

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wietze die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 "Im Spukloch" bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 04. JAN 2005

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 06.02.2001 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 "Im Spukloch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.12.2003 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Wietze, den 04. JAN 2005

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister



PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Wietze, Flur 7, Maßstab: 1:1000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.02.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Orthokartie ist einwandfrei möglich.

Celle, 13.08.2004

Koch
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



PLANVERFASSER

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 "Im Spukloch" wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.

Celle, 12.08.2004

S. Pölsch
Planverfasser

infraplan GmbH
Südwall 32, 29221 Celle
Tel. 0 51 41 / 9 91 69-30
Fax 0 51 41 / 9 91 69-31

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 27.04.2004 der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 "Im Spukloch" mit der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.04.2004 ortsbüchlich bekannt gemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 07.05.2004 bis einschließlich 07.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Wietze, den 04. JAN 2005

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 "Im Spukloch" nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gebilligt.

Wietze, den 04. JAN 2005

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 02.09.2004 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 17 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 02.09.2004 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 04.01.2005

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister



VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 "Im Spukloch" sowie der Begründung ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Wietze, den 04. JAN 2005

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister



MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 "Im Spukloch" sowie der Begründung sind Mängel der Abwägung nicht / geltend gemacht worden.

Wietze, den 04. JAN 2005

Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle
Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Grundstücksgröße wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB auf mindestens 1.000 m² festgesetzt. Diese Mindestgrundstücksgröße gilt bei Doppelhäusern pro Haushälfte. Je Haushälfte sind dabei zwei Wohnungen zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße gilt nicht für das Grundstück 54/7. Bei der Teilung von Grundstücken ist eine Genehmigung einzuholen.

2. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,75 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmitte.

GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Erhaltung des Waldbestandes

Der Baubestand außerhalb der 5 m breiten Pufferzone um die festgesetzten Baumgrenzen der Grundstücke 42/4 (südwestlicher Teil), 55/14 und 47/2 ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abgängige Bäume sind am Standort des abgängigen Baumes durch hochstämmige Laubbäume entsprechend der u.a. Artenliste zu ersetzen. Aufkommende heimische Sträucher innerhalb der bewaldeten Bereiche sind nicht zu entfernen, sondern der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

1.1 Artenliste

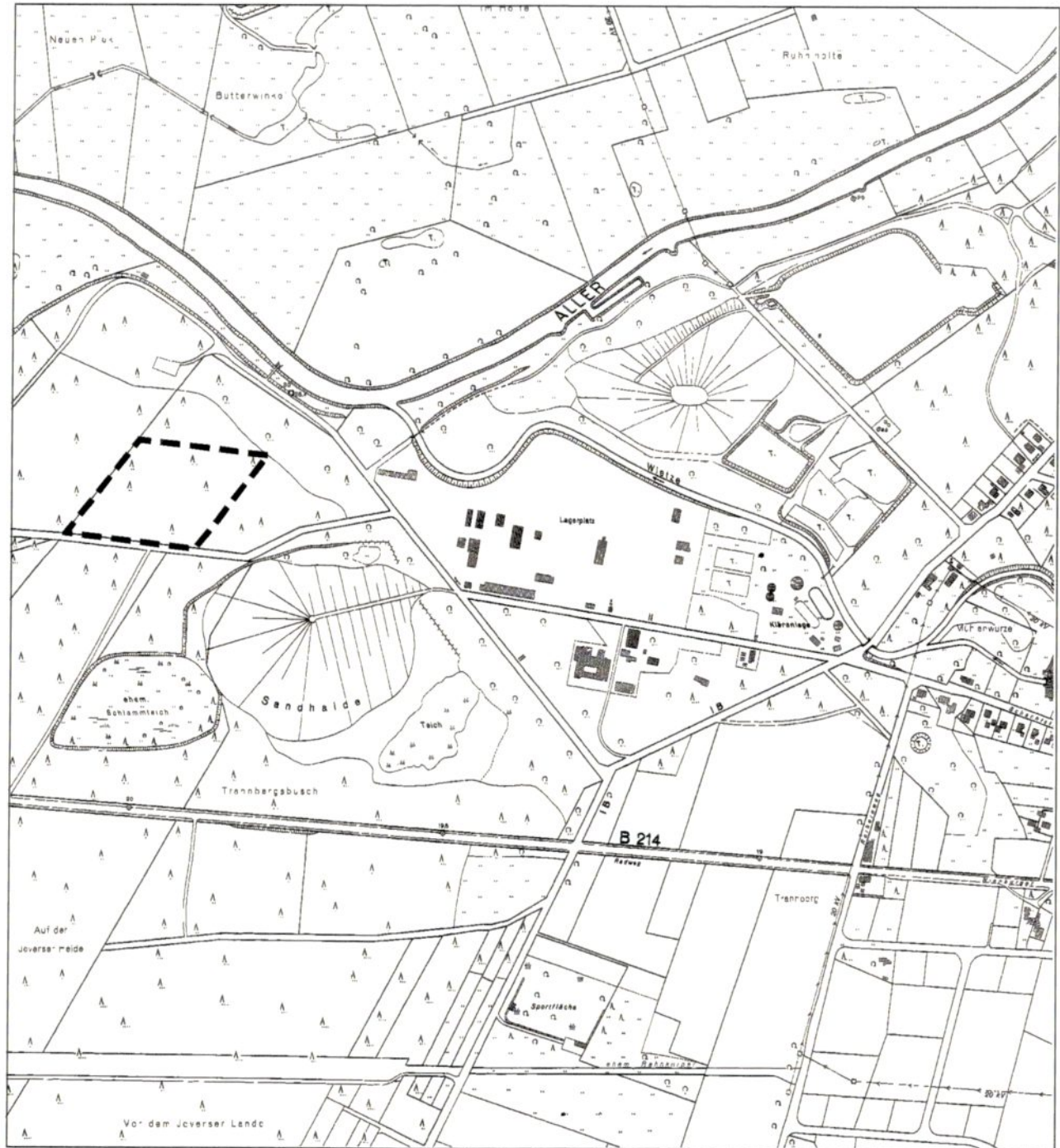
Bäume: Sandbirke (Betula pendula)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

2. Waldumwandlungsmaßnahmen (Planbereich B)

Auf 3,0 ha des Flurstücks 2/4 der Flur 2 der Gemarkung Wietze sind Waldumwandlungsmaßnahmen durchzuführen. Hierfür ist zunächst eine Absenkung des Bestockungsgrades auf B¹ 0,5 mittels einer Durchforstung vorzunehmen. Daraufhin sind Pflanzplätze anzulegen und mit kohlenstoffreichem Magnesium-Kalk zu düngen. In die vorbereiteten Pflanzplätze sind anschließend ca. 4.000 Rotbuchen je ha manuell zu pflanzen. Die Entwicklung der Pflanzung ist fechtgerecht zu begleiten, zu pflegen und abgängige Rotbuchen sind gleichwertig zu ersetzen. Die Notwendigkeit einer Einzäunung der Fläche gegen Wildverweh ist zu einem späteren Zeitpunkt von der Forstbetriebsgemeinschaft zu entscheiden.

