

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - ,
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Geschossflächenzahl als Höchstzahl
- Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse
 II als Höchstmaß

- TH 7,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 12,50 m Firsthöhe als Höchstmaß

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

- offene Bauweise
- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
- Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- nicht überbaubare Fläche
- bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)
- In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die jeweils angegebene Höhe der Traufe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Außenkante Dachhaut, an den Traufseiten gemessen) entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände nicht überschritten werden (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Die durch FH festgesetzte maximale Firsthöhe bemisst sich nach der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9) NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO).
- Innerhalb der Baugrundstücke ist je Baugrundstück ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Innerhalb der Verkehrsflächen sind insgesamt 6 Stück höherwachsende standortheimische Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die einzelnen Baumscheiben müssen eine Fläche von mindestens 9 m² aufweisen, sofern die Baumstandorte in Asphalt- bzw. Pflasterflächen liegen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).
- Anpflanzungen nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugebieten und der Verkehrsfläche dieses Bebauungsplanes seinen Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der Übersichtsplanung auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Anpflanzungsperiode (Oktober bis April) durchzuführen (gemäß § 9 (1a) BauGB).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
 Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im stillen Winkel“ der Gemeinde Wietze.

§ 2 Einfriedigungen
 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m über dem gewachsenen Boden (entsprechend § 5 (9) NBauO) aufweisen.

§ 3 Freileitungen
 Freileitungen sind unzulässig.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

HINWEISE

1. Gemäß § 9 (2) Niedersächsische Bauordnung (NBauO) müssen nicht überbaute Flächen der Grundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

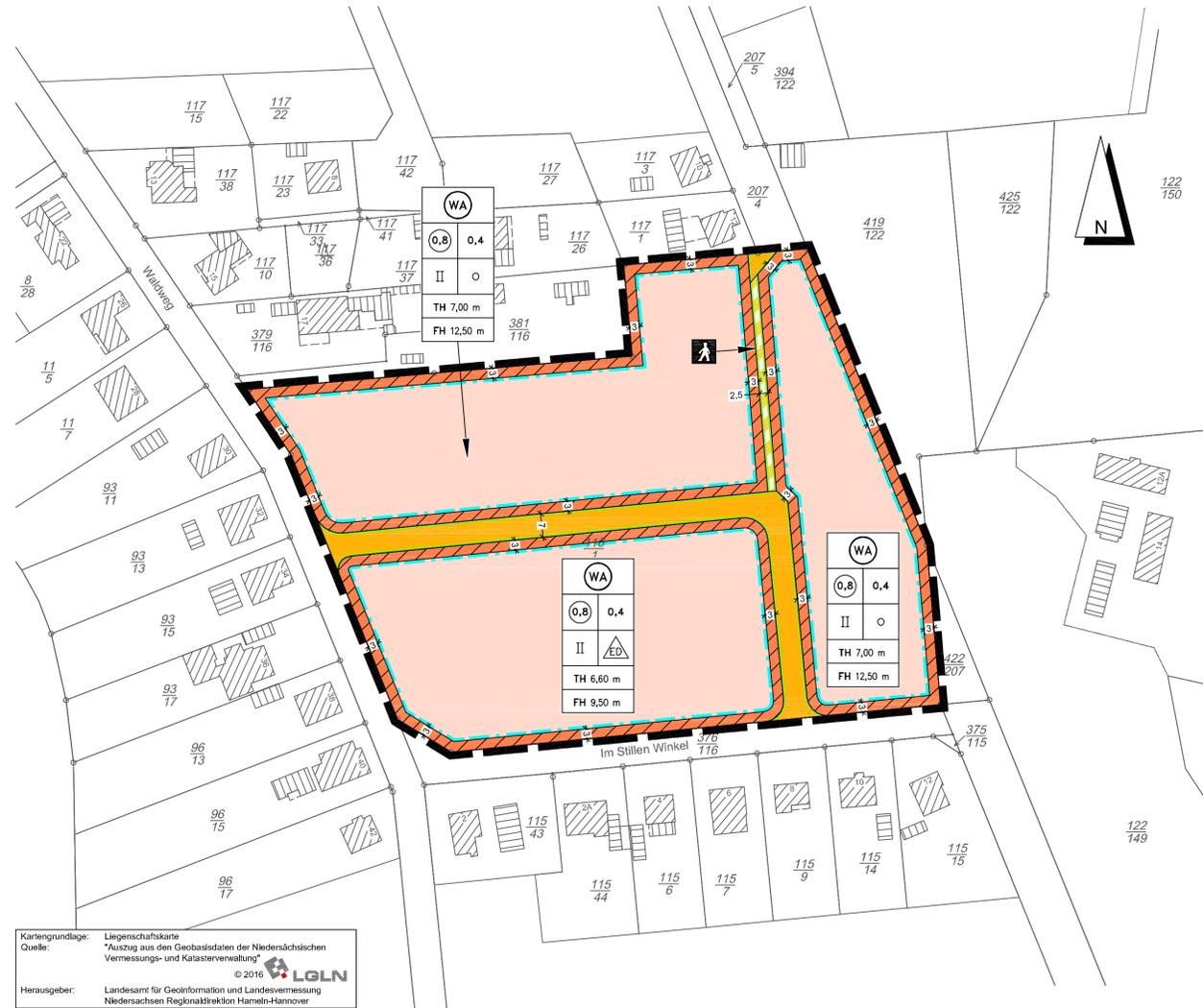
2. Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gefährdeter Vogelarten sowie auch anderer Arten(gruppen) darf eine Gehölbeseitigung nicht in der Zeit gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG (1. März bis zum 30. September eines Jahres) erfolgen.

Gesetzesbezüge
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. Seite 46) - zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244)
 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.10.2019 (Nds. GVBl. S. 309)
 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)

Abb. 6: Lageübersicht Maßnahme E 1



Abb. 9: Lageübersicht für die Maßnahmen E 2 und E 3



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Quelle: *Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung*
 © 2016 LGLN
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Präambel
 Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634), des § 84 der Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46) 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 diesen Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (sowie den nebenstehenden Örtlichen Bauvorschriften), als Satzung beschlossen.
 Wietze, den _____

 Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsbüchlich bekanntgemacht.
 Wietze, den _____

 Bürgermeister

Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2016 LGLN
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg
 Die Planunterlagen entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Oktober 2016). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthofotografie ist einwandfrei möglich.
 Celle, den _____

 Regionaldirektion Braunschweig-Wolfburg, Katasteramt Celle

_____ (Unterschrift)

 Siegel

Planverfasser
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von
 Hannover im November 2019
BÜRO KELLER
 Büro für städtebauliche Planung
 Lothringer Straße 15, 30559 Hannover
 Telefon (0511) 522520 Fax 529822

Öffentliche Auslegung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Wietze, den _____

 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung
 Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der 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 öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung hat vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
 Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom _____ Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.
 Wietze, den _____

 Bürgermeister

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

 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.
 Wietze, den _____

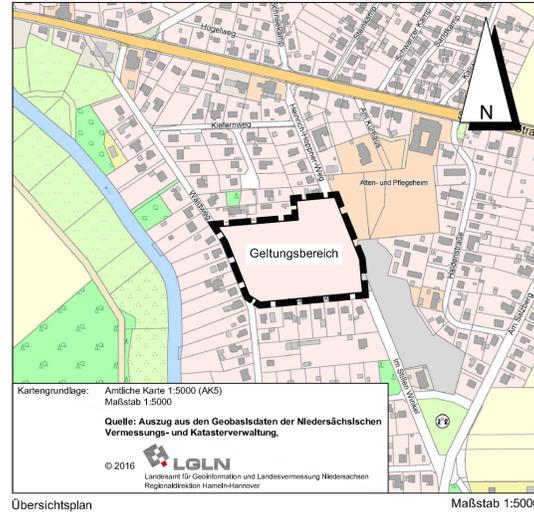
 Bürgermeister

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. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis 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 des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (gemäß § 215 BauGB).
 Wietze, den _____

 Bürgermeister

LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsgrenze
- Höhenlinie über N.N. (nicht dargestellt)



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

WIETZE

**BEBAUUNGSPLAN NR. 29
 UND
 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT**

IM STILLEN WINKEL

M. 1:1000

BAUGESETZBUCH 2017, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 2017,
 PLANZEICHENVERORDNUNG 1990,
 NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG 2012
 IN DER JEWELTS ZULETZT GELTENDEN FASSUNG

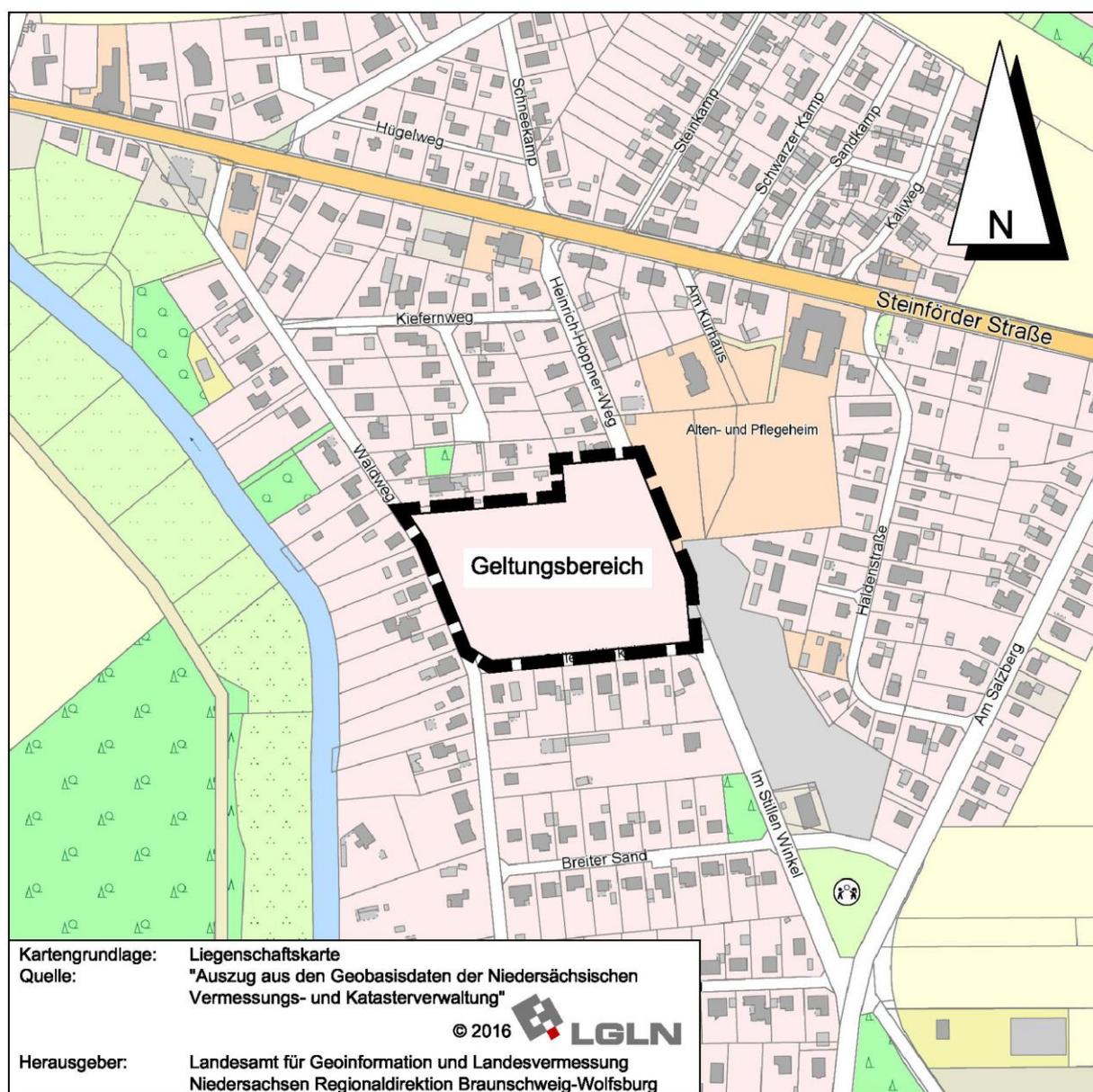
BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB		
bearbeitet am: 19.2.2020 / BAU / LA	bearbeitet am: 29.6.2020 / LA	bearbeitet am: 20.10.2020 / LA		

BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
20.10.2020			

GEMEINDE WIETZE
 BEBAUUNGSPLAN NR. 29 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
 „IM STILLEN WINKEL“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ im Kernort Wietze beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Kolonie Steinförde im Osten Wietzes zwischen Heinrich-Höppner-Weg im Norden, dem Waldweg im Westen und der Straße „Im Stillen Winkel“ im Süden.

Der Planbereich wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wird Wietze als Grundzentrum bezeichnet, in dem die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen als grundlegende Daseinsfunktion. Dabei sollen Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Neubaugebieten außerhalb der Ortslagen haben. Der Planbereich ist Teil des zentralen Siedlungsgebietes, wie es im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2016 für den Landkreis Celle zeichnerisch bestimmt wird. Im bislang gültigen RROP 2005 entspricht dies der Lage in einer so genannten „im rechtskräftigen F.-Plan ausgewiesenen Baufläche“. Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden. Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll sichergestellt sein.

Diese Anforderungen werden hier erfüllt, so dass der Planbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohngebiet dargestellt wird.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

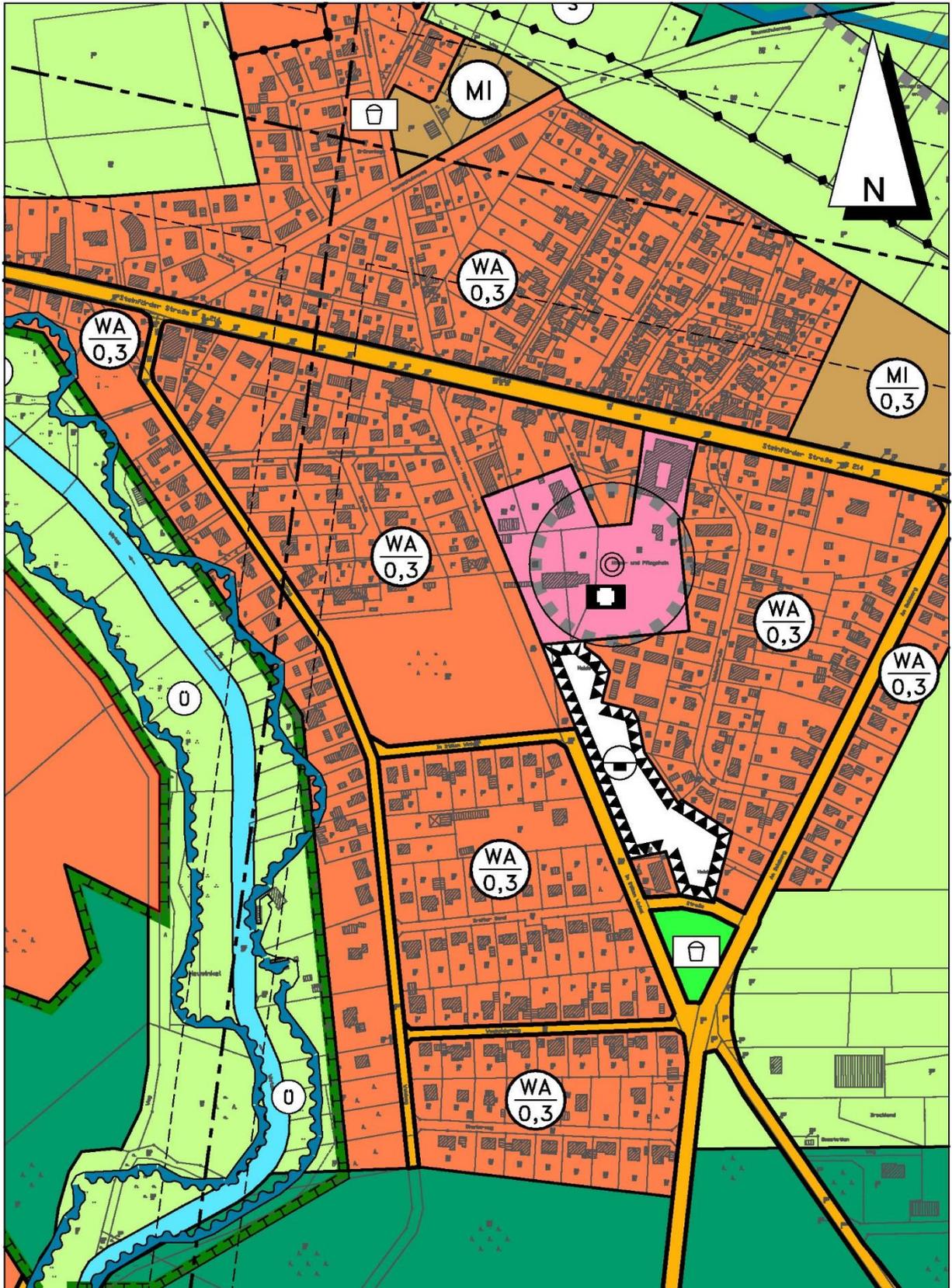
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze weist für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,3 aus.

Ein entsprechender Ausschnitt wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und der einen gesonderten Teil dieser Begründung darstellt. Er beinhaltet eine Beschreibung von Natur und Landschaft.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



2.4 Baugrund

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass die Planungsfläche im Bereich der Hochlage des Salzstockes Wietze-Hambühren liegt. Im Untergrund stehen wasserlösliche Gesteine (Salz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet. Damit seien die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben. Da im Planungsbereich und in der Umgebung bis 4 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt seien, bestehe nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. Das Planungsgebiet werde für bis zu zweigeschossige Wohngebäude in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987). Für Bauvorhaben im Planungsbereich werde empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen.

Das Verfahrensgebiet befinde sich im Bereich des ehemaligen Kalibergwerk „Steinförde“. Hier wurde in mehreren Sohlen Bergbau betrieben von denen einige auch unterhalb des Verfahrensgebietes verlaufen: Besonders hervorzuheben sei dabei die 700 m Sohle in einer Teufe gegen Geländeoberkante (GOK) von 628 m, wo großflächig Abbau betrieben wurde. Die Höhe des Abbaus betrug in den Kammern dabei zum Teil 9 m von denen nur ein kleiner Teil versetzt wurde. Laut Risswerk geschah der Abbau zwischen 1917 und 1918. Zusätzlich zur 700 m Sohle führen weitere Strecken in geringeren Teufenlagen gegenüber GOK durch das Verfahrensgebiet: 660 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 588 m), 580 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 510 m) und 520 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 450 m). Der Schacht „Julius Wilhelm“ im nordwestlichen Bereich des Verfahrensgebietes (Abbildung 1) wurde nie in Betrieb genommen, sodass kein untertägliches Risswerks zur Verfügung steht. Zudem wurde er bereits verfüllt. Basierend auf oben angegebenen Gegebenheiten könne aufgrund der langen Zeit seit Ende des Bergbaus im Kalibergwerk „Steinförde“ davon ausgegangen werden, dass eventuelle Einwirkungen auf die Tagesoberfläche abgeklungen oder nur sehr gering seien, sodass dies einer Bebauung nicht entgegenstehe.

Der Landkreis Celle legt Wert auf die Feststellung, dass der Planbereich nur bedingt für Sondenbohrungen geeignet sei. Geologisch befinde sich eine Salzstockhochlage im Untergrund, mit der grundsätzlichen Gefahr, dass infolge der Bohr- und Ausbauarbeiten Wasserwegsamkeiten geschaffen werden, durch die diese Gesteine mit Grundwasser in Kontakt kommen. Bei Wasserzutritt zu anhydritführenden Gesteinseinheiten in der entsprechenden Tiefenlage könne es zur Umwandlung in Gips unter Volumenzunahme kommen. Dadurch seien nachteilige Veränderungen im Untergrund sowie Geländehebungen und daraus resultierenden Schäden nicht auszuschließen. Die Nutzung von Erdwärme bedarf der vorherigen wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Celle weist darauf hin, dass Sondenbohrungen mit einer Bohrtiefenbegrenzung auf maximal 70 m belegt werden, sofern nicht durch die Auswahl eines geeigneten Bohrverfahrens prinzipiell ausgeschlossen werden könne, dass Wasserwegsamkeiten zwischen grundwasserführenden Schichten und sulfatführendem Gestein entstehen können. Bei einer Bohrtiefe von 40 bis 70 m werde in der Regel eine gutachterliche Begleitung der Bohr- und Verfüllarbeiten durch ein von der Genehmigungsbehörde anerkanntes Fachbüro auferlegt werden. Um eine gegenseitige Gefährdung durch Unterschreitung der zulässigen Temperaturgrenzen auszuschließen, sei die Anlage mit einem Temperaturwächter, der eine minimale Vorlauftemperatur zu den Erdwärmesonden von ca. -3°C regelt, einzubauen. Weiterhin seien bis zu 5 m mächtige Kieslagen zu erwarten. Im

Rahmen einer Vorplanung sollte ein bohrtechnisches Lösungskonzept für die zu erwartenden Spülungsverluste und ein Verfahren zur sicheren Verfüllung der Sondenbohrungen erarbeitet werden.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der Planbereich wurde früher durch den Kalibergbau genutzt, liegt seitdem brach und wird seitdem durch die Eigentümer gewissermaßen „in Ordnung gehalten“. Es soll nun durch die vorliegende Planung entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielsetzung wiedernutzbar gemacht werden.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine lockere und durchgrünbare Bebauung, wie sie der Lage des Baugebietes im Wohnumfeld entspricht. Die Geschossflächenzahl wird etwas höher angesetzt, als dies im Flächennutzungsplan für einen allerdings erheblich größeren Bereich im Durchschnitt vorgegeben wird. Dadurch soll hier eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ermöglicht werden.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es werden im südlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um eine optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Im nördlichen und östlichen Bereich sollen dagegen auch Hausgruppen entstehen können, um auch den Bau von Geschosswohnungen zu erleichtern. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen großzügig gehalten werden, weil durch das Maß der baulichen Nutzung das Ziel einer lockeren Bebauung erreicht werden kann. Wo innerhalb der Grundstücke Gebäude errichtet werden, muss nicht weiter vorbestimmt werden.

3.4 Verkehr

Das Gebiet soll durch eine L-förmige Straße erschlossen werden, die entsprechend wenig Fläche verbraucht.

