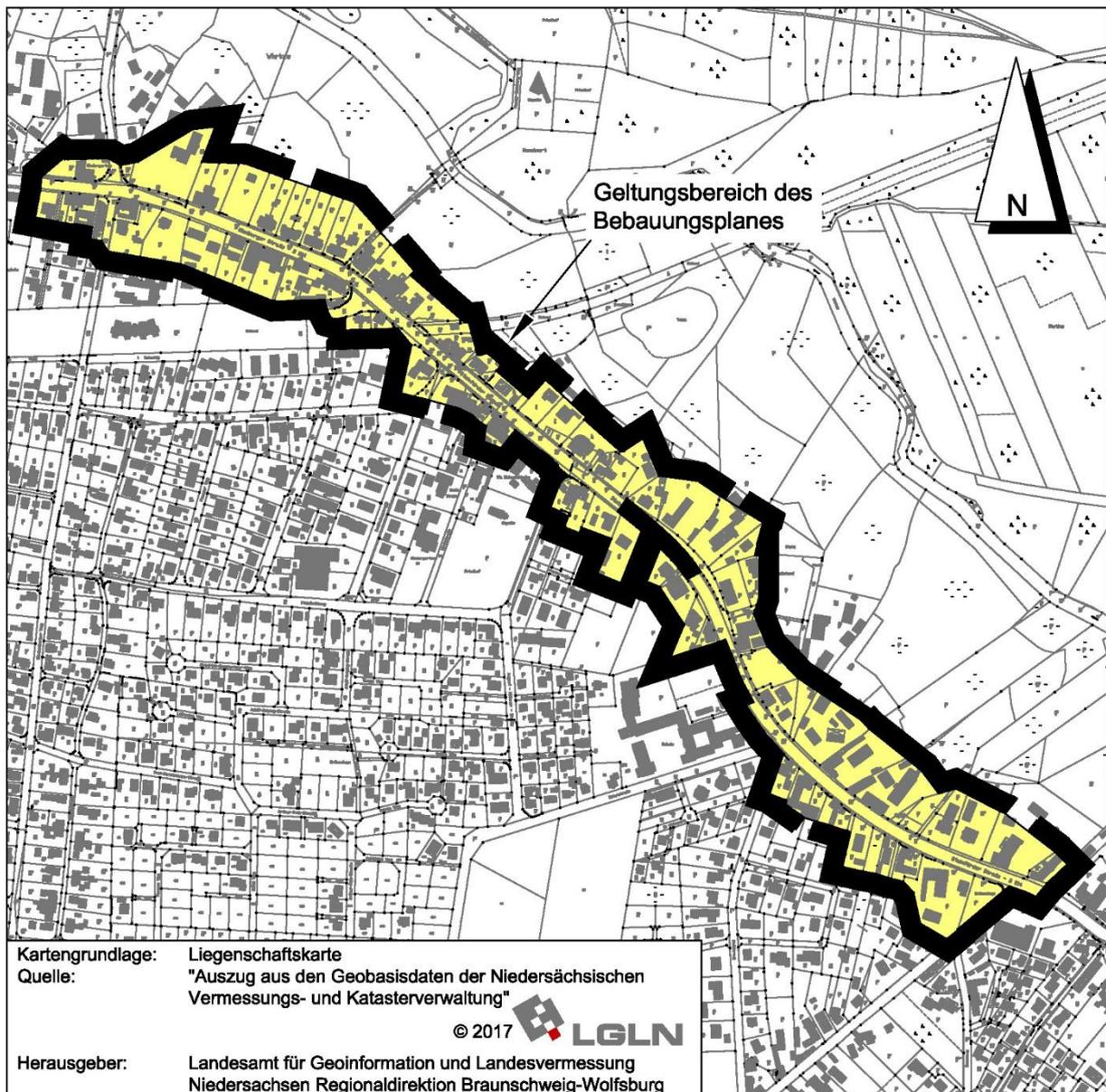


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

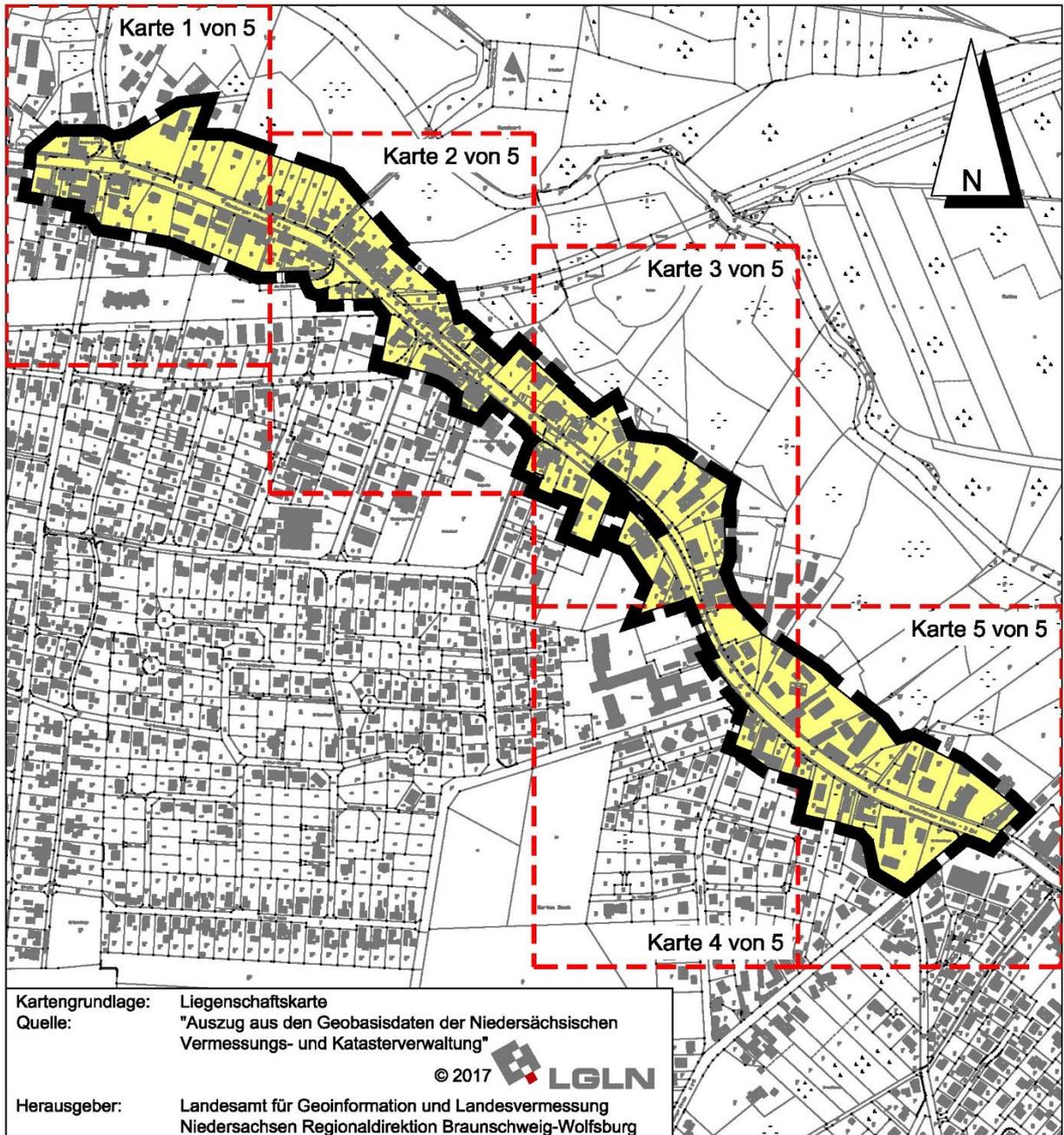
Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
22.11.2018	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE WIETZE

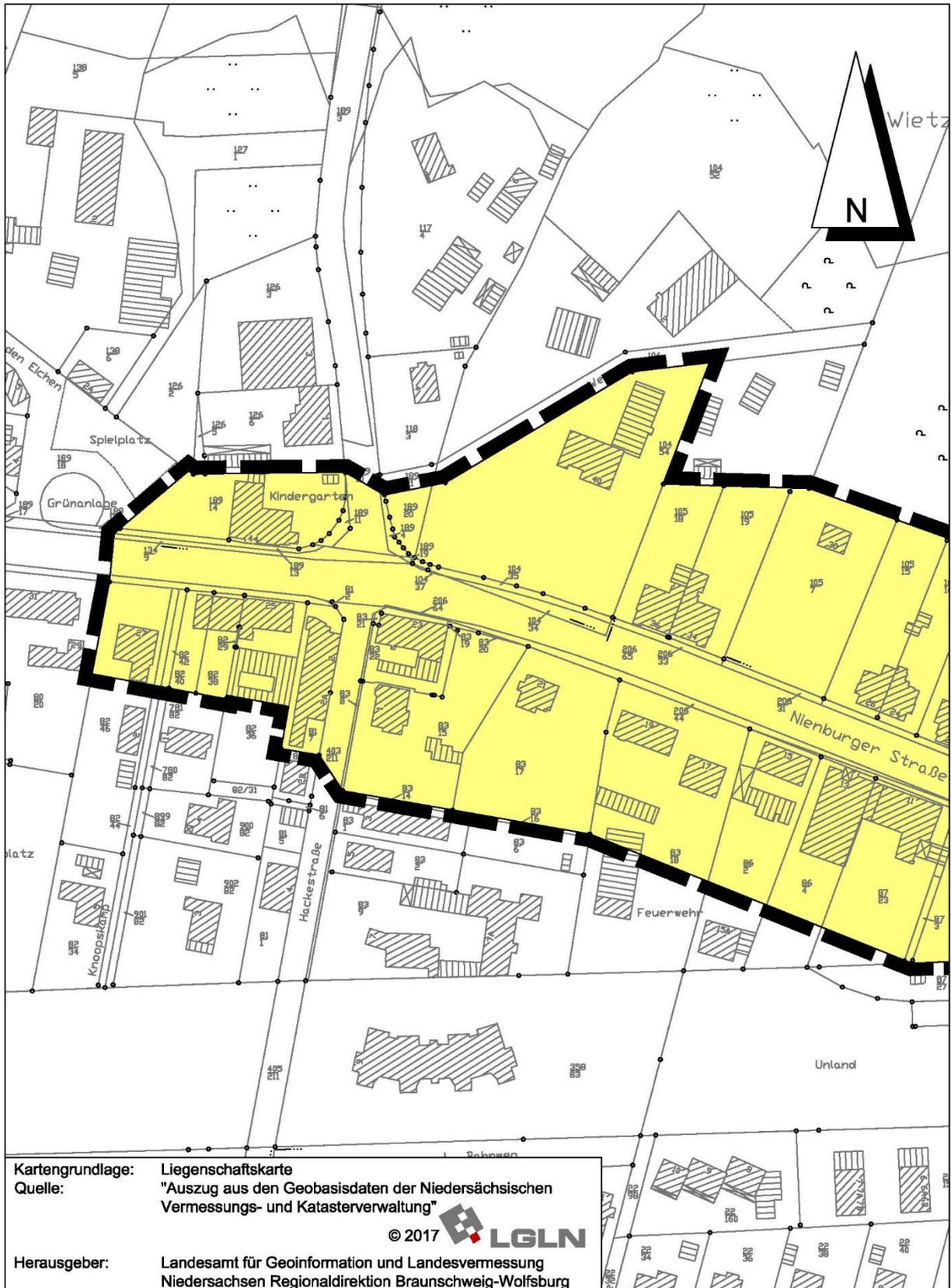
BEBAUUNGSPLAN NR. W-30 „AN DER BUNDESSTRAÙE MITTE“



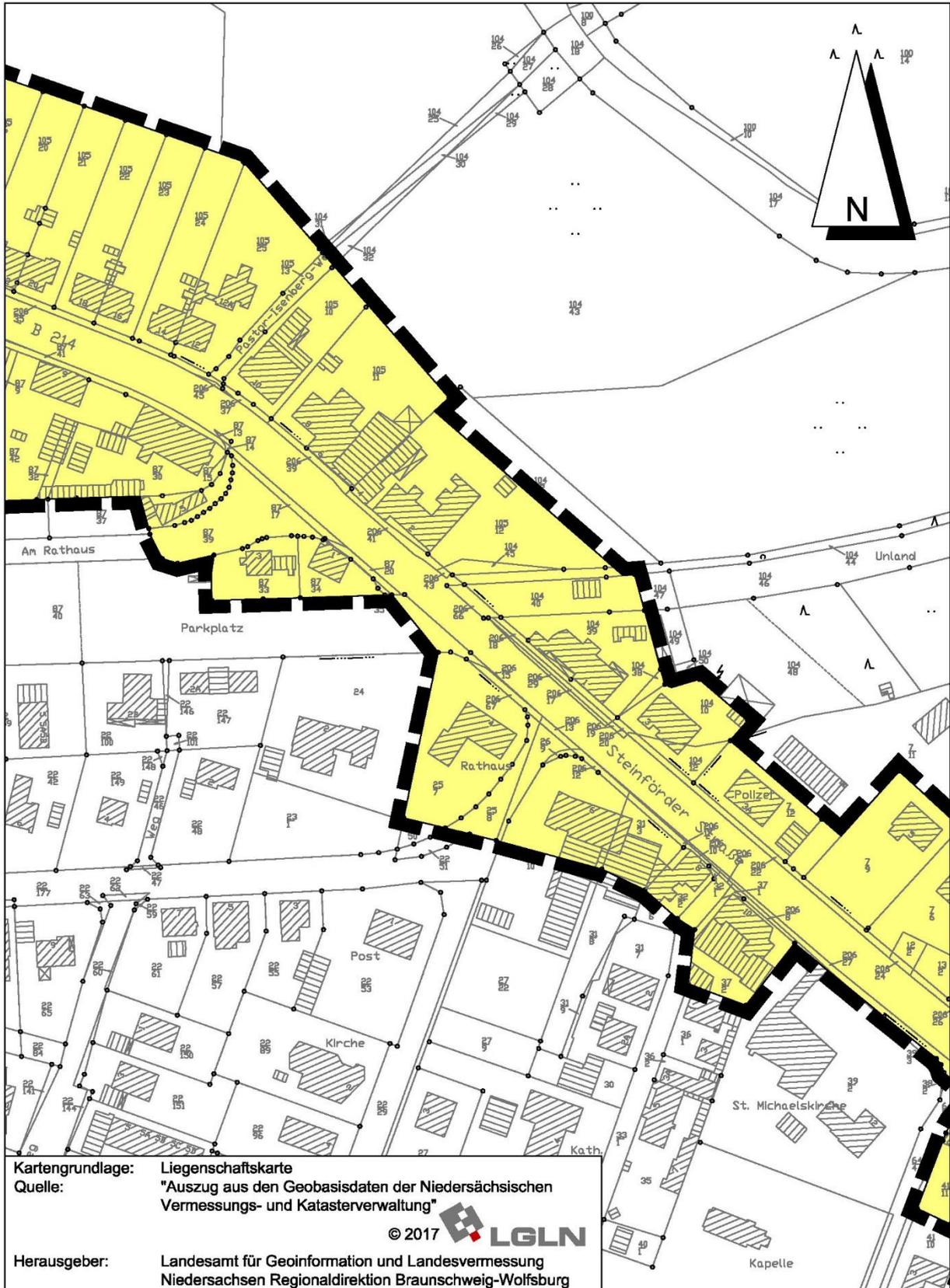
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-30  
„An der Bundesstraße Mitte“ (M 1:8.000)**