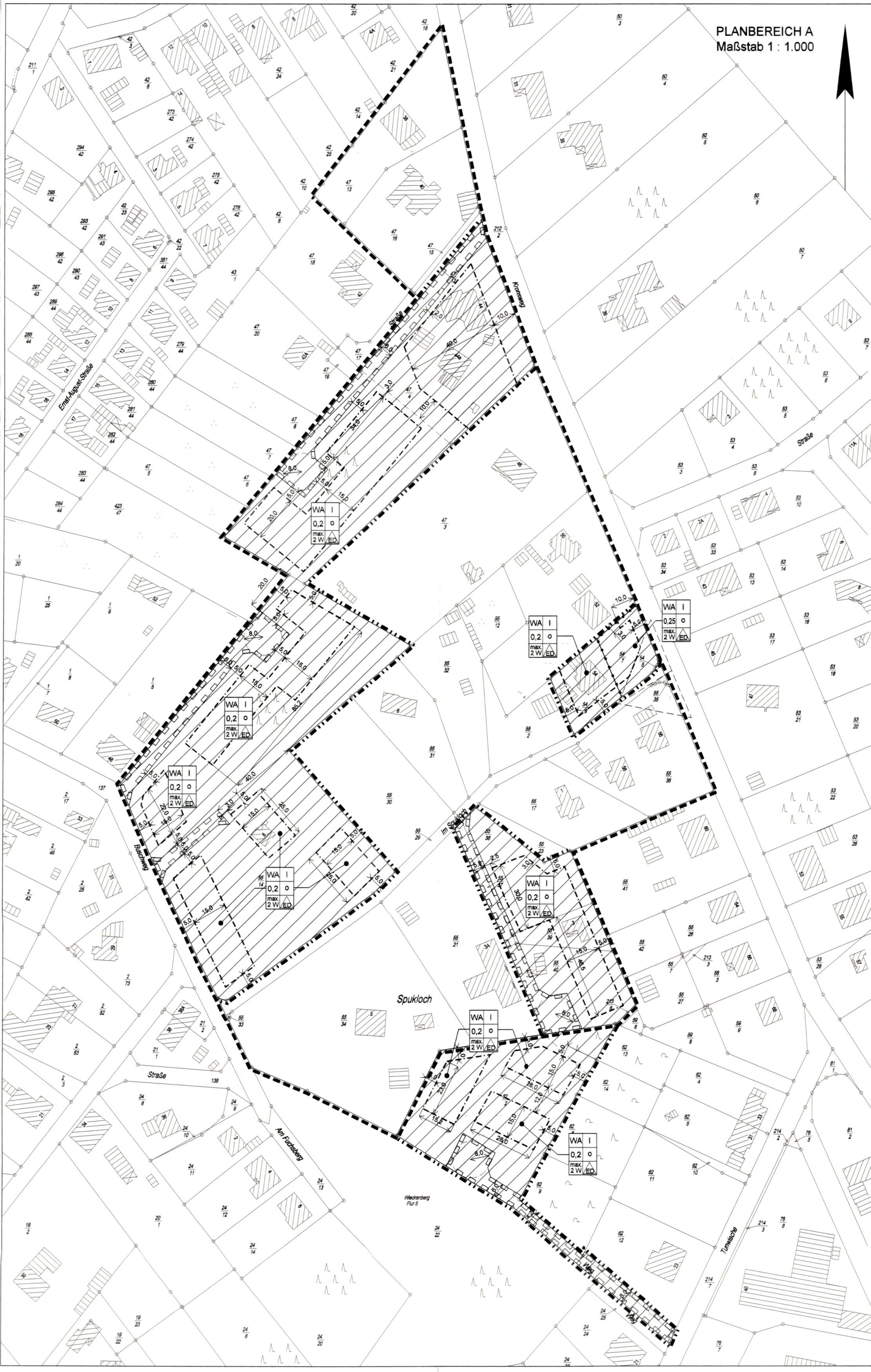
**PLANBEREICH B
Ersatzmaßnahmenfläche gemäß § 1a BauGB**

Gemarkung Wietze, Flur 2, Flurstück 2/4 tw.
Maßstab 1 : 10.000



RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 496)
- NBauO zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 388)
- BNatSchG zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG) vom 25. März 2002 (BGBl. I Seite 1193)
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 388)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1950)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA I Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

z.B. 0,2 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

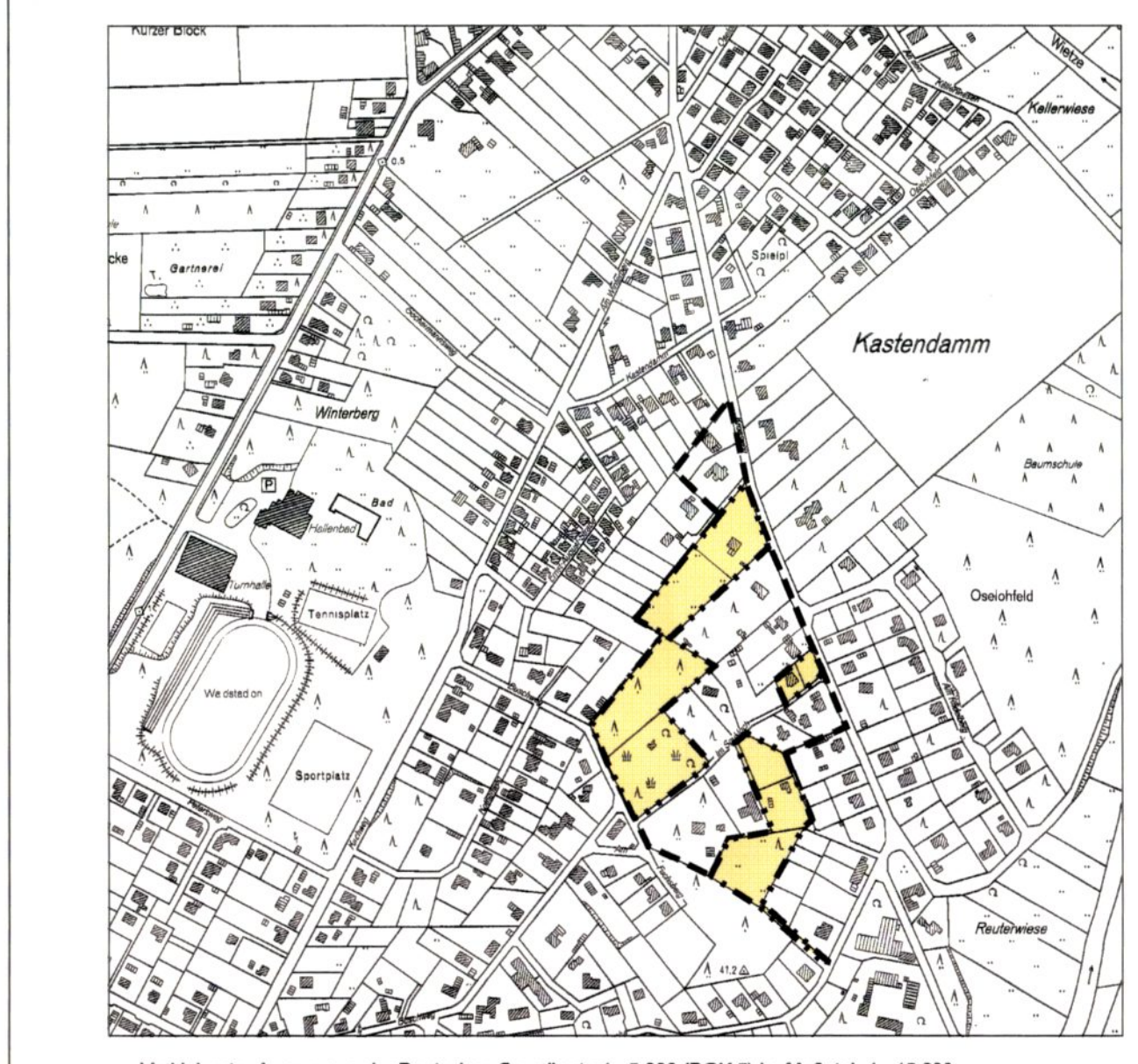
o offene Bauweise
Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
max. 2 W maximal 2 Wohnungen zulässig