Über den nach Nordosten führenden Fußweg kann der Heinrich-Höppner-Weg und darüber die Steinförder Straße erreicht werden. Dort befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus über die Linien 800 und 810 Verbindungen durch Wietze hindurch nach Jeversen bzw. nach Celle angeboten werden.

3.5 Grün

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht. Eine Beschränkung auf bestimmte Pflanzarten erfolgt nicht, weil die grundsätzliche Zielrichtung, nach der nur standortheimische Arten verwendet werden sollen, auch von solchen Arten erfüllt werden kann, die in der Pflanzenliste nicht enthalten sind. Eine Begrenzung auf einzelne Arten wäre demnach aber nicht zu begründen, so dass lediglich die Bestimmung, standortheimische Arten zu verwenden, festgesetzt wird.

Die zeitliche Beschränkung für Gehölbeseitigungen gilt nach dem Bundes-Naturschutzgesetz allgemein und ist daher nicht zusätzlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Externe Kompensationsmaßnahmen können durch Aufnahme als externe Planbereiche in den Bebauungsplan gesichert werden. Alternativ ist sind hierfür auch vertragliche Regelungen möglich, wie es im § 1a (3) Satz 4 BauGB geregelt und im vorliegenden Fall auch so vorgesehen ist. Die Lage der nach dem Umweltbericht vorgesehenen Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 wird jeweils auf der Planzeichnung dargestellt.

Als Maßnahme E1 wird auf dem Flurstück Nr. 21/2, Flur 3 der Gemarkung Adelheidsdorf, durch Umsetzung eines geeigneten Pflegekonzeptes die Entwicklung von Magerrasen- / Sandtrockenrasenvegetation auf einem Flächenanteil von insgesamt 12.875 m² sichergestellt.

Die Maßnahme E2 wurde bereits über einen so genannten Flächenpool auf dem Flurstück Nr. 36/0, Flur 32, Gemarkung Eicklingen als dauerhafte Umwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald durchgeführt.

Derzeit wird die Maßnahme E3 ebenfalls über einen Flächenpool auf dem Flurstück Nr. 80/2, Flur 27, Gemarkung Eicklingen als dauerhafte Umwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald durchgeführt.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Gärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrs- und Grünfläche hinaus beitragen können.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Ein früherer unmittelbar nördlich des Planbereichs vorhandener Schacht ist vollständig verfüllt worden. Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt es hier keine Bauverbots- oder Sicherheitszone.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe. Laut Schreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung vom 23.7.2012 sind die vorhandenen alliierten Luftbilder für eine Teilfläche ausgewertet worden. Für die verbleibende Fläche war damals keine Aussage möglich, weil sie während des Krieges bewaldet war.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser wird so beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Laut Wasserbehörde beim Landkreis Celle ist das anfallende Oberflächenwasser bei geeigneten Bodenverhältnissen vollständig zu versickern. Der Boden/Baugrund ist sehr gut für die dezentrale Regenwasserversickerung geeignet und die Grundwasserflurstände sind ausreichend groß. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag mit den dezidierten Nachweisen beim LK Celle eingereicht werden. Eine Ableitung von Oberflächenwasser ist vorgesehen.

Die Festsetzung einer Abfallbereitstellungsfläche wird nicht als erforderlich beurteilt, da vorgesehen, da in der aufgeweiteten Grundstückszufahrt am Wendepunkt des Heinrich-Höppner-Weges der Abfall zur Abholung bereitgestellt werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca.	2,0518 ha
davon sind	
Allgemeine Wohngebiete	1,8900 ha
Verkehrsflächen	0,1618 ha

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 29 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Im Stillen Winkel“

vom bis einschließlich

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze beschlossen.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

Bebauungsentwurf, verkleinert aus M 1 1.000





UMWELTBERICHT

gemäß §§ 2 + 2a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 29 mit örtlicher Bauvorschrift "Im stillen Winkel"

in Wietze (Landkreis Celle)

Beauftragung:

Gemeinde Wietze
Neue Mitte 1 - 3
29323 Wietze

Bearbeitung und ©:

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Helmut Mextorf
LandschaftsArchitekt AK Nds
31840 Hessisch Oldendorf
Friedrichshagener Straße 15
Tel. 05158 – 2224
Mail: Mextorf@gmx.de

Hessisch Oldendorf
12. März 2020

Titelfoto: Blick von der Straße „Im Stillen Winkel“ im Südosten auf das Baugebiet

Inhalt

Seite

Umweltbericht

I	EINLEITUNG	4
1	Planungsabsicht / Vorhaben	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	4
1.1.1	Standort, Art und Umfang des Vorhabens	4
1.1.2	Bedarf an Grund und Boden	4
1.2	Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	5
1.2.1	Rechtshintergrund	5
1.2.2	Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen	6
1.2.3	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen	7
II	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	8
2.1	Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“	8
2.2	Schutzgut „Fläche“	12
2.3	Schutzgut „Boden“	12
2.4	Schutzgut „Wasser“	13
2.5	Schutzgut „Luft“	13
2.6	Schutzgut „Klima“	13
2.7	Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“	14
2.8	Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“	15
2.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	15
2.10	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	16
2.11	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung	16
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	16
3.1	Beurteilungsgrundlagen	16
3.2	Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	17
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“	17
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“	18
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“	18
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“	18
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“	19
3.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“	19
3.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“	19
3.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ insgesamt	19
3.2.9	Auswirkungen auf das „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“	19
3.2.10	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	19
3.2.11	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen	19
3.2.12	Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten	19
3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	20
3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	20
3.5	Kumulative Vorhaben	20
3.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	20
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	20
3.8	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme	20
3.9	In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)	20

Inhalt	.Seite
4	Vorhabensfolgen und Kompensation 21
4.1	Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht..... 21
4.1.1	Eingriffsumfang und Bewertung 21
4.1.2	Kompensationsbedarf und Ausgleich 21
4.1.3	Maßnahmenkonzept für Ausgleich und Gestaltung..... 23
4.1.3.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes 23
4.1.3.2	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes..... 25
4.1.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 28
4.2	Eingriffsbilanz..... 28
4.3	Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung..... 29
5	Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen 31
III	ZUSÄTZLICHE ANGABEN 31
6	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der 31 Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen 31 Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 31
Abbildungen	
Abb. 1	Lage des Vorhabens..... 4
Abb. 2	Bebauungsplan Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ 5
Abb. 3	FNP-Darstellung 7
Abb. 4	Plangebiet und Kalibergbau..... 13
Abb. 5	Fotos zum aktuellen Landschaftszustand 14
Abb. 6	Lageübersicht Maßnahme E 1..... 25
Abb. 7	Foto zum aktuellen Landschaftszustand im Bereich der Maßnahme E 1 25
Abb. 8	Räumliche Zuordnung der Maßnahme E 1 auf dem Flurstück 21/2..... 26
Abb. 9	Lageübersicht für die Maßnahmen E 2 und E 3..... 27
Abb. 10	Konkrete Lage und aktueller Flächenzustand der Maßnahme E 2 27
Abb. 11	Konkrete Lage und aktueller Flächenzustand der Maßnahme E 3 28
Karten	
Karte 1	Aktueller Landschaftszustand – Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen..... 9
Karte 2	Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge..... 24
Tabellen	
Tab. 1	Verteilung flächiger Biotoptypen im Plangebiet..... 10
Tab. 2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs..... 22
Tab. 3	Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge..... 30
Tab. 4	Pflanzenartenliste 30
Referenzliste der verwendeten Quellen 33	

I Einleitung

1. Planungsabsicht / Vorhaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ durch die Gemeinde Wietze sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um an dem überplanten Standort zukünftig Wohngebiete zu realisieren.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Standort

Das Vorhaben liegt im östlichen Teil von Wietze in der Kolonie Steinförde, wie in Abb. 1 grob skizziert. Es umfaßt eine große innerörtliche Freifläche.

Abb. 1: Lage des Vorhabens



Kartengrundlage: LGN (2009; ergänzt)

Art und Umfang des Vorhabens

Im Kernbereich des Bebauungsplanes wird eine L-förmige neue Erschließungsstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie wird ergänzt durch einen nach Norden zum Heinrich-Höppner-Weg führenden Fußweg.

Die übrigen Flächen werden als Wohngebiete festgesetzt. Dazu sind drei große Baufenster als überbaubare Flächen dargestellt, es soll eine zweigeschossige Bebauung zulässig sein. Im südlichen Baufenster soll dabei Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig sein, die Traufhöhe wird dort mit 6,6 m und die Firsthöhe mit 9,5 m festgesetzt.

Im nördlichen und östlichen Baufenster wird dagegen jeweils eine offene Bauweise mit Traufhöhen von 7,0 m und Firsthöhen von 12,5 m zugelassen.

Festgesetzt werden außerdem Baumpflanzungen auf den Grundstücken der Wohngebiete sowie innerhalb der Verkehrsflächen.

Die Abb. 2 zeigt zur Veranschaulichung von Art und Maß der beabsichtigten baulichen Nutzung die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. 29.

1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des B-Plan-Gebietes beträgt insgesamt 2,0518 ha. Davon entfallen 1,8900 ha auf Allgemeine Wohngebiete und 0,1618 ha auf Verkehrsflächen.

Für die Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von jeweils 0,4 festgesetzt, die über das in § 19 (4) Satz 2 Bau NVO zulässige Maß (= 50 %) bzw. 0,2 m überschritten werden darf, so daß sich eine effektive bzw. maximale GRZ von $0,4 + 0,2 = 0,6$ ergibt.

Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 29 „Im Stillen Winkel“



aus KELLER (2020)

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Rechtshintergrund

Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht im Regelfall für die Aufstellung von Bauleitplänen die Pflicht zur Durchführung einer **Umweltprüfung** vor, „in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden“ (vgl. § 2 Abs. 4 BauGB). Dieser **Umweltbericht** bildet entsprechend § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

Die Umweltprüfung ist kein selbständiges Verfahren, sondern findet im Prozeß der Bauleitplanung statt. Sie ist ein integratives Trägerverfahren, in dem alle umweltrelevanten Belange abgearbeitet und die Ergebnisse ggf. erforderlicher Prüfungen wie die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeitsprüfung), Lärmschutzgutachten, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz u.a.m. zusammengeführt werden.

Bei Durchführung einer Umweltprüfung (UP) für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren soll außerdem nach dem gemeinhin als „Abschichtung“ bezeichneten Verfahren die UP in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden [§ 2 (4) Satz 5 BauGB]. Bestandsaufnahmen und Bewertungen vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind dabei heranzuziehen.

Der grundsätzliche Aufbau und Inhalt dieses Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage 1 zum BauGB.

Der für die Abwägung notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden Umweltbelange und damit auch des Umweltberichtes wurde mit der Gemeinde Wietze abgestimmt.

Naturschutzrecht

Nach geltendem Naturschutzrecht (§§ 13–18 des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG) ist auch im vorliegenden Fall die sog. **Eingriffsregelung** anzuwenden.

Nach §§ 1a Abs. 3 und 200a BauGB wird im Gegensatz zum Naturschutzrecht dabei aber nicht unterschieden zwischen "Ausgleich" und "Ersatz". Bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB vielmehr nur **Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen** des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht nach § 9 BauGB die Möglichkeit, in einem Bebauungsplan z.B.

- öffentliche und private Grünflächen (Abs. 1 Nr. 15),
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 1 Nr. 20),
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Abs. 1 Nr. 25 a) sowie
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Abs. 1 Nr. 25 b)

für die Eingriffskompensation festzusetzen. Kompensationsmaßnahmen können jedoch auch außerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Zur Umsetzung naturschutzrechtlicher Anforderungen aus der Eingriffsregelung besteht dagegen nach § 5 BauGB in einem Flächennutzungsplan lediglich die Möglichkeit, z.B.

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Abs. 2 Nr. 10),

darzustellen. Die Festsetzung konkreter Kompensationsmaßnahmen ist jedoch nicht möglich.

1.2.2 Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

Baugesetzbuch (BauGB)

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne im Rahmen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter anderem auch einen Beitrag

- zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleisten,
- zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern und
- die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln helfen.

Hierzu ist in § 1 Abs. 6 BauGB ein umfangreicher Katalog von Belangen aufgeführt, die bei Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Dieser schließt unter vielen anderen die Belange Freizeit und Erholung, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die Belanges des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ein.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Nachverdichtung und Innenentwicklung berücksichtigt, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Naturschutzgesetz

Im § 1 Abs. 1 des BNatSchG werden die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als allgemeiner Grundsatz wie folgt näher definiert.

„Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. *die biologische Vielfalt,*
2. *die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
3. *die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“*

Dies wird in den Abs. 2 – 6 des § 1 BNatSchG dann noch näher im Sinne von speziellen Grundsätzen konkretisiert.

Nach Maßgabe des § 2 Abs. 3 BNatSchG sind die Ziele des Naturschutzes zu verwirklichen, „soweit es im Einzelfall möglich, erforderlich und unter Abwägung aller sich aus § 1 Abs. 1 ergebenden Anforde-

rungen untereinander und gegen die sonstigen Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.“

Außerdem ist der naturschutzrechtliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)

Umweltschutzziele in Bezug auf den Bodenhaushalt sind darin wie folgt formuliert:

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Entsprechend § 3 Abs. 1 Ziff. 9 BBodSchG finden die Regelungen des Bodenschutzgesetzes in diesem Bauleitplanverfahren jedoch keine Anwendung, da in diesem Verfahren die Vorschriften des Bauplanungsrechts in Verbindung mit der anzuwendenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach BNatSchG die Einwirkungen auf den Boden regeln, explizit den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, den Schutz des Mutterbodens sowie auch die Eingriffskompensation für das Schutzgut Boden.

1.2.3 Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP)

Im RROP 2005 ist der überplante Bereich der Kategorie „In rechtskräftigen F-Plänen ausgewiesene Bauflächen Ist-Stand Dezember 2004“ zugewiesen. Im Entwurf 2016 ist der Bereich als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt, spezifische Umweltschutzziele sind hier nicht formuliert.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle (LRP)

Im [bereits älteren] LRP (LANDKREIS CELLE 1991) sind für den überplanten Bereich ebenfalls keine spezifischen umweltschutzbezogenen Darstellungen enthalten. Aus der Neuaufstellung liegen noch keine Informationen vor.

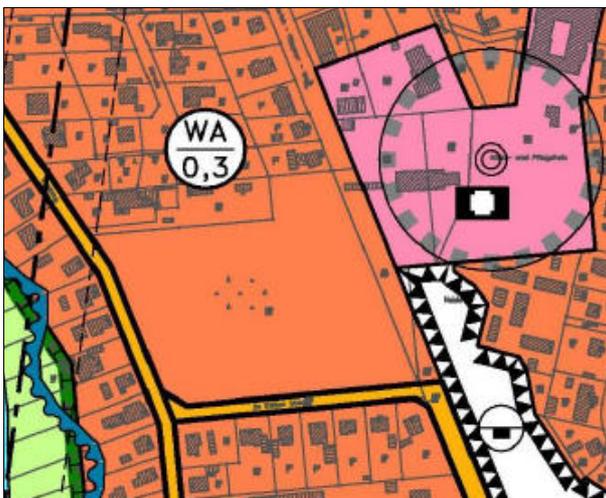
Örtliche Landschaftsplanung (LP) der Gemeinde

Ein Landschaftsplan mit Zielaussagen zum überplanten Bereich liegt für die Gemeinde Wietze nicht vor.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (FNP)

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, allerdings mit einer etwas niedrigeren Grundflächenzahl (0,3), wie aus Abb. 3 ersichtlich.

Abb. 3: FNP-Darstellung



Die im vorstehenden Kapitel 1.2 skizzierten Ziele des Umweltschutzes werden im vorliegenden Fall über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Artenschutzregelungen angemessen berücksichtigt.

II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Beschreibung und Bewertung der Umwelt erfolgt insbesondere entsprechend den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung mit den in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten.

Dabei orientiert sich die räumliche und inhaltliche Tiefenschärfe an den örtlichen Gegebenheiten sowie an der gegebenen Aufgabenstellung (Bebauungsplan-Inhalte) und wird hier entsprechend auf die erforderlichen Angaben beschränkt.

2.1 Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation

Der Planungsraum ist naturräumlich der Aller-Talsandebene und dabei speziell der Untereinheit „Ovelgönner Sander“ zuzuordnen. Der überplante Bereich und sein Umfeld zeigen ein weitgehend ebenes Relief, lediglich im östlichen Bereich ist eine schmale Aufschüttung vorhanden.

Als heutiger potentiell natürlicher Vegetation wäre von Eichen-Birkenwäldern auszugehen.

Biotoptypen / Vegetation, Nutzungen und Strukturmerkmale

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung, d.h. auch für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich naturschutzrechtlich zu prüfender Eingriffsfolgen der Bauleitplanung, ist eine örtlich durchgeführte Erfassung des derzeitigen Landschaftszustandes. Dazu wurde der Planbereich bereits am 23.11.2016 örtlich besichtigt. Die aktuell gegebenen Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen wurden dabei erfaßt. Diese Erfassung war aufgrund der Jahreszeit damals nur vorläufig, denn es konnte zum Zeitpunkt der Erfassung (Ende November) nicht sicher beurteilt werden, ob Teilflächen möglicherweise als Sonstiger Sandtrockenrasen bzw. Magerrasen und damit als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft werden müssen. Es wurde daher am 9. August 2017 eine Nachkartierung speziell im Hinblick darauf vorgenommen, ob solche Vegetationsstrukturen vor Ort gegeben sind (vgl. auch die speziellen Ausführungen zur Magerrasenkartierung weiter unten). Das Gesamtergebnis ist in der nachfolgenden Karte 1 dargestellt. Am 15.01.2020 erfolgte eine nochmalige Überprüfung des Plangebietes, dabei war festzustellen, daß zwischenzeitlich keine wesentlichen Veränderungen eingetreten sind und die o.g. Bestandserfassung weiterhin Gültigkeit hat.

In Tab. 1 ist dann der annähernde jeweilige Anteil der erfassten flächigen Biotoptypen innerhalb des Plangebietes zusammengestellt.

Für das Plangebiet und seine Randlagen ergibt sich danach folgendes Bild:

- Das Plangebiet wird zum überwiegenden Teil (56,96 % bzw. 1,1685 ha) von Magerrasen bzw. Sandtrockenrasen (teils mit Übergängen zu anderen trockeneren Biotoptypen) eingenommen, diese Flächen unterliegen dem Schutz nach § 30 BNatSchG. Sie beherrschen den Kernbereich der Fläche und reichen bis an die befestigten Fahrbahnen der Straßen heran und sind teils mit niedrigem (Zwerg-)Strauchanteil durchsetzt.
- Den insgesamt zweitgrößten Flächenanteil nehmen mit 0,4756 ha bzw. 23,17 % halbruderaler Gras- und Staudenfluren einschließlich Brennessel- und Landreitgrasfluren trockener Standorte ein. Sie finden sich im nordwestlichen Bereich sowie im Norden (bisherige Lagerfläche) und um den Erdwall herum im östlichen Bereich.
- Der drittgrößte Flächenanteil entfällt mit insgesamt 0,2849 ha oder rund 13,88 % auf Gebüsche bzw. Gehölzbestände, die zum überwiegenden Teil wohl sukzessiv entstanden sind. Sie umgeben den Lagerplatz im Nordosten und bedecken (teils auch als reines Brombeergebüsch) den Erdwall an der Ostseite des Plangebietes.
- Die restlichen Flächenanteile verteilen sich auf einen Bereich im Nordwesten, der als mageres mesophiles Grünland (0,1097 ha bzw. 5,35 %; mit Übergängen zu sonstigem Sandtrockenrasen) auskartiert wurde, sowie auf eine kleine vegetationslose Offenbodenfläche im Anschluß an den Heinrich-Höppner-Weg im Nordosten.

Alle Flächen außer den gehölzbestandenen Bereichen wurden bislang regelmäßig gemäht. Dadurch wurde letztendlich die Entwicklung von Sandtrockenrasen begünstigt und ein sukzessiver waldartiger Aufwuchs verhindert.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Bereiche ist folgendes festzustellen:

- Nördlich schließt (Wohn-)Bebauung mit Garten- bzw. Freiflächen an.
- Westlich und südlich liegen Verkehrsflächen (Straßen „Waldweg“ und „Im Stillen Winkel“) mit befestigten Fahrbahnen und Banketten, daran schließen jeweils Wohngebiete an.
- Östlich schließen anteilig parkartige Gartenflächen sowie eine flächige Landreitgrasflur an.

Tab. 1: Verteilung flächiger Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp (vgl. Darstellung in Karte 1)	Kürzel (vgl. Karte 1)	Schutz nach § 30 BNatSchG	Flächenanteil B-Plan Nr. 29	
			ca. m ²	ca. %
Unbefestigte Flächen / Sonstiger Offenbodenbereich	DO		131	0,64
Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand	HPS		1.400	6,82
Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch, mit halbruderaler Gras- und Staudenflur, Landreitgrasflur sowie Rubusgestrüpp	BRS (UH, UHL)		1.449	7,06
Artenarme Brennesselflur	UHB		226	1,10
Artenarme Landreitgrasflur (Halbruderaler Gras- und Staudenflur)	UHL (UH)		204	0,99
Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte, teils gehölzreich	UHT; UH(T); UHT v		4.326	21,08
Mageres mesophiles Grünland kalkamer Standorte (Sonstiger Sandtrockenrasen)	GMA (RSZ)		1.097	5,35
Sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte mit krautigem Gehölzaufwuchs / Sonstiger Sandtrockenrasen mit Übergängen zu trockenen Sandheiden	RAG v / RSZ (HCT)	§§	8.147	39,71
Sonstiger Sandtrockenrasen mit Übergängen zu trockenen Sandheiden	RSZ (HCT)	§§	459	2,24
Sonstiger Sandtrockenrasen mit Übergängen zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte	RSZ (UHT)	§§	3.079	15,01
Summe Fläche Bebauungsplan gesamt			20.518	100,00

Erfassung von Magerrasen (Bearbeitung: S. Herbst)

Die Biotypen der großen Freifläche wurden gemäß aktuell gültigem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2016) erfasst, die Bezeichnung der Arten erfolgt nach Garve (2004). Die Häufigkeit der Arten wird (ggf. hinter dem Artnamen) mit folgenden Ziffern angegeben: 1 = wenige Exemplare, 2 = zahlreich, 3 = teilweise dominant, 4 = großflächig dominant.

In Niedersachsen gefährdete Pflanzenarten (vgl. Garve 2004) werden mit „RL“ und der entsprechenden Gefährdungskategorie angegeben.

