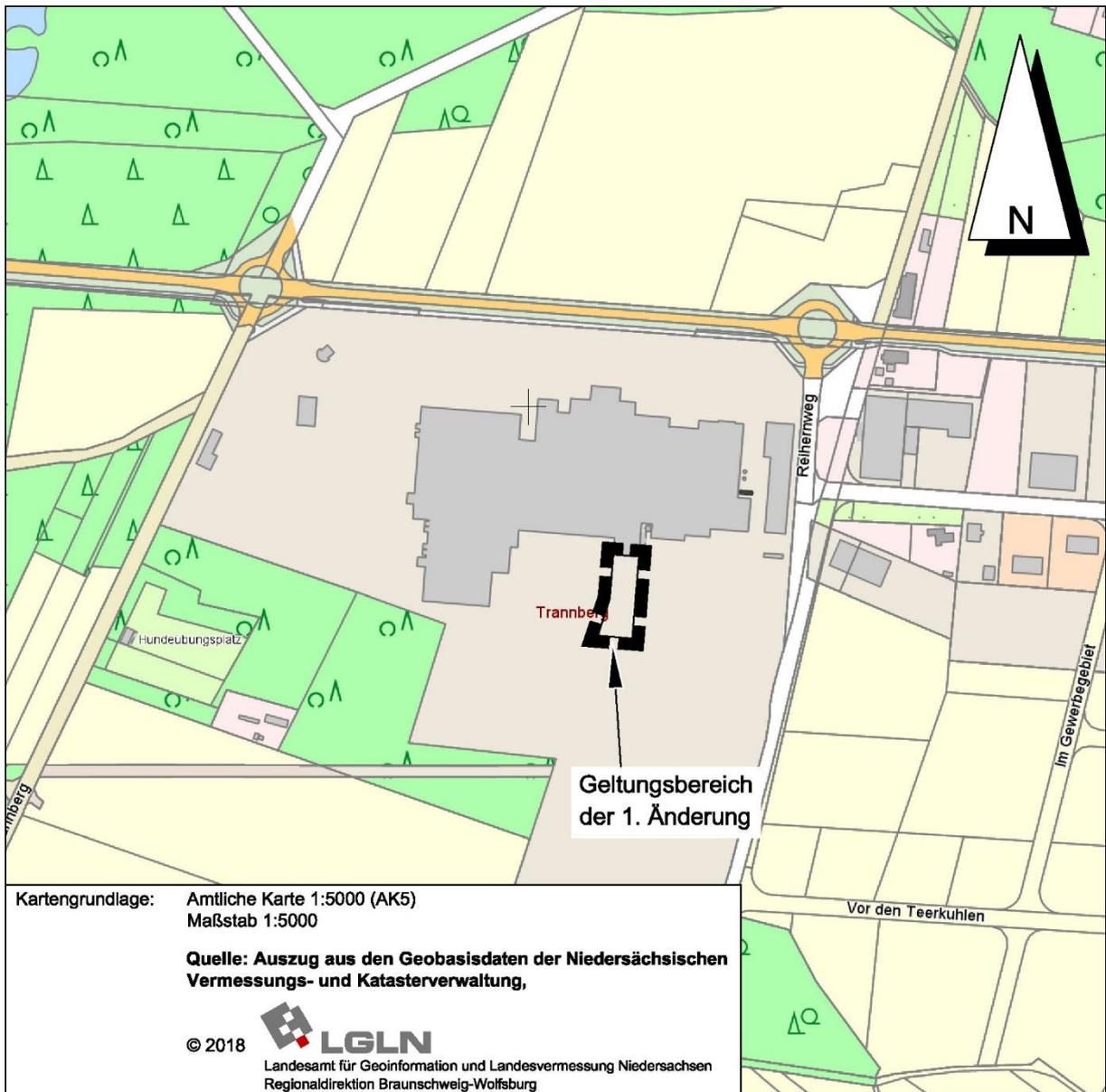


BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
5.9.2018			

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN W-25 „SONDERGEBIET TRANNBERG“, 1. ÄNDERUNG



Bebauungsplan Nr. W-25 „Sondergebiet Trannberg“, 1. Änderung (M 1 : 1.000)