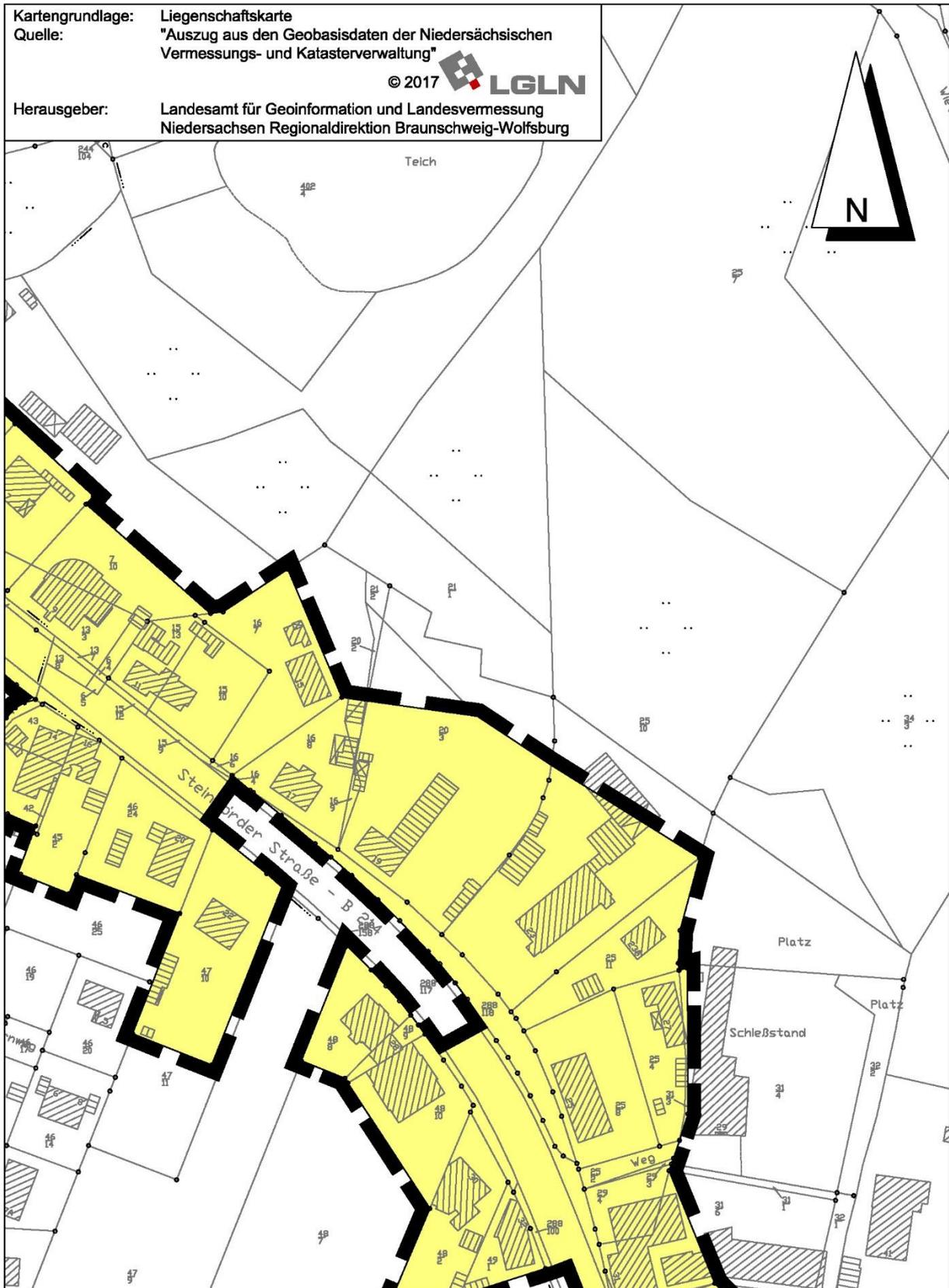
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-30  
„An der Bundesstraße Mitte“ (M 1:2.000), Karte 1 von 5**



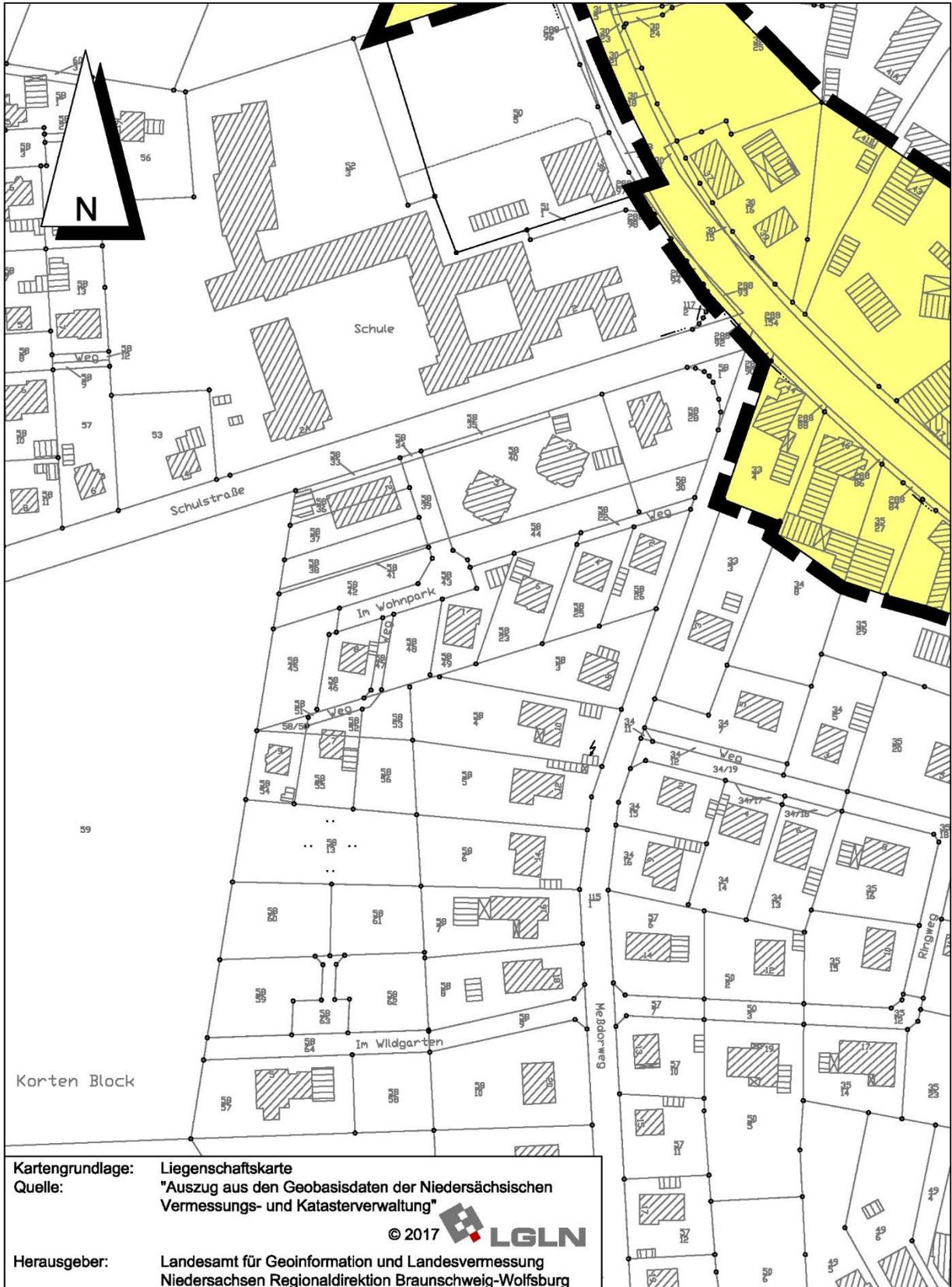
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-30  
„An der Bundesstraße Mitte“ (M 1:2.000), Karte 2 von 5**



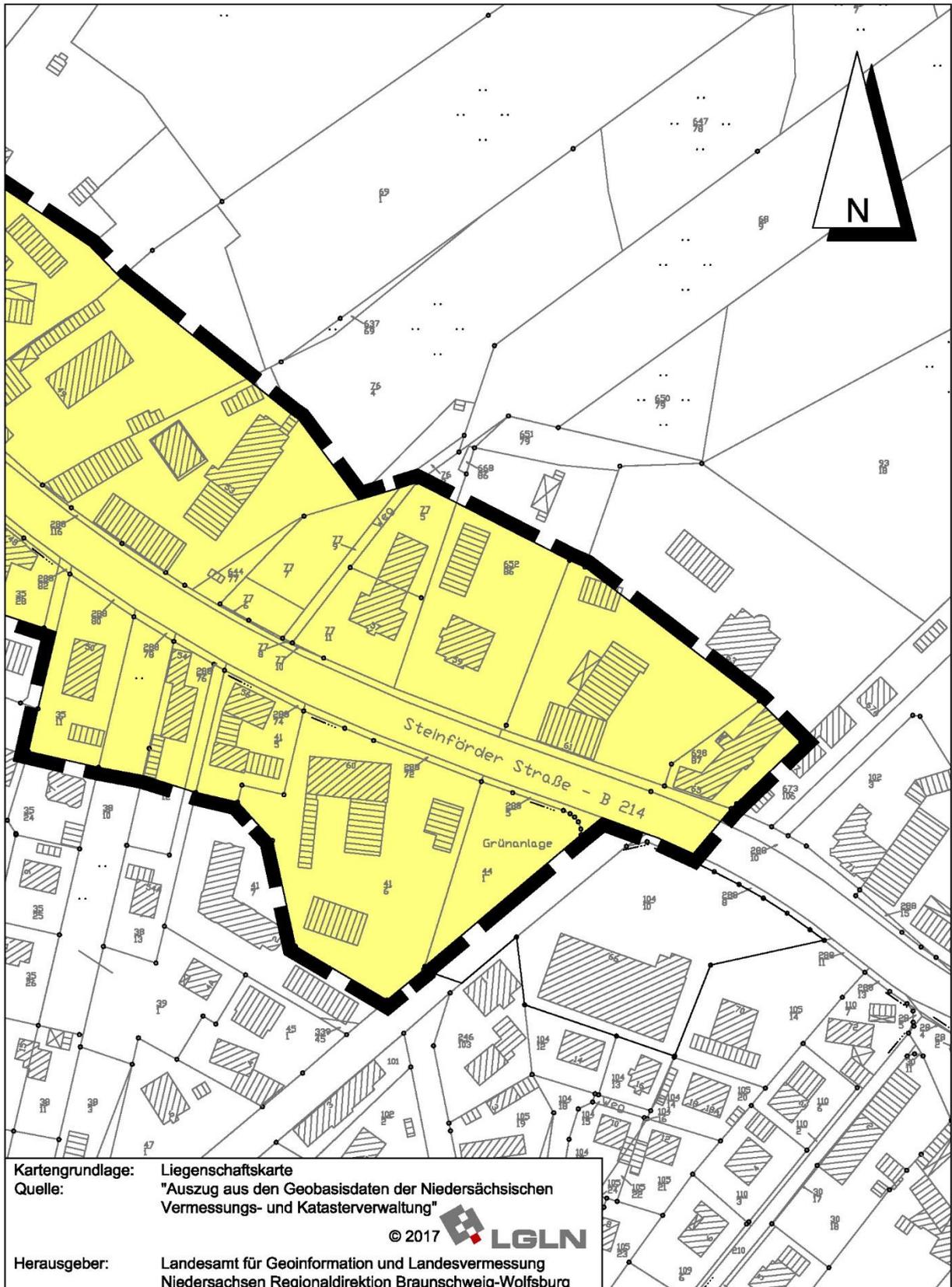
**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-30  
„An der Bundesstraße Mitte“ (M 1:2.000), Karte 3 von 5**



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-30  
„An der Bundesstraße Mitte“ (M 1:2.000), Karte 4 von 5**



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-30  
„An der Bundesstraße Mitte“ (M 1:2.000), Karte 5 von 5**



## TEXTLICHE FESTSETZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, unzulässig (gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO).