Biotoptypen

Am 9.8.2017 wurde auf der untersuchten Fläche Sonstiger Sandtrockenrasen (RSZ) festgestellt, welcher gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG als Trockenrasen geschützt ist. Verbreitet sind darin kleinere, niedrigwüchsige und einer mutmaßlich regelmäßigen Mahd unterliegende Flecken mit *Calluna vulgaris*, die als Nebencode (RSZ(HCT)) angegeben werden. Auch kommen kleinflächig offene Sandstellen vor. Am Rand der Fußwege im Westen und Süden der Fläche unterliegen die Sandtrockenrasen Ruderalisierungseinflüssen, die mit UHT im Nebencode angegeben werden: RSZ(UHT). Das trifft auch auf den von Westen nach Osten führenden Grasweg im Norden der Fläche und angrenzende Bereiche zu.

Sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte (RAGv): Auf rund der Hälfte der Fläche werden die Magerrasen von krautigem Gehölzaufwuchs aus *Populus x canadensis* und *Prunus serotina* überprägt. Auf einem Flecken im Nordwesten ist auch Spierstrauch (*Spirea spec.*) zahlreich. Die Tendenz zu verbuschen wird mit dem Zusatzmerkmal „v“ angegeben. In der aktuellen Ausprägung mit viel *Festuca ovina agg.* und *Hieracium pilosella* sowie einzelnen anderen Kennarten werden sie noch als Trockenrasen gemäß § 30 BNatSchG eingestuft.

Im Nordwesten gehen die RSZ in mageres mesophiles Grünland kalkamer Standorte (GMA(RSZ)) über. Da die Flächen im Innenbereich liegen, ist davon auszugehen, dass ein Schutz gemäß § 22 NAGBNatSchG als „sonstige naturnahe Fläche“ nicht gegeben ist.

Halbruderaler Gras- und Staudenfluren trockener Standorte (UHT) ziehen sich südlich davon bis zur Mitte der Fläche. Es sind mittelwüchsige, dichte, von *Calamagrostis epigejos* und *Elymus repens* dominierte Mischbestände mit Arten der Magerrasen. Auch am östlichen Rand der Fläche kommen sie vor. Zum Schutz gemäß §22 Abs. 4 NAGBNatSchG s.o..

Im Norden befindet sich in der Mitte der Fläche eine kleine, etwa 2 m hohe Aufschüttung mit Landreitgrasflur, etwas Ginstergebüsch und jungem Gehölzaufwuchs: (UHLv). Zum Schutz gemäß §22 Abs. 4 NAGBNatSchG s.o..

Die verschiedenen Ausprägungen sind eng miteinander verzahnt, die Karte 1 enthält die annähernden Abgrenzungen.

Artenliste

1. RSZ(HCT), § 30

Kennzeichnende Arten sind

- teilweise dominant: Hieracium pilosella,
- zahlreich: Agrostis capillaris, Carex arenaria, Festuca ovina agg., Rumex acetosella, Trifolium arvense, unbest. Moose,
- mit wenigen Exemplaren: Filago minima, Hypochaeris radicata, Jasione montana, Ornithopus perpusilus.

Weitere Arten: u. a. Calluna vulgaris (2), Hypericum perforatum (2), Prunus serotina juv. (2), Rubus spec. (1).

2. RSZ(UHT), § 30

Kennzeichnende Arten sind

- zahlreich: Agrostis capillaris (2), Carex arenaria (2), Festuca ovina agg. (2), Rumex acetosella (2), Trifolium arvense (2),
- mit wenigen Exemplaren: Filago minima, Hypochaeris radicata, Jasione montana.

Weitere Arten: u. a. Hypericum perforatum (2), Elymus repens (2), Rubus spec. (2), Cytisus scoparius (1), Oenothera parviflora (1), Artemisia vulgaris (1), Dianthus deltoides (1) - RL 3.

3. RAGv, § 30

Kennzeichnende Arten sind

- zahlreich: Festuca ovina agg., Hieracium pilosella,
- mit wenigen Exemplaren: Agrostis capillaris, Carex arenaria, Rumex acetosella, Trifolium arvense, Hypochaeris radicata, Jasione montana.

Weitere Arten: u. a. Populus x canadensis juv. (2), Prunus serotina juv. (2), Rubus spec. (2), Spirea spec. (kleinflächig 2), Quercus robur juv. (1), Pinus sylvestris (1), Cytisus scoparius (1), Cornus sanguinea juv. (1), Hypericum perforatum (1), Tanacetum vulgare (1), Calamagrostis epigejos (1).

4. GMA(RSZ)

Kennzeichnende Arten sind

- zahlreich: Agrostis capillaris, Hypochaeris radicata, Trifolium arvense, Crepis capillaris, Achillea millefolium, Plantago lanceolata, Trifolium pratense,
- mit wenigen Exemplaren: Medicago lupulina, Galium album, Hypericum perforatum.
- Weitere Arten: u. a. Lolium perenne (2), Calamagrostis epigejos (2), Rubus spec. (2), Oenothera parviflora (1), Cytisus scoparius (1), Tanacetum vulgare (1).

5. UHT

Kennzeichnende Arten sind

- teilweise dominant: Agrostis capillaris, Calamagrostis epigejos, Elymus repens,
- zahlreich: Prunus serotina juv. ,
- mit wenigen Exemplaren: u.a. Plantago lanceolata, Silene vulgaris, Urtica dioica, Berberoa incana, Oenothera parviflora, Rubus spec.

Gefährdete Pflanzenarten:

Im Süden der Fläche kommen am Fußweg einige Exemplare der Heide-Nelke (Dianthus deltoides, RL 3) vor.

Näheres zu weiteren Biotopstrukturen / Tiere / Tierlebensräume

Im südöstlichen Bereich ist eine wallartige Aufschüttung vorhanden, die mit Brombeergebüsch und sonstigem Sukzessionsgebüsch bedeckt ist, durchsetzt mit halbruderaler Gras- und Staudenflur sowie Landreitgrasflur. Nördlich des Walles steht eine einzelne, sehr alte markante Stiel-Eiche, umgeben von Brennesselflur. Südlich des Walles zur Straße hin sind etliche kleine bzw. junge Einzelbäume vorhanden.

Alle Gehölzbestände können grundsätzlich als Brut- bzw. Niststätten für gebüsch- und baumbrütende Vogelarten dienen. Das Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auf der zentralen Freifläche ist aufgrund der niedrigen Vegetation bzw. der Pflegeintensität sowie der umgebenden Gebäude- und Gehölzkulissen hier im Siedlungsbereich nicht zu erwarten.

Die markante alte Eiche am östlichen Plangebietsrand ist im Kronen- und Stammbereich stark vorgeschädigt und stärker einseitig ausgeformt, erfüllt aber möglicherweise Aufgaben als Habitatbaum (z.B. für höhlenbrütende Vogelarten, für Kleinsäuger o.a.), da Höhlen und Spalten im Kronenraum nicht auszuschließen sind. Mittelfristig wird der Baum abgängig sein.

Den niedrigen trockeneren Vegetationsflächen ist Bedeutung als Lebensraum z.B. für Insekten u.a. beizumessen.

Hinweise auf das Vorkommen von Reptilien oder auf Ameisenkolonien ergaben sich vor Ort nicht.

Der nordwestliche Bereich dient großteils als Lagerfläche für Container, Baustoffe, Maschinen und sonstige Geräte, auch ist ein kleiner Schuppen vorhanden, alles durchsetzt mit halbruderaler Gras- und Staudenflur, die gelegentlich gemäht wird. Es sind einige kleinere und größere Einzelbäume vorhanden. Um die Lagerfläche herum sind verschiedene Gebüsche bzw. Gehölzbestände aus heimischen Arten vorhanden, die sich sämtlich sukzessiv entwickelt haben dürften. Im Bereich der Straßenanbindung ganz im Nordosten ist unter zwei größeren Eichen offener, vegetationsfreier Boden gegeben.

Der Anteil der derzeit ständig überbauten Flächen ist minimal und beschränkt sich auf den kleinen Schuppen im Nordosten des Plangebietes.

Das Spektrum der im Bereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biotoptypen ist damit etwas breiter ausgeprägt als bei anderen Planvorhaben und überwiegend durch die regelmäßige Mahd der gehölzfreien Flächen, aber auch durch den trockenen Standort geprägt.

Nach Darstellung des (bereits älteren) Landschaftsrahmenplanes (LANDKREIS CELLE 1991) sind im Bereich des Plangebietes keine Gebiete mit höherer Bedeutung für den Tier- bzw. Pflanzenartenschutz gegeben.

Für die Fauna einschließlich Brut- und Gastvögel wertvolle Lebensräume liegen im Plangebiet nach aktueller Datenlage (NLWKN 2020) ebenfalls nicht vor.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte

Derartige Gebiete bzw. Objekte sind innerhalb des Plangebietes oder in seinem Umfeld nicht gegeben (zu § 30-Biotopen vgl. die Ausführungen weiter oben).

Biologische Vielfalt

Aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen ist hier lediglich mit Blick auf die Magerrasenvorkommen und ihr Pflanzenartenspektrum eine etwas höhere biologische Vielfalt¹ anzunehmen.

2.2 Schutzgut „Fläche“

Dieses Schutzgut ist durch die Novellierung des UVP-Rechts als eigenständiges Schutzgut neben dem Schutzgut Boden neu aufgenommen worden. Dabei handelt es sich (UVP-GESELLSCHAFT 2016:224) *„weniger um ein Schutzgut als vielmehr um einen Umweltindikator, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenoberfläche –unabhängig von der Landnutzung oder der Qualität des Oberbodens– ausdrückt. Der Indikator Flächeninanspruchnahme zählt in Deutschland schon seit längerer Zeit zu den Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“*. Ein enger Sachzusammenhang mit dem Schutzgut Boden ist also gegeben. Der Planbereich ist bislang kein Bestandteil rechtskräftig ausgewiesener Siedlungsflächen, wohl aber ist er im FNP der Gemeinde bereits als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 3). Außerdem ist darauf hinzuweisen, daß es sich um einen früheren rekultivierten Industriestandort (Kalibergbau) handelt.

2.3 Schutzgut „Boden“

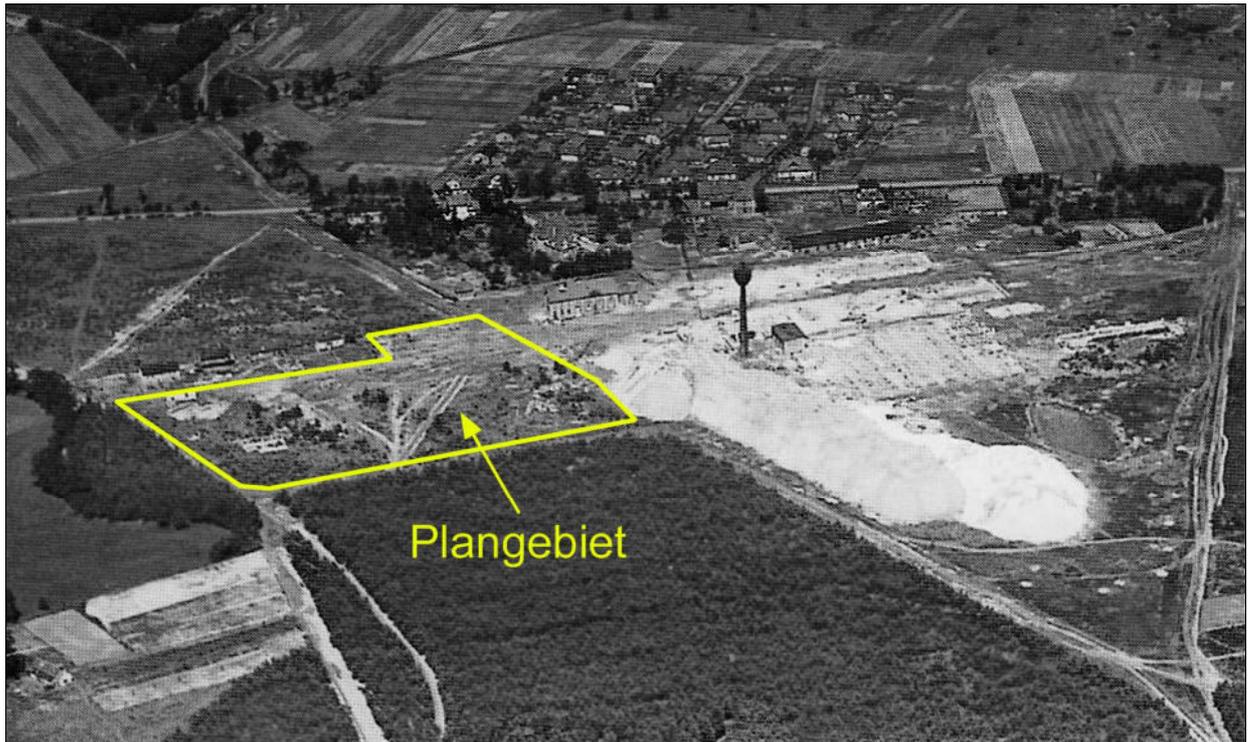
Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich im natürlichen Ausgangszustand um trockene, in tieferen Lagen auch grundwasserbeeinflusste nährstoffarme Sandböden. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand und Flugsand. Daraus ist hier als Bodentyp ursprünglich Gley-Podsol hervorgegangen (NLfB 1974; LBEG 2017).

Abgesehen von einem kleineren Holzschuppen am Nordrand ist derzeit keine dauerhafte Überbauung oder Befestigung im Planbereich gegeben.

Hier ist allerdings anzumerken, daß die Fläche zu Beginn des 20. Jahrhunderts noch Bestandteil des Kalibergbaus in Steinförde war, der östlich gelegene Schacht und damit der Betrieb wurden aber bereits 1925 endgültig stillgelegt (DEUTSCHES ERDÖLMUSEUM WIETZE o.J.). In der nachfolgenden Abb. 4 ist die betreffende Fläche gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, daß im Rahmen der Bergbaunutzung eine tiefgreifendere Überformung des Bodengefüges erfolgte, eine nochmalige finale Rekultivierung erfolgte dann erst im Jahre 2004.

¹ Nach § 7 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG handelt es sich dabei um „die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen“

Abb. 4: Plangebiet und Kalibergbau



Quelle: DEUTSCHES ERDÖLMUSEUM WIETZE (S. 35, o.J.; ergänzt durch Plangebietsabgrenzung)

Die sandig-durchlässigen heutigen Offenböden des Plangebietes erfüllen Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes. Sie leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standorte für die Vegetation sowie als Lebensraum für die Fauna.

Das Plangebiet liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2020).

2.4 Schutzgut „Wasser“

Still- oder Fließgewässer sowie auch wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes oder auch außerhalb angrenzend nicht vorhanden. Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird. Der mittlere Grundwasserstand wird mit 0,5 bis 1,6 m unter der Geländeoberfläche angegeben (LBEG 2020).

2.5 Schutzgut „Luft“

Aufgrund der umliegenden Strukturen und Nutzungen, der gegebenen Freiflächen und Gehölzbestände sowie mangels emittierender Betriebe o.ä. in der Umgebung wird für den Planbereich und sein Umfeld von vergleichsweise guter Luftqualität ausgegangen.

2.6 Schutzgut „Klima“

Das Klima der maritim-subkontinentalen Flachlandregion ist mit einem jährlichen Niederschlag von rund 650 - 700 mm mittelfeucht. Die klimatische Wasserbilanz zeigt mit 200 – 300 mm/ Jahr einen mittleren Wasserüberschuß bei mittlerem bis hohem Defizit von 50 - 75 mm im Sommerhalbjahr (NLfB 1978). Vorherrschend sind westliche Winde, wobei innerhalb von Siedlungslagen wie hier gegeben grundsätzlich mit stark bis sehr stark reduzierten Windgeschwindigkeiten zu rechnen ist.

Es ist trotz der Lage im Ort noch von einem relativ ausgeglichenen Geländeklima auszugehen, denn insbesondere mit den gegebenen Offenböden bzw. den Vegetationsstrukturen wie Ruderalfluren, Grünland, Magerrasen sowie Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist hier noch ein sehr hoher Anteil an kaltluftproduktiven Flächen innerhalb der Siedlung mit ihrem Kalt- und Frischluftbedarf gegeben. Vorbelastungen des Geländeklimas z.B. durch erhöhte Einstrahlung und Wärmespeicherung aufgrund der Befestigung oder Bebauung bestehen hier innerhalb des Plangebietes nicht, dies trifft vielmehr auf die angrenzenden befestigten Straßenflächen zu.

2.7 Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Die Abb. 5 mit den Fotos 1 - 6 zeigt das aktuelle Erscheinungsbild des Plangebietes einschließlich seiner Randlagen. Prägend für das Erscheinungsbild des Plangebietes ist danach die zentrale Freifläche innerhalb des Siedlungsraumes mit ihrer rasenartig kurz gemähten Vegetationsdecke.

Das Relief ist, abgesehen vom Wall am südöstlichen Plangebietsrand, eben. Die vorhandenen Gehölzbestände auf dem Wall sowie um den Lagerplatz herum dienen der Durchgrünung des Siedlungsraumes und schirmen den Lagerplatz gegenüber der Freifläche wirksam ab. Sichtbeziehungen in die Offenlandschaft bestehen nicht, da der Planbereich innerhalb der Ortslage liegt.

Abb. 5: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 23.11.2016; aktuell überprüft am 15.01.2020)

Foto 1: Blick von Südosten über das Plangebiet; rechts am Bildrand liegt die Verwallung



Foto 2: Blick von Südwesten auf die zentrale Freifläche



Foto 3: Blick von Nordwesten auf die Freifläche



Abb. 5 (Fortsetzung)

Foto 4: Schuppen und Lager im nordöstlichen Bereich



Foto 5: Lagerplatz mit Containern, Freifläche, Gerätschaften und Gehölzkulisse im Hintergrund



Foto 6: Gehölzsaum im Übergang vom Lagerplatz zur großen Freifläche; im Hintergrund (Bildmitte) die markante Eiche

**2.8 Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“**

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Wohnfunktionen gegeben. Im nördlich, westlich und südlich angrenzenden Umfeld ist jedoch bereits Wohnbebauung vorhanden. Das Plangebiet (private Grundfläche) erfüllt Aufgaben der örtlichen bzw. wohnumfeldbezogenen Naherholung für die Öffentlichkeit nur insofern, als es als größerer innerörtlicher grünbetonter Freiraum von den umgebenden Straßen her einsehbar bzw. erlebbar ist.

Unter dem Aspekt „Gesundheit“ sind im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung auch die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ zu berücksichtigen. Das wirft die Frage nach möglichen Vorbelastungen auf, solche werden hier jedoch nicht gesehen.

2.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Für den überplanten Bereich sind für dieses Schutzgut derzeit keine wertgebenden Merkmale bekannt.

2.10 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen vielschichtige Wechselbeziehungen, die hier nur exemplarisch bzw. allgemein angedeutet werden sollen.

Solange Böden offen, d.h. unbefestigt und in ihrer Schichtenfolge noch weitgehend natürlich gelagert sind, können sie grundsätzlich naturraumtypischen Pflanzen als Standort und Tierarten (vom Mikroorganismus, Regenwurm oder Kleinsäuger im Boden bis ggf. hin zum Bodenbrüter oder Beutegreifer als Vertreter der Avifauna) als Lebensraum dienen. Mit zunehmender Intensität der Landbewirtschaftung oder insbesondere auch Versiegelung bzw. Überbauung (z.B. Gebäude, Nebenanlagen, sonstige Wirtschaftsflächen, Erschließungsstraßen, Zufahrten etc.) sinkt dieses Angebot. Die Möglichkeiten der Versickerung sinken dann auf diesen Flächen ebenfalls. Überbauung bzw. Versiegelung reduzieren außerdem geländeklimatische Ausgleichswirkungen wie Verdunstung und Abkühlung, gleiches gilt für den Verlust insbesondere von älteren Gehölzbeständen.

Dauerhafte Bodenbedeckung (z.B. Ruderalfluren, Trockenrasen, Grünland, flächige Gehölzbestände) fördert langfristig die ungestörte Boden(wieder)entwicklung. An dieser Bodenentwicklung wirken auch versickernde Niederschläge und die mit ihnen transportierten Stoffe bzw. Partikel mit. Überbauung und Befestigung bedeuten in der Regel eine Belastung des natürlichen Bodengefüges und ggf. auch des Bodenwasserhaushaltes durch Verlust von Offenboden, natürlicher Schichtfolge, Verdichtung oder ggf. auch Stoffeinträge, soweit nicht schon Vorbelastungen durch frühere Überformung (wie hier durch Bergbau) bestehen.

Ein vielfältiges Angebot an flächigen und vertikalen Vegetationsstrukturen (z.B. Ruderalfluren, Gehölzbestände aus heimischen Arten, niedrige Gras- und Krautfluren) oder abiotisch bedeutsamen Strukturen (warme besonnte Flächen, Rohböden, nährstoffarme oder nasse Standorte) in Verbindung mit fehlender oder extensiver Nutzung erhöht sowohl die Lebensraumbedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt als auch die örtliche Erlebnisvielfalt. Raumwirksame Gehölzbestände können darüber hinaus eine wirksame Eingrünung und Einbindung von Bauflächen in die Umgebung gewährleisten und zur Gliederung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Demgegenüber bieten großflächig strukturierte, ausgeräumte und intensiv genutzte Agrarlandschaften ebenso wie Bauflächen ohne Grünstrukturen nur ein stark eingeschränktes Lebensraumangebot für die Tier- und Pflanzenwelt und eine geringe bis oft fehlende Erlebnisvielfalt.

Diese Beispiele mögen genügen, um die Vielschichtigkeit der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern nur anzudeuten; entsprechend komplex können dann bei Realisierung des Vorhabens auch die Wirkzusammenhänge auf die Umwelt ausfallen.

2.11 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Das aktuell im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung gegebene Nutzungsmuster ist seit längerem so gegeben bzw. stabil.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im betroffenen Raum unabhängig vom geplanten Vorhaben keine wirtschaftlichen, verkehrlichen, technischen, planerischen oder sonstigen Entwicklungen zu erwarten, die zu einer erheblichen Veränderung des jetzigen Umweltzustandes im Plangebiet führen könnten. Eine weiterführende Prognose der durch das Vorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen ist daher nicht notwendig, Beurteilungsgrundlage bleibt der aktuelle Umweltzustand, wie vorstehend beschrieben.