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Spukloch"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes "Im Spukloch"

Lage des Plangebietes in der Übersichtskarte*
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Im Spukloch"
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes "Im Spukloch"

2.	Entwurf	29.03.2004	Harms	Reuter
1.	Vorentwurf	11.06.2003	Harms	Reuter
Rev.	Änderung	Datum	Bearb.	gepr.



**GEMEINDE WIETZE
ORTSTEIL WIETZE
LANDKREIS CELLE**

Planungsvorhaben
**2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
NR. W-3 "IM SPUKLOCH"** — URSCHRIFT —

GEMEINDE WIETZE
OT WIETZE
LANDKREIS CELLE



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES W-3
„Im Spukloch“

BEGRÜNDUNG

mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG

— URSCHRIFT —

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1)	§§ 3(2)+4(1)	§ 10
Begründung:	11.11.2003	29.03.2004	06.07.2004
Plan:	11.11.2003	29.03.2004	06.07.2004

Dipl.-Ing. S. Reuter
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen
Zeichnung: E. Harms

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1	ERFORDERNIS DER 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES „IM SPUKLOCH“	1
1.1	Allgemeine Ziele und Zwecke	1
1.2	Bisherige Bebauungspläne	1
2	KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES	1
2.1	Lage im Raum	1
2.2	Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche	2
3	PLANUNGSVORGABEN	2
3.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
3.2	Entwicklung aus dem Gemeindeentwicklungsplan	2
3.3	Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)	3
4	FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
4.1	Maß der baulichen Nutzung	3
4.2	Art der baulichen Nutzung	3
4.3	Bauweise, Baugrenzen	4
4.4	Verkehrliche Erschließung	4
4.5	Sonstige Erschließung	4
4.6	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	4
4.7	Kinderspielplatz	4
5	VER- UND ENTSORGUNG	5
5.1.1	Oberflächenentwässerung	5
5.1.2	Löschwasserversorgung	5
5.1.3	Abfallentsorgung	5
6	STÄDTEBAULICHE DATEN	6
7	BODENORDNENDE MASSNAHMEN, KOSTEN	6
8	AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6

9	ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG.....	7
9.1	Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	7
9.2	Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Umweltbelange nach § 18 BNatSchG.....	9
9.2.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	10
9.2.2	Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen.....	12
9.2.3	Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	13
9.2.4	Beschreibung der Kompensationsmaßnahme	14
9.2.5	Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung	15
9.3	Grünordnerische textliche Festsetzungen.....	15
10	VERFAHRENSDATEN	17

1 ERFORDERNIS DER 2. ÄNDERUNG DES B-PLANES „IM SPUKLOCH“

1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Ein Großteil der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes „Im Spukloch“ sind durch eine sehr geringe Bebauungsdichte bei einer gleichzeitig sehr starken Durchgrünung geprägt. Die Grundstücke sind mit bis zu 7.000 m² sehr groß. Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen für einige Grundstücke zusätzliche Bebauungen ermöglicht werden.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es deswegen, die Grundflächenzahl dieser Grundstücke zu erhöhen und gleichzeitig die vorhandenen Baugrenzen so auszuweiten bzw. neue Baugrenzen auszuweisen, dass auf den Grundstücken weitere Bebauungen möglich werden.

Bei der Planung wurde besonderer Wert auf die weitestgehende Erhaltung des Gehölz- und Waldbestandes gelegt, der sehr wichtig für die Trennwirkung der Ortsteile Wietze und Wieckenberg ist und als langfristiges Ziel in der Gemeindeentwicklungsplanung festgelegt wurde.

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Spukloch“ am 06.02.2001 beschlossen.

Die folgende Begründung beschränkt sich auf den Inhalt der 2. Änderung und deren Auswirkungen auf die betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

1.2 Bisherige Bebauungspläne

Der Satzungsbeschluss für den ursprünglichen Bebauungsplan „Im Spukloch“ wurde am 19.05.1964 gefasst. Er wurde am 05.11.1964 von der Bezirksregierung genehmigt (AZ: Ce 93/VII).

Eine 1. Änderung der Bebauungsplanes „Im Spukloch“ wurde vom Rat der Gemeinde Wietze am 24.02.1981 als Satzung beschlossen und ist am 22.06.1981 von der Bezirksregierung genehmigt worden (AZ: 309-21102-Ce 93/7).

2 KURZBESCHREIBUNG DES GEBIETES

2.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Wietze liegt im westlichen Teil des Landkreises Celle und ist ca. 20 km vom Mittelzentrum Celle entfernt. Durch Wietze führt die B 214 von Celle nach Schwarmstedt. Das Oberzentrum Hannover hat eine Entfernung von ca. 40 km und ist über die Autobahn A 7 zu erreichen.

Der Ortsteil Wietze ist mit seinen über 5.000 Einwohnern der zentrale Ort der Einheitsgemeinde Wietze und weist durch die zum Teil mehrgeschossigen Gebäude entlang der B 214 einen fast kleinstädtischen Charakter auf. Als Grundzentrum bietet die Ortschaft ein vielfältiges Versorgungsangebot für die gesamte Gemeinde mit dem Ortsteil Wietze und den umliegenden Ortsteilen. Im Gegenzug zum Kernbereich sollen die Ortsrandlagen dagegen ländlich durchgrünt bleiben und vergleichsweise große Grundstücke aufweisen.