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Wietze diesen Bebauungsplan Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“, bestehend aus den vorstehenden Planzeichnungen des Geltungsbereiches und der textlichen Festsetzung, als Satzung beschlossen.

Wietze, den 4.2.2019

Siegel

gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat in seiner Sitzung am 24.1.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.4.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Wietze, den 4.2.2019

Siegel

gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

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

©2017  LGLN

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

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im August 2017

**BÜRO KELLER**

Büro für städtebauliche Planung

30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

gez. Keller

### Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde Wietze hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ mit Begründung am 28.8.2018 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.10.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ mit Begründung hat vom 11.10.2018 bis 12.11.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wietze, den 4.2.2019

Siegel

gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Wietze, den

Siegel

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat den Bebauungsplan Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.1.2019 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Wietze, den 4.2.2019

Siegel

gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 7.2.2019 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ ist damit am 7.2.2019 rechtsverbindlich geworden.

Wietze, den 11.2.2019

Siegel

gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 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 Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Wietze unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wietze den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

# Begründung

## **1. Aufstellung des Bebauungsplanes**

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ beschlossen.

### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich beiderseits der Nienburger und Steinförder Straße im Zuge der Bundesstraße 214. Er wird auf dem Deckblatt dieses Bebauungsplanes mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:8.000 dargestellt.

## **2. Planungsvorgaben**

### 2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle legt den Kernort Wietze als Grundzentrum fest, in dem zentrale Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf bereitzustellen sind. Einer Ausdünnung der Infrastruktur in den Dörfern und Städten des ländlichen Raumes, zu dem Wietze zählt, ist entgegenzuwirken.

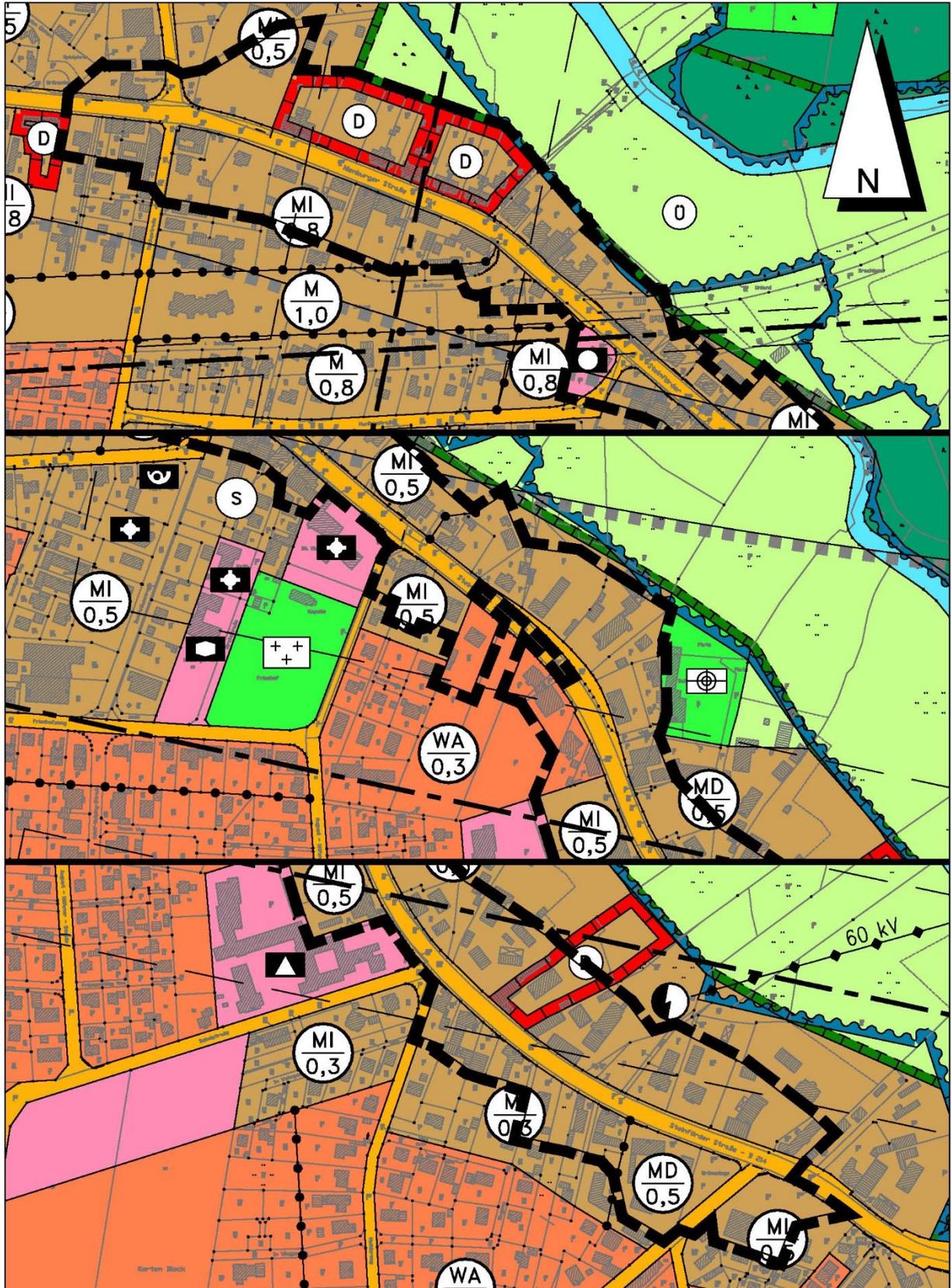
### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Misch- und Dorfgebiete mit unterschiedlichen durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,4 dar. Dazu kommt ein zentrales Allgemeines Wohngebiet sowie die Fläche für den Gemeinbedarf Rathaus Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### 2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich befindet sich in der Ortsmitte Wietzes. Belange von Natur und Landschaft sind durch die Inhalte dieses Bebauungsplanes nicht betroffen sind.

Ausschnitte aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



### **3. Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes (Planungsabsicht)**

Das Ziel dieses Bebauungsplanes besteht darin, die Ein-richtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, innerhalb ihres Geltungsbereiches und damit für die Ortsmitte Wietzes auszuschließen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB.

Ein grundlegendes städtebauliches Ziel für die Ortsmitte Wietzes ist die Erhaltung ihrer Funktion als Versorgungszentrum für den Zentralort Wietze und die Ortsteile der Gemeinde. Um dieses Ziel erreichen zu können, soll die Vielfalt an verschiedenen Geschäfts-, Handels und Dienstleistungsnutzungen bewahrt und gestärkt werden. Die Abnahme der Vielfalt dieser Nutzungen würde in der letzten Konsequenz zu einer Verödung der Ortsmitte führen. Die versorgenden Betriebe würden sich andere Standorte suchen, die zu einer völligen Umstrukturierung der städtebaulichen Funktionen innerhalb des Gesamtortes führten. Daraus entwickelten sich neuartige Probleme wie beispielsweise die Inanspruchnahme von bislang unbebautem Grund und Boden bei gleichzeitigem Leerfallen der vorhandenen Bausubstanz in der Ortsmitte, die Erzeugung zusätzlicher Verkehrsströme wegen der Randlage neuer Versorgungszentren und die zu erwartende mangelhafte Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kunden. Dementsprechend sollen die Rahmenbedingungen, die über die städtebauliche Planung gesetzt werden können, dazu beitragen, den verschiedensten Geschäften und Betrieben die Standortsicherung in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Ein erstes Warnzeichen für eine nachteilige Veränderung der zu erhaltenden und zu entwickelnden vielfältigen Nutzungsstruktur in der Ortsmitte kann darin gesehen werden, dass Spielhallen, beispielsweise aufgrund ihres Geschäftserfolges oder aufgrund der für sie nicht geltenden Ladenschlusszeiten, in die Lage versetzt werden, höhere Grundstückspreise oder Mieten zu bezahlen, die andere Nutzungen (Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Betriebe der Versorgungsinfrastruktur), die für die Erhaltung der städtebaulichen Funktion der Ortsmitte mindestens ebenso wichtig sind, nicht tragen können. Eine solche finanzielle Sonderstellung der Spielhallen kann sehr leicht zu einer Verdrängung anderer Nutzungen führen, die nicht in der Lage sind, bei Preisen und Mieten mithalten zu können. Durch eine solche Verdrängung würde die städtebauliche Funktion der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich in erheblichem Maß gefährdet, zumal wenn die Spielhallen durch ihre äußere Erscheinung ein Absinken des Niveaus und damit einhergehend der Attraktivität des Versorgungszentrums bewirken.

Um den beschriebenen Gefahren für die städtebauliche Funktion und letztlich auch für das Erscheinungsbild der Ortsmitte Wietzes zu begegnen, werden Spielhallen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. bereits mehrere Spielhallen bestehen bzw. genehmigt sind, wird ein Ausschluss zusätzlicher Spielhallen zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung solcher Vergnügungsstätten als angemessen angesehen, um das erklärte Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Funktion der Ortsmitte Wietzes erreichen zu können. Neue Spielhallen können nach wie vor in anderen Bereichen der Gemeinde eingerichtet werden, die durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Andersartige Vergnügungsstätten müssen nicht ausgeschlossen, weil eine städtebaulich nachteilige Massierung durch sie derzeit nicht zu befürchten ist.

Durch die Planung wird den raumordnerischen Zielen für den ländlichen Raum sowie insbesondere auch für den Erhalt der grundzentralen Funktion Wietzes entsprochen.

Der Geltungsbereich deckte die Achse der zentralen Bundesstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung ab. Soweit möglich und sinnvoll, werden vollständige Grundstücke in den Planbereich einbezogen. Wo dies nicht der Fall ist, müssen aufgrund der großflächigen Grundstücksstrukturen Grenzen gezogen werden, die sich an einem angemessenen Abstand von der Bundesstraße orientieren.

Das Grundstück des Rathauses wird in die Planung einbezogen, weil derzeit ein Neubau im Bereich des Bebauungsplanes „Darre – Erweiterung Rathe“ geplant wird, so dass das bisherige Grundstück in absehbarer Zeit privatisiert werden könnte.

Dagegen wird der Bereich des REWE-Marktes nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil es hier bereits einen Bebauungsplan gibt, in dem Spielhallen nicht zugelassen sind.

Auch die Bereiche zwei weiterer Bebauungspläne „Darre – Erweiterung Rathe“ und „Betriebsheim Rathe“ werden nicht in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen; sie sind jeweils einem gesonderten Änderungsverfahren zu unterziehen.

Denkmale, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung nicht betroffen.

### 3.3 Der Gemeinde entstehende Kosten

Der Gemeinde Wietze entstehen durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes keine Kosten.

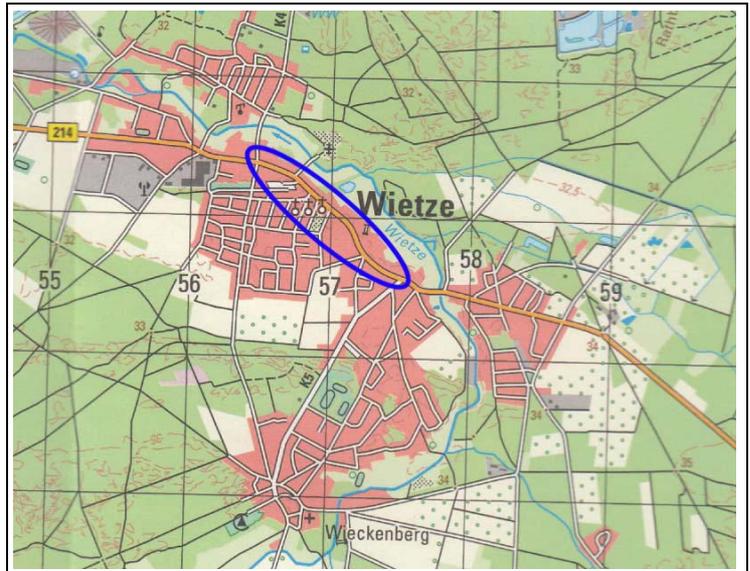
Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“

vom 11.10.2018 bis einschließlich 12.11.2018

öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Wietze gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Wietze, den 4.2.2019

gez. W. Klußmann  
Bürgermeister



## UMWELTBERICHT

gemäß § 2a BauGB

zum Bebauungsplan

Nr. W-30

"An der Bundesstraße Mitte"

(Gemeinde Wietze, Landkreis Celle)