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 könnten die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Wietze, d.h. die in Kap. 1 benannte Entwicklung von Wohnbebauung, hier allerdings nicht realisiert werden.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Beurteilungsgrundlagen

Beurteilungsgrundlagen zur Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind

- die gegebenen Umweltvoraussetzungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, wie in Kap. 1.2 und 2 beschrieben,
- die zeichnerische Darstellung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ mit den in Kap. 1 dargelegten Zielen und Inhalten,
- sonstige verfügbare Informationen.

Dieses wird bei der Folgenbeurteilung zugrunde gelegt.

Hinweis:

Eine Differenzierung bei der Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen nach Bau- und Betriebsphase (vgl. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. b) zum BauGB) ist auf dieser Planungsebene bzw. im vorlie-

genden Fall bei den nachstehenden Betrachtungen nicht generell möglich. Sollte es im Einzelfall für ein oder mehrere Schutzgüter Hinweise auf die Unterscheidbarkeit geben, werden diese den Verhältnissen entsprechend berücksichtigt. Ansonsten ist bei der Beschreibung von Folgewirkungen immer die Umsetzung der Planinhalte insgesamt gemeint.

3.2 Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ wird im Grundsatz eigentlich die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen industriell genutzten Fläche ermöglicht, welche früher dem Kalibergbau diente.

Es handelt sich also nicht um die Entwicklung von Bauland in bislang offener, nicht überplanter Landschaft mit bislang unveränderten Böden, sondern um eine planerische Neustrukturierung einer früher bereits genutzten und insbesondere im Hinblick auf den Boden überformten Fläche in einer Insellage des Wietzer Siedlungsraumes.

In welchem Umfang früher anteilige Überbauung bzw. Befestigung / Versiegelung (z.B. Wirtschaftsflächen) gegeben war, kann hier allerdings nicht mehr genau festgestellt werden. Nach Angaben des früheren Grundeigentümers wurde auf der großen Freifläche ein Gebäudefundament gefunden, auch gab es dort eine (bereits wiederverfüllte) Bohrung.

Aus der nun beabsichtigten Planung ist (wieder) mit den gängigen Folgewirkungen wie anteiliger Überbauung und Grundflächenversiegelung zu rechnen.

3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“

Die derzeit vorhandenen und in Karte 1 dargestellten Biotopstrukturen (Bodenvegetation, Gehölzbestände) werden bei Umsetzung der Planung vollständig bzw. flächendeckend verlorengehen, das betrifft auch die gesetzlich geschützten Biotope. Damit entfallen auch die Lebensraumfunktionen, die Wirkungen für den Geländeklimaausgleich (Verdunstung, Abkühlung) oder auch die bisherigen Eigenschaften für die Grüngestaltung des Siedlungsraumes.

Es entstehen stattdessen Siedlungsflächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und anteilig befestigten Flächen innerhalb von Gärten, darüber hinaus auch eine befestigte Erschließungsstraße und ein Fußweg als öffentliche Verkehrsräume.

In Kap. 3.2.3 wird der vorhabensbedingte eingriffsrelevante Flächenanteil allein für das Schutzgut „Boden“ an Befestigung / Überbauung auf 1,2796 m² beziffert. Die Flächen- und Funktionsverluste z.B. für das Schutzgut „Tier und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“ fallen jedoch umfangreicher aus, sie betreffen das gesamte Plangebiet.

Mit der Beseitigung der Gehölzstrukturen gehen auch deren gestalterische Aufgaben sowie auch potentiell die Funktionen z.B. für gehölzbrütende Vogelarten verloren. Die Beseitigung sollte deshalb nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG

- zum Schutz der Individuen (d.h. einzelner Tiere),
- zum Schutz von Bauen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie
- zum Schutz vor erheblichen Störungen bzw. Beeinträchtigungen der lokalen Population

entsprochen werden können, damit aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben dann nichts entgegensteht.

Zwar können die vorhandenen flächigen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes so nicht wieder ersetzt werden, ein städtebaulich erforderliches Minimum der Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes soll jedoch durch die Festsetzung der Anpflanzung von Bäumen (vgl. Kap. 4.1.3.1) wieder erzielt werden.

Im vorliegenden Fall sind auch Biotope mit gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG betroffen. Deren Inanspruchnahme bzw. Beseitigung bedarf jedoch der Zustimmung durch die Naturschutzbehörde. Diese Zustimmung wird im Regelfall von der Wiederherstellung bzw. Neuschaffung gleichartiger Strukturen im gleichen Flächenumfang an anderer Stelle des betroffenen Raumes abhängig gemacht, das ist im vorliegenden Fall auch so vorgesehen.

Die Realisierung der Planung bedeutet also in deutlichem Umfang Struktur- bzw. Lebensraumverluste und damit auch einen Verlust an Nahrungsangebot etc. für die daran gebundene Tierwelt wie z.B. Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Insekten sowie auch gehölzbrütende Vogelarten, aber auch für die Pflan-

zenwelt infolge der Beseitigung der Sandtrockenrasen. Die Eingriffe sind damit insgesamt als erheblich im Sinne des §§13ff BNatSchG anzusehen und müssen kompensiert werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt werden hier mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.1 insofern gesehen, als die durch das Vorkommen von Sandtrockenrasen hier als vergleichsweise höher einzustufende Vielfalt an dieser Stelle verlorengeht. Da sie jedoch an anderer Stelle wieder neu geschaffen bzw. entwickelt werden soll, wird hier in der Bilanz für diesen Aspekt kein Nachteil gesehen.

3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ erfolgt eine Ausdehnung von Siedlungsflächen in dem Sinne, daß auf einer innerörtlichen Freifläche ein neues Baugebiet mit flächenrelevanten Folgewirkungen wie Überbauung und Befestigung vorstrukturiert wird. Dabei ist aber zu sehen, daß dieser Bereich bereits seit langem als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze dargestellt ist und daß die Fläche vor langer Zeit bereits einmal industrieller Nutzung (Kalibergbau) unterlag.

Ob nun speziell dieses Vorhaben das Ziel der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (BUNDESREGIERUNG 2016), den Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu beschränken, grundsätzlich in Frage stellt, kann hier nicht abgeschätzt werden. Gleichwohl kann hier auch eine Erheblichkeit des Vorhabens im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung konstatiert werden.

3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Es sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt im Sinne zukünftiger überbauter bzw. versiegelter Flächenanteile (Gebäude, Erschließungsstraße, Gehweg, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen) zu erwarten. Dies resultiert aus der zukünftigen baulichen Nutzung des Plangebietes mit festgesetzten GRZ von 0,4 für die Gemeinbedarfsfläche zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit um hier angenommen 50% sowie aus der beabsichtigten verkehrlichen Erschließungsstruktur.

In Bezug auf den Umfang zu erwartender Eingriffsfolgen für dieses Schutzgut wird im konkreten Fall von folgenden Sachverhalten ausgegangen:

- Für den Bereich der Wohngebiete wird entsprechend der festgesetzten maximal zulässigen GRZ von $0,4 + 50\% = 0,6$ ein Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteil von $18.900 \text{ m}^2 \times 0,6 = 11.340 \text{ m}^2$ bzw. 1,1340 ha angenommen.
- Für die Verkehrsflächen (Erschließungsstraße plus Gehweg) wird hier ein Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteil von 90 % (= GRZ 0,9) angenommen. Er berechnet sich auf dieser Grundlage wie folgt:
 $1.618 \text{ m}^2 \times 0,9 = 1.456 \text{ m}^2$ bzw. 0,1456 ha zukünftig neu versiegelte Verkehrsfläche.

Die überbauten bzw. befestigten Böden können zukünftig weder den bislang daran gebundenen Bodenlebewesen als Lebensraum zur Verfügung stehen, außerdem ist dort Pflanzenwachstum nicht mehr möglich.

Der damit für das Schutzgut „Boden“ zugrunde zu legende gesamte Überbauungs- und Versiegelungsanteil beträgt so insgesamt $11.340 \text{ m}^2 + 1.456 \text{ m}^2 = 12.796 \text{ m}^2$ bzw. 1,2796 ha. Auf diesem Flächenanteil ist also von erheblichen nachteiligen Folgewirkungen für den Bodenhaushalt auszugehen, auch dies wird mit zu kompensieren sein.

3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Die projektbedingten Auswirkungen sind im engen Zusammenhang mit denen für den Bodenhaushalt zu sehen und ebenfalls als erheblich nachteilig einzustufen. So sind als Folge erweiterter Flächenbefestigung (Gebäude und Nebenanlagen, Straße und Gehweg) Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes zu erwarten. Auf diesen Flächen findet zukünftig keine Versickerung und Nachlieferung in den Unterboden mehr statt, anfallende Niederschläge sind auf diesen Flächen nicht mehr pflanzenverfügbar im Sinne eines funktionsfähigen Naturhaushaltes. Die auf befestigten Flächen anfallenden Niederschläge sollen allerdings so beseitigt werden, daß keine zusätzliche Belastung der Vorflut in Spitzenzeiten eintritt, das schließt ggf. eine Teilversickerung im Plangebiet mit ein. Auf den sonstigen verbleibenden offenen Freiflächenanteilen (Gärten) kann das Niederschlagswasser jedoch auch zukünftig versickern.

3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten, da durch das Vorhaben keine emittierenden Gewerbebetriebe, industrielle Anlagen o.ä. ermöglicht werden. Gebiete mit durch Rechtsverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerten sind hier ohnehin nicht betroffen. Allerdings wird zukünftig Straßenverkehr mit den für Wohngebiete der hier geplanten Art typischen Emissionen / Immissionen im Plangebiet generiert, der dort bislang nicht vorhanden war.

3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“

Die Funktionen der vorhandenen bzw. betroffenen Offenböden mit ihren Vegetationsstrukturen (d.h. Sandtrockenrasen, Gras- und Krautfluren, Grünland, flächige Gehölzbestände) als Kaltluftproduktive und damit klimaregulierende Freiflächen bzw. Strukturen gehen infolge zukünftiger Überbauung bzw. Flächenbefestigung verloren, d.h. hier sind Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten. Das beinhaltet den Verlust von Abkühlungswirkung sowie die Tendenz zu verstärkter Einstrahlung und Erwärmung auf zukünftig befestigten bzw. überbauten Flächen. Es verbleiben jedoch mit den zukünftigen Gartenflächen und ihren Offenböden anteilig auch klimaregulierende Elemente innerhalb der Siedlungslage.

3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“

Der Bebauungsplan Nr. 29 liegt inmitten der Siedlungslage, es erfolgt also keine Inanspruchnahme von Offenlandschaft in einer Ortsrandlage. Eine visuelle landschaftliche Fernwirkung wird nicht generiert, ein erhöhter Gestaltungsbedarf insbesondere zur randlichen bzw. äußeren Eingrünung des Vorhabens ergibt sich somit nicht. Die vergleichsweise moderate zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden wird sich hier angemessen in den städtebaulichen Kontext bzw. die örtliche Situation einfügen.

Mit der notwendigen Beseitigung der vorhandenen Gehölzbestände gehen Struktur- und Funktionsverluste für das Orts- und Landschaftsbild einher, die anteilig durch Baumpflanzungen auf den zukünftigen Wohnbaugrundstücken sowie im öffentlichen Straßenraum ausgeglichen werden sollen.

3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ insgesamt

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind für dieses Schutzgut derzeit nicht erkennbar. Die beabsichtigte Nutzung des Plangebietes als Wohngebiete wird nach Art und Maß mit den in der Umgebung bereits gegebenen Siedlungsstrukturen bzw. Nutzungen für kompatibel gehalten. Es ist voraussichtlich nicht zu erwarten, daß die durch eine solche Einrichtung üblicherweise generierten Verkehrsmengen zu erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes führen.

3.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Zur Zeit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut erkennbar.

3.2.10 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Kap. 2.10 wurden mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern exemplarisch aufgezeigt. Für den Vorhabensfall bedeutet das konkret, daß Funktionsverluste oder –einbußen für einzelne Schutzgüter auch entsprechende Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter bedingen werden. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern wird also gestört werden, maßgeblich dafür ist vor allem der absehbare Überbauungs- bzw. Befestigungsanteil durch die Herstellung von Gebäuden, Nebenanlagen, Erschließung etc..

3.2.11 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine diesbezüglich besondere Anfälligkeit des nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhabens (Kita-Gebäude) ist nicht erkennbar.

3.2.12 Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten

Der Sachverhalt ist hier nur insofern relevant, als Biotope mit gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG betroffen sind bzw. beseitigt werden müssen (vgl. Kap. 3.2.1 und Karte 1). Diese sind in mindestens gleichem Flächenumfang wiederherzustellen.

3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung

Derartige Emissionen sind in dem Umfang zu erwarten, wie sie für das hier beabsichtigte Vorhaben „Entwicklung von Wohngebieten“ typischerweise anfallen als (z.B. Emissionen aus Heizungsanlagen, Ziel- und Quellverkehr). Eine konkrete Bezifferung solcher Emissionen ist auf dieser Planungsebene jedoch nicht möglich und auch nicht zielführend.

3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die anfallenden siedlungstypischen Abfälle werden über die bestehenden Strukturen und im Rahmen der Abfallbeseitigungspflicht ordnungsgemäß entsorgt. Eine Bezifferung von Abfallmengen ist auf dieser Planungsebene ebenfalls nicht möglich bzw. zielführend.

3.5 Kumulative Vorhaben

Nach Anlage 1 Nr. 2b Buchst. ff) BauGB ist hier ganz allgemein die „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ gemeint – eine sehr vage Beschreibung, die so in praxi eigentlich kaum anwendbar ist.

Derartige kumulative Vorhaben sind hier derzeit jedoch nicht erkennbar.

3.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Inwieweit bei der Realisierung des Planvorhabens Emissionen und Abwässer vermieden werden können, kann auf dieser Planungsebene nicht prognostiziert werden. Zum Umgang mit Abfällen wird hier auch auf Kap. 3.4 verwiesen.

3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Ob und in welchem Umfang bei konkreten Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes erneuerbare Energien genutzt werden sollen, kann im Rahmen dieses Fachbeitrages zur Zeit nicht prognostiziert werden.

3.8 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme

Das Baugesetzbuch enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Danach gilt: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“* [§ 1a (2) BauGB].

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 plus zulässiger Überschreitungsmöglichkeit wird ein mäßiges Maß für die Überbauung vorgegeben, welches später noch einen angemessenen Anteil an Offenböden (gestaltete Grünflächen etc.) übrigläßt, insgesamt aber auf platzsparendes Bauen ausgerichtet ist.

Hinzu kommt, daß der Standort vor langer Zeit bereits einer industriellen Nutzung unterlag (Kalibergbau).

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens), soweit er überhaupt noch anteilig vorhanden ist, nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen gewährleistet, er wird seiner Entziehung und Bestimmung gemäß an anderer Stelle wieder eingebaut.

Anfallende Überschusmengen an Boden (z.B. bei Abgrabungen / Aushub) müssen ordnungsgemäß beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes zur Gestaltung o.ä. schadlos wieder eingebaut werden können.

3.9 In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)

Andere Flächen zur Entwicklung von Wohnbauland stehen zur Zeit in Wietze im benötigten Umfang bzw. in der Größenordnung des hier geplanten Baugebietes jedoch nicht zur Verfügung. Letztendlich handelt es sich bei der nun beabsichtigten Bebauung um einen Ansatz der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung, da hier eine Freifläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges bebaut werden soll.

Außerdem stellt der Flächennutzungsplan den überplanten Bereich bereits als Wohnbauflächen dar.

4 Vorhabensfolgen und Kompensation

4.1 Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht

4.1.1 Eingriffsumfang und Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben sich im vorliegenden Fall durch Eingriffe in die unter 3.2.1, 3.2.3 und 3.2.4 sowie 3.2.6 genannten Schutzgüter, für die übrigen Schutzgüter bzw. Sachverhalte werden keine erheblichen Eingriffsfolgen festgestellt. Kompensationsbedarf wiederum resultiert hier aus Beeinträchtigungen der beiden Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Dabei ist als Besonderheit darauf hinzuweisen, daß der Verlust gesetzlich geschützter Biotope (hier: Sandmagerrasen) zwingend im mindestens gleichen Flächenumfang auszugleichen ist, dies wiederum ist auch jedoch in die naturschutzfachliche Gesamtkompensationsbilanz einzustellen.

Der Eingriffsumfang speziell für das Schutzgut „Boden“ (Überbauungs- und Versiegelungsanteil) beträgt nach den Darlegungen in Kap. 3.2.3 insgesamt 1,2796 ha; für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ gilt der gesamte Planbereich mit seinen Biotop- bzw. Vegetationsstrukturen.

4.1.2 Kompensationsbedarf und Ausgleich

In der nachfolgenden Tab. 2 ist mit der Tab. C² aus dem sog. „Städtetagmodell“ (NLT 2013) eine Berechnung der Flächenwerte der Eingriffs- und Ausgleichsflächen als rechnerische Bilanz zusammengestellt.

Daraus wird zunächst ersichtlich, daß der Flächenwert (d.h. hier des eingriffsrelevanten Anteils) des gegebenen Landschaftszustandes in der Summe 64.097 Einheiten ausmacht, wovon nach Umsetzung der Planung im Gebiet nur noch 20.518 Einheiten übrigbleiben. Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf beläuft sich danach auf $64.097 - 20.518 = 43.579$ Einheiten.

Da innerhalb des Plangebietes keine flächenbezogene Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden können, ist zu schauen, in welchem Umfang Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich sind. Deshalb werden (im Vorgriff auf Kap. 4.1.3 und 4.2) in Tab. 2 schon einmal die erforderlichen Kompensationsansätze eingestellt, um einen Überblick über das Eingriffs-Kompensations-Verhältnis zu erlangen. Dabei ist zu beachten und auch hier berücksichtigt, daß der Verlust gesetzlich geschützter Biotope zwingend in mindestens gleichem Flächenumfang zu kompensieren ist.

Dementsprechend ist einerseits eine Maßnahme mit einem Flächenumfang von ca. 12.875 m² zur Wiederentwicklung von Magerrasenstandorten (= Maßnahme **E 1**) vorgesehen. Andererseits werden zwei weitere planexterne Maßnahmen (**E 2 und E 3**) vorgeschlagen, mit denen aus bisherigem Fichtenforst (Biotoptyp WZF) durch Waldumwandlung zukünftig Laubmischwälder mit der Hauptbaumart Buche entwickelt werden sollen. Der Gesamtumfang dieser beiden Maßnahmen beträgt 17.850 m² bzw. 1,785 ha, es wird hierbei auf anerkannte Flächenkonten bzw. Flächenpools der FBG Celler Land zurückgegriffen.

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation sollte qualitativ im Grundsatz möglichst die Herstellung ähnlicher Biotoptypen bzw. Strukturen erfolgen. Das ist im vorliegenden Fall auch in Teilen möglich, wenngleich jedoch nicht innerhalb des Plangebietes. Das Kompensationsziel soll hier einerseits anteilig durch Wiederherstellung von Trocken- bzw. Magervegetation, andererseits mit dem beabsichtigten Waldumbau durch Strukturanreicherung und Funktionsverbesserung (insbesondere für das Schutzgut Boden) auf geeigneten Flächen erfolgen, im vorliegenden Fall also außerhalb des Plangebietes. Innerhalb des Plangebietes wird zur Gestaltung lediglich die Anpflanzung von Einzelbäumen in den Wohngebieten sowie im Straßenraum notwendig und möglich sein.

Insgesamt gilt dabei einerseits, dass Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich geeignet sein müssen, d.h. sie müssen niedrige(re) Wertstufen aufweisen und gestalterisch sowie im Hinblick auf Funktionen des Naturhaushaltes (d.h. insbesondere im Hinblick auf die Intensität der Flächennutzung durch den Menschen) entwickelbar bzw. aufwertbar sein. Die vorgesehenen Maßnahmen müssen im Ergebnis also tatsächlich zu einer Verbesserung von Flächenfunktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild führen. Im Idealfall sollte gelten: "Der Umfang der Kompensation muß dem Wertverlust durch den Eingriff entsprechen" (BREUER 1994, S. 27). Außerdem sollten die erforderlichen Grundflächen möglichst kurzfristig verfügbar sein, was hier der Fall ist.

Andererseits unterliegt aber der Sachverhalt „Belange von Natur und Landschaft“ und damit die Eingriffskompensation wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB. Voraussetzung dafür ist eine sachgerechte Aufbereitung des Abwägungsmaterials, wozu dieser Umweltbericht dient.

² Das übrige umfangreiche Tabellenwerk des NLT-Modells wurde hier nicht eingebracht, um den Umfang des Umweltberichtes nicht unnötig aufzuweiten, außerdem sind dort keine wesentlich anderen Inhalte enthalten.

Tab. 2: Ermittlung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs

Tab. C: Rechnerische Bilanz							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- / Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen (vgl. Tab 1 und Karte 1)	Fläche (in m ²) (vgl. Spalte 2 der Tab. A + B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 4 der Tab. A + B)	Flächenwert (vgl. Spalte 5 der Tab. A + B)	Ausgleichsfläche (Planung / ausgleich) (vgl. Spalten 8 +15 der Tab. B)	Fläche (in m ²) (vgl. Spalte 16 der Tab. B)	Wertfaktor (vgl. Spalte 17 der Tab. B)	Flächenwert der Ausgleichsfläche (vgl. Spalte 18 der Tab. B)
1	2	3	4	5	6	7	8
DO	131	1	131	Bau- und Verkehrsflächen	131	1	131
HPS	1.400	2	2.800	Bau- und Verkehrsflächen	1.400	1	1.400
BRS (UH, UHL)	1.449	3	4.347	Bau- und Verkehrsflächen	1.449	1	1.449
UHB	226	2	452	Bau- und Verkehrsflächen	226	1	226
UHL (UH)	204	2	408	Bau- und Verkehrsflächen	204	1	204
UHT; UH(T); UHT v	4.326	3	12.978	Bau- und Verkehrsflächen	4.326	1	4.326
GMA (RSZ)	1.097	4	4.388	Bau- und Verkehrsflächen	1.097	1	1.097
RAG v / RSZ (HCT)	8.147	3	24.441	Bau- und Verkehrsflächen	8.147	1	8.147
RSZ (HCT)	459	4	1.836	Bau- und Verkehrsflächen	459	1	459
RSZ (UHT)	3.079	4	12.316	Bau- und Verkehrsflächen	3.079	1	3.079
Summen	20.518	Fläche nach Tab. 1	64.097		20.518		20.518
Maßnahmen:							
1. Wiederherstellung bzw. Entwicklung § 30 BNatSchG-Biotope (planextern):							
Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)	12.875	2	25.750	Flächenextensivierung: keine Düngung, Kalkung, Bewässerung oder Herbizid- / Biozidanwendung und keine Beweidung; 2malige jährliche Mahd mit Abfuhr des Mähgutes zur Aushagerung; Entwicklungsziel: Sonstiger Sandtrockenrasen (RSZ; Wertstufe 4)	12.875	4	51.500
2. Sonstige Kompensation nach Naturschutzrecht:							
Fichtenforst (WZF) 35-jährig bzw. 59-jährig; zwei räumlich getrennte Teilflächen	17.850	2	35.700	Mischwald aus bestandesführender Buche, teils mit Erle, sowie Neben- und Begleitbaumarten wie Flatterulme, Birke, Eberesche, Birke, Weide; hier: Anrechnung für das Schutzgut Boden	17.850	3	53.550
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche(Ist-Zustand) Σ			125.547	Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche(Planung / Ausgleich) Σ			125.568
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				125.568			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche IstZustand				-125.547			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				21			
Grundlage: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)							

4.1.3 Maßnahmenkonzept für Ausgleich und Gestaltung

Der Charakter der hier möglichen bzw. vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen und Entwicklungsziele einschließlich ihrer Lage innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird sehr stark bestimmt durch die im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmenbedingungen, speziell durch die Zweckbestimmung und den Ausnutzungsgrad der zukünftigen Wohn- und Verkehrsflächen. Dabei übernehmen die vorgesehenen Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes zukünftig lediglich gestaltende Aufgaben, die flächigen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes übernehmen dagegen Aufgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation einschließlich der Wiederherstellung von Magerrasen-Biotopen.