2.2 Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes befinden sich am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wietze, im Übergangsbereich zum Ortsteil Wieckenberg. Die Änderungsflächen liegen in einem Wohngebiet mit überwiegend großen Grundstücken und einer sehr geringen Bebauungsdichte. Der gesamte Änderungsbereich ist durch einen waldartigen Gehölzbestand (Kiefer, Birke, Eiche, Fichte) geprägt. An den Geltungsbereich grenzen im Norden, Westen und Osten Wohngebiete an. Im Süden schließt sich ein kleines Waldstück an.

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Spukloch“ in Wietze handelt es sich um eine Teiländerung, die folgende Grundstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes betrifft: 47/4, 47/2, 55/14, 62/2, 54/7, 55/38, 55/39, 55/40. Zusätzlich wird das Flurstück 62/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes neu aufgenommen.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Spukloch“ als Allgemeines Wohngebiet mit einem Maß der baulichen Nutzung von 0,3 dargestellt. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB ist somit gegeben.

3.2 Entwicklung aus dem Gemeindeentwicklungsplan

Für die Einheitsgemeinde Wietze wurde in einem ca. zweijährigen Planungsprozess ein Entwicklungsplan aufgestellt, der im September 2000 vom Rat beschlossen wurde. Dieser Gemeindeentwicklungsplan (GEP) zeigt sowohl kurz- als auch mittel- und langfristige Entwicklungen auf. Die Planung wurde durchgeführt, um eine kontinuierlich positive Entwicklung der Gemeinde voranzutreiben und Entwicklungspotenziale zu nutzen, aber auch, um vorhandene Defizite zu beheben.

Für den Bereich zwischen den Ortsteilen Wietze und Wieckenberg, in dem sich die Änderungsbereiche des Bebauungsplanes „Im Spukloch“ befinden, sagt der Gemeindeentwicklungsplan aus, dass eine starke Durchgrünung mit Erhalt der wesentlichen Bäume, einer Mindestbegrünung und großen Grundstücken gesichert werden soll, um den waldähnlichen Charakter als optische Trennung zwischen den beiden Ortsteilen zu erhalten. Ansonsten ist das Gebiet im GEP als Wohngebiet dargestellt. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Spukloch“ entsprechen den Zielen der Gemeindeentwicklungsplanung.

3.3 Berücksichtigung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes W-3 „Im Spukloch“ ist keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG durchzuführen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche (inkl. der maximal zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (2) BauNVO) mit 7.971 m² den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² nach Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG (Bau eines Städtebauprojektes in sonstigen Gebieten) nicht überschreitet.

4 FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dahingehend geändert, dass die Baufenster, die im rechtskräftigen B-Plan im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen relativ eng gefasst sind, erweitert bzw. in Teilbereichen neu festgesetzt werden. Gleichzeitig wird in den meisten Bereichen die Grundflächenzahl von 0,1 auf 0,2 erhöht, um eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die GRZ bleibt mit diesem Wert wesentlich unterhalb der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete, um die lockere Bebauungsstruktur, die das Gebiet prägt, auch weiterhin zu erhalten.

Dazu trägt auch die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² bei. Diese Mindestgröße gilt bei Doppelhäusern pro Haushälfte. Je Haushälfte sind dabei zwei Wohnungen zulässig. Daneben gewährleistet die Mindestgröße, dass ein Großteil des Gehölz- bzw. Waldbestandes in dem Bereich erhalten bleiben kann. Neben dem ökologischen Vorteil wird hierdurch eine optische Zäsur zwischen den beiden Ortsteilen Wietze und Wieckenberg erhalten.

Für das Flurstück 54/7 wird die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 heraufgesetzt und keine Mindestgrundstücksgröße festgelegt, um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu gewährleisten, da es durch ein Sichtdreieck ohnehin in seinen baulichen Möglichkeiten eingeschränkt ist.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (1-Geschossigkeit, maximal 2 Wohnungen pro Gebäude) werden für die neu festgesetzten Baufenster übernommen, um die Grundstruktur des Baugebietes zu erhalten.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Sowohl die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet als auch die Festsetzung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, werden in die 2. Änderung des Bebauungsplanes übernommen, um die Baustruktur innerhalb des Plangebietes zu erhalten.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Die Lage der Baugrenzen orientiert sich teilweise an der Lage der Höhenlinien um dadurch die natürliche Geländemodulation zu erhalten. Teilweise orientieren sie sich auch an der vorhandenen Vegetation um dadurch einen möglichst großen Anteil des Baumbestandes zu sichern.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die interne verkehrliche Erschließung der neuen Bauflächen wird durch Wegeflächen auf den privaten Grundstücken, die mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belastet sind, sichergestellt. Um einen ausreichenden Brandschutz sicherzustellen, sind die Wegerechte in Absprache mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Celle sowie dem Gemeindebrandmeister in der erforderlichen Mindestbreite und mit den notwendigen Aufstellflächen entwickelt worden. Die Privatzuwegungen und Wendebereiche sind als Feuerwehruzufahrten bzw. Bewegungsflächen auszuweisen (Beschilderung).

Durch die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entstehen für die zukünftigen Eigentümer dieser Wege bestimmte Rechte und Pflichten. Dazu gehört z.B., dass die Verkehrssicherungspflicht bei den Eigentümern liegt (Schneeräumung, Instandhaltung, Säuberung u.ä.). Die Wege sind nicht mit Müllfahrzeugen befahrbar, so dass die Müllbehälter von den Anwohnern am Abholtag an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden müssen. Auf diese Pflichten ist im Falle des Grundstücksverkaufs im privaten Kaufvertrag hinzuweisen.

4.5 Sonstige Erschließung

Für die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der neuen Baugrundstücke werden auf den privaten Wegeflächen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In der Gemeindeentwicklungsplanung sind die dauerhafte Erhaltung des Waldbestandes auf den Grundstücken 47/4, 47/2 und 55/14 als naturnahe und optische Trennung zwischen den Ortsteilen Wietze und Wieckenberg sowie die Sicherung der starken Durchgrünung der Wohngrundstücke zwischen der Freizeitanlage und der Wietze als Planungskonzept formuliert. Auf dieser Grundlage wird die dauerhafte Erhaltung des Waldbestandes außerhalb einer die Baugrenzen umlaufenden, 5 m breiten Pufferzone festgesetzt.

4.7 Kinderspielplatz

Die Ausweisung eines Kinderspielplatzes wird nicht für notwendig gehalten, da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine vergleichsweise geringfügige Änderung handelt, die damit auch nur geringen Einfluss auf die Anzahl der zukünftigen Einwohner innerhalb des Plangebietes haben wird.

und der wirksame B-Plan auch keinen Kinderspielplatz ausweist. Hinzu kommt, dass es in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 250 – 550 m sowie in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 550 m jeweils einen Kinderspielplatz gibt und außerdem die festgelegten Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m² gewährleisten, dass ausreichend Spielfläche auch auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden ist.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Änderung des Bebauungsplanes kann zu einer unerheblich höheren Auslastung der bestehenden örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen führen. In den vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen Kronsweg, Tunwische, Im Spukloch und Buschweg sind ausreichende Kapazitäten vorhanden, die einen Anschluss der geplanten Bereiche an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz ermöglichen.