**Beauftragt durch:**

Gemeinde Wietze  
Steinförder Straße 4  
29323 Wietze

**Bearbeitung und ©:**

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

Hessisch Oldendorf,

09. Oktober 2017

Inhalt

Seite

## Umweltbericht

<b>I</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
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.....	5
1.2.3	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen.....	6
<b>II</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>6</b>
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	6
2.1	Schutzgut Mensch.....	7
2.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt .....	7
2.3	Schutzgut Fläche.....	7
2.4	Schutzgut Boden.....	7
2.5	Schutzgut Wasser.....	7
2.6	Schutzgut Klima / Luft.....	7
2.7	Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild.....	7
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	8
2.9	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	8
2.10	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung.....	8
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen aus der Umsetzung .....	8
3.1	der Bauleitplanung .....	8
3.1	Beurteilungsgrundlagen.....	8
3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden, .....	8
	Wasser, Klima / Luft, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen	
3.2.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume und die biologische Vielfalt.....	8
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	9
3.2.3	Auswirkungen auf Bodenfunktionen.....	9
3.2.4	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.....	9
3.2.5	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität.....	9
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild.....	9
3.4	Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten.....	9
	oder anderen naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und –objekten	
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	9
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	9
3.7	Kumulative Vorhaben.....	9
3.8	Gesamtbewertung, Eingriffsbeurteilung und voraussichtlicher Kompensationsbedarf.....	9
4	In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen) .....	9
5	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	9
	erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	
5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	9
5.1.1	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser .....	9
5.1.2	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	9
5.1.3	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel.....	9
5.2	Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	10
5.3	Maßnahmenkonzept für Ausgleich und Gestaltung nach Naturschutzrecht .....	10
5.3.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes.....	10
5.3.2	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	10

Inhalt	Seite
5.3.3 Umsetzung der Maßnahmen .....	10
5.4 Eingriffsbilanz.....	10
5.5 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung.....	10
<b>III ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....</b>	<b>10</b>
6 Beschreibung der angewandten Methodik bzw. der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	10
7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	10
8 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	10
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	10
 <b>Abbildungen</b>	
Abb. 1 Lage des Vorhabens .....	4
Abb. 2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-30.....	4
Abb. 3 Fotos zum aktuellen Landschaftszustand .....	8
 <b>Verzeichnis der verwendeten Unterlagen.....</b>	 <b>11</b>

## I Einleitung

### 1. Planungsabsicht / Vorhaben

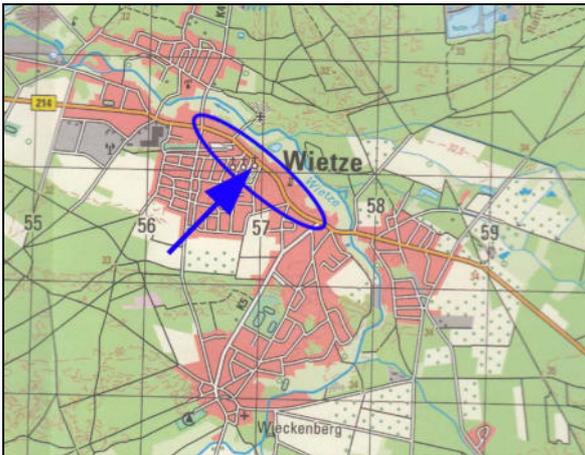
Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ beschlossen. Einziger Zweck der Planung ist es, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, im Geltungsbereich auszuschließen.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

##### 1.1.1 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Planbereich erstreckt sich entlang der B 214 (Steinförder Straße, anteilig auch Nienburger Straße) und umfaßt jeweils etwa eine Grundstückstiefe beiderseits der Straße. Die Abb. 1 zeigt die Lage im Überblick.

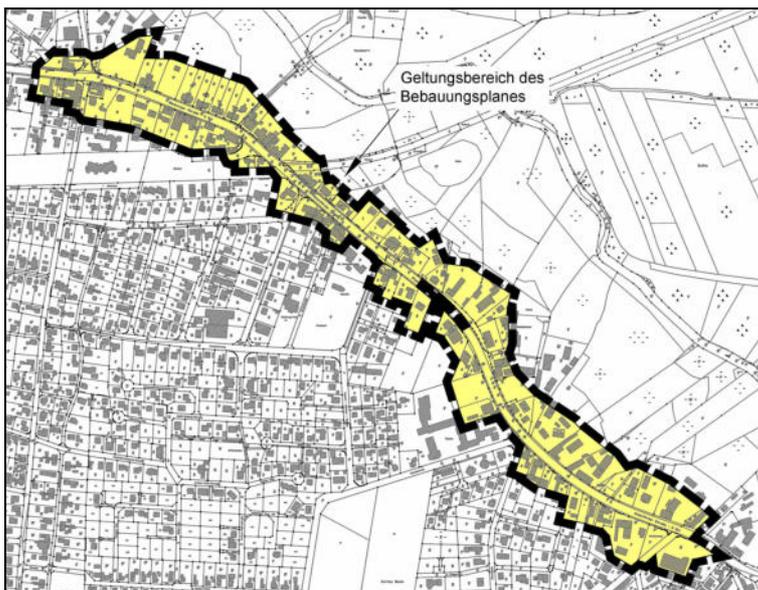
Abb. 1: Lage des Vorhabens



Kartengrundlage: LGN (2007); ergänzt

Die Abb. 2 zeigt die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes Nr. W-30. Außer einer einzigen textlichen Festsetzung mit dem Ausschluß der eingangs genannten Nutzungsarten werden keine weiteren Festsetzungen getroffen oder dargestellt.

Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-30



aus KELLER (2017)

##### 1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Planbereich erstreckt sich über einen Straßenabschnitt von rund 1,5 km. Bedarf an Grund und Boden für Bauliche Nutzungen wird nicht generiert.

## 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 Nr. 2 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 sind heranzuziehen.

#### **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 vielmehr nur **Ausgleich und Vermeidung 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 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen 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 Anforderungen der Allgemeinheit an Natur und Landschaft angemessen ist.“

Der naturschutzrechtliche Artenschutz nach § 44 BNatSchG gilt unabhängig von den vorstehenden Ausführungen.

### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – 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 Gewässerunreinigungen 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.

## **1.2.3 Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen**

### Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (RROP)

Im RROP (LANDKREIS CELLE 2005) sind für den überplanten Bereich keine besonderen Umweltschutzziele dargestellt.

### Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle (LRP)

Im bereits älteren LRP (LANDKREIS CELLE 1993) sind keine spezifischen umweltschutzbezogenen Darstellungen für den überplanten Bereich enthalten.

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (FNP)

Im gültigen FNP sind für den überplanten Bereich Misch- und Dorfgebiete, ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche (Rathaus) dargestellt.

## **II Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Beschreibung der Umwelt sowie auch ihre Bewertung erfolgt entsprechend den Anforderungen des § 2 Abs. 4 Satz 1 sowie § 2a Satz 2 BauGB für die Schutzgüter

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mensch</li> <li>• Tiere und Pflanzen / Lebensräume / Biologische Vielfalt</li> <li>• Boden</li> <li>• Fläche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wasser</li> <li>• Klima / Luft</li> <li>• Landschaft / Landschaftsbild</li> <li>• Kultur- und sonstige Sachgüter</li> </ul> |
|--|--|

einschließlich Hinweisen zu Belastungen und Wechselwirkungen, soweit erkennbar und bedeutsam. 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 Mensch**

Im Seitenraum der B 214 und damit im überplanten Bereich sind an vielen Stellen Wohnfunktionen gegeben. Eine Bedeutung des überplanten Bereichs für die öffentliche (Nah-)Erholung besteht nicht.

## **2.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt**

Das Plangebiet ist geprägt einerseits durch den gut ausgebauten Straßenzug der B 214, andererseits durch die im Seitenraum vorhandenen Gebäude sowie die zugehörigen und meist gestalteten Freiflächen (Gärten, Stellplätze, Zufahrten u.a.m). Überbaute und befestigte Flächen stellen keine Lebensräume mehr dar, Freiflächen mit unbefestigten Böden sowie bodennahe Vegetationsdecken und Gehölzbestände können noch Lebensraumfunktionen für eine ganze Reihe von Tier- und Pflanzenarten des Siedlungsraumes erfüllen.

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplanes sind im Bereich des Plangebietes keine Gebiete mit höherer oder besonderer Bedeutung für den Tier- bzw. Pflanzenartenschutz gegeben. Für die Fauna einschließlich Brut- und Gastvögel wertvolle Lebensräume liegen im Plangebiet nach aktueller Datenlage (NLWKN 2017) ebenfalls nicht vor. Die Biotopvernetzung des Plangebietes mit umgebender Offenlandschaft ist aufgrund der Lage mitten im Siedlungsraum bereits stark eingeschränkt.

### ***Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und –objekte***

Derartige Gebiete bzw. Objekte sind hier nicht gegeben.

### ***Biologische Vielfalt***

Aufgrund der gegebenen Strukturen und Nutzungsintensitäten ist innerhalb des Plangebietes keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt<sup>1</sup> anzunehmen.

## **2.3 Schutzgut Fläche**

Zukünftig neu bzw. erstmalig bebaubare Fläche wird durch den Bebauungsplan W-30 nicht generiert.

## **2.4 Schutzgut Boden**

Mit der Bundesstraße 214 und den im Seitenraum der Straße gegebenen Gebäuden, Zufahrten, Stellplätzen etc. ist bereits ein hoher Überbauungs- und Befestigungsanteil im Plangebiet gegeben. Auf den übrigen offenen Böden können diese ihre ursprünglichen Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes aber noch erfüllen. Der Boden leistet also im Rahmen seiner physikalischen Standortmöglichkeiten anteilig noch einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Standort für die Vegetation sowie auch als Lebensraum für die Fauna.

Die überplanten Bereiche südwestlich der B 214 liegen nach Darstellung des LBEG-Kartenservers in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2017) mit der Zuweisung „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind weder dauerhafte Gewässer noch wasserrechtliche Schutzgebiete gegeben. Auf den derzeitigen Offenböden des Plangebietes kann das anfallende Niederschlagswasser noch versickern und zur Grundwasserneubildung sowie zur Versorgung der Vegetation beitragen.

## **2.6 Schutzgut Klima / Luft**

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes mit einem hohen Anteil an Bebauung und Befestigung ist für den überplanten Bereich nicht mehr von einem Offenlandklima auszugehen.

## **2.7 Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild**

Die Abbildung 3 mit den Fotos 1 bis 3 zeigt exemplarisch das aktuelle Erscheinungsbild des Plangebietes. Prägend ist hier der breit und gut ausgebaute Straßenzug der B 214 mit seiner randlichen Bebau-

<sup>1</sup> 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“

ung, vereinzelt sind im Seitenraum bzw. auf den Grundstücken auch einzelne ältere markante Bäume vorhanden.

**Abb. 3: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand**



## 2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Wertgebende Merkmale sind für dieses Schutzgut derzeit nicht bekannt.

## 2.9 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den aufgeführten einzelnen Schutzgütern bestehen vielschichtige Wechselbeziehungen, die angesichts des mit der Planung beabsichtigten Zwecks hier nicht weiter vertieft werden müssen.

## 2.10 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung

Bei Nichtverwirklichung der Planung könnte die Ansiedlung der im Kap 1. genannten Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.

## 3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen aus der Umsetzung der Bauleitplanung

### 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. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ mit den in Kap. 1 dargelegten Zielen und Inhalten,
- sonstige verfügbare Informationen.

### 3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden, Wasser, Klima / Luft, die biologische Vielfalt und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen

#### 3.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Lebensräume und die biologische Vielfalt

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Eine Ausdehnung des Siedlungsraumes wird durch das Vorhaben nicht bewirkt.

### **3.2.3 Auswirkungen auf Bodenfunktionen**

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **3.2.4 Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **3.2.5 Auswirkungen auf Klima und Luftqualität**

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Orts- und Landschaftsbild**

Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten.

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

Der Sachverhalt ist hier nicht relevant.

### **3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Nachteilige Auswirkungen ergeben sich nicht.

### **3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Eine Betroffenheit dieses Schutzgutes ist nicht erkennbar.

### **3.7 Kumulative Vorhaben**

Kumulative Vorhaben im Sinne von Ziff. 2 b) ff der Anlage 1 zum BauGB sind nicht erkennbar.

### **3.8 Gesamtbewertung, Eingriffsbeurteilung und voraussichtlicher Kompensationsbedarf**

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts treten als Folge des Vorhabens nicht ein, deshalb ergibt sich auch kein Kompensationserfordernis.

## **4 In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen)**

Die Gemeinde Wietze sieht keine Alternative zum Ausschluß der im Planbereich nicht erwünschten Nutzung.

## **5 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Da mit der Planung keine Eingriffe im Sinne von § 13ff BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) vorstrukturiert werden, sind solche Maßnahmen hier nicht relevant.

#### **5.1.1 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

Der Sachverhalt ist hier nicht relevant.

#### **5.1.2 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsamer Umgang und effiziente Nutzung von Energie**

Der Sachverhalt ist hier nicht relevant.

#### **5.1.3 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel**

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 Innenent-*

*wicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" [§ 1a (2) BauGB]. Dem entspricht das Vorhaben, da es keine Eingriffe in Böden ermöglicht, sondern lediglich eine ganz spezielle Nutzung ausschließt.*

## **5.2 Beschreibung der unvermeidbaren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Es treten keine solchen Wirkungen ein, die beschrieben werden könnten.

## **5.3 Maßnahmenkonzept für Ausgleich und Gestaltung nach Naturschutzrecht**

Ein solches ist nicht erforderlich.

### **5.3.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes**

Derartige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.3.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Derartige Maßnahmen sind ebenfalls nicht erforderlich.

### **5.3.3 Umsetzung der Maßnahmen**

Es sind damit auch keine Maßnahmen umzusetzen.

## **5.4 Eingriffsbilanz**

Eine solche ist nicht erforderlich.

## **5.5 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung**

Derartige Festsetzungsvorschläge sind aus Umweltsicht nicht erforderlich.

## **III Zusätzliche Angaben**

### **6 Beschreibung der angewandten Methodik bzw. der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

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.