Damit soll insgesamt ein angemessener Ausgleich von Eingriffen in landschaftsbildliche sowie naturhaushaltliche Funktionen erzielt werden.

4.1.3.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

In Karte 2 sind die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen A 1 und A 2 benannt und, soweit möglich, räumlich zugeordnet. Ergänzend sind die textlichen Festsetzungsvorschläge (Kap. 4.3) heranzuziehen.

Allgemeiner Hinweis vorab

Für alle *Neuanpflanzungen* wird deren dauerhafte Erhaltung und Unterhaltung einschließlich Nachpflanzung zur Festsetzung vorgeschlagen. Außerdem werden Pflanzenqualitäten empfohlen, die das Ziel einer angemessenen und zügigen Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete bzw. der Verkehrsflächen unterstützt. Soweit erforderlich, ist angemessener Schutz vor Wildverbiß vorzuhalten.

Bei Anpflanzungen sind die Bestimmungen des Niedersächsischen Nachbarrechts zu berücksichtigen.

Die **Maßnahme A 1** soll zur Durchgrünung und Gestaltung der zukünftigen Wohnbauflächen beitragen, indem je Baugrundstück ein Einzelbaum (Laubbäume 2. Größenordnung entsprechend der Liste in Tab. 4; Pflanzung als Hochstamm mit 14 – 16 cm Stammumfang) angepflanzt wird. Ein Flächenansatz für die Eingriffskompensation bzw. –bilanz für diese Maßnahme ist nicht möglich, sie dient der gestalterischen Kompensation und Strukturanreicherung und ist über den Wertfaktor des zukünftigen Flächenzustandes (vgl. Tab. 2) mit abgedeckt. Anteilig können mit dieser Maßnahme auch absehbare Gehölzverluste mit ausgeglichen werden.

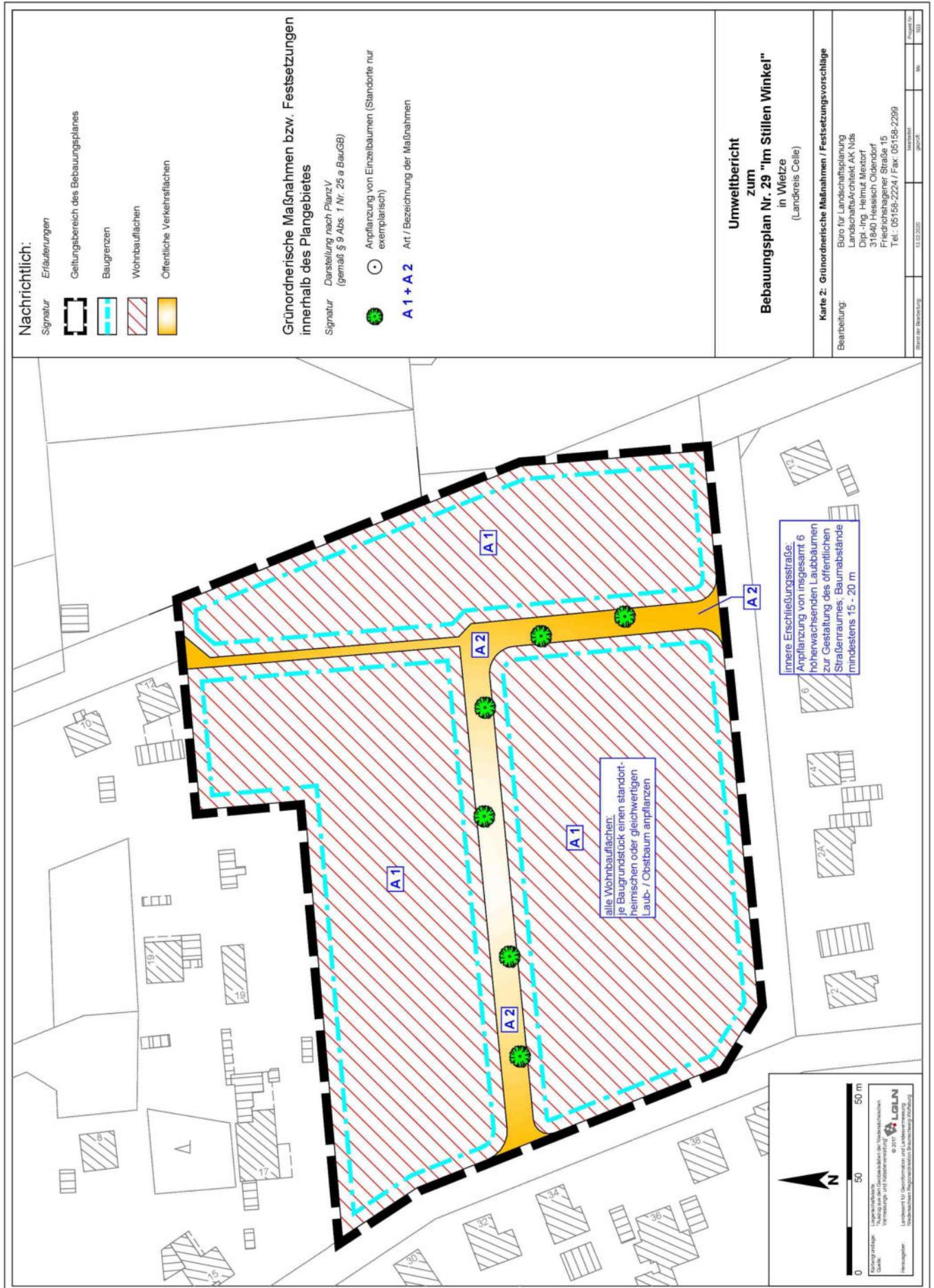
Vorgesehen ist mit **Maßnahme A 2** eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung der zukünftigen neuen Erschließungsstraße bzw. des Straßenraumes innerhalb des Plangebietes. Durch die Anpflanzung von höherwachsenden Einzelbäumen (z.B. Linde, Ahorn, Eiche, Birke u.a. als Bäume 1. oder 2. Größenordnung entsprechend der Liste in Tab. 4; Pflanzung als Hochstamm mit 14 – 16 cm Stammumfang; in Frage kommen aber auch andere Siedlungsgehölze mit Eignung für den Straßenraum) sollen die neuen öffentlichen Verkehrsflächen gegliedert und ansprechend gestaltet werden. Insgesamt kann damit auch die Benutzerführung im zukünftig öffentlichen Verkehrsraum gestalterisch betont werden.

Die räumliche Verteilung der in Karte 2 dargestellten Bäume muß sich später nach der konkreten Straßenausbauplanung richten, denn bei der Positionierung von Bäumen sind Leitungen, Zufahrten, Sichtdreiecke oder ggf. auch andere technische Vorgaben zu berücksichtigen.

Sofern die Baumstandorte in Asphalt- bzw. Pflasterflächen liegen, sollen die einzelnen Baumscheiben eine Fläche von mindestens 9 m², aufweisen, damit eine fachgerechte Entwicklung und Pflege der Bäume gewährleistet wird.

Diese Maßnahme entfaltet ebenfalls eine gestalterische Wirkung, anteilig kann sie aber auch absehbare Gehölzverluste kompensieren.

Karte 2: Grünordnerische Maßnahmen / Festsetzungsvorschläge



4.1.3.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Maßnahme E 1

Mit dieser Maßnahme soll sichergestellt werden, daß der Verlust von Biotoptypen mit Schutz nach § 30 BNatSchG (hier: Sandtrockenrasen, Magervegetation) angemessen ausgeglichen wird bzw. daß solche Strukturen an anderer Stelle des Raumes in möglichst ähnlicher Form wiederhergestellt werden. Dieses muß mindestens im gleichen Flächenumfang erfolgen.

Diese Maßnahme kann nur planextern realisiert werden. Es steht dafür eine Fläche in der Gemarkung Adelheidsdorf (Landkreis Celle) zur Verfügung. Die annähernde Lage der Maßnahme ergibt sich aus der Übersicht in Abb. 6. Im Anschluß daran zeigt die Abb. 7 noch den vor Ort gegebenen Landschaftszustand (Anm.: die Aufnahme datiert vom 30.01.2019; es sind jedoch zwischenzeitlich keine Veränderungen eingetreten). Sowohl der Eingriffsort („Im Stillen Winkel“, Wietze) als auch der Kompensationsort (Adelheidsdorf) liegen im gleichen Naturraum (Aller-Talsandebene, wenngleich in verschiedenen Unter-einheiten).

Abb. 6: Lageübersicht Maßnahme E 1



Kartengrundlage: LGLN (2011; ergänzt)

Abb. 7: Foto zum aktuellen Landschaftszustand im Bereich der Maßn. E 1 (Aufnahmedatum: 30.01.2019)



Planungs- bzw. Entwicklungsziel ist hier, das gegebene, intensiv bewirtschaftete Grünland (Mähwiese) auf Sandboden durch Nutzungsextensivierung mittelfristig in einen mager- bzw. trockenrasigen Vegetationszustand umzuwandeln. Die Pflegeempfehlung hierzu wird wie folgt formuliert:

„Auf dem Flurstück 21/2, Flur 13 der Gemarkung Adelheidsdorf, wird auf dem in der Anlage gekennzeichneten Flächenanteil von rund 12.875 m² die bisherige intensive Grünlandbewirtschaftung aufgegeben.

Stattdessen wird die Pflege der Fläche wie folgt zukünftig dauerhaft durchgeführt: In den ersten drei Jahren wird zweimal jährlich gemäht, und zwar jeweils im Zeitraum vom 15.06. – 30.06. sowie im Zeitraum nach dem 15.08., dabei ist das Mähgut jeweils vollständig abzufahren, um die Aushagerung der Fläche (Nährstoffentzug) zu begünstigen.

In den Folgejahren wird nur noch einmal jährlich nach dem 15.08. gemäht, das Mähgut ist ebenfalls abzufahren.

Es erfolgt zukünftig kein Einsatz von Düngern aller Art, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Bioziden, kein Einsatz von Kalk und auch keine Bewässerung.

Eine Beweidung ist ebenso wenig zulässig wie die (Zwischen-)Lagerung landwirtschaftlicher Produkte, Abfälle, Maschinen und Geräte etc..

Entwicklungsziel ist die Umwandlung Biotoptyp „Intensivgrünland trockener Mineralböden“ in den Biotoptyp „Sonstiger Sandtrockenrasen“.

Die Maßnahme ist nach erfolgtem Satzungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 29 umzusetzen“.

Dieses Pflegekonzept wurde dem Investor für den B-Plan „Im Stillen Winkel“ zur Berücksichtigung in einem entsprechenden Vertrag bzw. zur dinglichen Sicherung bereits übermittelt.

Abschließend veranschaulicht die Abb. 8 noch die räumliche Zuordnung der Maßnahme E 1 auf dem betreffenden Flurstück 21/2, Flur 3, in der Gemarkung Adelheidsdorf.

Abb. 8: Räumliche Zuordnung der Maßnahme E 1 auf dem Flurstück 21/2

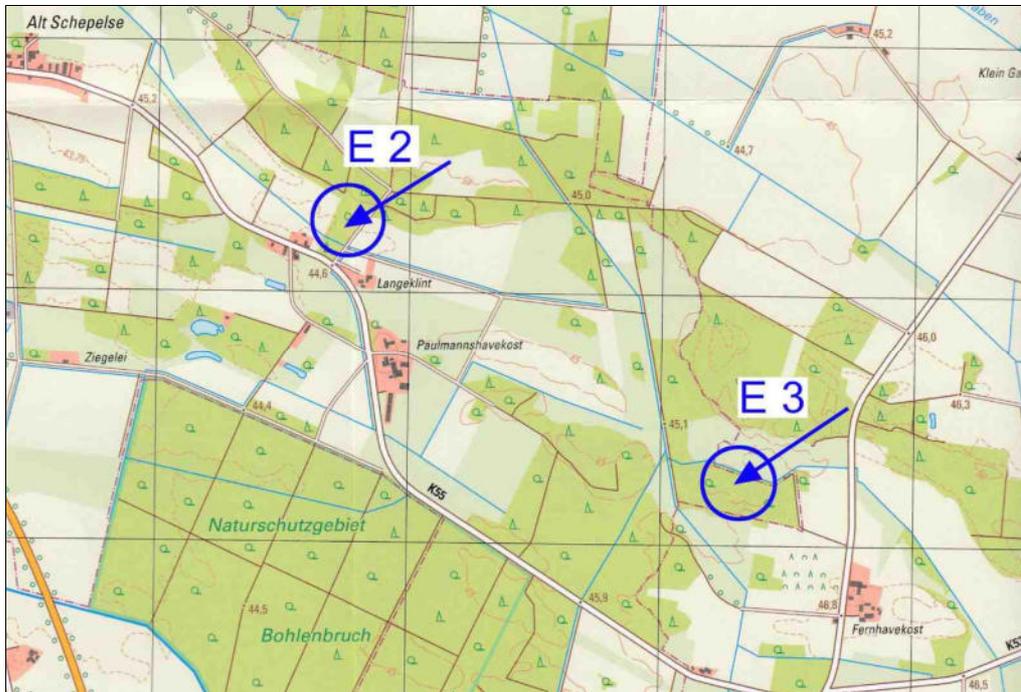


Maßnahmen E 2 und E 3

Die nachstehende Abb. 9 zeigt als Übersicht die Lage der beiden weiteren planexternen Kompensationsmaßnahmen E 2 und E 3 in der Samtgemeinde Flotwedel.

In beiden Fällen wird dabei auf anerkannte Flächenkonten bzw. Flächenpools der FBG Celler Land zurückgegriffen.

Abb. 9: Lageübersicht für die Maßnahmen E 2 und E 3



Kartengrundlage: LGLN (2011; ergänzt)

Maßnahme E 2

Mit dieser Maßnahme sollen Struktur- und Funktionsverluste des Naturhaushaltes (insbesondere für das Schutzgut „Boden“) kompensiert werden, die sich aus naturschutzrechtlichen Eingriffssachverhalten ergeben. Die Maßnahme muß planextern realisiert werden, hierzu wird auf eine Maßnahme der Forstbetriebsgemeinschaft Celler Land (FBG Pool-03) zurückgegriffen, der bisherige 59-jährige Fichtenreinbestand soll in mesophilen Buchenwald kalkärmerer Standorte des Tieflandes überführt werden.

Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 36/0, Flur 32 der Gemarkung Eicklingen, durchgeführt. Die konkrete Lage ergibt sich aus der Abb. 10. Von den insgesamt zur Verfügung stehenden 12.800 m² werden hier 10.550 m² herangezogen bzw. aus dem Pool abgebucht.

Die Verbesserung für den Naturhaushalt resultiert daraus, daß hier ein reiner, strukturarmer Fichtenbestand (Fichte als nichtstandortheimische Art) in eine natürliche Waldgesellschaft mit deutlich erweitertem Strukturreichtum und Lebensraumangebot umgewandelt werden soll, besondere Positivwirkungen ergeben sich dabei zukünftig für das Schutzgut „Boden“ dadurch, daß keine saure Nadelstreu mehr anfällt. Die Maßnahme wurde bereits durchgeführt, wie eine Ortsbesichtigung am 10.03.2020 ergab (siehe auch nachstehende Abb. 10).

Abb. 10: Konkrete Lage und aktueller Flächenzustand der Maßnahme E 2



Quelle: FBG Celler Land (2020)

Mx - Aufnahmedatum: 10.03.2020

Maßnahme E 3

Mit dieser Maßnahme sollen ebenfalls Struktur- und Funktionsverluste des Naturhaushaltes (insbesondere für das Schutzgut „Boden“) kompensiert werden, die sich aus naturschutzrechtlichen Eingriffs-sachverhalten ergeben. Auch diese Maßnahme muß planextern realisiert werden, es wird auf eine Maßnahme der Forstbetriebsgemeinschaft Celler Land (FBG Pool-03) zurückgegriffen, der hier bislang vorhandene 35-jährige Fichtenreinbestand soll in mesophilen Buchenwald kalkärmerer Standorte des Tieflandes überführt werden.

Die Maßnahme wird auf dem Flurstück 80/2, Flur 27 der Gemarkung Eicklingen, durchgeführt. Die konkrete Lage ergibt sich aus der Abb. 11. Die insgesamt zur Verfügung stehenden 7.300 m² werden hier vollständig herangezogen bzw. aus dem Pool abgebucht.

Die Verbesserung für den Naturhaushalt resultiert daraus, daß hier ein reiner, strukturarmer Fichtenbestand (Fichte als nichtstandortheimische Art) in eine natürliche Waldgesellschaft mit deutlich erweitertem Strukturreichtum und Lebensraumangebot umgewandelt werden soll, besondere Positivwirkungen ergeben sich dabei zukünftig für das Schutzgut „Boden“ dadurch, daß keine saure Nadelstreu mehr anfällt. Die Maßnahme wurde bereits weitgehend durchgeführt, es fehlt lediglich noch die Pflanzung, wie eine Ortsbesichtigung am 10.03.2020 ergab (siehe auch nachstehende Abb. 11).

Abb. 11: Konkrete Lage und aktueller Flächenzustand der Maßnahme E 2



4.1.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Sinne von §§ 13ff BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen³ oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld⁴ zu kompensieren.

Vor dem Hintergrund der in Punkt 3.9 stehenden Ausführungen sind Überlegungen zur Minimierung und Vermeidung in Bezug auf den Standort an sich hinfällig.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 für die Wohnbauflächen wird ein noch moderates Maß an Überbauung gewählt, welches auch nach Realisierung des Bauvorhabens noch Freiflächen mit Offenböden in angemessenem Flächenumfang vorhalten wird.

Das Baugebiet ist bereits über die Straße „Waldweg“ und „Im Stillen Winkel“ gut erschlossen, so daß keine neue Verkehrsanbindung erforderlich wird.

Auf die Einhaltung der Frist zum Schutz gehölzbrütender Vogelarten wie im Kap. 3.2.1 beschrieben wird hier aus Gründen des vorsorglichen Artenschutzes nochmals hingewiesen. Auch sind insbesondere zu fallende ältere Bäume vorher auf das Vorhandensein von Höhlen und ggf. vorhandenen Besatz mit Brutvögeln o.a. zu prüfen, um Konflikte mit dem Artenschutz auszuschließen.

Weitere Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung und -verminderung sind derzeit nicht erkennbar.

4.2 Eingriffsbilanz

Für den Verlust von insgesamt 11.685 m² Magerrasen- bzw. Sandtrockenrasenbiotop mit Schutz nach § 30 BNatSchG wird auf einem Flächenumfang von insgesamt 12.875 m² ein adäquater Biototyp durch geeignete Pflegemaßnahmen wieder entwickelt, das ist ein Mehr an Fläche von 1.190 m². Der Notwendigkeit nach mindestens flächengleichem Ausgleich wird damit entsprochen; der Flächenüberhang wird

³ nach § 200a BauGB jedoch nur Ausgleichsmaßnahmen

⁴ Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind jedoch keine Ersatzzahlungen möglich.

hier wegen des Zeitbedarfs für die Wiederentwicklung als hinnehmbar und angemessen erachtet. Darüber hinaus bedeutet die extensive Bewirtschaftung der zukünftigen Magerstandort-Fläche auch Entlastungen und damit Funktionsverbesserungen für den Boden- und Wasserhaushalt. Entsprechend gehen die Flächen bzw. Zahlen auch in die Gesamtbeurteilung der Tab. 2 mit ein.

Zum Ausgleich des noch verbleibenden naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs ist vorgesehen, auf zwei weiteren planexternen Teilflächen im Umfang von insgesamt 17.850 m² bisherige reine Fichtenforsten dauerhaft in Laubmischwälder aus heimischen Arten zu überführen, um so das Strukturangebot und die Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna zu verbessern und Entlastungen des Boden- und Wasserhaushaltes herbeizuführen.

Mit diesen drei planexternen Maßnahmen kann dann eine quantitativ insgesamt ausgeglichene Eingriffsbilanz erzielt werden, denn dem Flächenwert des Ist-Zustandes der planungsrelevanten Flächen im Umfang von 125.547 Einheiten steht dann ein Flächenwert für die Planungs- und Ausgleichsflächen im Umfang von 125.568 Einheiten gegenüber (vgl. Tab. 3). Die Differenz (Überschuß) von 21 Einheiten ist marginal und hier vernachlässigbar.

Hinzu kommen gestalterische Maßnahmen (Baumpflanzungen) innerhalb des Plangebietes, die sich jedoch nicht in die quantitative Eingriffsbilanz einstellen lassen. Durch die damit verbundenen strukturellen Aufwertungen (Durchgrünung der Wohnbau- und Verkehrsflächen) kann aber auch die qualitative Eingriffsbilanz hier als hinreichend ausgeglichen angesehen werden. Denn den erheblichen, nachteiligen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie den absehbaren nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes durch erweiterte Bebauung und Erschließung steht damit ein angemessener Flächenvorrat mit geeigneter Nutzungsextensivierung und Strukturverbesserung innerhalb und außerhalb des Plangebietes gegenüber.