5.1.1 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall nachzuweisen. Es ist sicherzustellen, dass umweltschädliche Stoffe und Substanzen weder in die Schmutz- noch in die Regenwasseranlagen gelangen. Wird gegebenenfalls nachgewiesen, dass der Untergrund für die Versickerung nicht geeignet ist, soll das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rückhaltung) so dem Vorfluter zugeleitet werden, dass ihm nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser zugeführt wird, als aus der ursprünglich unbebauten Fläche angefallen wäre.

5.1.2 Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde sicherzustellen. Zur Sicherstellung des Grundschutzes kann die Errichtung von Unterflurhydranten oder Brunnen innerhalb des Plangebietes notwendig werden.

5.1.3 Abfallentsorgung

Die privaten Wegeflächen sind nicht mit Müllfahrzeugen befahrbar, so dass die Müllbehälter von den Anwohnern am Abholtag an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden müssen.

6 STÄDTEBAULICHE DATEN

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]		Anteil [%]	
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung:				
• WA - Allgemeines Wohngebiet	24.551		84,6	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,1 + 50 % Überschreitung = 15% des Nettobaulandes)		3.683		
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		20.868		
• Weidefläche	4.479		15,4	
Summe:	29.030		100,0	
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs der 2. Änderung:				
• Nettobauland – Allgemeines Wohngebiet (WA):	29.030		100,0	
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,2 + 50 % Überschreitung = 30% des Nettobaulandes)		8.536		29,4
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25 + 50 % Überschreitung = 37,5% des Nettobaulandes)		218		0,8
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche		20.276		69,8
○ private Verkehrsfläche – Wohnwege (sind in der überbaubaren Fläche enthalten)		(3.509)		(12,1)
Summe:	29.030	29.030	100,0	100

7 BODENORDNENDE MASSNAHMEN, KOSTEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planungskosten werden von den privaten Grundstückseigentümern übernommen.

8 AUSWIRKUNGEN DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die umgebenden Bereiche ist durch die 2. Änderung nur mit geringfügigen Auswirkungen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht zu rechnen, da die Grundflächenzahl nur geringfügig heraufgesetzt wird und dadurch nur ein geringer Bevölkerungszuwachs zu erwarten ist.

9 ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG NACH § 18 BNatSchG

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung und die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen ist nach den §§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ein Bestandteil des Baurechts. Sind durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist unter Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung nach § 1a BauGB zu entscheiden.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (NLÖ 1994) bewertet.

Die Bewertung des Ist-Zustandes bildet die Grundlage für die Einschätzung der Erheblichkeit von Beeinträchtigungen, die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im Spukloch“ verursacht werden können, und für die nach § 18 BNatSchG zu berücksichtigende Eingriffsregelung.

9.1 Darstellung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein locker bebautes Wohngebiet, welches wenig bebaute und unbebaute Grundstücke umfasst. Die von der Änderung betroffenen Flächen innerhalb des Plangebietes stellen sich hinsichtlich ihrer Biotopausstattung sehr heterogen dar. Während sich der nördliche Teil des Grundstücks 47/4 und des Grundstücks 54/8 im Kronsweg als typische Einzelhausgrundstücke (OEL) mit Ziergartenanlagen (PHZ) darstellen, ist der südliche Teil des Grundstücks 47/4 sowie die beiden Grundstücke 47/2 und 55/14 am Buschweg unbebaut. Diese Grundstücke weisen noch die natürlichen Oberflächenformen des Dünenzuges auf, der sich westlich der Wietze erstreckt. Sie sind im Wesentlichen von gleichaltrigen, etwa 30-40-jährigen Kiefern bestockt (WKT) und weisen wenig Unterwuchs auf, der im Wesentlichen aus Faulbaum (*Frangula alnus*) besteht. Lediglich auf dem Grundstück 55/14 am Buschweg ist der lückigere Baumbestand auch von Birken, jüngeren Fichten und in den Randbereichen jüngeren Eichen sowie Faulbaum durchsetzt. Die Krautschicht wird hier von größeren Inseln aus Blaubeersträuchern (*Vaccinium myrtillus*) gebildet.

Die Grundstücke 55/37-40 (Im Spukloch 3) liegen am Rand des Dünengebietes. Ein Restbestand sehr lückig stehender, älterer Kiefern, Birken, Eichen und Fichten deutet auf den ehemaligen Waldbestand hin und bildet die heutige Gartenanlage (PHN).

Das Grundstück 62/2 ist über einen unbefestigten Weg (DWS) von der Straße „Tunwische“ aus zu erreichen. Es wird intensiv als Pferdeweide (GW) genutzt und weist in weiten Teilen offenen Sandboden auf. In der Verlängerung des Weges, im westlichen Teil der Weide stehen mehrere bis ca. 40-jährige Birken und zwei Kiefern. Das östliche, an die Weide angrenzende Dreieck des Grundstücks ist dicht mit Jungwuchs aus Faulbaum (BSF) und wenigen ca. 20-jährigen Überhältern aus Kiefern (HB) bestanden.

Im Hinblick auf die Naturnähe der Biotoptypen können der bewaldete Teil des Grundstücks 47/4 sowie die Grundstücke 47/2 und 55/14 der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zugeordnet werden. Die geringe Naturnähe der Grundstücke 55/37-40, 47/4, 54/7, 54/8 und der Weidefläche 62/2 bedingt dagegen die geringe Bedeutung der Biotoptypen (Wertstufe 3).

Schutzgebiete nach §§ 24 – 34 NNatG sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Dünen-Talsande, die der naturräumlichen Einheit „Ovelgöner Sande“ angehören und sich zwischen Allertal und Wietzenbruch nach Osten ziehen. Bis zur flächendeckenden Kiefernauflistung zu Beginn des Jahrhunderts waren diese Dünen noch in Bewegung.

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung sind feine Flugsande (Dünen des Holozäns), die in unterschiedlicher Mächtigkeit über fluviatilen Ablagerungen (Niederterrasse) der Weichsel – Kaltzeit lagern. Darunter befinden sich in tieferen Schichten im Wechsel glazifluviatile, sandig-kiesige und schluffig-tonige Ablagerungen, die bereits aus der Saale- und Elsterkaltzeit stammen. Im Plangebiet entwickelten sich hieraus Ranker bzw. Podsol-Ranker aus jüngeren Flugsanden und Dünen.

In Abhängigkeit von ihrem Natürlichkeitsgrad sind die Böden im Plangebiet einer geringen bis besonderen Bedeutung zuzuordnen. Die bewaldeten, un bebauten Grundstücke Nr. 47/4 (südlicher Teil), 47/2, 55/14, sind von besonderer Bedeutung. Es ist davon auszugehen, dass diese Böden weitgehend ungestörte Profile aufweisen oder nur schwach überprägt sind. Demgegenüber haben die Böden der bebauten Grundstücke 47/4 (östlicher Teil), 54/8, 54/7, 55/37-55/40 und das Weide-Grundstück 62/2 eine allgemeine Bedeutung, da es sich hierbei um überprägte Naturböden handelt.

Wasser

Im Plangebiet gibt es keine natürlichen Fließ- oder Stillgewässer. Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert.

Das Plangebiet Talsandgebiet der Aller ist von Natur aus ein Gebiet mit sehr großen Grundwassermengen. Als Grundwasserleiter („Aquifer“) sind die flächendeckend verbreiteten pleistozänen Ablagerungen der Saale- und Weichseleiszeit von Bedeutung. Unterhalb von Sand- und Kiesschichten sind erst in größerer Tiefe stabil-grundwasserleitende Tonschichten eingelagert, die eine Gliederung in verschiedene Grundwasserstockwerke bewirken. Die Mächtigkeit der grundwasserführenden Schicht beträgt im Mittel 30 m. Schluff- und Geschiebemergellagen sind in diesem Bereich nur sehr schwach ausgebildet. Das Wasserleitvermögen ist sehr groß. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering einzuschätzen, da die Dünensande kaum Sorptions- und Puffervermögen aufweisen.

Generell ist das Untersuchungsgebiet als grundwasserferne Geest einzustufen. Der mittlere Grundwasserflurabstand ist demzufolge recht hoch und liegt hier bei 2-3 m unter Geländeoberfläche (GOF).

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

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist der Wertstufe 2 (allgemeine Bedeutung) zuzuordnen.

Klima/Luft

Klimatisch liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima, wobei ein sommerliches Niederschlagsdefizit besteht. Der mittlere Jahresniederschlag liegt in Wietze bei 720 mm (Mittelwert der Jahre 1931-1960).

Die sehr lockere Bebauung des Plangebietes liegt bereits innerhalb der Ortslage, südöstlich des alten Ortskernes und somit nicht in der vorherrschenden Hauptwindrichtung (West-südwest). Der hohe Baum- bzw. Waldanteil hat luftreinigende Wirkungen, so dass die Luft als unbelastet einzustufen ist.

Das klimatisch und lufthygienisch nicht beeinträchtigte Plangebiet ist der Wertstufe 2 (von Bedeutung) zuzuordnen.

Naturraum, Landschafts- und Ortsbild

Der südwestliche Teil des Landkreises Celle liegt in der naturräumlichen Region „Weser-Aller-Flachland“, in der Haupteinheit der „Aller-Talsandebene“ (MEISEL 1960). Der Ort Wietze ist der Unter-einheit „Ovelgönner Sander“ zuzuordnen. Das Plangebiet ist Teil des Dünenareals, welches sich west-lich der Wietze bis in den Südwesten von Wietze und nach Wieckenberg hineinzieht.

Das natürliche, wellige Relief der Dünen modelliert die Grundstücke 47/4, 47/2 und 55/14 wesentlich, während sie sich auf den Grundstücken 54/7, 54/8 und 62/2 nicht und im Bereich der Grundstücke 55/37-55/40 nur schwach auswirken. Die bebauten Grundstücke weisen keine regionaltypischen Bau-formen oder Eingrünungen auf. Zudem ist der Anteil überbauter Fläche an der Grundstücksgröße sehr hoch, so dass den Grundstücken 47/4 (östlicher Teil), 54/7 und 54/8 nur eine geringe Bedeutung für das Ortsbild zugewiesen werden kann.

Von den bewaldeten Grundstücken deuten lediglich die Zusammensetzung aus Kiefern, Birken und Ei-chen sowie der Unterwuchs auf Grundstück 55/14 auf eine naturraumtypische Waldvegetation hin (Wertstufe 2). Die Kiefernmonokulturen auf den Grundstücken 47/4 (südlicher Teil) und 47/2 sind da-gegen lediglich an den Rändern und in gelichteten Bereichen mit Jungwuchs von Faulbaum und Ei-chen durchsetzt. Sie fügen sich in die relativ weitläufigen Grundstücke östlich des Buschweges gut ein. Auch bei den Grundstücken 55/37 – 55/40 und 62/2 erinnert der natürliche Baumbestand an die einsti-ge Zusammensetzung der Vegetation. Da ihre naturraumtypische Vielfalt und Eigenart jedoch vermin-dert ist, haben sie eine allgemeine Bedeutung für das Ortsbild.

9.2 Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen der Um-weltbelange nach § 18 BNatSchG

Die Umsetzung des Bebauungsplanes lässt erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Überbauung und Versiegelung erwarten. Um die umweltschützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsrege-lung nach § 18 BNatSchG anzuwenden. Demnach ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, ver-meidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchti-gungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Eine Beein-trächtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestal-tet ist.

In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Ein Eingriff gilt als nicht zulässig, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden, nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

9.2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Arten und Lebensgemeinschaften

Auf den wenig naturnahen Grundstücken 47/4 (nordöstlicher Teil), 54/7, 54/8, 55/37 – 55/40 und 62/2 sind durch die geplante Bebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Demgegenüber werden alle bewaldeten Grundstücke, deren Arten- und Biotopausstattung eine allgemeine Bedeutung aufweisen (47/4 südwestlicher Teil, 47/2, 55/14), durch die Bebauung um eine Wertstufe auf die Wertstufe 3 abgewertet.

Boden

Durch die geplante Überbauung / Versiegelung auf einer Fläche von insgesamt 7.630 m² wird der Boden als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch funktionslos. Dies führt zu einer Abwertung des Bodens auf allen Grundstücken auf die Wertstufe 3.

Wasser

Entsprechend der Bodenversiegelung auf einer Fläche von 7.630 m² ist auf allen Grundstücken eine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation durch die Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. eines erhöhten Oberflächenwasserabflusses zu erwarten (WS 3).

Klima / Luft

Die Beseitigung offener Bodenfläche durch die geplanten baulichen Maßnahmen stehen der Erhaltung vegetationsbestimmter Nutzungen gegenüber, so dass nur begrenzte, lokalklimatische Veränderungen (z.B. Verringerung der Verdunstungsrate und Erhöhung der Lufttemperatur) verursacht werden. Erhebliche klimatische und lufthygienische Beeinträchtigungen ergeben sich dadurch nicht (WS 2).

Landschafts- und Ortsbild

Die Grundstücke 47/4 (südwestlicher Teil), 47/2 und 55/14, die derzeit in Zusammenhang mit den bereits locker bebauten, aber natürlich bewaldeten, angrenzenden Grundstücken 40/4-50/7, 47/3, 55/30 und 55/31 einen waldreichen Dünenkomplex bilden und stark zum Charakter des Ortsbildes beitragen, werden durch die geplante Bebauung nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen sowie einer die Baugrenzen umgebenden 5 m breiten Pufferzone verändert. Der Waldbestand in den Bereichen außerhalb dieser Grenzen wird dauerhaft erhalten. Ein erhebliche Beeinträchtigung für das Ortsbild durch die Bebauung ist auf diesen Grundstücken somit nicht zu erwarten.