### **7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes ergaben sich keine besonderen Schwierigkeiten.

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

Eine Notwendigkeit zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB besteht nicht.

### **9 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“ durch die Gemeinde Wietze als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von § 2a BauGB mit Anlage erarbeitet. Einziges Ziel der Bauleitplanung ist der Ausschluß von Spielhallen und ähnliche Unternehmungen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine Länge von ca. 1,5 km entlang der B 214 innerhalb der Ortslage von Wietze.

Umweltrelevante Auswirkungen sind aus dem Vorhaben nicht zu erwarten. Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts treten nicht ein.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

**Verzeichnis der verwendeten Unterlagen**

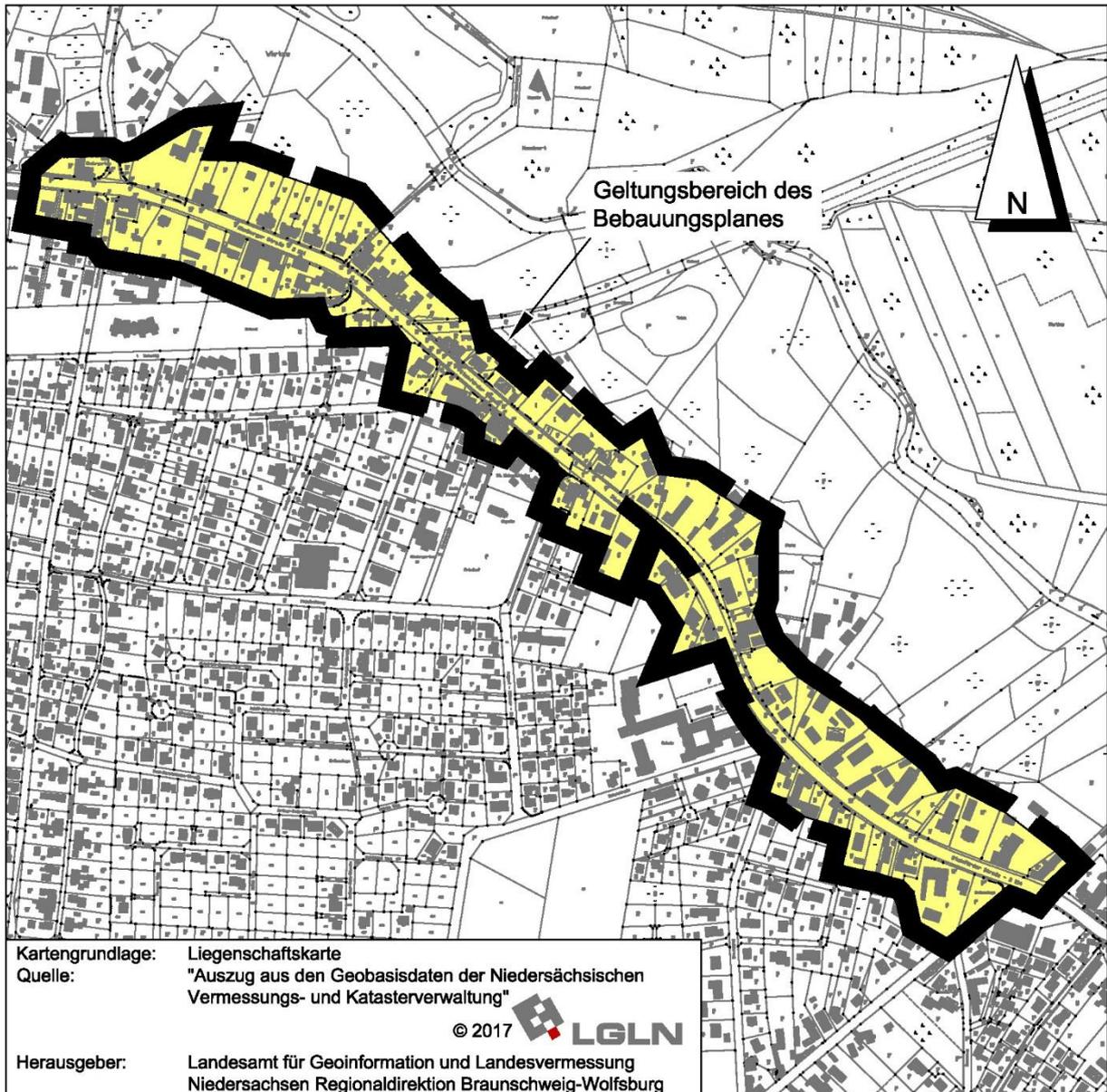
BauGB >>>	Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 2808)
BBodSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), 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)
KELLER >>>	Büro für städtebauliche Planung: Bebauungsplan Nr. W-30 „An der Bundesstraße Mitte“; Stand 09.10.2017
LANDKREIS CELLE:	Landschaftsrahmenplan 1991
LANDKREIS CELLE:	Regionales Raumordnungsprogramm 2005
LBEG >>>	LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE und GEOLOGIE: <a href="http://nibis.lbeg.de/cardomap3/">http://nibis.lbeg.de/cardomap3/</a> , Abfrage vom 02.10.2017
LGN >>>	LANDESVERMESSUNG + GEOBASISINFORMATIO NIEDERSACHSEN -Landesbetrieb-: Topographische Karte 1:50000,; Ausgabe 2007
NLWKN >>>	NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: <a href="http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX">http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX</a> Umweltkarten; Abfrage Flora und Fauna Stand 02.10.2017

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 a BauGB

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN Nr. W-30 „AN DER BUNDESSTRAßE MITTE“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

## **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Das Ziel dieses Bebauungsplanes besteht darin, die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, innerhalb ihres Geltungsbereiches und damit für die Ortsmitte Wietzes auszuschließen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB.

Ein grundlegendes städtebauliches Ziel für die Ortsmitte Wietzes ist die Erhaltung ihrer Funktion als Versorgungszentrum für den Zentralort Wietze und die Ortsteile der Gemeinde. Um dieses Ziel erreichen zu können, soll die Vielfalt an verschiedenen Geschäfts-, Handels und Dienstleistungsnutzungen bewahrt und gestärkt werden. Die Abnahme der Vielfalt dieser Nutzungen würde in der letzten Konsequenz zu einer Verödung der Ortsmitte führen. Die versorgenden Betriebe würden sich andere Standorte suchen, die zu einer völligen Umstrukturierung der städtebaulichen Funktionen innerhalb des Gesamtortes führten. Daraus entwickelten sich neuartige Probleme wie beispielsweise die Inanspruchnahme von bislang unbebautem Grund und Boden bei gleichzeitigem Leerfallen der vorhandenen Bausubstanz in der Ortsmitte, die Erzeugung zusätzlicher Verkehrsströme wegen der Randlage neuer Versorgungszentren und die zu erwartende mangelhafte Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kunden. Dementsprechend sollen die Rahmenbedingungen, die über die städtebauliche Planung gesetzt werden können, dazu beitragen, den verschiedensten Geschäften und Betrieben die Standortsicherung in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Ein erstes Warnzeichen für eine nachteilige Veränderung der zu erhaltenden und zu entwickelnden vielfältigen Nutzungsstruktur in der Ortsmitte kann darin gesehen werden, dass Spielhallen, beispielsweise aufgrund ihres Geschäftserfolges oder aufgrund der für sie nicht geltenden Ladenschlusszeiten, in die Lage versetzt werden, höhere Grundstückspreise oder Mieten zu bezahlen, die andere Nutzungen (Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Betriebe der Versorgungsinfrastruktur), die für die Erhaltung der städtebaulichen Funktion der Ortsmitte mindestens ebenso wichtig sind, nicht tragen können. Eine solche finanzielle Sonderstellung der Spielhallen kann sehr leicht zu einer Verdrängung anderer Nutzungen führen, die nicht in der Lage sind, bei Preisen und Mieten mithalten zu können. Durch eine solche Verdrängung würde die städtebauliche Funktion der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich in erheblichem Maß gefährdet, zumal wenn die Spielhallen durch ihre äußere Erscheinung ein Absinken des Niveaus und damit einhergehend der Attraktivität des Versorgungszentrums bewirken.

Um den beschriebenen Gefahren für die städtebauliche Funktion und letztlich auch für das Erscheinungsbild der Ortsmitte Wietzes zu begegnen, werden Spielhallen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. bereits mehrere Spielhallen bestehen bzw. genehmigt sind, wird ein Ausschluss zusätzlicher Spielhallen zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung solcher Vergnügungsstätten als angemessen angesehen, um das erklärte Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Funktion der Ortsmitte Wietzes erreichen zu können. Neue Spielhallen können nach wie vor in anderen Bereichen der Gemeinde eingerichtet werden, die durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Andersartige Vergnügungsstätten müssen nicht ausgeschlossen, weil eine städtebaulich nachteilige Massierung durch sie derzeit nicht zu befürchten ist.

Durch die Planung wird den raumordnerischen Zielen für den ländlichen Raum sowie insbesondere auch für den Erhalt der grundzentralen Funktion Wietzes entsprochen.

Der Geltungsbereich deckte die Achse der zentralen Bundesstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung ab. Soweit möglich und sinnvoll, werden vollständige Grundstücke in den Planbereich einbezogen. Wo dies nicht der Fall ist, müssen aufgrund der großflächigen Grundstücksstrukturen Grenzen gezogen werden, die sich an einem angemessenen Abstand von der Bundesstraße orientieren.

Das Grundstück des Rathauses wird in die Planung einbezogen, weil derzeit ein Neubau im Bereich des Bebauungsplanes „Darre – Erweiterung Rathe“ geplant wird, so dass das bisherige Grundstück in absehbarer Zeit privatisiert werden könnte.

Dagegen wird der Bereich des REWE-Marktes nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil es hier bereits einen Bebauungsplan gibt, in dem Spielhallen nicht zugelassen sind.

Auch die Bereiche zwei weiterer Bebauungspläne „Darre – Erweiterung Rathe“ und „Betriebsheim Rathe“ werden nicht in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen; sie sind jeweils einem gesonderten Änderungsverfahren zu unterziehen.

Denkmale, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung nicht betroffen.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung hierzu**

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

#### **Anregungen der Öffentlichkeit**

##### **Nr. 1**

**Anregung:** Meinen Kenntnisstand über die Bekanntmachung habe ich aus den Wietzer Nachrichten vom 02. Mai 2018 und aus dem Internet.

Aus der Zeitung habe ich entnommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich bzw. Vorprüfung nicht erforderlich sein soll und das Ziel der Bebauungsplan die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auszuschließen.

Dazu äußere ich mich wie folgt:

I.: Für mich stellt es sich so dar, als ob durch diesen Plan die Grenze zwischen Außenbereich und Innenbereich festgestellt werden soll, wovon dann auch die Bodenrichtwerte des Katasteramtes abhängen. Diese Karte hatte ich beim Katasteramt einsehen dürfen im Sept. 2015, als es um das Hasselmann Grundstück (heute NETTO Markt und Maisacker) ging. Im Außenbereich hängen diese Bodenrichtwerte von den land- und forstwirtschaftlichen Erträgen ab. Den Sumpf habe ich gesehen, auch die fliegenden Drohnen und neuerdings seit letzter Woche wird dort sogar beregnet aus einem neuen Brunnen, obwohl der Acker bis Mai teilweise wegen der Nässe nicht befahrbar war.

Es stellt sich hier die Frage, wer wird hier in Kernbereich Wietze in Zukunft noch im Außenbereich bauen dürfen. Und wo wird die Grundsteuer A zu erheben sein und wo die Grundsteuer B. Deswegen muss hier fein säuberlich geschaut werden und weil mein alter Hof gänzlich Außenbereich ist, erhebe ich hier an dieser Stelle Einspruch.

Die Hofstelle ist nicht Innenbereich.

In der Karte habe ich gesehen, dass die Hofstellen Höper / Hahn und Thielen / Hanebuth / Ernst im Außenbereich bleiben sollen und aber auch die Villa mit Scheune der Personengemeinschaft Dr. Irene Rahte & Eva Rahte geb. Borgwarth. Wobei drittes nicht richtig ist. Die Hofstelle der Dr. Irene Rahte ist in Steinförder Str. 141 bzw. Nr. 59 (beide sind verpachtet.)

Die Hofstelle Wiebe hat ein Büro im Außenbereich. Ob das für den Forstbetrieb von Rolf ist weiß ich hier nicht.

Hofstelle Hellie hat eine Scheune im Außenbereich.

Der Schießstand und das alte Schützenhaus - Kegelbahn - ist in der Karte 2015 noch Innenbereich. Wieso ist das geändert? Ist es jetzt Landwirtschaft?

Auf dem Grünland von Isers Elli steht jetzt der Rewe Markt. Das ist Innenbereich! Weil keine Landwirtschaft mehr.

Hofstelle Hasselmann ist geteilt und hat im hinteren Bereich einen neuen Brunnen als Ersatz für den alten und das alte Wohngebäude mit Backhaus wird wohl in Zukunft auch ersetzt werden dürfen. Wer da jetzt Eigentümer geworden ist, weiß ich nicht, ob es ein Landwirt ist weiß ich auch nicht. Jürgen hatte mir gesagt, dass er es nicht mehr ist. Aus dem neuen Brunnen kann man viel mehr Wasser ziehen als aus dem alten oberirdischen. Ich wollte ihn damals abtragen, aber ich war 1 Tag zu spät. Die alten 250 jährigen Eichen sind abgesägt.