Sofern alle Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig auf den vorgesehenen Flächen umgesetzt werden, verbleibt auch kein Defizit in der Eingriffskompensation.

Nachfolgend werden die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen so weit wie möglich als Festsetzungsvorschläge für die unmittelbare Verwendung in der Bauleitplanung aufbereitet.

4.3 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung

Die hier in Tab. 3 vorgeschlagenen und darüber hinaus textlich bereits beschriebenen Einzelmaßnahmen sollen im Bauleitplanverfahren so berücksichtigt bzw. rechtlich verankert werden, daß ihre vollständige (und möglichst frühzeitige) Umsetzung sowie dauerhafte Funktionsfähigkeit auch gewährleistet wird.

Es wird daher empfohlen, die fachlichen Inhalte dieses Umweltberichtes, wie sie nachfolgend in Tab. 3 als Festsetzungsvorschläge aufgeführt sind und inhaltlich bereits erläutert wurden, in den Bebauungsplan Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ zu übernehmen.

Die Umsetzung der planexternen Kompensationsmaßnahmen E 1 bis E 3 kann und muß ohne konkrete Festsetzung im Bebauungsplan auf den dafür vorgesehenen Flächen erfolgen, hier im Umweltbericht reicht eine Maßnahmenbeschreibung. Diese Maßnahmen sind allerdings vor Satzungsbeschluß noch vertraglich abschließend zu regeln bzw. hinreichend dinglich zu sichern.

Die Empfehlungen basieren auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nrn. 25a BauGB in Verbindung mit den bislang im Bebauungsplan (KELLER 2020) dargestellten Inhalten. Sofern nachfolgend in Bezug auf Gehölzpflanzungen die dauerhafte Erhaltung angesprochen wird, beinhaltet dieses auch die Möglichkeit des Rückschnittes bzw. der Auslichtung der Pflanzungen unter Berücksichtigung der geltenden Artenschutzbestimmungen.

Die mit Tab. 4 beigefügte, nicht abschließende Pflanzenartenliste umfaßt die hier zur Verwendung empfohlenen naturraum- bzw. standortheimischen Gehölzarten, wobei sich die konkrete Artenauswahl dann an den kleinräumigen Standortbedingungen des Plangebietes / Naturraumes und am Gestaltungszweck orientieren muß.

Tab. 3: Grünordnerische / Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge

Flächentyp nach BauGB	Bezeichnung der Maßnahme	Formulierungsvorschlag	Hinweis
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	A 1	Innerhalb der Wohnbauflächen ist je Baugrundstück ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in einem Meter über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.	siehe Karte 2
	A 2	Innerhalb der Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) sind insgesamt 6 Stück höherwachsende Laubbäume der beigefügten Artenliste als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Zur Sicherung der art- und habitusgerechten Entwicklung der Bäume umfassen die einzelnen Baumscheiben eine Fläche von mindestens 9 m ² , sofern die Baumstandorte in Asphalt- bzw. Pflasterflächen liegen.	siehe Karte 2; Darstellung der Baumstandorte nur beispielhaft
Nachstehend keine Festsetzungsvorschläge, sondern nur Hinweise, da planexterne Maßnahmen:			
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	E 1	Auf dem Flurstück 21/2, Flur 3 der Gemarkung Adelheidsdorf, wird durch Umsetzung eines geeigneten Pflegekonzeptes die Entwicklung von Magerrasen- / Sandtrockenrasenvegetation auf einem Flächenanteil von insgesamt 12.875 m ² sichergestellt.	vertraglich zu regeln / dinglich zu sichern
	E 2	Abwicklung über den Pool-03 der FBG Celler Land auf dem Flurstück 36/0, Flur 32, Gemarkung Eicklingen: dauerhafte Umwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald Anmerkung: bereits durchgeführt	vertraglich zu regeln
	E 3	Abwicklung über den Pool-03 der FBG Celler Land auf dem Flurstück 80/2, Flur 27, Gemarkung Eicklingen: dauerhafte Umwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald Anmerkung: Maßnahme kurz vor der Fertigstellung	vertraglich zu regeln
Ergänzende textliche Festsetzungsvorschläge			
gem. § 9 (1a) BauGB	Flächen oder Maßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden als Kompensationsmaßnahmen den Grundstücken bzw. Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Baugebiet den Festsetzungen entsprechend durchgeführt werden. Sie sind innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes durch den jeweiligen Grundstückseigentümer anteilig und spätestens in der übernächsten, auf den Beginn der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.		
Grundlage: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG	Zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gehölzbrütender Vogelarten sowie ggf. auch anderer Arten(gruppen) erfolgt Gehölzbeseitigung nicht in der Zeit gemäß § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG (1. März bis zum 30. September eines Jahres)		

Tab. 4: Pflanzenartenliste

(ergänzend zu den textlichen Festsetzungsvorschlägen; nicht abschließend bzw. nicht bindend) Vorrangig zu verwendende standortheimische Gehölzarten bei den Maßnahme A 1 und A 2:	
Größere Bäume (1. Größenordnung)	
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Kleinere bis mittelgroße Bäume (2. Größenordnung)	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Sand-Birke	Betula pendula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
u.a. geeignete Gattungen bzw. Arten einschl. ggf. siedlungstypischer bzw. siedlungsverträglicher Baumarten für die Maßnahme A 2 (Verkehrsflächen)	

5 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die Maßnahmen A 1 und A 2 können frühestens unmittelbar nach Realisierung der Wohnbau- und Verkehrsflächen bzw. nach Fertigstellung der Freiflächen begonnen werden. Dies hängt natürlich auch davon ab, ob die Jahreszeit gerade Anpflanzungen zulässt oder nicht (Pflanzperiode von ca. Anfang November bis Anfang April).

In jedem Fall sind die Kompensationsmaßnahmen zeitlich und flächenanteilig im Verhältnis mindestens so umzusetzen bzw. durchzuführen, wie es der tatsächlichen Umsetzung / Ausnutzung der zukünftigen Bauflächen entspricht.

Die planexterne Maßnahmen E 1 sollte möglichst vor Realisierung der Bebauung vollständig umgesetzt werden, die Aufwertungseffekte bzw. Zielentwicklungen können dann bereits frühzeitig bzw. ggf. auch parallel zum Eingriff eintreten. Die Maßnahme E 2 aus dem Pool der FBG Celler Land ist bereits umgesetzt, Maßnahme E 3 ist kurz vor der Fertigstellung.

III Zusätzliche Angaben

6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht zur Anwendung. Der Aufbau entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht. Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird ein bewährtes Kompensationsmodell zugrundegelegt.

7 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Die Gemeinde Wietze wird gem. § 4 c BauGB die obenstehend skizzierten und als erheblich eingestufteten Vorhabensfolgen überwachen. Sie wird prüfen, ob darüber hinaus unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eintreten, diese frühzeitig ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen.

Außerdem wird die Umsetzung der festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen A 1 und A 2 (Baumpflanzungen) innerhalb des Plangebietes sowie die Umsetzung der planexternen Maßnahmen E 1 bis E 3 auf Vollständigkeit und Wirksamkeit geprüft.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Im Stillen Winkel“ durch die Gemeinde Wietze als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von §§ 2 + 2a BauGB mit Anlage erarbeitet. Ziel der Bauleitplanung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen einschließlich innerer Erschließung, um entsprechenden Bedarf abzudecken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine große innerörtliche Freifläche östlich der Straße „Waldweg“ und nördlich der Straße „Im Stillen Winkel“ im östlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Steinförde.

Vorhanden sind dort überwiegend gehölzfreie, intensiv gemähte Freiflächen mit Trockenrasencharakter oder auch trockenere Ruderalfluren, anteilig untergeordnet aber auch einzelne sukzessiv entstandene Gebüsche und sowie einige Einzelbäume. Im nordöstlichen Bereich wird eine Teilfläche noch als Lagerfläche (Container u.a.) genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 29 weist eine Fläche von insgesamt 2,0518 auf. Darüber hinaus werden in die Grundlagenerfassung und –bewertung des Umweltberichtes die Randbereiche des Plangebietes mit einbezogen bzw. aufbereitet. Es wurde eine Kartierung von Biototypen, Strukturmerkmalen und Flächennutzungen als wesentliche Arbeitsgrundlage für die Umweltprüfung durchgeführt, zusätzlich erfolgte eine detaillierte Erfassung der Magerrasen bzw. Trockenrasen (Biotope mit gesetzlichem Schutz nach § 30 BNatSchG). Streng geschützte Pflanzen- und wurden nicht nachgewiesen, nachgewiesen wurden jedoch einige Exemplare der Heide-Nelke (besonders geschützt; RL 3 Niedersachsen).

Festzustellen ist auch, daß der Standort industriehistorisch gesehen früher einmal Bestandteil des Steinförder Kalibergbaus war, die Ursprungsböden wurden also bereits entsprechend überformt.

Der Umweltbericht kommt im Vergleich des aktuellen Plangebieteszustandes mit den Inhalten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes zu dem Ergebnis, daß die Realisierung der Planung erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere für die Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Boden“ sowie „Klima“ und „Wasser“ bewirken wird, für die übrigen Schutzgüter jedoch nicht.

Wesentlich bedingt wird dies durch den Anteil eingriffsrelevanter Flächen (gesamt 2,0518 m²; Schutzgut „Boden“ allein 1,2796 ha), d.h. speziell die durch zukünftige Überbauung bzw. Befestigung und Versiegelung veränderten Flächen als Folge der beabsichtigten Wohnbebauung einschließlich der Herstellung der notwendigen neuen Erschließung. Das gesamte Plangebiet wird also nachhaltig überformt werden, alle Gehölzbestände werden beseitigt werden müssen.

Standortalternativen oder weiterreichende Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung bestehen aus Sicht der Gemeinde Wietze nicht mehr. Eine Anbindung an das bestehende Straßen- und Wegenetz ist gegeben.

Für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sog. „Städtetagmodell“ herangezogen. Der dabei abgeleitete Kompensationsbedarf kann über entsprechende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen ausgeglichen werden. Dabei handelt es sich innerhalb des Plangebietes um Anpflanzungen von Einzelbäumen zur Durchgrünung der zukünftigen Wohnbau- und Verkehrsflächen, anteilig können damit auch Gehölzverluste kompensiert werden.

Der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbare Kompensationsbedarf muß über geeignete Maßnahme außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das umfaßt zum einen die Wiederherstellung von Vegetation mit Trocken- bzw. Magerrasencharakter in einem Flächenumfang, der über das beseitigte Maß hinausgeht. Für eine dafür geeignete Fläche wird eine entsprechende Bewirtschaftungsgrundlage formuliert. Zum anderen sollen durch geeignete Waldumbaumaßnahmen Funktionsverbesserungen für den Naturhaushalt erzielt werden, hierzu wird auf den anerkannten Flächen- bzw. Kompensationspool eines entsprechenden Anbieters zurückgegriffen, diese Maßnahme erstreckt sich auf zwei Teilflächen. Alle planexternen Kompensationsmaßnahmen sind vor Satzungsbeschluß festzulegen und vertraglich abschließend zu regeln und ggf. dinglich zu sichern.

Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG können eingehalten werden, wenn bei notwendigen Gehölzbeseitigungen auch entsprechende Fristen zum Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten beachtet werden und wenn ggf. vorhandene Baumhöhlen vor der Gehölzbeseitigung auf Besatz durch Brutvögel o.ä. kontrolliert werden

Dem ermittelten Eingriffsumfang stehen insgesamt Flächen mit hinreichenden qualitativen und quantitativen Kompensationsleistungen gegenüber, so daß die Eingriffsbilanz für das hier beurteilte Vorhaben als qualitativ und quantitativ ausgeglichen anzusehen ist. Für das Plangebiet ist zukünftig auch von einer angemessenen Eingrünung, inneren Durchgrünung und damit gestalterischen Qualität des zukünftigen Wohnquartiers in Steinförde auszugehen.

Der Umweltbericht ist als Text mit zugehörigem Kartenmaterial aufbereitet.

Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes v. 20. Juli. 2017 (BGBl. I S. 2808)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17. 8. 2017 (BGBl. I S. 3202)
- BUNDESREGIERUNG: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie.- Neuauflage 2016
- BREUER, W.: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.- In: Nieders. Landesamt für Ökologie (Hrsg.): Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94
- BREUER, W.: Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.- In: Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 26. Jg. 1/2006, S. 53
- DEUTSCHES ERDÖLMUSEUM WIETZE (Hrsg.): Werdegang des ehemaligen Kalisalzbergwerkes Steinförde in der Gemeinde Wietze, Kreis Celle.- Veröffentlichungen aus dem Deutschen Erdölmuseum Wietze, Heft 2, ohne Jahrgang
- DRACHENFLELS, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotop sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand Juli 2016.- Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 1-326, Hannover
- FBG Celler Land: Mail vom 10.03.2020 mit Angaben zu verfügbaren Flächenpools für die planexterne Kompensation
- KELLER >>> Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan Nr. 29 „Im Stillen Winkel“; Begründung und Planzeichnung.- Stand Januar 2020
- LANDKREIS CELLE: Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle .- Stand 1991
- LANDKREIS CELLE: Regionales Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (2005)
- LANDKREIS CELLE: Regionales Raumordnungsprogramm 2016 für den Landkreis Celle.- Entwurf, Stand: 22.02.2017 https://www.landkreis-celle.de/fileadmin/import/wifoe_bauen/pdf/60-170328-RRROP_Zeichnerische_Darstellung_Blatt_West.pdf.- Abfrage 27.08.2018
- LGN >>> LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION NIEDERSACHSEN: Topographische Karte 1 : 25000, Blatt 3325 Winsen (Aller), Ausgabe 2009
- LGLN >>> LANDESAMT FÜR GEOINFORMATION UND LANDENTWICKLUNG NIEDERSACHSEN: Topographische Karte 1:25000 Blatt 3427 Wienhausen, Ausgabe 2011
- LBEG >>> LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE und GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>, Abfrage vom 10.02.2020
- NIEDERS. STÄDTETAG: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.- 9. völlig überarbeitete Auflage 2013
- NLfB >>> NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten; Abfrage Flora und Fauna Stand 10.02.2020
- UVP-GESELLSCHAFT: Stellungnahme der UVP-Gesellschaft e.V. zum Entwurf des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit für ein Gesetz zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung.- In: UVP-report 30 (4):222-233 /2016

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 a BauGB

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN NR. 29 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„IM STILLEN WINKEL“



1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Der Planbereich wurde früher durch den Kalibergbau genutzt, liegt seitdem brach und wird seitdem durch die Eigentümer gewissermaßen „in Ordnung gehalten. Es soll nun durch die vorliegende Planung entsprechend der heutigen städtebaulichen Zielsetzung wiedernutzbar gemacht werden.

Entsprechend dem Planungsziel werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine lockere und durchgrünbare Bebauung, wie sie der Lage des Baugebietes im Wohnumfeld entspricht. Die Geschossflächenzahl wird etwas höher angesetzt, als dies im Flächennutzungsplan für einen allerdings erheblich größeren Bereich im Durchschnitt vorgegeben wird. Dadurch soll hier eine sparsame Nutzung von Grund und Boden ermöglicht werden.

Es werden im südlichen Bereich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um eine optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Im nördlichen und östlichen Bereich sollen dagegen auch Hausgruppen entstehen können, um auch den Bau von Geschosswohnungen zu erleichtern. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden.

Die Baugrenzen können mit dem Mindestabstand von 3 m zu Gebietsgrenzen großzügig gehalten werden, weil durch das Maß der baulichen Nutzung das Ziel einer lockeren Bebauung erreicht werden kann. Wo innerhalb der Grundstücke Gebäude errichtet werden, muss nicht weiter vorbestimmt werden.

Das Gebiet soll durch eine L-förmige Straße erschlossen werden, die entsprechend wenig Fläche verbraucht.

Über den nach Nordosten führenden Fußweg kann der Heinrich-Höppner-Weg und darüber die Steinförder Straße erreicht werden. Dort befindet sich eine Bushaltestelle, von der aus über die Linien 800 und 810 Verbindungen durch Wietze hindurch nach Jeverßen bzw. nach Celle angeboten werden.

Die grünbezogenen Festsetzungen ergeben sich aus den Vorschlägen im Umweltbericht. Eine Beschränkung auf bestimmte Pflanzarten erfolgt nicht, weil die grundsätzliche Zielrichtung, nach der nur standortheimische Arten verwendet werden sollen, auch von solchen Arten erfüllt werden kann, die in der Pflanzenliste nicht enthalten sind. Eine Begrenzung auf einzelne Arten wäre demnach aber nicht zu begründen, so dass lediglich die Bestimmung, standortheimische Arten zu verwenden, festgesetzt wird.

Die zeitliche Beschränkung für Gehölzbeseitigungen gilt nach dem Bundes-Naturschutzgesetz allgemein und ist daher nicht zusätzlich im Bebauungsplan festzusetzen.

Externe Kompensationsmaßnahmen können durch Aufnahme als externe Planbereiche in den Bebauungsplan gesichert werden. Alternativ ist sind hierfür auch vertragliche Regelungen möglich, wie es im § 1a (3) Satz 4 BauGB geregelt und im vorliegenden Fall auch so vorgesehen ist. Die Lage der nach dem Umweltbericht vorgesehenen Ersatzmaßnahmen E1 bis E3 wird jeweils auf der Planzeichnung dargestellt.

Als Maßnahme E1 wird auf dem Flurstück Nr. 21/2, Flur 3 der Gemarkung Adelheidsdorf, durch Umsetzung eines geeigneten Pflegekonzeptes die Entwicklung von Magerrasen- / Sandtrockenrasenvegetation auf einem Flächenanteil von insgesamt 12.875 m² sichergestellt.

Die Maßnahme E2 wurde bereits über einen so genannten Flächenpool auf dem Flurstück Nr. 36/0, Flur 32, Gemarkung Eicklingen als dauerhafte Umwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald durchgeführt.

Derzeit wird die Maßnahme E3 ebenfalls über einen s Flächenpool auf dem Flurstück Nr. 80/2, Flur 27, Gemarkung Eicklingen als dauerhafte Umwandlung von Fichtenforst in Laubmischwald durchgeführt.

Durch die Örtliche Bauvorschrift wird die Höhe von Einfriedungen begrenzt, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Gärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrs- und Grünfläche hinaus beitragen können.

Freileitungen werden ausgeschlossen, weil sie neben Gebäuden und Anpflanzungen ein drittes gestaltendes Element in der dritten Dimension wären, die das Ortsbild beeinträchtigen und damit den städtebaulichen Zielen einer ortsangepassten Bebauung und Nutzung entgegenwirken würden.

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Ein früherer unmittelbar nördlich des Planbereichs vorhandener Schacht ist vollständig verfüllt worden. Laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie gibt es hier keine Bauverbots- oder Sicherheitszone.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe. Laut Schreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung vom 23.7.2012 sind die vorhandenen alliierten Luftbilder für eine Teilfläche ausgewertet worden. Für die verbleibende Fläche war damals keine Aussage möglich, weil sie während des Krieges bewaldet war.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Das im Baugebiet selbst anfallende Oberflächenwasser wird so beseitigt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Laut Wasserbehörde beim Landkreis Celle ist das anfallende Oberflächenwasser bei geeigneten Bodenverhältnissen vollständig zu versickern. Der Boden/Baugrund ist sehr gut für die dezentrale Regenwasserversickerung geeignet und die Grundwasserflurstände sind ausreichend groß. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag mit den dezidierten Nachweisen beim LK Celle eingereicht werden. Eine Ableitung von Oberflächenwasser ist vorgesehen.

Die Festsetzung einer Abfallbereitstellungsfläche wird nicht als erforderlich beurteilt, da vorgesehen, da in der aufgeweiteten Grundstückszufahrt am Wendepplatz des Heinrich-Höppner-Weges der Abfall zur Abholung bereitgestellt werden kann.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,0518 ha.

2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung hierzu

Anregungen gemäß § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Matheide, Celle, 8.6.2020

Anregung: Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme als Träger der Öffentlichen Belange für die Abwasserentsorgung.

Seitens des Abwasserverbandes Matheide bestehen keine Bedenken.

Die Heranziehung zu Abwasserbeiträgen erfolgt gem. Bebauungsplan auf Grundlage einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise. Es erfolgt eine Verrechnung der Beiträge mit den Herstellungskosten auf Grundlage eines noch zu schließenden Erschließungsvertrages.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, 19.5.2020

Anregung: Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Durch das o.a. Bauvorhaben werden Belange der Bundeswehr (Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Celle) berührt. Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk sowie im Interessengebiet der militärischen LV Radaranlage Visselhövede.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/ Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde dringend erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem VVGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes

Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN

Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr, Abteilung Referat1 d

Luftwaffenkaserne VVahn, Postfach 90 61 10/ 529, 51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Evtl. Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-621-20-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeB@bundeswehr.org

Ferner bitte ich zu gegebener Zeit um Zusendung eines Nebenabdruckes des Genehmigungsbescheides unter Bezugnahme unseres Zeichens K-II-621-20-BBP.

Ebenso liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz.

Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund - nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom, Uelzen, 18.5.2020

Anregung: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich weitestgehend noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen Tk-Linien zur Versorgung der Waldstraße 19. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung.

Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wäre es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 18.6.2020

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Planungsfläche liegt im Bereich der Hochlage des Salzstockes Wietze-Hambühren. Im Untergrund stehen wasserlösliche Gesteine (Salz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

Da im Planungsgebiet und in der Umgebung bis 4 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. Das Planungsgebiet wird für bis zu

zweigeschossige Wohngebäude in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden:

<https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Markscheiderei wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die folgende Stellungnahme basiert auf der Grundlage von den im Referat L1.5 vorliegenden Unterlagen:

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Kalibergwerk „Steinförde“. Hier wurde in mehreren Sohlen Bergbau betrieben von denen einige auch unterhalb des Verfahrensgebietes verlaufen:

Besonders hervorzuheben ist dabei die 700 m Sohle in einer Teufe gegen Geländeoberkante (GOK) von 628 m wo großflächig Abbau betrieben wurde (Abbildung 1). Die Höhe des Abbaus betrug in den Kammern dabei z.T. 9 m von denen nur ein kleiner Teil versetzt wurde (Abbildung 2).

Laut Risswerk geschah der Abbau zwischen 1917 und 1918. Zusätzlich zur 700 m Sohle führen weitere Strecken in geringeren Teufenlagen gegenüber GOK durch das Verfahrensgebiet: 660 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 588 m), 580 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 510 m) und 520 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 450 m).