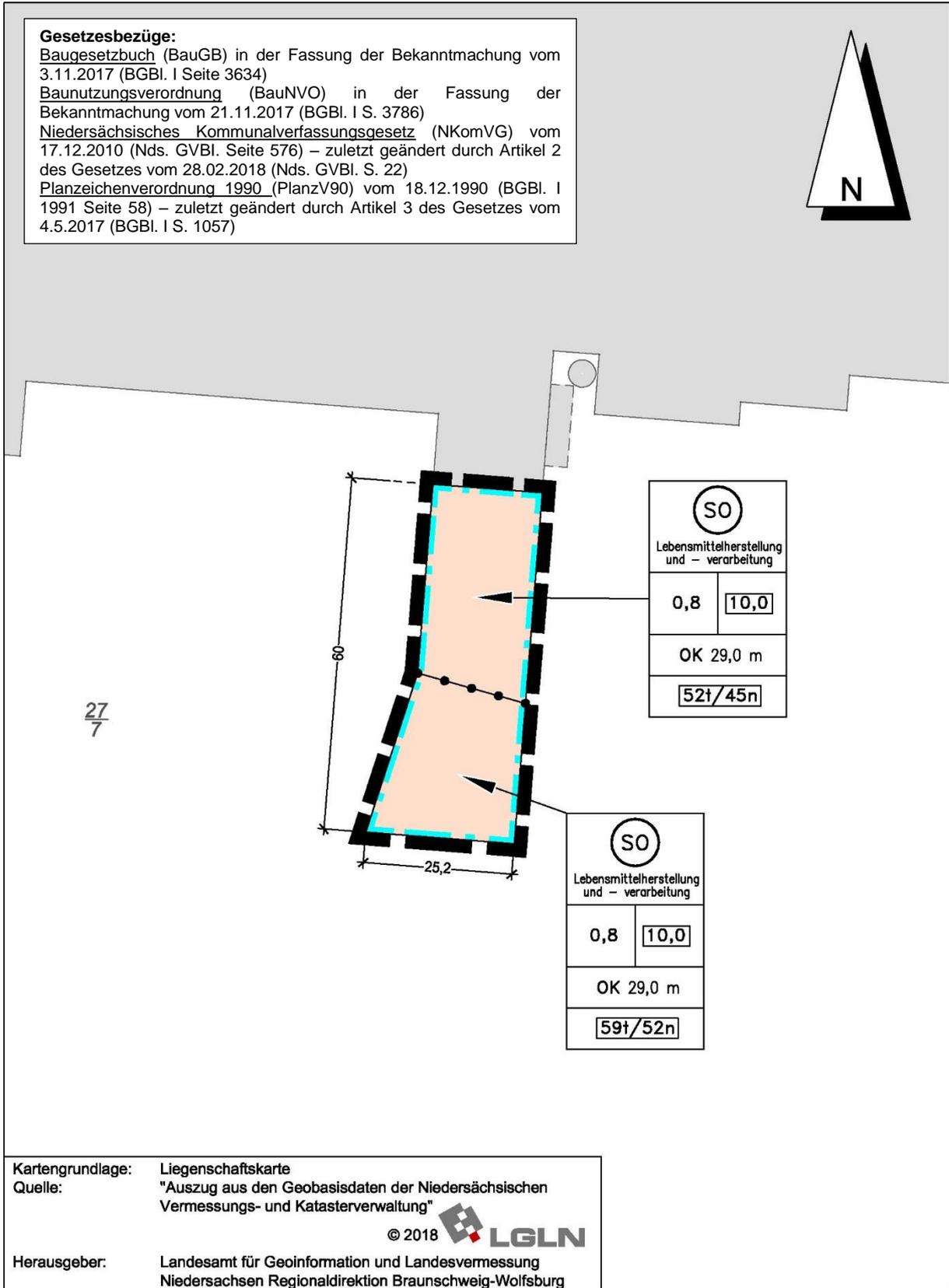
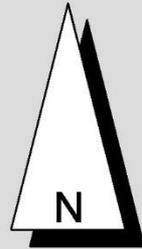
Gesetzesbezüge:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.02.2018 (Nds. GVBl. S. 22)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