Die Darre mit Forstgarten: alte Hofstelle Nr. 6 - Meinheit bis 1928. Die Hofstelle ist Wüst und mit Schützenhaus. Die Darre ist in den Besitz der Gemeinde nun wohl vollständig übergegangen. Dort sollte man einen Teil der Verwaltung unterbringen und ein Modelvorführraum über Forst-samenvermehrung und das in dem dazugehörigen Garten zeigen. Das Gebäude sollte unter Denkmalschutz, weil es nur noch 2 in Deutschland gibt. Das hatte ich telefonisch schon in Lüneburg beim Amt vorgetragen.

Schulstraße: Mein Grundbesitz ist Ackerland im Außenbereich und zum Hof zugehörig. Das der Familie Saucke auch. Von einer anderen Planung ist mir nichts bekannt und von einer Teilung des Saucke Grundstücks als Nachbarin auch nicht. Ich habe keinen Grenzstein abgemarkt. Aber dieser neue Plan zeigt das.

Das Sauckegrundstück - Hofstelle - hat eine doppelte Nutzung, steht teilweise unter Denkmalschutz und hat zum einen die Nutzung Gewerbe und Dienstleistungen (2004) und zum anderen landwirtschaftliche Wiese im Überschwemmungsgebiet und wird durch mich in Rechtsnachfolge seit 1964 genutzt. Die Hofstelle steht seit Okt. 2017 zum Verkauf an (siehe Cellesche Zeitung). Hier ist die Spielhölle. Das hat Frau Baum gesehen. Um das abzuwenden, sollte hier das neue Rathaus entstehen. Winsen schafft das auch mit dem alten Amtshaus. (Es wird gerade modernisiert). Onkel Heinrich Timme war bis 1963 Vorsteher der Forstgenossenschaft und das dazugehörige Buch mit Stempel ist wohl jetzt im Kreisarchiv in Celle. Es ist noch früh genug!!!! Vor einiger Zeit hatte ich auch hier eine telefonische Eingabe im Lüneburger Amt gemacht, allerdings per Telefon. Die neuen Nutzer sind seit Pfingsten (21.05.2018) da. Die Pferde (Hengst und Stute) haben bereits bis heute den ganzen Naturrasen zertrampelt, das sind 10 Tage. Die alten Eichen hatten die Eltern Saucke noch abgesägt.

Wir hier auf meiner Hofstelle Nr. 53 haben einen unterirdischen Brunnen mit Ouellwasserqualität und eine kleine Pumpe in der Wiese unter dem Baum. Haus Nr. 52 gehört als Wiese zum Hof und Nr. 53 (Grundstück 76/4 ist nicht geteilt und das 77/7 auch nicht). Es ist eine Wiese. Die Teilungen sind nicht beantragt worden. Warum ist das in der Karte vom Bebauungsplan so eingezeichnet? Der Stromturm in der Wiese am Rande des Überschwemmungsgebietes ist der Karte nach Außenbereich. Richtig ist aber, dass der ganze landwirtschaftliche Teil dieser Hofstelle historisch Außenbereich ist. Hierfür wird Jagdgeld bezahlt. Aber wie ist der Stromturm erschlossen? Der Weg dahin ist im Privatbesitz und ein Wegerecht gibt es nach meiner Kenntnis nicht. Aber das habe ich an anderer Stelle schon beantragt. Wir fahren nach hinten immer über das Grundstück 77/7, das aber auch zum Hof gehört und eine Wiese ist. Neu sind auch die LKW's vor der Höfddör. Sie parken dort und gehen in die neue Eisdielen-Spielhalle oder in den neuen NETTO. Wir kommen dann hier nicht mehr vom Hof, weder links noch rechts. Deswegen habe ich an anderer Stelle einen Sommerweg bzw. Grünstreifen beantragt.

Die Hofstelle Dr. Irene Rahte (Nr. 59) hat einen Schuppen im Außenbereich. Das Anwesen der Rahtes besteht im Ursprung aus 3 Kötnerstellen. (Wills, Olls und Hapke. ) Sie wird zur Zeit von einer Holzfirma aus Dänemark genutzt und hat mit der Eigenjagd nichts mehr zu tun und die Darre ist verkauft. Die Karte von 2015 zeigt den Verlauf der Innenbereichsline noch anders.

An dieser Stelle danke ich nochmals für die damals geleistete Amtshilfe als Jagdgenossin in Wietze und Wiekenberg.

II. :

Hier der Straße entlang stehen viele alte Eichen. Viele davon sind bereits abgesägt. Diese letzten sollten Naturdenkmäler werden. Das würde ich befürworten. Insbesondere die ganz alte auf dem Hellie Hof.

Viele Eingriffe sind bereits in die Natur passiert, gerade in meiner nächsten Nachbarschaft.

- Umbruch der Wiese zum Maisacker
- Absägen der Eichen
- Neuer größerer Brunnen
- Umnutzung von Landwirtschaft auf Dienstleistungen und Gewerbe mit Versiegelung des Grund und Bodens (REWE & NETTO) + Eisdiele
- Das Verschwinden der geschützten Tiere auf den Höfen.(Schwalben, Bienen Fledermäuse Hühner Kühe und Schafe & Pferde.
- Der Wolf steht vor der Hoffdör - Spaziergang auf der B 214 und Riss in 2016
- Hofteilungen in Erbgemeinschaften nach BGB
- Neubau vom Schlachthof im Außenbereich. Dadurch verkeimtes Wasser in die Aller.
- Zerstörung von Biotopen.

Ein Umweltverträglichkeitsgutachten für die Gemeinde Wietze halte ich für dringend erforderlich - gerade im Hinblick auf sauberes Trinkwasser für Hannover.

- Für die Tiere brauchen wir auch eine neue Brücke hinten über die Wietze, weil wir diese nach Auskunft unserer Nachbarin Rahte nicht benutzen dürfen, genauso wie auch ihren Weg nicht entlang meines Grundstücks. Mit den meisten Tieren können wir nicht mehr zu Fuß auf der B 214 gehen. Das ist zu gefährlich für Fahrzeuge, Menschen und Tiere.

- Das Absägen der letzten alten Eichen auf den alten Hofstellen muss aufhören.

Eine Abschrift, auch für das Amt für Denkmalschutz und -pflege, mit der dringenden Bitte um Weiterleitung an die zuständigen übergeordneten Behörden schicke ich mit separater Post an den Landkreis Celle.

**Abwägung:** Dieser Bebauungsplan beinhaltet ausschließlich das Verbot von Spielhallen in seinem Geltungsbereich. Es wird weder eine Teilung in Innen- und Außenbereich vorgenommen noch werden durch ihn Grundstücksgrenzen gezogen oder aufgehoben. Auch die anderen angesprochenen Themenbereiche sind durch dieses Verbot nicht betroffen. Insbesondere die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch ein Verbot von Spielhallen nicht ausgelöst.

## **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

**Anregung:** In dem o. g. Plangebiet befinden sich die nachfolgenden bergbaulichen Einrichtungen der DEA Deutsche Erdoel AG:

- Bohrung M 23
- Bohrung M 50
- Bohrung Strippelmann I und
- Bohrung C.O.C.1 (Bergheim).

Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten.

Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören. Ich bitte Sie, sich mit der DEA Deutsche Erdoel AG, Vertragswesen, Schachtstraße 76, 29323 Wietze, in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Abwägung:** Das wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die Planinhalte. Es ist kein Beschluss erforderlich

### **Landkreis Celle**

**Anregung Stellungnahme der Regionalplanung:** Die Planung wird grundsätzlich begrüßt, allerdings sollte die räumliche Abgrenzung überprüft und angepasst werden.

Durch die vorliegende Planung sollen in der Ortsmitte Spielhallen ausgeschlossen werden, damit diese andere zentrentypische Nutzungen, wie Einzelhandel etc. nicht verdrängen (s. Begründung B-Plan S. 12).

Dieses Planungsziel wird aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt, weil dadurch die für den neu entwickelten zentralen Versorgungsbereich (bzw. städtebaulich integrierte Lage i.S. des Landes-Raumordnungsprogramms) typischen und erforderlichen Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, gesichert und entwickelt werden.

Nicht nachvollziehbar ist, wieso das Flurstück Gemarkung Wietze Flur 10 FS 47/9 (Standort neuer Rewe) im Geltungsbereich dieser Planung fehlt, obwohl dieser Einzelhandelsgroßbetrieb eine große Rolle für die Entwicklung des neuen zentralen Versorgungsbereiches spielt und grundsätzlich auch durch Spielhallen beeinträchtigt werden kann.

Im Abschnitt „2.1“ der Begründung sollten auch die entsprechenden Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 sowie im RROP 2016 Entwurf zu Versorgungsstrukturen bzw. der städtebaulich integrierten Lage behandelt werden.

**Abwägung:** Der Standort des REWE-Marktes ist nicht im Geltungsbereich enthalten, weil es für ihn einen eigenen Bebauungsplan gibt, nach dem hier Spielhallen nicht zugelassen sind. Eine Einbeziehung wäre nur möglich, wenn der REWE-Plan gleichzeitig aufgehoben würde. Das kann nicht gewollt sein. Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Anregung 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 orts-üblichen 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:** Der Hinweis wird beachtet.

**Anregung Allgemeiner Hinweis:** Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung 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:** Der Bitte wird entsprochen.

### **LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**Anregung:** Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

**Abwägung:** Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären. Es ist kein Beschluss erforderlich

## **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden**

**Anregung:** Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur B 214 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans sind in Einmündungsbereichen von Kreis-, Gemeinde-, oder Privatstraßen zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 5 m/70 m und in Einmündungsbereichen von Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkel-längen 3 m / 70 m in dem B-Plan festzusetzen bzw. gem. RAS 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen 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:** Das betrifft nicht die Planinhalte. Es ist kein Beschluss erforderlich.

## **DEA Deutsche Erdöl AG**

**Anregung:** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine DEA – Belange konkret betroffen, da hier lediglich Nutzungsbeschränkungen vorhandener Gebäude geregelt werden.

Wir weisen aber darauf hin, dass im Ortsbereich Wietze noch Anlagenreste des Altbergbaus vorhanden sein können. Daher bitten wir bei konkreten Vorhaben innerhalb des Plangebietes um weitere Beteiligung.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich

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

**Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.**

## **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

### **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

**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.

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach §§ 14 und 18 a LuftVG der militärischen Flugplätze Celle, Wunstorf und Bückeburg. Ferner liegt das Plangebiet in einem Hubschrauber-Tiefflugkorridor und in Nähe des NATO- Truppenübungsplatzes Bergen (NATO-TRUEBPI Bergen)

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch die Flugplätze/Flugbetrieb, sowie der Nähe zum NATO-TRUEBPI mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen.

Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatz-ansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb/NATO-TRUEBPI Bergen ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede.

Das Plangebiet befindet sich außerdem entlang der B 214. Die B 214 ist Teil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN). Soweit die geplanten Maßnahmen nicht die B 214 direkt betreffen (Tragfähigkeit, etwaige Nutzungseinschränkungen usw.), bestehen keine Bedenken aus Sicht der Bundeswehr gegen das Vorhaben. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-3914- 18-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeBbundeswehr.org

**Abwägung:** Der Planinhalt wird durch Immissionen nicht berührt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

**Anregung:** In dem o. g. Plangebiet befinden sich die nachfolgenden bergbaulichen Einrichtungen der DEA Deutsche Erdoel AG: Bohrung M 23, Bohrung M 50, Bohrung Strippelmann I und Bohrung C.O.C.1 (Bergheim). Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören. Ich bitte Sie, sich mit der DEA Deutsche Erdoel AG, Vertragswesen, Schachtstraße 76, 29323 Wietze, in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

**Abwägung:** Der Planinhalt wird dadurch nicht berührt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Landkreis Celle**

**Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiete:** Teile des Bebauungsplans Wietze Nr. 30 „An der Bundesstraße Mitte“ befinden sich im Bereich des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wietze vom 01.06.2016. Der geplante Bebauungsplan sieht keine Änderung hinsichtlich der Bebaubarkeit des Gebietes vor, es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich im Sinne § 78 Absatz 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Sollte jedoch ggf. geplant werden auf den Flurstücken 105/10, 105/11, 105/23, 105/24 oder 105/25 der Flur 1 in der Gemarkung Wietze ein neues Baugebiet auszuweisen, sind die Voraussetzungen des § 78 Absatz 2 WHG zu erfüllen. Dies betrifft auch nachträgliche Änderungen (z.B. zur Nachverdichtung) des hier geplanten Bebauungsplanes.

**Abwägung:** Der Planinhalt wird dadurch nicht berührt, da es sich hier lediglich um den Abschluss von Spielhallen handelt. Die Ausführungen werden 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:** Der Hinweis wird zu gegebener Zeit beachtet.

### **Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Celle**

**Anregung:** Aus unserer Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände. Es sollten keine weiteren Spielhallen geduldet werden.

**Abwägung:** Genau das ist der Planinhalt. Der Anregung wird bereits gefolgt.

### **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**Anregung:** Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung 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 Kriegsluft-bilder 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.

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.

Hinweis: 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 Qualitätsstandard von KISNi entsprechen. Sie können trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

**Abwägung:** Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch den Ausschluss von Spielhallen betroffen wären. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden**

**Anregung:** Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplans habe ich Kenntnis genommen. Auf meine Stellungnahme vom 24.05.18, die ich im Rahmen der TÖB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Stellungnahme vom 24.5.2018

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur B 214 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans sind in Einmündungsbereichen von Kreis-, Gemeinde-, oder Privatstraßen zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 5 m/70 m und in Einmündungsbereichen von Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 70 m in dem B-Plan festzusetzen bzw. gem. RAS 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen 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:** Das betrifft nicht die Planinhalte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **DEA Deutsche Erdoel AG**

**Anregung:** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine DEA - Belange konkret betroffen, da hier lediglich Nutzungsbeschränkungen vorhandener Gebäude geregelt werden. Wir weisen aber darauf hin, dass im Ortsbereich Wietze noch Anlagenreste des Altbergbaus vorhanden sein können. Daher bitten wir bei konkreten Vorhaben innerhalb des Plangebietes um weitere Beteiligung.