Der Schacht „Julius Wilhelm“ im nordwestlichen Bereich des Verfahrensgebietes (Abbildung 1) wurde nie in Betrieb genommen, sodass kein untertägliches Risswerks zur Verfügung steht. Zudem wurde er bereits verfüllt.

Basierend auf oben angegebenen Gegebenheiten kann aufgrund der langen Zeit seit Ende des Bergbaus im Kalibergwerk „Steinförde“ davon ausgegangen werden, dass eventuelle Einwirkungen auf die Tagesoberfläche abgeklungen oder nur sehr gering sind, sodass dies einer Bebauung nicht entgegensteht.

Abwägung: Der Sachverhalt wird in der Begründung dargestellt.

Landkreis Celle, 9.6.2020

Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich zur Bebauungsplan Nr. 29 und örtliche Bauvorschriften "Im Stillen Winkel" der Gemeinde Wietze Folgendes vor:

Anregung Abteilung Bodenschutz: Im Umweltbericht wird unter 2.3 Schutzgut „Boden“ ausgeführt, dass das Plangebiet Bestandteil des Kaliwerks Steinförde, welches bereits 1925 stillgelegt wurde, war. Sämtliche hier vorliegenden Quellen (Luftbilder, topografische Karten, Abhandlungen) widersprechen dieser Aussage. Vielmehr war die Fläche in allen bildlichen Darstellungen immer mehr oder weniger bewachsen bzw. bewaldet. Einzig das im Umweltbericht auf Seite 14 enthaltene undatierte Schrägluftbild könnte auf eine eventuelle Überprägung hindeuten.

Abwägung: Das Foto ist auf Seite 13 des Umweltberichtes zu sehen und nicht auf Seite 14. Im Übrigen wird empfohlen, sich mit der darunter angegebenen Quelle zu befassen. Danach war die überplante Fläche früher Bestandteil des Kalibergbaus.

Anregung: Bemerkenswert ist der Hinweis auf eine „nochmalige finale Rekultivierung“ im Jahre 2004. Dazu ist hier nichts bekannt. Ein Grund für die Notwendigkeit einer Rekultivierung ist nicht ersichtlich. Sollte ein Bericht über diese Maßnahme vorliegen, bitte ich, mir diesen zu senden.

Abwägung: Dieser Hinweis bezieht sich auf plausible Aussagen des bisherigen langjährigen Flächeneigentümers.

Anregung: Vorsorglich sollte die Beschaffenheit des Bodens bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten mittels sinnvoll angeordneter Querschnitte überprüft werden.

Abwägung: Das kann zu gegebener Zeit erfolgen, sofern eine belastbare Rechtsgrundlage dafür gegeben ist. Für den Bebauungsplan selbst ist der Sachverhalt nicht relevant.

Anregung: Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine unter der Anlagennummer 351.023.5.904.0115 mit der Bezeichnung „Wietze Containerplatz, Heinrich - Höppner - Weg“ erfasste Betriebsfläche. Weitere Informationen liegen nicht vor. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den Sachbearbeiter, Herrn Klatt, Tel. 05141 / 916 66 54.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anregung Abt. Wasserwirtschaft / Regenwasser: Der Umweltbericht zu dem vorliegenden B-Plan stellt unter Punkt 3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ dar, dass anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen so beseitigt werden soll, dass keine zusätzliche Belastung der Vorflut in Spitzenzeiten eintritt. Dies schließt „ggf. eine Teilversickerung im Plangebiet mit ein“.

Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche vollständig innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag sind die schadlose Beseitigung des

Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern (insofern dies die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen).

Soweit es sich bei den Grundstücken um eine reine Wohngrundstücke mit den üblichen Nebenanlagen (z. B. Garagen) handelt, ist hierfür keine gesonderte wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Dabei muss aber u. a. gewährleistet sein, dass das auf Hof-, Fahr-, Parkplatz- und vergleichbaren Flächen anfallende Regenwasser vollständig über die belebte Bodenzone versickert wird (s.a. Hinweisblatt „Regenwasserbeseitigung auf Wohngrundstücken“ vom Landkreis Celle). Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin, Frau Otte, Tel. 05141 / 916 66 50.

Abwägung: Im Rahmen des noch aufzustellenden Erschließungskonzeptes wird auch die Entwässerung unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben noch abschließend zu regeln sein. Dies betrifft jedoch nicht den Bebauungsplan selbst. Das wird so zu gegebener Zeit berücksichtigt.

Anregung Abteilung Naturschutz: Die Überplanung einer 2,05 ha großen innerörtlichen Freifläche mit einem Wohngebiet bereitet erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Tiere/Pflanzen/Biotope“, „Boden“ sowie „Klima“ und „Wasser“ vor. Insbesondere gehen 1,17 ha Magerrasen- bzw. Sandtrockenrasenbiotope, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind, verloren und 1,28 ha Boden dürfen überbaut und versiegelt werden.

Die externen Kompensationsmaßnahmen E 1 bis 3 auf rund 3,07 ha sowie die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken und im Straßenraum sind hinsichtlich Art und Umfang geeignet, die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 29 in ausreichender Form zu kompensieren. Aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz bestehen daher keine Bedenken gegen die Planung. Anregungen und Hinweise:

Vor Satzungsbeschluss muss eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG wegen der Beseitigung von gesetzlich geschützten Biotopen (hier: 1,17 ha Magerrasen und Sandtrockenrasenbiotope) vorliegen. Ein entsprechender Antrag ist beim Landkreis, Amt für Umwelt und ländlichen Raum, zu stellen.

Da die Ausgleichsmaßnahme E 1 für den Ausgleich der Beeinträchtigungen geeignet ist, kann eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt werden.

Plan und Begründung sind um Aussagen / Hinweise zu den externen Kompensationsmaßnahmen E 1 bis 3 zu ergänzen. Nur so sind die Maßnahmen planerisch und rechtlich gesichert. Dies ist bislang nicht der Fall, da weder Plan noch Begründung Hinweise auf die Maßnahmen geben.

Zur Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen E 1 bis 3 müssen vor Satzungsbeschluss entsprechende städtebauliche Verträge vorliegen. Diese sollten u.a. das Einverständnis des Grundeigentümers von E 1 (möglichst auch von E 2 und 3) mit dem Eintrag einer dinglichen Sicherung im Grundbuch enthalten.

Es wird angeregt, Hinweis 2 in dem Sinne zu ergänzen, dass zu fallende ältere Bäume vorher auf das Vorhandensein von Höhlen und ggf. vorhandenen Besatz mit Tieren zu prüfen sind (s. Umweltbericht Pkt. 4.1.3.3/vorletzter Satz). Dieser Hinweis auf die ohnehin geltenden Bestimmungen des BNatSchG trägt dazu bei, dass die Anforderungen des § 44 BNatSchG eingehalten werden (s. Umweltbericht Pkt. 8/ drittletzter Abschnitt).

Abwägung: Externe Kompensationsmaßnahmen können durch Aufnahme als externe Planbereiche in den Bebauungsplan gesichert werden. Alternativ ist sind hierfür auch vertragliche Regelungen möglich, wie es im § 1a (3) Satz 4 BauGB geregelt und im vorliegenden Fall auch so vorgesehen ist. In der Begründung kann aber zur Verdeutlichung auf die geplanten Maßnahmen noch einmal zusätzlich zum Umweltbericht hingewiesen werden.

Die genannte Ausnahmegenehmigung wird vom Vorhabenträger noch zu beantragen sein.

Auch der Hinweis auf die Prüfung älterer Bäume auf Höhlen und Tierbesatz vor der Fällung wird zu beachten sein. Der Sachverhalt wird in der Begründung näher dargelegt bzw. die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind zu gegebener Zeit zu beachten.

Anregung Abteilung Naturschutz / Wald: Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 befindet sich kein Wald im Sinne des NWaldLG.

Zu eventuellen Anregungen und Hinweisen in Hinblick auf die Waldflächen E 2 und 3 weise ich auf die Stellungnahme der Niedere. Landesforsten hin.

Hinweis zur Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB:

Im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung ist auf die „verfügbaren“ umweltbezogenen Informationen hinzuweisen. Zusätzlich ist auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen hinzuweisen. Die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen sind dabei nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der ortsüblichen Bekanntmachung schlagwortartig zu charakterisieren. Ein bloßer Hinweis auf den Umweltbericht ermöglicht keine inhaltliche Einschätzung darüber, welche Umweltbelange in einer konkreten Planung bisher thematisiert worden sind und wird der Anstoßfunktion, die der Gesetzgeber der Auslegungsbekanntmachung zumisst, nicht gerecht (BVerwG, Urteil vom 18.07.2013).

Bitte achten Sie daher bei der öffentlichen Bekanntmachung weiterhin darauf, dass die umweltbezogenen Informationen schlagwortartig nach Themenblöcken zusammengefasst werden. Eine fehlerhafte Bekanntmachung würde sonst zur Rechtswidrigkeit des Bauleitplanes führen.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. beachtet.

Anregung Abteilung Vorbeugender Brandschutz: Die Löschwasserversorgung nach DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie die Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr sind sicherzustellen.

Abwägung: Der Brandschutz ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften sicherzustellen. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor. Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich daraus nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregung Allgemeiner Hinweis: *Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung des Bebauungsplanes zur Einbindung in das Programm „webGIS“ benötige. Nach der Bekanntmachung des Planes/der Genehmigung bitte ich daher um Übersendung der Planurkunde mit vollständiger Verfahrensakte in digitaler Form.*

Abwägung: Dem kann zu gegebener Zeit entsprochen werden. Der Bitte wird gefolgt.

LGLN - Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Dezernat 3.5 - Katasteramt Celle, 27.5.2020

Anregung: Zu dem o.g. Bebauungsplan ergeben sich seitens des Katasteramtes Celle keine Bedenken oder Anregungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung der Baumaßnahmen im Planbereich befindliche Grenzpunkte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 NVermG weder verändert, noch beseitigt oder in ihrer Standsicherheit gefährdet werden dürfen.

Abwägung: Der Hinweis ist zu beachten.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 18.5.2020

Anregung: Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenerforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Abwägung: Laut Schreiben des Landschaftsamt für Geoinformation und Landentwicklung vom 23.7.2012 sind die vorhandenen alliierten Luftbilder für eine Teilfläche ausgewertet worden. Für die verbleibende Fläche war damals keine Aussage möglich, weil sie während des Krieges bewaldet war. Der Sachverhalt wird in der Begründung dargelegt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, 9.6.2020

Anregung: Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen. Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen werden. Unzulässige Immissionen werden nicht erwartet.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Lüneburg, 2.7.2020

Anregung: Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus denkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unterhaltungsverband Wietze, Isernhagen, 14.5.2020

Anregung: In der Begründung zum B-Plan wird zum anfallenden Oberflächenwasser ausgesagt, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch in Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung der zu treffenden Maßnahmen möchte ich Sie bitten, darzulegen, welche Annahme Sie mit Spitzenzeiten meinen, welche Maßnahmen konkret vorgesehen sind und wie diese nachhaltig gewährleistet werden sollen.

Abwägung: Spitzenzeit meint keine bestimmte Wassermenge, sondern einen Regenanfall, der über das übliche Maß hinausgeht. Laut Wasserbehörde beim Landkreis Celle ist das anfallende Oberflächenwasser bei geeigneten Bodenverhältnissen vollständig zu versickern. Soweit das nicht möglich sein sollte, sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen, um einen verzögerten Abfluss zu garantieren. Das wird innerhalb der jeweiligen Baugenehmigung zu regeln sein, kann aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sein. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Langenhagen

Anregung: Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 12.05.2020. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung: Es ist kein Beschluss erforderlich.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle, 4.6.2020

Anregung: Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle ist im Landkreis Celle und in der Stadt Celle als Untere Bodenschutzbehörde für die Altablagerungen zuständig. Dem Zweckverband ist im Planungsbereich keine Altablagerung bekannt. Für eine Müllentsorgung kann die Sackgasse im nördlichen Bereich nicht befahren werden. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag daher an die Straße zu stellen. Hierfür wäre es angebracht eine Sammelstelle einzurichten. Auf das angehängte Informationsblatt wird hingewiesen.

Voraussetzungen zur Sicherstellung der Abfallentsorgung bei der verkehrstechnischen Erschließung von Wohn - und Gewerbegebieten

- Informationsblatt -

Dieses Informationsblatt enthält Hinweise zur Gewährleistung der kommunalen Abfallentsorgung in der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen.

Für die sichere und gefahrlose Abfallentsorgung mit Abfallsammelfahrzeugen im Landkreis Celle wird unabhängig von den bekannten baurechtlichen Normen auf folgende rechtliche Grundlagen verwiesen:

- Abfallsatzung des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle (ZAC) in der jeweils gültigen Fassung
- DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft Teil I Abfallsammlung
- DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- BG Verkehr Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Information 214-033)
- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06 mit Korrektur Stand 15.12.2008

Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf nachfolgende Ausführungen verwiesen.

Stichstraßen/Sackgassen

Gemäß DGUV Regel 114-601 ist ein Rückwärtsfahren grundsätzlich zu vermeiden. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. Der Wendekreis sollte 20,50m Durchmesser nicht unterschreiten. Auf eine Bepflanzung in der Mitte des Wendekreises sollte verzichtet werden. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein.

Ist keine Wendemöglichkeit im oben genannten Sinne vorhanden, müssen Sammelplätze an der nächstmöglichen Befahrungsstelle eingerichtet werden. Dies sollte bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden und beim Verkauf der Grundstücke den zukünftigen Eigentümern mitgeteilt werden, um Diskussionen im Nachhinein zu vermeiden. .

Straßenbreite

Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO ist die höchstzulässige Breite für Kraftfahrzeuge und Anhänger mit 2,55m bestimmt. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen wird zusätzlicher Freiraum benötigt. In der Praxis geht die Rechtsprechung hier von 50cm (je 25cm auf jeder Seite) aus. Damit ergibt sich eine durchgängige Mindestdurchfahrtsbreite von 3,05m.

Da die Müllfahrzeuge einen langen Überhang haben, sollten so wenig wie möglich Hindernisse in den Straßen zu umfahren sein.

Bauphase

Während der Bauphase ist die Absicherung der Entsorgungsleistung durch Zugang zu den Abfallbehältern von dem Bauträger sicherzustellen. Ist dies nicht möglich, müssen Sammelplätze eingerichtet werden, die mit dem ZAC abgesprochen werden müssen.

Privatstraßen / Privatgrundstück

Sollte die Entsorgung der Abfälle nur durch die Befahrung von Privatstraßen und/oder Grundstücken möglich sein, müssen diese für die entsprechenden Müllfahrzeuge nach den oben genannten Punkten ausgelegt sein, insbesondere muss beachtet werden, dass die Müllfahrzeuge bis zu 26t wiegen. Nach einer Prüfung durch den ZAC und einer Haftungsfreistellung ist eine Entsorgung dann möglich.

Abwägung: Im Norden handelt es sich lediglich um eine aufgeweitete Grundstückszufahrt am Wendeplatz des Heinrich-Höppner-Weges, in der Abfall zur Abholung bereitgestellt werden kann. Eine zusätzliche Ablagefläche ist nicht erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Abfallbereitstellungsfläche wird nicht vorgesehen.

Anregungen gemäß § 3 (2) / 4 (2) BauGB

Anregungen der Öffentlichkeit

Private Einwanderin, Wietze, 14.10.2020

Anregung: Nun aber konkret zum Bebauungsplan „Im Stillen Winkel“: dieser sieht eine 2-geschossige Bauweise bei insgesamt maximal 60 %-iger Überbaubarkeit (GRZ 0,4) vor.

- Wenn Sie sich die das neue Baugebiet umgebenden Grundstücke ansehen, kann ich nicht erkennen, dass sich die neue Planung „in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt“, weder vom Überbauungsgrad noch der Anzahl der Vollgeschosse. Auch sind die meisten umliegenden Bestandsgrundstücke wenig überbaut, dafür aber reich begrünt / bewachsen, darauf wird gar kein Bezug genommen, dabei wird den dort wohnenden BürgerInnen mitten in den „innersten“ Lebensbereich geplant.

Abwägung: In der Begründung wird ausgeführt, dass durch die Geschossflächenzahl eine sparsamere Nutzung von Grund und Boden erreicht werden soll. Dies entspricht den Vorgaben der übergeordneten Landes- und regionalen Raumordnungsplanung. Dass dadurch die Eigenart der näheren Umgebung geschädigt würde, kann nicht erkannt werden. Der Argumentation wird nicht gefolgt.

Anregung: Sie schreiben, der Bebauungsplan „ermöglicht eine lockere und durchgrünbare Bebauung“; er ermöglicht aber gleichzeitig auch das genaue Gegenteil. Warum wird nicht explizit darauf hingewiesen, dass Schotterflächen unerwünscht, ja gar unerlaubt sind. Bereits der Kreistag hat am 23.01.2020 festgestellt, dass die Gestaltung der nicht überbauten Fläche „ausschließlich mit z. B. Steinen, Schotter oder Hackschnitzeln (ohne Bodendecker o.ä.)“ „den Anforderungen des § 9 Abs. 2 NBauO, widerspricht. Solche Freiflächen müssten z. B. mit Rasen oder Gras, Gehölzen, anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein, um überhaupt begrünt zu sein... Die Gemeinden wurden aber auf die Rechtslage aufmerksam gemacht.“

- Zur angeordneten Anpflanzung möchte ich anmerken, dass es auch im B-Plan „Im langen Felde“ Bestimmungen zur Pflanzung gab. Diese sind nur nie kontrolliert worden, was mich glauben lässt, dass auch die im neuen B-Plan geplante Forderung der Pflanzung eines einheimischen Baumes

pro Grundstück eigentlich eine „Alibiforderung“ ist und eine Biotopverknüpfung, wozu Hausgärten durchaus beitragen könnten, gar nicht erst entstehen kann.

Abwägung: Dem kann nicht gefolgt werden. In der Begründung wird ausdrücklich ausgeführt, dass Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen, um eine optische Durchlässigkeit der Bebauung zu schaffen. Im nördlichen und östlichen Bereich sollen dagegen auch Hausgruppen entstehen können, um auch den Bau von Geschosswohnungen zu erleichtern. Direkt an der Verkehrsfläche sollen keine Hochbauten wie Garagen und Carports errichtet werden, um eine optische Verengung des öffentlichen Straßenraumes zu vermeiden. Damit kann eine lockere und durchgrünbare Bebauung ermöglicht werden. Die Begründung selber steht abgesehen von einer Vorschrift von Mindestanpflanzungen im Ermessen der Bauherrn. Die Gemeinde sieht sich nicht veranlasst, in deren Gestaltungsfreiheit weitergehend einzugreifen. Eine Biotopverknüpfung kann auch auf dieser Grundlage entstehen und muss nicht durch Zwang verordnet werden.

Im Übrigen wird auf der Planzeichnung unter „Hinweise“ ausdrücklich auf das „Schottergartenverbot“ gemäß § 9 (2) NBauO verwiesen. Der Argumentation wird nicht gefolgt.

Anregung: Auch kritisch sehe ich persönlich die externe Kompensation des Eingriffs. Mir ist bekannt und bewusst, dass das natürlich erlaubt ist. Ich finde es nur schwer nachvollziehbar, dass es direkt in und um Wietze keine Kompensationsmöglichkeiten geben soll. Was bleibt denn sichtbar für die Wietzer BürgerInnen?: Es wird erheblich und sichtbar abgeholzt und versiegelt und soll „irgendwo“ teilweise kompensiert werden, aber nur, wenn es die Bauleitplanung zwingend vorsieht, nicht als gestalterisches oder gar planerisches Instrument. Es scheint einfach egal.

Abwägung: Es geht zunächst nicht darum, dass den Wietzer Bürgen etwas sichtbar verbleibt, sondern dass dem Ausgleichsgebot gefolgt wird. Natürlich wäre es besser und angemessener, wenn dies innerhalb der Gemeinde Witze möglich wäre. Dies ist aber nach den Feststellungen des Umweltberichts nicht möglich, da Flächen für eine solche Maßnahme schlicht nicht zu Verfügung steht. Wenn andere Informationen dazu vorgebracht werden könnten, wäre dies sehr willkommen. Der Argumentation wird nicht gefolgt.

Anregung: Außerdem ist wieder kein Fußgängerweg geplant. Wen sprechen Sie denn an mit einem Neubaugebiet, doch Familien?! Sind Sie schon mal mit einem Kleinkind, das gerade Laufrad / Fahrradfahren lernt, in einer Straße ohne Fußgängerweg unterwegs gewesen? Ich lade Sie gern ein, sich mal die Rechtskurve der Adolf-Kolping-Straße im Langen Feld anzusehen. Mit Tempo 30, was kaum jemand einhält, ebenso wenig wie die Spur!, sind insbesondere die Kinder stark gefährdet. Kann die Gemeinde nicht aus (schlechten) Erfahrungen lernen?

Abwägung: Es ist nicht richtig, dass kein Fußgängerweg geplant wird. Der Bebauungsplan setzt lediglich eine Verkehrsfläche fest. Inwieweit diese Fläche in Fahrbahn und Fußweg aufgeteilt oder als verkehrsberuhigender Bereich ohne Aufteilung realisiert wird, ist Aufgabe der nachfolgenden Tiefbauplanung. Der Bebauungsplan trifft hier keine Vorgabe. Der Argumentation wird nicht gefolgt.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Abwasserverband Matheide, 16.10.2020

Anregung: Hiermit erhalten Sie meine Stellungnahme als Träger der öffentlichen Belange für die Abwasserentsorgung als Ergänzung zu meiner bisherigen Stellungnahme vom 08.06.2020.

Für die Aufrechterhaltung der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung der Gemeinde Wietze ist die Erweiterung der Kläranlage Winsen (Aller) ab dem Jahr 2021 geplant.

Die bisher nicht zum Abwasserbeitrag herangezogenen Flächen werden zweigeschossig veranlagt. Es erfolgt eine Verrechnung der Beiträge mit den Herstellungskosten auf Grundlage des abgeschlossenen Erschließungsvertrages.

Abwägung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Celle-Uelzen Netz GmbH, Celle, 12.10.2020

Anregung: Danke für die Einbeziehung in das Vorhaben. Von unserer Seite bestehen keine Bedenken bezüglich des Vorhabens, jedoch befinden sich im rechten Planungsgebiet in der Verkehrsfläche Versorgungsleitungen (Mittel - u. Niederspannungskabel, s. Anlage) die im Falle der Bebauung umzulegen sind. Im Falle der nicht Überbauung sind die Leitungen bei Verkauf der Grundstücke grundbuchlich zu sichern.