© 2018  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Sonstige Sondergebiete / Lebensmittelherstellung und -verarbeitung
(§ 11 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

10,0

Baumassenzahl

0,8

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt

OK 29,0 m

Oberkante als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

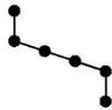


Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN



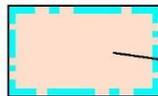
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

59t/52n

Zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel
in dB(A)/m²
(t = tag 6°°-22°° Uhr / n = nacht 22°°-6°° Uhr)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)



bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. Zulässig sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes Betriebe und Anlagen zur Lebensmittelherstellung und -verarbeitung, insbesondere zur Geflügelschlachtung, einschließlich betriebsbezogener Nebennutzungen zulässig (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 Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche die zu ermittelnden Immissionskontingente **LIK** weder tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) noch nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) überschreiten.
Eine Anlage bzw. ein Betrieb ist auch dann zulässig, wenn die nach TA Lärm ermittelten Beurteilungspegel für die Betriebsgeräusche des betrachteten Betriebs die Immissionsrichtwerte tags und nachts an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreiten (Relevanzgrenze).
Grundlage: DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Ausgabe Dezember 2006, zu beziehen über die Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin
(gemäß § 1 (4) BauGB)
3. Die durch **OK** festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach der Höhe der Hauptbaukörper, gemessen an jedem Schnittpunkt der Außenwände, über 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 (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze die 1. Änderung des Bebauungsplanes W-25 „Sondergebiet Trannberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 25.03.2019

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 25.9.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für den Landkreis Celle ortsüblich am 27.9.2018 bekanntgemacht worden.

Wietze, den 25.03.2019

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Gemarkung: Wietze Flur: 2
Quelle: "Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung"

©2018



Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig - Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom August 2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. (Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. (Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird)

Lingen (Ems), den 20.03.2019

gez. Illguth

Siegel

.....
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur-

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im September 2018

BÜRO KELLER

Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 27.9.2018 im Amtsblatt für den Landkreis Celle ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom 5.10.2018 bis 5.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den 25.03.2019

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan, 1. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.2.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 25.03.2019

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan, 1. Änderung, ist damit am 29.03.2019 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 2.4.2019

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Begründung

1 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat am die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes W-25 „Sondergebiet Trannberg“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich inmitten des Bebauungsplangebietes „Sondergebiet Trannberg“ im Westen des Kernortes Wietze südlich der Bundesstraße 214. Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt nach seiner 3. Änderung für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet für die Lebensmittelherstellung und -verarbeitung dar. Er ist durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