**Abwägung:** Das betrifft nicht die Planinhalte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **Zweckverband Abfallwirtschaft Celle**

**Anregung:** Aus der Sicht des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle bestehen keine Bedenken. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle ist im Landkreis und in der Stadt Celle als untere Bodenschutzbehörde für die Altablagerungen zuständig. Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind in dem betreffenden Planungsbereich nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Auskünfte über Altstandorte, Rüstungsaltpasten und flächige, schädliche Bodenveränderungen erteilt der Landkreis Celle.

**Abwägung:** Planinhalte sind davon nicht betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3. Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Rat am 24.1.2017 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 11.10.2018 bis 12.11.2018 durchgeführt, nachdem sie am 2.10.2018 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Der Bebauungsplan wurde am 24.1.2019 nach Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise als Satzung beschlossen sowie am 7.2.2019 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Wietze, den 11.2.2019

Siegel

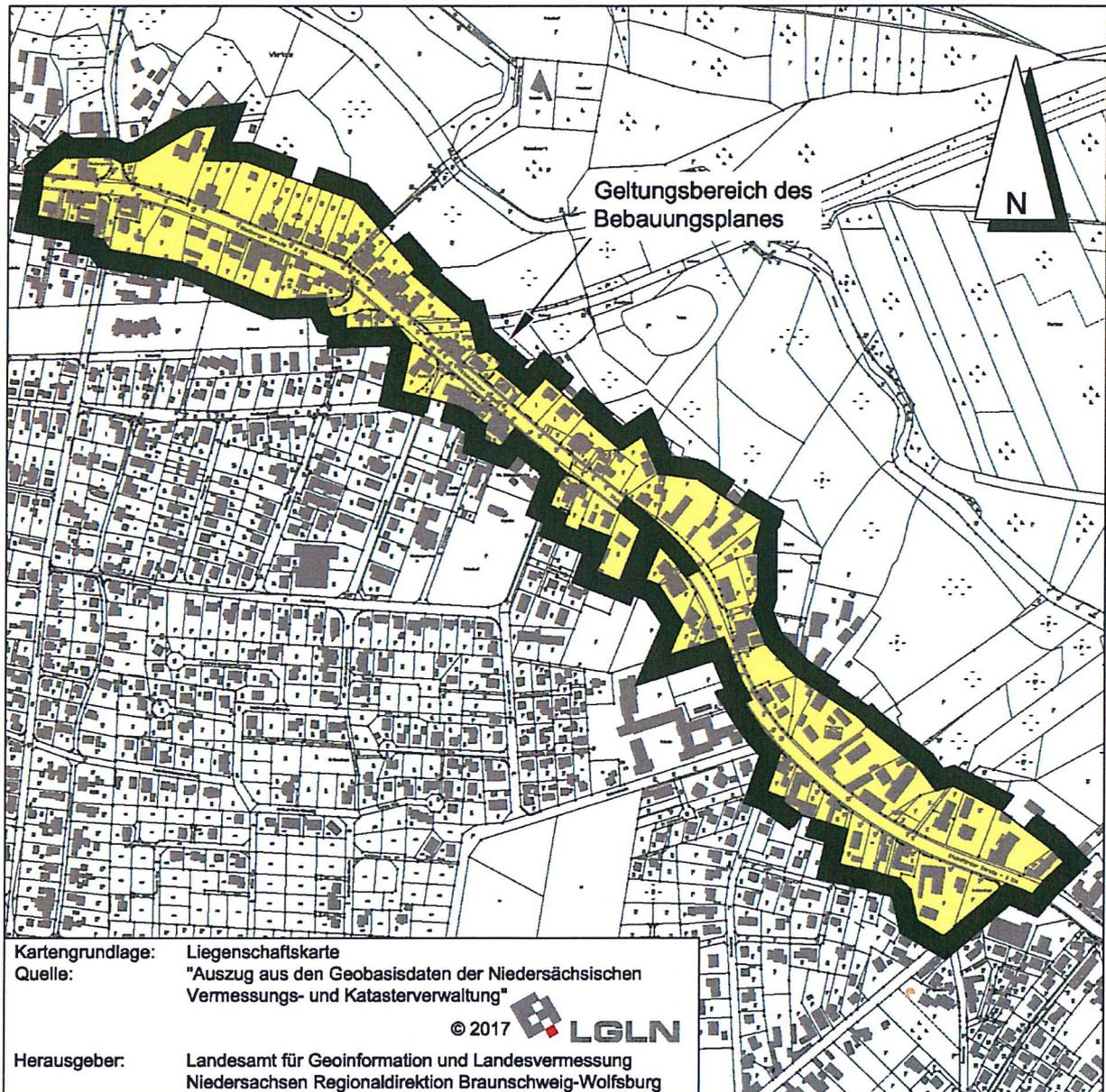
gez. W. Klußmann  
Bürgermeister

# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 a BauGB

GEMEINDE WIETZE

BEBAUUNGSPLAN Nr. W-30 „AN DER BUNDESSTRAÙE MITTE“



BÜRO KELLER LOTHINGER STRAÙE 15 30559 HANNOVER

## **1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)**

Das Ziel dieses Bebauungsplanes besteht darin, die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmungen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, innerhalb ihres Geltungsbereiches und damit für die Ortsmitte Wietzes auszuschließen. Es handelt sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB.

Ein grundlegendes städtebauliches Ziel für die Ortsmitte Wietzes ist die Erhaltung ihrer Funktion als Versorgungszentrum für den Zentralort Wietze und die Ortsteile der Gemeinde. Um dieses Ziel erreichen zu können, soll die Vielfalt an verschiedenen Geschäfts-, Handels und Dienstleistungsnutzungen bewahrt und gestärkt werden. Die Abnahme der Vielfalt dieser Nutzungen würde in der letzten Konsequenz zu einer Verödung der Ortsmitte führen. Die versorgenden Betriebe würden sich andere Standorte suchen, die zu einer völligen Umstrukturierung der städtebaulichen Funktionen innerhalb des Gesamtortes führten. Daraus entwickelten sich neuartige Probleme wie beispielsweise die Inanspruchnahme von bislang unbebautem Grund und Boden bei gleichzeitigem Leerfallen der vorhandenen Bausubstanz in der Ortsmitte, die Erzeugung zusätzlicher Verkehrsströme wegen der Randlage neuer Versorgungszentren und die zu erwartende mangelhafte Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kunden. Dementsprechend sollen die Rahmenbedingungen, die über die städtebauliche Planung gesetzt werden können, dazu beitragen, den verschiedensten Geschäften und Betrieben die Standortsicherung in der Ortsmitte zu ermöglichen.

Ein erstes Warnzeichen für eine nachteilige Veränderung der zu erhaltenden und zu entwickelnden vielfältigen Nutzungsstruktur in der Ortsmitte kann darin gesehen werden, dass Spielhallen, beispielsweise aufgrund ihres Geschäftserfolges oder aufgrund der für sie nicht geltenden Ladenschlusszeiten, in die Lage versetzt werden, höhere Grundstückspreise oder Mieten zu bezahlen, die andere Nutzungen (Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungen, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige Betriebe der Versorgungsinfrastruktur), die für die Erhaltung der städtebaulichen Funktion der Ortsmitte mindestens ebenso wichtig sind, nicht tragen können. Eine solche finanzielle Sonderstellung der Spielhallen kann sehr leicht zu einer Verdrängung anderer Nutzungen führen, die nicht in der Lage sind, bei Preisen und Mieten mithalten zu können. Durch eine solche Verdrängung würde die städtebauliche Funktion der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich in erheblichem Maß gefährdet, zumal wenn die Spielhallen durch ihre äußere Erscheinung ein Absinken des Niveaus und damit einhergehend der Attraktivität des Versorgungszentrums bewirken.

Um den beschriebenen Gefahren für die städtebauliche Funktion und letztlich auch für das Erscheinungsbild der Ortsmitte Wietzes zu begegnen, werden Spielhallen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen. bereits mehrere Spielhallen bestehen bzw. genehmigt sind, wird ein Ausschluss zusätzlicher Spielhallen zur Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung solcher Vergnügungsstätten als angemessen angesehen, um das erklärte Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Funktion der Ortsmitte Wietzes erreichen zu können. Neue Spielhallen können nach wie vor in anderen Bereichen der Gemeinde eingerichtet werden, die durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen sind.

Andersartige Vergnügungsstätten müssen nicht ausgeschlossen, weil eine städtebaulich nachteilige Massierung durch sie derzeit nicht zu befürchten ist.

Durch die Planung wird den raumordnerischen Zielen für den ländlichen Raum sowie insbesondere auch für den Erhalt der grundzentralen Funktion Wietzes entsprochen.

Der Geltungsbereich deckte die Achse der zentralen Bundesstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung ab. Soweit möglich und sinnvoll, werden vollständige Grundstücke in den Planbereich einbezogen. Wo dies nicht der Fall ist, müssen aufgrund der großflächigen Grundstücksstrukturen Grenzen gezogen werden, die sich an einem angemessenen Abstand von der Bundesstraße orientieren.

Das Grundstück des Rathauses wird in die Planung einbezogen, weil derzeit ein Neubau im Bereich des Bebauungsplanes „Darre – Erweiterung Rathe“ geplant wird, so dass das bisherige Grundstück in absehbarer Zeit privatisiert werden könnte.

Dagegen wird der Bereich des REWE-Marktes nicht in den Geltungsbereich einbezogen, weil es hier bereits einen Bebauungsplan gibt, in dem Spielhallen nicht zugelassen sind.

Auch die Bereiche zwei weiterer Bebauungspläne „Darre – Erweiterung Rathe“ und „Betriebsheim Rathe“ werden nicht in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen; sie sind jeweils einem gesonderten Änderungsverfahren zu unterziehen.

Denkmale, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, werden durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanung nicht betroffen.

## **2. Anregungen während des Verfahrens und die Abwägung hierzu**

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

#### **Anregungen der Öffentlichkeit**

##### **Nr. 1**

**Anregung:** Meinen Kenntnisstand über die Bekanntmachung habe ich aus den Wietzer Nachrichten vom 02. Mai 2018 und aus dem Internet.

Aus der Zeitung habe ich entnommen, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich bzw. Vorprüfung nicht erforderlich sein soll und das Ziel der Bebauungsplan die Einrichtung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auszuschließen.

Dazu äußere ich mich wie folgt:

I.: Für mich stellt es sich so dar, als ob durch diesen Plan die Grenze zwischen Außenbereich und Innenbereich festgestellt werden soll, wovon dann auch die Bodenrichtwerte des Katasteramtes abhängen. Diese Karte hatte ich beim Katasteramt einsehen dürfen im Sept. 2015, als es um das Hasselmann Grundstück (heute NETTO Markt und Maisacker) ging. Im Außenbereich hängen diese Bodenrichtwerte von den land- und forstwirtschaftlichen Erträgen ab. Den Sumpf habe ich gesehen, auch die fliegenden Drohnen und neuerdings seit letzter Woche wird dort sogar beregnet aus einem neuen Brunnen, obwohl der Acker bis Mai teilweise wegen der Nässe nicht befahrbar war.

Es stellt sich hier die Frage, wer wird hier in Kernbereich Wietze in Zukunft noch im Außenbereich bauen dürfen. Und wo wird die Grundsteuer A zu erheben sein und wo die Grundsteuer B. Deswegen muss hier fein säuberlich geschaut werden und weil mein alter Hof gänzlich Außenbereich ist, erhebe ich hier an dieser Stelle Einspruch.

Die Hofstelle ist nicht Innenbereich.

In der Karte habe ich gesehen, dass die Hofstellen Höper / Hahn und Thielen / Hanebuth / Ernst im Außenbereich bleiben sollen und aber auch die Villa mit Scheune der Personengemeinschaft Dr. Irene Rahte & Eva Rahte geb. Borgwarth. Wobei drittes nicht richtig ist. Die Hofstelle der Dr. Irene Rahte ist in Steinförder Str. 141 bzw. Nr. 59 (beide sind verpachtet.)

Die Hofstelle Wiebe hat ein Büro im Außenbereich. Ob das für den Forstbetrieb von Rolf ist weiß ich hier nicht.

Hofstelle Hellie hat eine Scheune im Außenbereich.

Der Schießstand und das alte Schützenhaus - Kegelbahn - ist in der Karte 2015 noch Innenbereich. Wieso ist das geändert? Ist es jetzt Landwirtschaft?

Auf dem Grünland von Iser's Elli steht jetzt der Rewe Markt. Das ist Innenbereich! Weil keine Landwirtschaft mehr.

Hofstelle Hasselmann ist geteilt und hat im hinteren Bereich einen neuen Brunnen als Ersatz für den alten und das alte Wohngebäude mit Backhaus wird wohl in Zukunft auch ersetzt werden dürfen. Wer da jetzt Eigentümer geworden ist, weiß ich nicht, ob es ein Landwirt ist weiß ich auch nicht. Jürgen hatte mir gesagt, dass er es nicht mehr ist. Aus dem neuen Brunnen kann man viel mehr Wasser ziehen als aus dem alten oberirdischen. Ich wollte ihn damals abtragen, aber ich war 1 Tag zu spät. Die alten 250 jährigen Eichen sind abgesägt.