Abwägung: Es ist davon auszugehen, dass die Leitung umgelegt werden muss. In der Begründung kann darauf hingewiesen werden. Der Hinweis ist zu gegebener Zeit durch den Vorhabenträger zu beachten. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Langenhagen, 12.10.2020

Anregung: Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 24/ U6408 vom 18.05.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 18.5.2020:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich weitestgehend noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Am nördlichen Rand des Plangebietes verlaufen Tk-Linien zur Versorgung der Waldstraße 19.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung.

Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wäre es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Für Rückfragen stehen wir gerne zu Verfügung. 11.1 A

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen, hat aber keine Einfluss auf die Planinhalte.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover, 29.9./18.6.2020

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die Planungsfläche liegt im Bereich der Hochlage des Salzstockes Wietze-Hambühren. Im Untergrund stehen wasserlösliche Gesteine (Salz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit reguläre Auslaugung stattfindet. Damit sind die geologischen Voraussetzungen für das Auftreten von Erdfällen gegeben.

Da im Planungsbereich und in der Umgebung bis 4 km entfernt jedoch bisher keine Erdfälle bekannt sind, besteht nur ein relativ geringes Erdfallrisiko. Das Planungsgebiet wird für bis zu zweigeschossige Wohngebäude in die Erdfallgefährdungskategorie 3 eingestuft (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.02.1987, AZ. 305.4-24 110/2 -).

Für Bauvorhaben im Planungsbereich wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen einzuplanen. Die Gebäudekonstruktionen im Planungsbereich sollten so bemessen und ausgeführt werden, dass beim Eintreten eines Erdfalles nicht das gesamte Bauwerk oder wesentliche Teile davon einstürzen und dadurch Menschenleben gefährden können. Es ist nicht Ziel der Sicherungsmaßnahmen, Schäden am Bauwerk zu verhindern. Für vereinfachte konstruktive Bemessungen auf Grundlage der Erdfallgefährdungskategorie kann die Tabelle „statisch-konstruktive Anforderungen für Wohngebäude“ auf u.s. Internetseite unter Downloads herangezogen werden:

<https://www.lbeg.niedersachsen.de/geologie/baugrund/geogefahren/subrosion/>

Für Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) können unter dem Thema Ingenieurgeologie Informationen zu Salzstockhochlagen, zur Lage von bekannten Erdfall- und Senkungsgebieten (gehäuftes Auftreten von Erdfällen), Einzelerdfällen, Massenbewegungen sowie zum Baugrund abgerufen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Abwägung: Die Begründung beinhaltet den Sachverhalt bereits.

Anregung: Aus Sicht des Fachbereiches Markscheiderei wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Die folgende Stellungnahme basiert auf der Grundlage von den im Referat L1.5 vorliegenden Unterlagen:

Das Verfahrensgebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Kalibergwerk „Steinförde“. Hier wurde in mehreren Sohlen Bergbau betrieben von denen einige auch unterhalb des Verfahrensgebietes verlaufen:

Besonders hervorzuheben ist dabei die 700 m Sohle in einer Teufe gegen Geländeoberkante (GOK) von 628 m wo großflächig Abbau betrieben wurde (Abbildung 1). Die Höhe des Abbaus betrug in den Kammern dabei z.T. 9 m von denen nur ein kleiner Teil versetzt wurde (Abbildung 2).

Laut Risswerk geschah der Abbau zwischen 1917 und 1918. Zusätzlich zur 700 m Sohle führen weitere Strecken in geringeren Teufenlagen gegenüber GOK durch das Verfahrensgebiet: 660 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 588 m), 580 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 510 m) und 520 m-Sohle (Teufe gegen GOK: 450 m).

Der Schacht „Julius Wilhelm“ im nordwestlichen Bereich des Verfahrensgebietes (Abbildung 1) wurde nie in Betrieb genommen, sodass kein untertägliches Risswerks zur Verfügung steht. Zudem wurde er bereits verfüllt.

Basierend auf oben angegebenen Gegebenheiten kann aufgrund der langen Zeit seit Ende des Bergbaus im Kalibergwerk „Steinförde“ davon ausgegangen werden, dass eventuelle Einwirkungen auf die Tagesoberfläche abgeklungen oder nur sehr gering sind, sodass dies einer Bebauung nicht entgegensteht.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen. Der Sachverhalt wird bereits in der Begründung dargestellt.

Landkreis Celle, 12.10.2020

Nach Beteiligung meiner Fachämter und -abteilungen bringe ich zur Bebauungsplan Nr. 29 und örtliche Bauvorschriften "Im Stillen Winkel" Folgendes vor:

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft/ Regenwasser: Die Unterlage ist nicht vollständig. Aufgrund des im Baugebiet zeitweise nur in geringem Abstand zur Geländeoberfläche anstehenden Grundwasserspiegels bedarf die Planung einer vorherigen Überprüfung des Oberflächenentwässerungskonzepts. Es ist nachzuweisen, dass die Versickerungsmöglichkeit auf den Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen ausreichend möglich ist.

Dabei sind insbesondere auch die Bodenverhältnisse und die Geländetopographie mit zu berücksichtigen! Erst danach kann eine abschließende Stellungnahme zur Oberflächenentwässerung abgegeben werden.

Grundsätzlich gilt: Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche vollständig innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.

Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern (insofern dies die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen). Soweit es sich bei den Grundstücken um eine reine Wohngrundstücke mit den üblichen

Nebenanlagen (z. B. Garagen) handelt, ist hierfür keine gesonderte wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Dabei muss aber u. a. gewährleistet sein, dass das auf Hof-, Fahr-, Parkplatz- und vergleichbaren Flächen anfallende Regenwasser vollständig über die belebte Bodenzone versickert wird (s.a. Hinweisblatt „Regenwasserbeseitigung auf Wohngrundstücken“ vom Landkreis Celle). Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin, Frau Otte, Tel. 05141/916 66 50.

Abwägung: Nach Erörterung der Sachlage wird von einer in ca. 300 m Entfernung vorhandenen Grundwassermessstelle (GWM 20865 der Stadtwerke Hannover AG) ausgegangen. Im langjährigen Mittel liegt der Grundwasserstand an der Grundwassermessstelle bei 31,68 m NHN (MW) und der Mittlere höchste Grundwasserstand (MHW) liegt bei 32,05 m NHN. Das Baugebiet befindet sich etwas unterstromig. Der Mittlere Grundwasserstand wird somit ca. 10-20 cm niedriger und somit bei rd. 31,48 m NHN und der MHW bei 31,95 m NHN liegen.

Die Bestandsgeländehöhen im BG und die zukünftigen Ausbauhöhen liegen bei ca. 33,50 - 34,50 m NHN. Somit haben wir folgende Grundwasserflurabstände: Bei MW rd. 2,00 – 3,0 m und bei MHW rd. 1,5 bis 2,5 m.

Im Untergrund stehen nahezu durchweg Sande an mit Durchlässigkeiten von 1×10^{-4} m/s.

Fazit: Der Boden/Baugrund ist sehr gut für die dezentrale Regenwasserversickerung geeignet und die Grundwasserflurstände sind ausreichend groß. Für die öffentlichen Verkehrsflächen wird vor Baubeginn ein Wasserrechtsantrag mit den dezidierten Nachweisen beim LK Celle eingereicht werden. Eine Ableitung von Oberflächenwasser ist vorgesehen. *Die Entwässerung wird sach- und fachgerecht geregelt.*

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft/Oberflächengewässer: Der Umweltbericht zum B-Plan 29 „Im stillen Winkel“ gibt unter Punkt 2.4 Schutzgut „Wasser“ an, die Teile des anfallenden Niederschlagswassers, welche nicht verdunsten oder vor Ort verbraucht werden, können vor Ort versickern. Unter Punkt 3.2.4 wird jedoch lediglich die Beseitigung des Niederschlagswassers ohne eine zusätzliche Belastung der Vorflut in Spitzenzeiten beschrieben, dies „schließt ggf. eine Teilversickerung im Plangebiet mit ein“. Diese Formulierung lässt vermuten, dass die Einleitung in ein Gewässer der Regelfall sein soll. Hier verweise ich auf die Stellungnahme „Abt. Wasserwirtschaft/Regenwasser“. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den Sachbearbeiter, Herrn Wockenfuß, Tel. 05141/916 66 67.

Abwägung: Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft/Geothermie: Ich bitte, in die Planunterlagen folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Hinweis für den Einsatz von Geothermieanlagen:

Der Standort ist nur bedingt für Sondenbohrungen geeignet. Geologisch befindet sich eine Salzstockhochlage im Untergrund, mit der grundsätzlichen Gefahr, dass infolge der Bohr- und Ausbauarbeiten Wasserwegsamkeiten geschaffen werden, durch die diese Gesteine mit Grundwasser in Kontakt kommen. Bei Wasserzutritt zu anhydritführenden Gesteinseinheiten in der entsprechenden Tiefenlage kann es zur Umwandlung in Gips unter Volumenzunahme kommen. Dadurch sind nachteilige Veränderungen im Untergrund sowie Geländehebungen und daraus resultierenden Schäden nicht auszuschließen. Die Nutzung von Erdwärme bedarf der vorherigen wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz -WHG-. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Celle weist darauf hin, dass Sondenbohrungen mit einer Bohrtiefenbegrenzung auf maximal 70 m belegt werden, sofern nicht durch die Auswahl eines geeigneten Bohrverfahrens prinzipiell ausgeschlossen werden kann, dass Wasserwegsamkeiten zwischen grundwasserführenden Schichten und sulfatführendem Gestein entstehen können. Bei

einer Bohrtiefe von 40 bis 70 m wird in der Regel eine gutachterliche Begleitung der Bohr- und Verfüllarbeiten durch ein von der Genehmigungsbehörde anerkanntes Fachbüro auferlegt werden. Um eine gegenseitige Gefährdung durch Unterschreitung der zulässigen Temperaturgrenzen auszuschließen, ist die Anlage mit einem Temperaturwächter, der eine minimale Vorlauftemperatur zu den Erdwärmesonden von ca. -3°C regelt, einzubauen.

Weiterhin sind bis zu 5 m mächtige Kieslagen zu erwarten. Im Rahmen einer Vorplanung sollte ein bohrtechnisches Lösungskonzept für die zu erwartenden Spülungsverluste und ein Verfahren zur sicheren Verfüllung der Sondenbohrungen erarbeitet werden.“

Rückfragen beantworten hierzu Frau Fischer, Tel 05141-916-6669 oder Frau Schwieger, Tel. 05141-916-6659.

Abwägung: Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

Anregung Abteilung Wasserwirtschaft/Abwasser: Unter der Voraussetzung, dass das Baugebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen wird, bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben. Rückfragen beantworten hierzu Frau Fischer, Tel 05141-916-6669 oder Frau Wolk, Tel. 05141- 916-6661.

Abwägung: Das ist so vorgesehen. Das Baugebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Anregung Abteilung Bodenschutz: Im Umweltbericht wird unter 2.3 Schutzgut „Boden“ ausgeführt, dass das Plangebiet Bestandteil des Kaliwerks Steinförde, welches bereits 1925 stillgelegt wurde, war. Sämtliche hier vorliegenden Quellen (Luftbilder, topografische Karten, Abhandlungen) widersprechen dieser Aussage. Vielmehr war die Fläche in allen bildlichen Darstellungen immer mehr oder weniger bewachsen bzw. bewaldet. Einzig das im Umweltbericht auf Seite 14 enthaltene undatierte Schrägluftbild könnte auf eine eventuelle Überprägung hindeuten

Abwägung: Das Foto ist auf Seite 13 des Umweltberichtes zu sehen und nicht auf Seite 14. Im Übrigen wird empfohlen, sich mit der darunter angegebenen Quelle zu befassen. Danach war die überplante Fläche früher Bestandteil des Kalibergbaus.

Anregung: Bemerkenswert ist der Hinweis auf eine „nochmalige finale Rekultivierung“ im Jahre 2004. Dazu ist hier nichts bekannt. Ein Grund für die Notwendigkeit einer Rekultivierung ist nicht ersichtlich. Sollte ein Bericht über diese Maßnahme vorliegen, bitte ich, mir diesen zu senden. Vorsorglich sollte die Beschaffenheit des Bodens bereits vor Beginn der Erschließungsarbeiten mittels sinnvoll angeordneter Querschnitte überprüft werden.

Abwägung: Dieser Hinweis bezieht sich auf plausible Aussagen des bisherigen langjährigen Flächeneigentümers.

Anregung: *Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine unter der Anlagennummer 351.023.5.904.0115 mit der Bezeichnung „Wietze, Containerplatz, Heinrich - Höppner - Weg“ erfasste Betriebsfläche. Weitere Informationen liegen nicht vor. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an den Sachbearbeiter, Herrn Klatt, Tel. 05141/916 66 54*

Abwägung: Das wird zu gegebener Zeit erfolgen, sofern eine belastbare Rechtsgrundlage dafür gegeben ist. Für den Bebauungsplan selbst ist der Sachverhalt nicht relevant. Der Sachverhalt ist nicht bekannt und wird insofern zur Kenntnis genommen. Den Hinweisen wird wie beschrieben begegnet.

Anregung Abteilung Natur- und Landschaftsschutz: Vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist vom Landkreis Celle/ Abt. Natur- und Landschaftsschutz über eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 30 BNatSchG zu entscheiden. Ein entsprechender Antrag ist rechtzeitig vorab zu stellen. Von der Planung ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG) betroffen, welches bei Realisierung vollständig verloren geht. Es handelt sich laut Bestandsaufnahme (s. Umweltbericht S. 9 u. 10) um eine „sonstige artenarme Grasflur magerer Standorte“ (RAG) sowie einen „Sonstigen Sandtrockenrasen“, teils mit Übergängen zu trockenen Sandheiden (BSZ (HCT) bzw. (UHT) mit einer Gesamtgröße von 11.685 m².

Handlungen, die zu einer Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen (hier: „Trockenrasen“ gem. Nr. 3) führen können, sind verboten (§ 30 Abs. 2 BNatSchG). Nach § 30 Abs. 4 BNatSchG kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die Handlungen vorbereiten, welche zur Zerstörung von gesetzlich geschützten Biotopen führen können, auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden.

Ist eine Ausnahme zugelassen, bedarf es für im Übrigen zulässige Vorhaben keiner weiteren Ausnahme, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird. Eine Ausnahme von dem Zerstörungsverbot kann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Dies kann durch Herstellung eines Trockenrasens in gleicher Flächengröße (hier: mindestens 11.685 m²) erfolgen.

Abwägung: Die genannte Ausnahmegenehmigung wird vom Vorhabenträger noch rechtzeitig zu beantragen sein.

Anregung: Die Umsetzung der Maßnahmen E 1 bis E 3 ist vor Beschluss des Bebauungsplanes vertraglich zu sichern und darüber hinaus insbesondere die Maßnahme E 1 durch Grundbucheintragung dauerhaft sicherzustellen.

Es wird weiterhin angeregt, im B-Plan auch in textlicher Form auf die Maßnahmen E 1 bis E 3 (Art und konkrete Lage) hinzuweisen. Die alleinige Kartendarstellung bleibt ansonsten unverständlich. Formulierungsvorschläge für einen entsprechenden Hinweis enthält der Umweltbericht auf S.30, Tab. 3.

Abwägung: Das ist bereits geschehen.

Anregung: Art und Umfang der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme für den Verlust eines gesetzlich geschützten Trockenrasens (Maßnahme E 1) sowie für die sonstigen festgestellten Eingriffe in Natur und Landschaft (Maßnahmen E 1 bis E 3) sind aus Sicht von Natur- und Landschaftsschutz geeignet und ausreichend. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte direkt an die Sachbearbeiterin, Frau Niedermeyer, Tel. 05141/916 6616.

Abwägung: Den Hinweisen wird wie beschrieben begegnet. Die Begründung wird ergänzt.

Anregung Allgemeiner Hinweis: Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung des B-Plans zur Einbindung in das Programm „webGIS“ benötige. Nach der Bekanntmachung des Planes/der Genehmigung bitte ich daher um Übersendung der Planurkunde mit vollständiger Verfahrensleiste in digitaler Form.

Abwägung: Der Hinweis wird zu gegebener Zeit beachtet

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 7.9.2020

Anregung: Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der Anlage; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei.

Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 20 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars, welches Sie über folgenden Link abrufen können:

<http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/der-kampfmittelbeseitigungsdienst-163427.html>

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Abwägung: Laut Schreiben des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung vom 23.7.2012 sind die vorhandenen alliierten Luftbilder für eine Teilfläche ausgewertet worden. Für die verbleibende Fläche war damals keine Aussage möglich, weil sie während des Krieges bewaldet war. In der Begründung wird bereits auf den Sachverhalt hingewiesen werden.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden, 12.10.2020

Anregung: Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplanes habe ich Kenntnis genommen. Auf meine Stellungnahme vom 09.06.2020, die ich im Rahmen der TÖB - Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung meiner v. g. Stellungnahme ist nicht erforderlich. Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Stellungnahme vom 9.6.2020

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.

Die eingereichten Unterlagen habe ich zu meinen Akten genommen.

Im Falle der Rechtskrafterlangung bitte ich um Übersendung einer Ausfertigung mit eingetragenen Verfahrensvermerken.

Abwägung: Unzulässige Immissionen werden nicht erwartet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unterhaltungsverband Wietze, 16.9.2020

Anregung: Im Umweltbericht zum o.g. B-Plan wird unter 3.2.4. Auswirkungen zum Schutzgut Wasser ausgeführt, dass keine zusätzliche Belastung der Vorfluter in Spitzenzeiten eintritt. Es ist sicherzustellen, dass bei allen Regenereignissen die Abflußspende nicht höher ist als die natürliche. Die hierfür zu ergreifenden Maßnahmen sind zu belegen und nachhaltig zu kontrollieren. Für Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Abwägung: Der Hinweis wird beachtet.

Zweckverband Abfallwirtschaft Celle, 23.9.2020

Anregung: Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle ist im Landkreis Celle und in der Stadt Celle als Untere Bodenschutzbehörde für die Altablagerungen zuständig. Dem Zweckverband ist im Planungsbereich keine Altablagerung bekannt.

Für eine Müllentsorgung kann die Sackgasse im nördlichen Bereich nicht befahren werden. Die Mülltonnen sind am Abfuhrtag daher an die Straße zu stellen. Hierfür wäre es angebracht eine Sammelstelle ein zu richten. Auf das angehängte Informationsblatt wird hingewiesen.

Bei der geplanten "A2" wird dringend darauf hingewiesen, dass bei der Bepflanzung der Bäume im Bereich der Straße genug Platz bleibt, damit die Müllfahrzeuge durchfahren können. Auf das angehängte Informationsblatt wird daher ausdrücklich hingewiesen.

- Informationsblatt -

Dieses Informationsblatt enthält Hinweise zur Gewährleistung der kommunalen Abfallentsorgung in der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen.

Für die sichere und gefahrlose Abfallentsorgung mit Abfallsammelfahrzeugen im Landkreis Celle wird unabhängig von den bekannten baurechtlichen Normen auf folgende rechtliche Grundlagen verwiesen:

- Abfallsatzung des Zweckverbands Abfallwirtschaft Celle (ZAC) in der jeweils gültigen Fassung
- DGUV Regel 114-601 Branche Abfallwirtschaft Teil 1 Abfallsammlung
- DGUV Vorschrift 43, Müllbeseitigung
- BG Verkehr Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen (DGUV Information 214-033)

- Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06 mit Korrektur Stand 15.12.2008 Ergänzend wird in diesem Zusammenhang auf nachfolgende Ausführungen verwiesen.

Stichstraßen/Sackgassen

Gemäß DGUV Regel 114-601 ist ein Rückwärtsfahren grundsätzlich zu vermeiden. Daher ist am Ende von Stichstraßen eine geeignete Wendeanlage in Form eines Wendekreises, einer Wendeschleife bzw. eines Wendehammers vorzusehen. Der Wendekreis sollte 20,50 m Durchmesser nicht unterschreiten. Auf eine Bepflanzung in der Mitte des Wendekreises sollte verzichtet werden. In einem Wendehammer muss das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein.

Ist keine Wendemöglichkeit im oben genannten Sinne vorhanden, müssen Sammelplätze an der nächstmöglichen Befahrungsstelle eingerichtet werden. Dies sollte bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden und beim Verkauf der Grundstücke den zukünftigen Eigentümern mitgeteilt werden, um Diskussionen im Nachhinein zu vermeiden.

Straßenbreite

Gemäß § 32 Abs. 1 Nr. 1 StVZO ist die höchstzulässige Breite für Kraftfahrzeuge und Anhänger mit 2,55 m bestimmt. Für ein gefahrloses Vorbeifahren an seitlichen Hindernissen wird zusätzlicher Freiraum benötigt. In der Praxis geht die Rechtsprechung hier von 50 cm (je 25 cm auf jeder Seite) aus. Damit ergibt sich eine durchgängige Mindestdurchfahrtsbreite von 3,05 m. Da die Müllfahrzeuge einen langen Überhang haben, sollten so wenig wie möglich Hindernisse in den Straßen zu umfahren sein.

Bauphase

Während der Bauphase ist die Absicherung der Entsorgungsleistung durch Zugang zu den Abfallbehältern von dem Bauträger sicherzustellen. Ist dies nicht möglich, müssen Sammelplätze eingerichtet werden, die mit dem ZAC abgesprochen werden müssen.

Privatstraßen / Privatgrundstück

Sollte die Entsorgung der Abfälle nur durch die Befahrung von Privatstraßen und/oder Grundstücken möglich sein, müssen diese für die entsprechenden Müllfahrzeuge nach den oben genannten Punkten ausgelegt sein, insbesondere muss beachtet werden, dass die Müllfahrzeuge bis zu 26 t wiegen. Nach einer Prüfung durch den ZAC und einer Haftungsfreistellung ist eine Entsorgung dann möglich.

Abwägung: Das wird zur Kenntnis genommen werden und ist durch Bauherrn bzw. zu gegebener Zeit durch die Bewohner zu beachten. #

3. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Rat am 28.1.2020 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 14.9.2020 bis 14.10.2020 durchgeführt, nachdem sie am 3.9.2020 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Der Bebauungsplan wurde am 12.11.2020 nach Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise als Satzung beschlossen sowie am _____ öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister