete Fläche an, jedoch stehen hier im Abstand von ca. 20 m keine Bäume, so dass von einer Gefährdung nicht ausgegangen wird. Dazu handelt es sich um Mischwald, der durch die Feuerwehr gut erreichbar ist. Aufgrund der zukünftigen baulichen Nutzung sowie öffentlicher Löschwasserstellen ist mit einer guten Löschwasserversorgung in diesem Bereich zu rechnen, so dass der Brandschutzprüfer in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt hat, dass die Herstellung von zusätzlichen Brandschutzstreifen nicht erforderlich ist.

Während der öffentlichen Auslegung hat das Forstamt Fuhrberg noch einmal darauf hingewiesen, dass nordöstlich des Hundeübungsplatzes das Sondergebiet unmittelbar angrenze. Die im künftigen Sondergebiet zulässigen Bauten und Nutzungen würden in den angrenzenden Waldflächen zu Beeinträchtigungen führen. Je nach örtlicher Lage sei mit Beschattung, Verlärmung, Staub, Abgasen u. ä. zu rechnen. Vor dem Hintergrund solcher Beeinträchtigungen sei die Formulierung, von Waldrändern einen ausreichenden Abstand einzuhalten, in das RROP 2005 des Landkreises Celle aufgenommen worden. Gründe hierfür seien nicht allein die Waldbrandvorsorge und sonstige Gefahrenabwehr, sondern auch die Erhaltung des Landschaftsbilds, der Schutz der Natur, die Eignung für die Erholung und die Vermeidung von Beschattung, Laubwurf, eindringenden Wurzeln. Zur Verminderung all dieser Beeinträchtigungen der Waldbereiche durch das Sondergebiet sei ein Abstand von mindestens 25 m als erforderlich und ausreichend anzusehen. Hierzu ist die Gemeinde Wietze der Auffassung, dass in der Nachbarschaft zu Wald im Südwesten des Planbereiches das Landschaftsbild und damit die Natur in diesem Bereich durch den vorgesehenen Schlachthof in einem so großen Umfang umgeformt wird, dass ein Abstand von 25 m in einer relativ geringen Länge nicht so wesentlich ins Gewicht fällt, dass ein Eingriff in die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers zwingend notwendig wäre. Ob Beeinträchtigungen durch Beschattung, Laubwurf oder eindringende Wurzeln in Kauf genommen werden oder weiterer Abstand eingehalten wird, kann dem Nachbareigentümer überlassen bleiben. Eine Beschattung des Walds durch Gebäude ist nicht möglich, weil Gebäude sich nur nördlich des Waldes befinden können. Der Landkreis Celle als Raumordnungsbehörde sowie auch als Untere Naturschutzbehörde haben dementsprechend keine Einwände gegen die Planung vorgetragen.

3.4 Verkehr

Die Zufahrt erfolgt ausschließlich über eine neu anzulegenden Kreisverkehr im Nordwesten des Baugebietes von der Bundesstraße 214 aus über den nach Süden führenden und entsprechend auszubauenden bisherigen Wirtschaftsweg, der im weiteren Verlauf sowohl den vorhandenen Hundeübungsplatz als auch darüber hinaus südlich anschließend weitere im Flächennutzungsplan abgesicherte Bauflächen erschließt.

Die Bundesstraße 214 ist aufgrund ihrer Klassifizierung für die Aufnahme überörtlichen Verkehrs jeder Art vorgesehen. Nach der letzten Zählung, die im Jahr 2005 durch das Landesamt für Straßenbau durchgeführt wurde, verkehren auf der Bundesstraße 214 westlich Wietze ca. 5.500 Kraftfahrzeuge in 24 Stunden, davon ca. 600 Schwerverkehrsfahrzeuge. In einer „Verkehrstechnischen Studie zur Anbindung eines geplanten Geflügelschlachthofes an die B 214 in der Gemeinde Wietze“ des Verkehrsplanungsbüros Hinz, Langenhagen, vom September 2009 wird für das Jahr 2025 von einer Belastung von 8.150 KFZ/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 10 bis 15 Prozent ausgegangen.

Für die Endausbaustufe des geplanten Geflügelschlachthofes wird in dieser Studie von einem Verkehrsaufkommen von 805 KFZ-Zufahrten und dementsprechend 805 Abfahrten gerechnet, die sich aber in die beiden Fahrtrichtungen aufteilen. Es wird davon ausgegangen, dass die Mitarbeiter zu etwa gleichen Teilen von Westen bzw. von Osten anfahren, während Lieferverkehre zu 70 % aus Richtung West sowie Handwerker und Vertreter zu 55 % aus Richtung West kommen werden. Der Schwerverkehr wird laut Angaben des Investors, ebenfalls im Endausbau, 127 LKW zwischen 6⁰⁰ Uhr und 22⁰⁰ Uhr sowie 66 LKW zwischen 22⁰⁰ Uhr und 6⁰⁰ Uhr umfassen; in der lautesten Nachtstunde werden 14 LKW verkehren, die sich insgesamt laut Prognose zu 70 % nach Westen aus/in Richtung Autobahn und zu 30 % aus/in Richtung Celle .fahren werden.

Die Verkehrsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass bei Anlage eines Kreisverkehrs im Nordwesten des Änderungsbereiches zur seiner Erschließung eine sehr gute Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen in diesem Bereich zu erwarten ist. Eine Erschließung vom Reihernweg aus ist nicht vorgesehen.

Unabhängig von der Planung für einen Geflügelschlachthof ist zu berücksichtigen, dass auch bei der bisherigen Ausweisung des Änderungsbereiches als gewerbliche Baufläche im Falle ihrer Realisierung bereits von einer Steigerung des Verkehrsaufkommens auszugehen war.

Hinsichtlich der Verträglichkeit des zu erwartenden Verkehrs für das öffentliche Straßennetz wurde eine „Ergänzende Stellungnahme zur verkehrstechnische Studie zur Anbindung eines geplanten Geflügelschlachthofes an die B 214 in der Gemeinde Wietze“ durch Verkehrsplanungsbüro Hinz, Langenhagen, im Januar 2010 Hinz erstellt. Dort wurde festgestellt, dass die Bundesstraße 214 die zusätzlich zu erwartenden Fahrten aufnehmen kann. Die weitere Verteilung der Fahrten kann derzeit nicht prognostiziert werden, aber es ist mit zunehmender Entfernung vom Schlachthof eine zunehmende Abnahme der zusätzlichen Verkehrsbelastung zu erwarten. . Im Westen verläuft die Autobahn 7, die den zu erwartenden Teil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aufnehmen kann. Darüber hinaus führt die Bundesstraße 214 weiter in Richtung Nienburg, wo Verbindung zu weiteren Bundesstraßen besteht. Östlich Wietze verzweigt sich von Celle aus sich der Verkehr auf mehrere Bundesstraßen, die ebenfalls für die Aufnahme überörtlichen Verkehrs vorgesehen und ausgelegt sind. Weiterhin führen von Wietze bzw. Ovelgönne aus Landesstraßen in Richtung Norden und Süden, die ebenfalls für die Aufnahme von überörtlichem Verkehr konzipiert sind. Es ist daher davon auszugehen, dass das überregionale Straßennetz den entstehenden Verkehr aufnehmen kann, ohne dass es zu Überlastungen im Verkehrsablauf kommt.

Über den Flächenbedarf des hier geplanten Schlachthofes hinaus wird eine insgesamt größere Fläche als Sondergebiet ausgewiesen, bei deren Inanspruchnahme ebenfalls mit Verkehr zu rechnen sein wird. Dies wurde in einer weiteren „Verkehrstechnischen Studie zur Anbindung eines geplanten Sondergebietes für Lebensmittelerzeugung an die B 214 in der Gemeinde Wietze“ durch das Büro Hinz mit Datum Juni 2010 berücksichtigt. Sie hat zum Ergebnis, dass sowohl die Anbindung an die Bundesstraße im Nordwesten dieses Änderungsbereiches als auch die zusätzlich zu erwartende Belastung auf der Bundesstraße selbst sowie in dem folgenden Straßennetz nicht zu verkehrlichen Problemen führen wird.

Die Bundesstraße selbst verläuft hier außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen, so dass eine direkte Anbindung privater Grundstückszufahrten nicht zulässig ist. Auch nach Osten wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um eine Belastung der dortigen Bereiche durch den zu erwartenden Verkehr auszuschließen.

Das Bundesfernstraßengesetz fordert den Mindestabstand von 20 m bestimmter baulicher Anlagen, in erster Linie Hochbauten, aber auch Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges zum äußeren Rand der Bundesstraße. Allerdings können in einem Bebauungsplan Abweichungen hiervon vorgesehen werden, wenn die zuständige Straßenbaubehörde an der entsprechenden Planung beteiligt wird. Dabei darf aber der Grundsatz der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht verletzt werden. In Abstimmung mit dieser zuständigen Straßenbaubehörde werden hier Stellplatzflächen vorgesehen, die aber zu Vermeidung von möglichen Blendwirkungen auf den Bundesstraßenverkehr durch geeignete Maßnahmen (Schutzzaun, Wall) optisch abzuschirmen sind. Es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße zu beeinträchtigen. Die Straßenbaubehörde ist auch nach Rechtskraft des Planvorhabens bei der Genehmigung von Werbeanlagen in jedem Einzelfall zu beteiligen.

Ein in der Flächennutzungsplanung dargestellter Fahrradweg verläuft innerhalb des Bundesstraßengrundstückes, so dass er in diesem Bebauungsplan nicht zusätzlich festgesetzt werden muss.

Die Anfahrbarkeit land- und forstwirtschaftlicher Flächen wird durch die Planung nicht in Frage gestellt.

3.5 Immissionsschutz

Schallschutz

Um den notwendigen Immissionsschutz benachbarter Nutzungen gewährleisten zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten durch das Fachingenieurbüro „uppenkamp und partner“, Ahaus, mit Datum vom 6.1.2010 erstellt. Danach werden Wohnhäuser im Außenbereich bzw. im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes W-17 „Gewerbegebiet Industriestraße“ ohne Anerkennung eines Rechtsanspruches wie in einem Mischgebiet berücksichtigt. Daraus resultieren immissionsschutztechnische Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu berücksichtigen sind.

Hierzu werden in dem Schallgutachten so genannte flächenbezogene Schallleistungspegel vorgeschlagen. Diese Pegel geben an, welcher Schall bei freier Ausbreitung je m² Grundfläche maximal erzeugt werden darf, ohne dass der nach den einschlägigen Bestimmungen festgelegte Immissionsschutz für benachbarte Bereiche beeinträchtigt

wird. Da weder eine freie Schallausbreitung noch je m^2 eine eigene Lärmquelle vorhanden sind, wird deutlich, dass es sich bei diesen flächenbezogenen Schallleistungspegeln um reine Rechengrößen handelt. Durch den Bezug auf die Fläche soll aber sicherstellt werden, dass jeder, der einen Anteil an einer Gesamtfläche besitzt, auch einen Anteil am gesamten zulässigen Lärmpegel haben soll. Die flächenbezogenen Schallleistungspegel stellen somit die Basisdaten dar, die als Grundlage für die Berechnung des konkret erforderlichen Schallschutzes dienen, die sich wiederum aus der Ausprägung der konkret vorgesehenen Anlage ergibt. Wenn beispielsweise eine Schallquelle eingehaust wird, dann ergibt sich daraus ein entsprechend höherer zulässiger Schallwert, weil die Abschirmwirkung der Einhausung einberechnet werden kann, um trotzdem sicherzustellen, dass benachbarte Nutzungen nicht weiter als zulässig beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Fall werden flächenbezogene Schallleistungspegel in unterschiedlicher Höhe je nach Entfernung zu schützenswerten Nutzungen festgesetzt, weil es auf der Hand liegt, dass in größeren Entfernungen höhere Schallwerte erzeugt werden können als in unmittelbarer Nachbarschaft zu eben diesen schützenswerten Nutzungen.

Innerhalb des Genehmigungsverfahrens für eine geplante Anlage ist nachzuweisen, dass der zu erwartende Lärm unter Berücksichtigung der jeweiligen konkreten baulichen Ausprägung den festgesetzten Rechenpegeln entspricht und damit der Schallschutz für die im Gutachten festgestellten zu schützenden Nutzungen gewährleistet ist.

Zusätzlich dazu sind Anlage und Betriebe zulässig, wenn sie so leise sind, dass eine Beeinträchtigung benachbarter Nutzungen von vornherein ausgeschlossen ist.

Diese Sachverhalte werden in dem genannten Schallgutachten, das bei Bedarf in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden kann, entsprechend dargelegt.

Das Gewerbeaufsichtsamt Celle vertritt die Auffassung, dass entgegen der Aussage im Schallgutachten dem Hundeübungsplatz mindestens der Schutzanspruch vergleichbar eines Mischgebietes zuzugestehen sei. Der Schallschutzgutachter hält dagegen daran fest, dass für den Hundeübungsplatz keine Festsetzung eines besonderen Lärmwertes erforderlich ist, insbesondere nicht mit den Werten eines Mischgebietes. Hintergrund ist, dass bei einer derartigen Nutzung eher von nur einem vorübergehenden Aufenthalt innerhalb des Tageszeitraumes auszugehen ist. Eine nächtliche Nutzung ist auf dem Gelände nicht vorhanden oder nicht schutzwürdig gegenüber Lärm (bspw. Veranstaltungen innerhalb des Vereinsheimes). Ein beurteilungsrelevanter Schutzanspruch, welcher bei der Festlegung der Emissionskontingente zu berücksichtigen wäre, ist aus den vorgefundenen Nutzungen nicht abzuleiten. Nichtsdestotrotz ist durch die festgesetzten Emissionskontingente des B-Plan-Gebietes auch ein gewisser Schutz der Fläche des Hundeübungsplatzes sowie des Vereinsheimes zu erwarten. Die Emissionskontingente der Teilflächen des B-Plan-Gebietes führen tagsüber zu Lärmzusatzbelastungen von ca. 58 dB(A) am Vereinsheim und ca. 60 dB(A) an der nordöstlichen Fläche des Hundeübungsplatzes. Der Richtwert für Mischgebiete zur Tageszeit würde demnach durch die Zusatzbelastung der festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Eine unzulässige Lärmbelastung ist für den Hundeübungsplatz daher durch das geplante Sondergebiet Trannberg nicht zu erwarten.

Gerüche, Staub, Bioaerosole, biologische Agenzien

Wie in der Zusammenfassung der „Umweltverträglichkeitsuntersuchung zum Genehmigungsverfahren für die Errichtung und den Betrieb eines Geflügel verarbeitenden Betriebs in Wietze“, öKon GmbH, Münster, Januar 2010, zu ersehen ist, sind keine unzulässigen Emissionen durch Gerüche, Stäube, Bioaerosole und biologische Agenzien zu erwarten. Die einzelnen Gutachten können bei Bedarf ebenfalls in der Gemeindeverwaltung Wietze eingesehen werden.

3.6 Grün

Der Planbereich wird bislang als Acker genutzt. Planungsrechtlich war er in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes weitgehend als gewerbliche Baufläche und Gemeinbedarfsfläche für Sporteinrichtungen sowie zu einem kleinen Teil als Fläche für die Landwirtschaft einschließlich Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen, so dass die vorliegende Planung weit überwiegend keine erstmalige planerische Inanspruchnahme für bauliche Zwecke vorsieht.

Aufgrund des konkret geplanten Vorhabens wurde eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchgeführt sowie die nach dem Baugesetzbuch allgemein erforderliche Umweltprüfung mit dem daraus resultierenden Umweltbericht erarbeitet. Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Teil dieser Begründung zu verstehen. Er beinhaltet eine Beschreibung des Planbereiches in seinem Umfeld, bewertet zu erwartende Eingriffe und zeigt erforderliche Kompensationsmaßnahmen auf. Die Maßnahmen A1 bis A6 werden in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt und, so weit dies zeichnerisch möglich ist, in der Planzeichnung dargestellt. Lediglich flächige Maßnahmen ohne Bezug auf einen konkreten Pflanzort werden nur verbal definiert. Die Durchführung der im Umweltbericht als Maßnahme A7 definierten außerhalb des Bebauungsplanbereiches vorgesehenen Kompensation, die eine waldverbessernde Funktion beinhaltet, wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert, der vor Rechtskraft des Bebauungsplans der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt wird.

Der Umweltbericht beinhaltet weiterhin Vorschläge für Grünfestsetzungen innerhalb des Planbereiches, die so übernommen werden, weil sie zu einer Begrünung des Sondergebietes und damit zu einer Eingriffsminimierung beitragen. Lediglich die Liste vorgeschlagener Arten wird nicht in die Festsetzungen integriert, weil sie nicht abschließend ist. Auch andere Arten, die die im Umweltbericht genannten Anforderungen erfüllen, können verwendet werden. Eine rechtlich verbindliche Beschränkung auf die im Umweltbericht genannten Arten wäre demnach nicht zu begründen.

4. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

4.1 Ver- und Entsorgung

Innerhalb der ursprünglichen Flächennutzungsplanung für eine gewerbliche Baufläche wurde für den Bereich dieses Bebauungsbereiches bereits festgestellt, dass eine Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches grundsätzlich möglich ist.

Eine bislang vorhandene Elektrofreileitung am Reihernweg wurde zwischenzeitlich durch eine unterirdische Trasse ersetzt, die nicht innerhalb des Planbereiches verläuft.

Aufgrund der besonderen Anforderung durch die konkret geplante Nutzung ist vorgesehen ein eigenes Klärwerk zu bauen, so dass die entsprechenden Anlagen zur Entsorgung des Gemeindegebietes Wietze nicht bzw. nur begrenzt in Anspruch genommen werden müssen. Das Werk bedarf entsprechender wasserrechtlicher Genehmigungsverfahren. Eine „Studie im Rahmen der FFH-Vorprüfung“ (FFH = Fauna-Flora-Habitat) durch die öKon GmbH, Münster, aus dem Januar 2010 zur Verträglichkeit der geplanten Maßnahmen liegt vor und kann bei Bedarf in der Gemeindeverwaltung Wietze eingesehen werden.

Dem Investor liegt ein Versorgungsangebot der SVO für die Wasserversorgung für die Baustufen bis zum Endausbau vor. Damit ist die Erschließung gesichert. Inwieweit zu einem späteren Zeitpunkt eine eigene Wasserversorgung über ein Betriebswasserwerk erfolgen soll, kann erst nach weiteren Prüfungen der ökologischen und ökonomischen Bedingungen sowie einem entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren entschieden werden.

Das Oberflächenwasser wird vor Ort versickert; dazu sollen mehrere Versickerungsmulden mit Tiefen bis zu 30 cm angelegt werden, die zum Teil innerhalb des 20 m-Abstandes zur Bundesstraße und zum Teil innerhalb der festgesetzten Anpflanzflächen liegen. Grundsätzlich sind solche Anlagen gemäß §§ 14 und 23 (5) BauGB auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Entlang der südlichen Planbereichsgrenze wird eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt, die für Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der westlich angrenzenden Bauflächen reserviert werden muss. Da ein Anschluss an vorhandene Anlagen nur innerhalb des Reihernweges im Osten des Planbereiches erfolgen kann, muss eine entsprechende Leitungstrasse für den Bereich südwestlich des Planbereiches vorgesehen werden.

4.2 Altlasten, Bodenkontaminationen

Altlasten und Bodenverunreinigungen, die die geplante Nutzung grundsätzlich in Frage stellen würden, sind nach einer „Historischen Erkundung auf Altlasten“ durch das Institut für Geologie und Umwelt GmbH, Sehnde, mit Datum Oktober 2009 innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Allerdings könne nicht ausgeschlossen werden, dass hier Rohrleitungen verlegt sind, die durch Leckagen ein hohes Altlastenrisiko besitzen. Zur Erkundung werden Untersuchungen vorgeschlagen, die gegebenenfalls durch Baggerschürfe zu ergänzen seien. Frühere verfüllte Bohrlöcher seien auf ihre Überbaubarkeit zu überprüfen.