Demgegenüber haben die Grundstücke 54/7-54/8 und 62/2 keine sowie die Grundstücke 55/37-55/40 kaum ortsbildenden Charakter. Eine Bebauung in der geplanten Form wird sich gut in die umgebende Bebauungsstruktur einfügen.

In der folgenden Tabelle werden der Ist-Zustand von Natur und Landschaft und die durch die Realisierung des Bebauungsplans verursachten Beeinträchtigungen einander gegenübergestellt.

Betroffenes Schutzgut	Grundstücksnummer.	Bewertungskriterium	Wertstufe vor dem Eingriff	Wertstufe nach dem Eingriff	Grad der Beeinträchtigung
Arten und Lebensgemeinschaften	47/4 (nordöstlicher Teil)	Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten	WS 3	WS 3	KEB
	47/4 (südwestlicher Teil)		WS 2	WS 3	EB
	47/2		WS 2	WS 3	EB
	55/14		WS 2	WS 3	EB
	54/7, 54/8		WS 3	WS 3	KEB
	55/37- 55/40		WS 3	WS 3	KEB
	62/2		WS 3	WS 3	KEB
Boden	47/4 (nordöstlicher Teil)	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
	47/4 (südwestlicher Teil)		WS 1	WS 3	EB
	47/2		WS 1	WS 3	EB
	55/14		WS 1	WS 3	EB
	54/7, 54/8		WS 2	WS 3	EB
	55/37- 55/40		WS 2	WS 3	EB
	62/2		WS 2	WS 3	EB
Grundwasser	alle Grundstücke	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Klima/Luft	alle Grundstücke	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 2	KEB
Landschafts- bzw. Ortsbild	47/4 (nordöstlicher Teil)	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit	WS 3	WS 3	KEB
	47/4 (südwestlicher Teil)		WS 2	WS 2	KEB
	47/2		WS 2	WS 2	KEB
	55/14		WS 2	WS 2	KEB
	54/7, 54/8		WS 3	WS 3	KEB
	55/37-55/40		WS 3	WS 3	KEB
	62/2		WS 3	WS 3	KEB

Erhebliche Beeinträchtigungen sind für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Grundwasser durch die Versiegelung/Überbauung zu erwarten.

9.2.2 Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Gemäß § 19 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) legt zudem fest, dass Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen (§ 8 NNatG). Hieraus resultiert der Grundsatz, dass neben der Vermeidung eines Eingriffs an sich, auch einzelne von ihm ausgehende Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu minimieren sind.

Im Hinblick auf die mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe wird diesem Grundsatz durch Maßnahmen zur Verringerung von negativen Wirkungen, besonders auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Grundwasser und das Ortsbild, Rechnung getragen.

Daraus ergeben sich folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,2 bzw. 0,25, um eine unerwünschte Verdichtung der Bauungsstruktur zu verhindern und eine harmonische Anpassung an das vorhandene Ortsbild zu erzielen,
- Minimierung der vollversiegelten Flächen zugunsten von Teilversiegelung,
- Versickerung des anfallenden Niederschlages auf dem Grundstück,
- Zur größtmöglichen Erhaltung des Charakters der Grundstücke 47/4 (südwestlich der Nutzungsabgrenzung (gestrichelte Linie), 47/2 und 55/14 als bewaldetes Dünenareal sowie als Teil des trennenden Waldkomplexes zwischen Wietze und Wieckenberg wird die dauerhafte Erhaltung und Pflege des bestehenden Waldbestandes außerhalb der 5 m Pufferzone zu den Baugrenzen festgesetzt. Alle Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abgängige Bäume werden am Standort des abgängigen Baumes durch hochstämmige Laubbäume entsprechend der u.a. Artenliste ersetzt. Aufkommende heimische Sträucher innerhalb der Waldareale sind nicht zu entfernen, sondern der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Auf diese Weise wird der Anteil an Laubbäumen schrittweise erhöht und langfristig ein natürlicher, gestufter Waldaufbau mit Bäumen und Sträuchern unterschiedlichen Alters entwickelt.

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind jedoch nicht ausreichend, um die mit der Planung verbundenen, erheblichen Eingriffe auszugleichen. Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen werden erforderlich.

9.2.3 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Im Folgenden wird der Kompensationsbedarf für die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter nach BREUER (NLÖ 1994) ermittelt.

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung	Grundstück	Fläche (m ²)	Kompensationsverhältnis	Kompensationsbedarf (m ²)
Arten und Lebensgemeinschaften	Beseitigung und Umbau von Vegetation der Wertstufe 2 / Waldverlust nach NWaldLG	47/4 (sw. Teil)	3.236	Waldumwandlung im Verhältnis 1 : 3	9.708
		55/14	3.328		9.984
		47/2	3.627		10.881
Boden	vollständige Versiegelung von Böden der Wertstufe 1	47/4 (sw. Teil)	886	1 : 0,5	443
		55/14	1.053		527
		47/2	1.599		800
	vollständige Versiegelung von Böden der Wertstufe 2	47/4 (nö. Teil)	676	1 : 0,3	203
		54/7-54/8	226		68
		55/37-55/40	1.561		312
62/2	1.930	579			
Grundwasser	vollständige Versiegelung von Grundwasserneubildungsflächen, Wertstufe 2	47/4 (sw. Teil)	866*	(1 : 0,3 * Fließt nicht in die Gesamtsumme ein, da der Ausgleich über die Mehrfachwirkung der Kompensation für das Schutzgut Boden möglich ist.)	(260*)
		55/14	1.053*		(316*)
		47/2	1.338*		(401*)
		47/4 (nö. Teil)	676*		(203*)
		54/7-54/8	226*		(68*)
		55/37-55/40	840*		(252*)
62/2	1.833*	(550*)			
Klima/Luft	keine	-	-	-	-
Orts- bzw. Landschaftsbild	keine	-	-	-	-
Kompensationsflächenbedarf je Grundstück			47/4 (nö. Teil)		203
			47/4 (sw. Teil)		10.151
			47/2		11.681
			55/14		10.511
			54/7-54/8		68
			55/37-55/40		312
		62/2		579	
Gesamtsumme					33.505 m²

Auf der Grundlage des bisherigen Sachstandes der Planungen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Grundwasser. Dabei wird der flächenhaft größte Eingriff durch den Waldverlust auf den Grundstücken 47/4 (südwestlicher Teil), 55/14 und 47/2 (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften) verursacht. Dieser Waldverlust ist gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) in einem Verhältnis von 1 : 1 durch Aufforstung als Wald zu ersetzen.