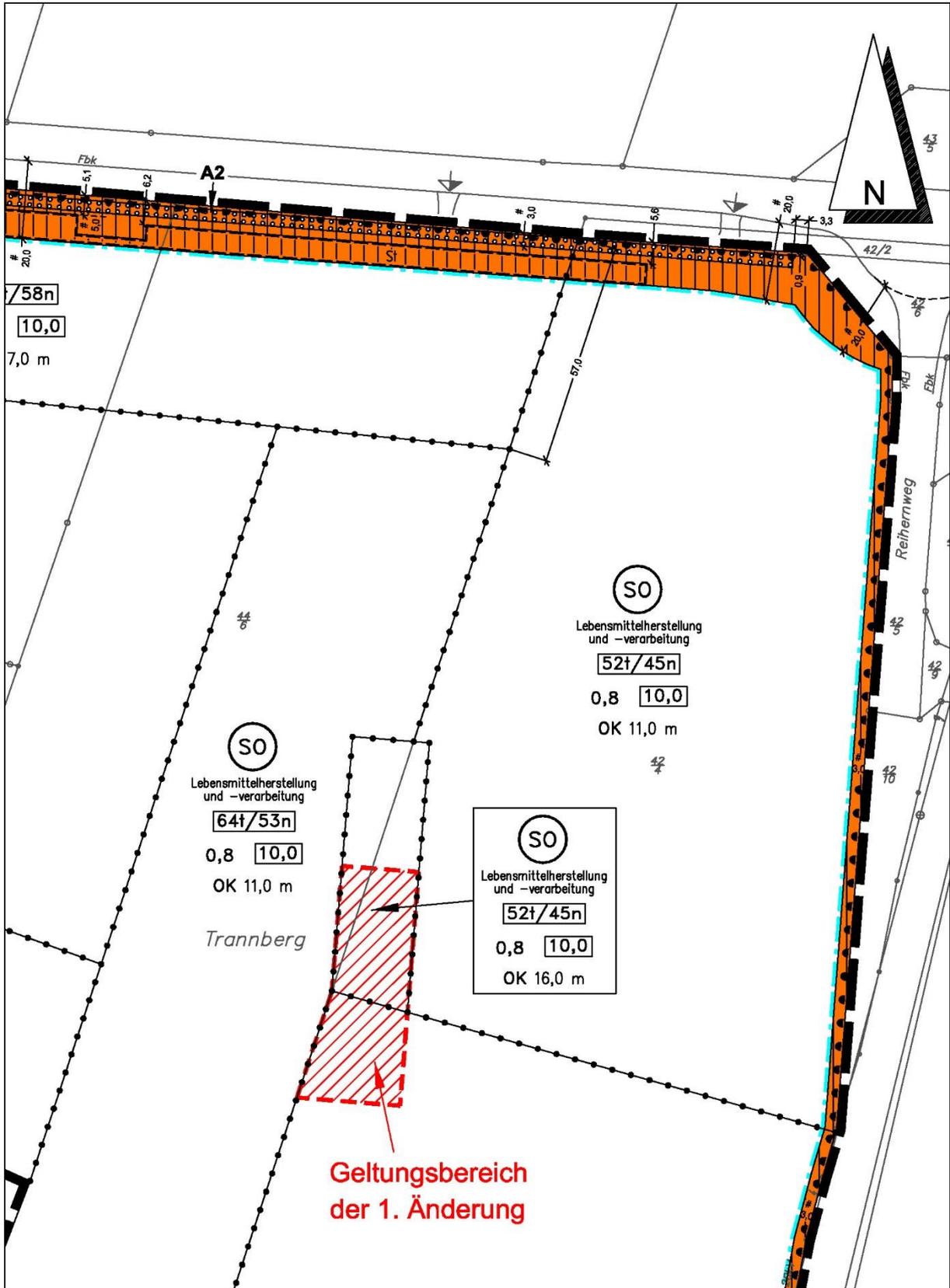
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung für den Geltungsbereich der 1. Änderung unter anderem eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 16 m über gewachsenem Boden fest. Ein aus dem Maßstab 1:1.000 verkleinerter Ausschnitt aus dem Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Es handelt sich hier um einen kleinen Teilbereich einer größeren Industrieanlage, deren Grundstücksfläche baulich intensiv genutzt wird.

**Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan W-25 „Sondergebiet Trannberg“
(verkleinert aus M 1 : 1.000) mit eingetragenen roten Geltungsbereich der 1. Änderung**



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll die zulässige Bauhöhe für einen relativ kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes heraufgesetzt werden.

Aufgrund aktueller Entwicklungen im technischen Bereich für den vorhandenen Betrieb muss das Technikgebäude über das bislang vorgesehene Maß hinaus in ausreichender Größe errichtet werden können.

Das Treppenhaus zur Erlangung der Dachfläche sowie Maschinen, die auf der Dachfläche stehen (Verdunstungskondensatoren der Kälteanlage) sind untergeordnete Bauteile.

Das vorhandene und das geplante Technikgebäude befinden sich nicht im direkten wahrnehmbaren Sichtbereich, sondern liegen von der Bundesstraße ca. 140 m bis 175 m und von der Straße Reihernweg ca. 110 m bis 130 m zurückgesetzt inmitten des Geflügelverarbeitungsbetriebes und fallen somit im Vergleich zur gesamten Betriebsanlage nicht markant auf.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung steht im Zusammenhang mit der Innenentwicklung Wietzes im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die im Ausmaß nicht bereits vor der Änderung zulässig waren. Durch die Änderung wird auch kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

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

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 0,1205 ha.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

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

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes W-25

„Sondergebiet Trannberg“

vom 5.10.2018 bis einschließlich 5.11.2018

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

Wietze, den 25.03.2019

gez. W. Klußmann
Bürgermeister