Daraufhin wurde eine „Technische Untersuchung auf Altlasten“ mit Datum vom 8.12.2009 durch dasselbe Institut durchgeführt, das in der Zusammenfassung zu folgendem Ergebnis kommt:

„Im Hinblick auf eine gewerbliche Neuansiedlung bei Wietze wurde für das betroffene Gelände aufbauend auf einer Historischen Erkundung eine Technische Erkundung durchgeführt. Innerhalb der Technischen Erkundung wurden folgende Altlastenverdachtsflächen überprüft:

- alte Erdölbohrungen
- ehemaliger Betriebsplatz nördlich des jetzigen Hundesportplatzes
- ehemalige Ölschlammteiche östlich des jetzigen Hundesportplatzes
- ehemalige Bahntrassen
- Gelände nördlich und östlich des jetzigen Hundesportplatzes auf Rohrleitungen

Im Rahmen der Technischen Erkundung wurden der Boden mittels Rammkernsondierungen und Schürfgräben aufgeschlossen. Die aufgeschlossenen Bodenschichten wurden lithologisch und organoleptisch beschrieben und beprobt. An ausgewählten Proben wurde der Kohlenwasserstoff-Index bestimmt.

Für fünf der auf dem Gelände vorhandenen ehemaligen Erdölbohrungen konnte der Altlastenverdacht weitgehend ausgeräumt werden (Cons. 128, Dea 9, Dea 10, Dea 12, Dea 13) Zwei Bohrungen wurden nicht gefunden (HW 254 Lapp 3), so dass für diese Bohrungen der Altlastenverdacht weder bestätigt noch ausgeräumt werden.

Die RWE Dea AG hat darauf hingewiesen, dass mit baulichen Anlagen von diesen Bohrungen ein Abstand von mindestens 5 m (Radius) einzuhalten sei, da aufsteigende Kohlenwasserstoffe im Bereich alter Bohrungen nicht grundsätzlich auszuschließen seien. Im Falle einer Annäherung von weniger als 5 m Radius an eine Bohrung oder einer Überbauung nach Einzelfallprüfung seien Sicherungs- und/oder Schutzmaßnahmen erforderlich, die dazu geeignet sind, aufsteigende Kohlenwasserstoffe sicher abzuleiten, sowie Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass eine statische Beeinflussung eines Bauwerks oder einer sonstigen Anlage nicht stattfinden kann.

Auf dem ehemaligen Betriebsplatz nördlich des jetzigen Hundesportplatzes konnte der Verdacht auf eine großflächige Verunreinigung ausgeräumt werden. Dort besteht weiterhin der Verdacht, dass kleinräumige Verfüllungen auf dem Gelände erhöhte Schadstoffgehalte besitzen.

Der Ölschlamm aus den Ölschlammteichen ist weitestgehend ausgeräumt worden. Die dort vorhandenen Auffüllungen sind größtenteils ölverunreinigt. Die von der Ölverunreinigung betroffene Fläche beträgt ca. 2.500 m². Im Falle einer Nutzungsänderung sind dort weitergehende Sanierungsuntersuchungen durchzuführen.

Im Bereich der ehemaligen Bahntrassen wurden keine Hinweise auf eine Bodenverunreinigung gefunden. Der Altlastenverdacht konnte für diese Bereiche ausgeräumt werden.

Der Verdacht, dass alte Rohrleitungen auf dem Gelände vorhanden sind und zu Bodenverunreinigungen geführt haben können, wurde ausgeräumt.“

Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind im Planungsbereich keine Altablagerungen bekannt, so dass aus seiner Sicht keine Bedenken bestehen.

4.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.4. Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca.	14,5199 ha
davon werden festgesetzt:	
Sondergebiet - Lebensmittelherstellung und -verarbeitung	14,0501 ha
Verkehrsfläche	0,4698 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan W-25

„Sondergebiet Trannberg "

vom 7.5.2010 bis einschließlich 7.6.2010

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Bürgermeister