Anteilig entsteht somit für den Waldverlust im Bereich der Grundstücke 47/4 (südwestlicher Teil), 55/14 und 47/2 ein Kompensationsbedarf in Form einer Aufforstung nach NWaldLG auf einer Fläche von 30.573 m².

Als Ausgleich der Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser im Sinne der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG entsteht durch die Versiegelung ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von insgesamt 2.932 m². Dieser setzt sich aus den Forderungen für die Versiegelung von Böden der Wertstufe 1 (Kompensationsverhältnis 1 : 0,5) und die Versiegelung von Böden der Wertstufe 2 (Kompensationsverhältnis 1 : 0,3) zusammen.

Der Flächenbedarf für die Kompensation des Waldverlustes gemäß NWaldLG und der Eingriffe gemäß BNatSchG beträgt somit insgesamt **33.505 m²**.

9.2.4 Beschreibung der Kompensationsmaßnahme

Die Gemeinde Wietze gehört mit über 65 % Waldanteil zu den walddreichen Gemeinden des Landkreises Celle. Ist eine Aufforstung in walddreichen Gemeinden aufgrund fehlender Freiflächen nicht umsetzbar, besteht die Möglichkeit, in vorhandenen über 60 Jahre alten, reinen Kiefernbeständen eine Umwandlung in Laubmischwald durchzuführen. Für Waldumwandlungsmaßnahmen anstelle von Aufforstungen gilt jedoch ein Verhältnis von 1 : 3.

Vor diesem Hintergrund wurde in Abstimmung mit dem Forstamt Celle, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Celle und der Gemeinde Wietze als Kompensationsmaßnahme für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Im Spukloch“ verbundenen Eingriffe eine Waldumwandlung von Kiefern- in Laubmischwald durch Unterpflanzung mit Rotbuche vereinbart.

Die Waldumwandlung wird auf einer 3,23 ha großen Teilfläche einer insgesamt 5,96 ha umfassenden, ca. 120-jährigen Kiefernmonokultur, Bestockungsgrad B° 0,8, in der Gemarkung Wietze, Flur 2, Flurstück 2/4 durchgeführt. Zunächst wird hierfür eine Absenkung des Bestockungsgrades auf B° 0,6 mit einer Durchforstung vorgenommen. Daraufhin werden Pflanzplätze angelegt und mit kohlensaurem Magnesium-Kalk gedüngt. In die vorbereitete Fläche werden anschließend ca. 4.000 Rotbuchen je ha manuell gepflanzt. Ob eine Einzäunung der Fläche gegen Wildverbiss notwendig wird, wird zu einem späteren Zeitpunkt von der Forstbetriebsgemeinschaft entschieden. Durch den geringen Wildbesatz im Bereich der Fläche kann voraussichtlich von einem Zaunbau abgesehen werden.

Die Anpflanzung standortgerechter Baumarten trägt zu einer Erhöhung der Naturnähe und der ökologischen Vielfalt des Waldes bei, was sich positiv auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser und Klima/Luft auswirkt. Durch die Umsetzung der Maßnahmen wird die Waldfläche langfristig um eine Wertstufe aufgewertet.

Der Anteil der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung an der Waldumwandlungsmaßnahme beträgt 3 ha, während ein Anteil von 0,23 ha der Maßnahme als Kompensation für den Bebauungsplan „Bau-derberg“ angesetzt wird.

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch einen Vertrag der Gemeinde Wietze mit der Forstbetriebsgemeinschaft Wietze sichergestellt und die Kosten anteilig auf die Grundstückseigentümer umgelegt. Für die Umwandlung von 3,0 ha Kiefernmonokultur fallen Kosten in einem Umfang von 18.000,00 € an, was 0,60 € pro m² entspricht. In Abhängigkeit von dem ermittelten Kompensationsbedarf errechnen sich die anteiligen Kosten je Grundstück wie folgt:

Grundstück	Kompensationsbedarf (m ²)	Kosten (€)
47/4 (nö. Teil)	203	121,80
47/4 (sw. Teil)	10.151	6.090,60
47/2	11.681	7.008,60
55/14	10.511	6.306,60
54/7-54/8	68	40,80
55/37-55/40	312	187,20
62/2	579	347,40

9.2.5 Zusammenfassung der Eingriffsbilanzierung

Unter Beachtung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und der Umsetzung der festgesetzten Waldumwandlungsmaßnahmen auf einer Fläche von insgesamt 33.505 m² können die mit der Realisierung der Bebauungsplan-Änderung verbundenen, erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden und Grundwasser kompensiert werden.

9.3 Grünordnerische textliche Festsetzungen

Aus den Ergebnissen der Eingriffsbilanzierung resultieren folgende grünordnerische textliche Festsetzungen für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W-3 „Im Spukloch“:

Erhaltung des Waldbestandes

Der Baumbestand außerhalb der 5 m breiten Pufferzone um die festgesetzten Baugrenzen der Grundstücke 42/4 (südwestlicher Teil), 55/14 und 47/2 ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abgängige Bäume sind am Standort des abgängigen Baumes durch hochstämmige Laubbäume entsprechend der u.a. Artenliste zu ersetzen. Aufkommende heimische Sträucher innerhalb der bewaldeten Bereiche sind nicht zu entfernen, sondern der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Artenliste

Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Stieleiche (*Quercus robur*)
 Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Waldumwandlungsmaßnahmen

Auf 3,0 ha des Flurstücks 2/4 der Flur 2 der Gemarkung Wietze sind Waldumwandlungsmaßnahmen durchzuführen. Hierfür ist zunächst eine Absenkung des Bestockungsgrades auf B° 0,6 mittels einer Durchforstung vorzunehmen. Daraufhin sind Pflanzplätze anzulegen und mit kohlensaurem Magnesium-Kalk zu düngen. In die vorbereiteten Pflanzplätze sind anschließend ca. 4.000 Rotbuchen je ha manuell zu pflanzen. Die Entwicklung der Pflanzung ist fachgerecht zu begleiten, zu pflegen und abgängige Rotbuchen sind gleichwertig zu ersetzen.

Die Notwendigkeit einer Einzäunung der Fläche gegen Wildverbiss ist zu einem späteren Zeitpunkt von der Forstbetriebsgemeinschaft zu entscheiden.

10 VERFAHRENSDATEN

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Wietze am 06.02.2001 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am 01.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Form einer Auslegung im Zeitraum vom 10.12.2003 bis einschließlich 19.01.2004 durchgeführt. Sie wurde am 01.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Trägerbeteiligung mit Schreiben vom 08.12.2003 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB wurde im Zeitraum vom 07.05.2004 bis einschließlich 07.06.2004 durchgeführt. Sie wurde am 28.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht.


Der Rat der Gemeinde Wietze hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes W-3 „Im Spukloch“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2004 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Wietze, 04. JAN 2005


Gemeinde Wietze
29323 Wietze Krs. Celle

Bürgermeister




Planer