Die Darre mit Forstgarten: alte Hofstelle Nr. 6 - Meinheit bis 1928. Die Hofstelle ist Wüst und mit Schützenhaus. Die Darre ist in den Besitz der Gemeinde nun wohl vollständig übergegangen. Dort sollte man einen Teil der Verwaltung unterbringen und ein Modelvorführraum über Forst-samenvermehrung und das in dem dazugehörigen Garten zeigen. Das Gebäude sollte unter Denkmalschutz, weil es nur noch 2 in Deutschland gibt. Das hatte ich telefonisch schon in Lüneburg beim Amt vorgetragen.

Schulstraße: Mein Grundbesitz ist Ackerland im Außenbereich und zum Hof zugehörig. Das der Familie Saucke auch. Von einer anderen Planung ist mir nichts bekannt und von einer Teilung des Saucke Grundstücks als Nachbarin auch nicht. Ich habe keinen Grenzstein abgemarkt. Aber dieser neue Plan zeigt das.

Das Sauckegrundstück - Hofstelle - hat eine doppelte Nutzung, steht teilweise unter Denkmalschutz und hat zum einen die Nutzung Gewerbe und Dienstleistungen (2004) und zum anderen landwirtschaftliche Wiese im Überschwemmungsgebiet und wird durch mich in Rechtsnachfolge seit 1964 genutzt. Die Hofstelle steht seit Okt. 2017 zum Verkauf an (siehe Cellesche Zeitung). Hier ist die Spielhölle. Das hat Frau Baum gesehen. Um das abzuwenden, sollte hier das neue Rathaus entstehen. Winsen schafft das auch mit dem alten Amtshaus. (Es wird gerade modernisiert). Onkel Heinrich Timme war bis 1963 Vorsteher der Forstgenossenschaft und das dazugehörige Buch mit Stempel ist wohl jetzt im Kreisarchiv in Celle. Es ist noch früh genug!!!! Vor einiger Zeit hatte ich auch hier eine telefonische Eingabe im Lüneburger Amt gemacht, allerdings per Telefon. Die neuen Nutzer sind seit Pfingsten (21.05.2018) da. Die Pferde (Hengst und Stute) haben bereits bis heute den ganzen Naturrasen zertrampelt, das sind 10 Tage. Die alten Eichen hatten die Eltern Saucke noch abgesägt.

Wir hier auf meiner Hofstelle Nr. 53 haben einen unterirdischen Brunnen mit Quellwasserqualität und eine kleine Pumpe in der Wiese unter dem Baum. Haus Nr. 52 gehört als Wiese zum Hof und Nr. 53 (Grundstück 76/4 ist nicht geteilt und das 77/7 auch nicht). Es ist eine Wiese. Die Teilungen sind nicht beantragt worden. Warum ist das in der Karte vom Bebauungsplan so eingezeichnet? Der Stromturm in der Wiese am Rande des Überschwemmungsgebietes ist der Karte nach Außenbereich. Richtig ist aber, dass der ganze landwirtschaftliche Teil dieser Hofstelle historisch Außenbereich ist. Hierfür wird Jagdgeld bezahlt. Aber wie ist der Stromturm erschlossen? Der Weg dahin ist im Privatbesitz und ein Wegerecht gibt es nach meiner Kenntnis nicht. Aber das habe ich an anderer Stelle schon beantragt. Wir fahren nach hinten immer über das Grundstück 77/7, das aber auch zum Hof gehört und eine Wiese ist. Neu sind auch die LKW's vor der Höfddör. Sie parken dort und gehen in die neue Eisdiele-Spielhalle oder in den neuen NETTO. Wir kommen dann hier nicht mehr vom Hof, weder links noch rechts. Deswegen habe ich an anderer Stelle einen Sommerweg bzw. Grünstreifen beantragt.

Die Hofstelle Dr. Irene Rahte (Nr. 59) hat einen Schuppen im Außenbereich. Das Anwesen der Rahtes besteht im Ursprung aus 3 Kötnerstellen. (Wills, Olls und Hapke. ) Sie wird zur Zeit von einer Holzfirma aus Dänemark genutzt und hat mit der Eigenjagd nichts mehr zu tun und die Darre ist verkauft. Die Karte von 2015 zeigt den Verlauf der Innenbereichslinie noch anders.

An dieser Stelle danke ich nochmals für die damals geleistete Amtshilfe als Jagdgenossin in Wietze und Wiekenberg.

II. :

Hier der Straße entlang stehen viele alte Eichen. Viele davon sind bereits abgesägt. Diese letzten sollten Naturdenkmäler werden. Das würde ich befürworten. Insbesondere die ganz alte auf dem Hellie Hof.

Viele Eingriffe sind bereits in die Natur passiert, gerade in meiner nächsten Nachbarschaft.

- Umbruch der Wiese zum Maisacker
- Absägen der Eichen
- Neuer größerer Brunnen
- Umnutzung von Landwirtschaft auf Dienstleistungen und Gewerbe mit Versiegelung des Grund und Bodens (REWE & NETTO) + Eisdielen
- Das Verschwinden der geschützten Tiere auf den Höfen.(Schwalben, Bienen Fledermäuse Hühner Kühe und Schafe & Pferde.
- Der Wolf steht vor der Hoffdör - Spaziergang auf der B 214 und Riss in 2016
- Hofteilungen in Erbgemeinschaften nach BGB
- Neubau vom Schlachthof im Außenbereich. Dadurch verkeimtes Wasser in die Aller.
- Zerstörung von Biotopen.

Ein Umweltverträglichkeitsgutachten für die Gemeinde Wietze halte ich für dringend erforderlich

- gerade im Hinblick auf sauberes Trinkwasser für Hannover.
- Für die Tiere brauchen wir auch eine neue Brücke hinten über die Wietze, weil wir diese nach Auskunft unserer Nachbarin Rahte nicht benutzen dürfen, genauso wie auch ihren Weg nicht entlang meines Grundstücks. Mit den meisten Tieren können wir nicht mehr zu Fuß auf der B 214 gehen. Das ist zu gefährlich für Fahrzeuge, Menschen und Tiere.
- Das Absägen der letzten alten Eichen auf den alten Hofstellen muss aufhören.

Eine Abschrift, auch für das Amt für Denkmalschutz und -pflege, mit der dringenden Bitte um Weiterleitung an die zuständigen übergeordneten Behörden schicke ich mit separater Post an den Landkreis Celle.

**Abwägung:** Dieser Bebauungsplan beinhaltet ausschließlich das Verbot von Spielhallen in seinem Geltungsbereich. Es wird weder eine Teilung in Innen- und Außenbereich vorgenommen noch werden durch ihn Grundstücksgrenzen gezogen oder aufgehoben. Auch die anderen angesprochenen Themenbereiche sind durch dieses Verbot nicht betroffen. Insbesondere die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch ein Verbot von Spielhallen nicht ausgelöst.

## **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

**Anregung:** In dem o. g. Plangebiet befinden sich die nachfolgenden bergbaulichen Einrichtungen der DEA Deutsche Erdoel AG:

- Bohrung M 23
- Bohrung M 50
- Bohrung Strippelmann I und
- Bohrung C.O.C.1 (Bergheim).

Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten.

Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören. Ich bitte Sie, sich mit der DEA Deutsche Erdoel AG, Vertragswesen, Schachtstraße 76, 29323 Wietze, in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

**Abwägung:** Das wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber nicht die Planinhalte. Es ist kein Beschluss erforderlich

### **Landkreis Celle**

**Anregung Stellungnahme der Regionalplanung:** Die Planung wird grundsätzlich begrüßt, allerdings sollte die räumliche Abgrenzung überprüft und angepasst werden.

Durch die vorliegende Planung sollen in der Ortsmitte Spiel-hallen ausgeschlossen werden, damit diese andere zentrentypische Nutzungen, wie Einzelhandel etc. nicht verdrängen (s. Begründung B-Plan S. 12).

Dieses Planungsziel wird aus raumordnerischer Sicht ausdrücklich begrüßt, weil dadurch die für den neu entwickelten zentralen Versorgungsbereich (bzw. städtebaulich integrierte Lage i.S. des Landes-Raumordnungsprogramms) typischen und erforderlichen Nutzungen, wie Einzelhandel, Dienst-leistungen und Gastronomie, gesichert und entwickelt werden.

Nicht nachvollziehbar ist, wieso das Flurstück Gemarkung Wietze Flur 10 FS 47/9 (Standort neuer Rewe) im Geltungs-bereich dieser Planung fehlt, obwohl dieser Einzelhandelsgroßbetrieb eine große Rolle für die Entwicklung des neue zentralen Versorgungsbereiches spielt und grundsätzlich auch durch Spielhallen beeinträchtigt werden kann.

Im Abschnitt „2.1“ der Begründung sollten auch die entsprechenden Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm und im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 sowie im RROP 2016 Entwurf zu Versorgungsstrukturen bzw. der städtebaulich integrierten Lage behandelt werden.

**Abwägung:** Der Standort des REWE-Marktes ist nicht im Geltungsbereich enthalten, weil es für ihn einen eigenen Bebauungsplan gibt, nach dem hier Spielhallen nicht zugelassen sind. Eine Einbeziehung wäre nur möglich, wenn der REWE-Plan gleichzeitig aufgehoben würde. Das kann nicht gewollt sein. Der Anregung wird nicht gefolgt.

**Anregung 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 orts-üblichen 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:** Der Hinweis wird beachtet.

**Anregung Allgemeiner Hinweis:** Bitte beachten Sie, dass ich eine digitalisierte Ausfertigung 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:** Der Bitte wird entsprochen.

### **LGLN Regionaldirektion Hameln - Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**Anregung:** Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung 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.

Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung.

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

**Abwägung:** Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch die Planung betroffen wären. Es ist kein Beschluss erforderlich

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist daher durch die Flugplätze/Flugbetrieb, sowie der Nähe zum NATO-TRUEBPI mit Lärm - und Abgasemissionen zu rechnen.

Ich weise darauf hin, dass Beschwerden und Ersatz-ansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb/NATO-TRUEBPI Bergen ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Visselhövede.

Das Plangebiet befindet sich außerdem entlang der B 214. Die B 214 ist Teil des Militärstraßengrundnetzes (MSGN). Soweit die geplanten Maßnahmen nicht die B 214 direkt betreffen (Tragfähigkeit, etwaige Nutzungseinschränkungen usw.), bestehen keine Bedenken aus Sicht der Bundeswehr gegen das Vorhaben. Evtl. Antworten/Rückfragen senden Sie bitte unter Verwendung unseres Zeichens K-II-3914- 18-BBP ausschließlich an die folgende Adresse: BAIUDBwToeBbundeswehr.org

**Abwägung:** Der Planinhalt wird durch Immissionen nicht berührt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie**

**Anregung:** In dem o. g. Plangebiet befinden sich die nachfolgenden bergbaulichen Einrichtungen der DEA Deutsche Erdoel AG: Bohrung M 23, Bohrung M 50, Bohrung Strippelmann I und Bohrung C.O.C.1 (Bergheim). Verfüllte Bohrungen dürfen nach bergbehördlicher Vorschrift nicht überbaut und nicht abgegraben werden. Es ist eine Kreisfläche mit einem Radius von 5 m freizuhalten. Anderenfalls ist das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu hören. Ich bitte Sie, sich mit der DEA Deutsche Erdoel AG, Vertragswesen, Schachtstraße 76, 29323 Wietze, in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.

**Abwägung:** Der Planinhalt wird dadurch nicht berührt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

### **Landkreis Celle**

**Anregung Abteilung Wasserwirtschaft / Überschwemmungsgebiete:** Teile des Bebauungsplans Wietze Nr. 30 „An der Bundesstraße Mitte“ befinden sich im Bereich des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Wietze vom 01.06.2016. Der geplante Bebauungsplan sieht keine Änderung hinsichtlich der Bebaubarkeit des Gebietes vor, es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um die Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich im Sinne § 78 Absatz 1 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG). Sollte jedoch ggf. geplant werden auf den Flurstücken 105/10, 105/11, 105/23, 105/24 oder 105/25 der Flur 1 in der Gemarkung Wietze ein neues Baugebiet auszuweisen, sind die Voraussetzungen des § 78 Absatz 2 WHG zu erfüllen. Dies betrifft auch nachträgliche Änderungen (z.B. zur Nachverdichtung) des hier geplanten Bebauungsplanes.

**Abwägung:** Der Planinhalt wird dadurch nicht berührt, da es sich hier lediglich um den Abschluss von Spielhallen handelt. Die Ausführungen werden 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 Verfahrensleiste in digitaler Form.

## **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden**

**Anregung:** Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur B 214 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans sind in Einmündungsbereichen von Kreis-, Gemeinde-, oder Privatstraßen zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 5 m/70 m und in Einmündungsbereichen von Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkel-längen 3 m / 70 m in dem B-Plan festzusetzen bzw. gem. RAST 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen 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:** Das betrifft nicht die Planinhalte. Es ist kein Beschluss erforderlich.

### **DEA Deutsche Erdöl AG**

**Anregung:** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine DEA – Belange konkret betroffen, da hier lediglich Nutzungsbeschränkungen vorhandener Gebäude geregelt werden.

Wir weisen aber darauf hin, dass im Ortsbereich Wietze noch Anlagenreste des Altbergbaus vorhanden sein können. Daher bitten wir bei konkreten Vorhaben innerhalb des Plangebietes um weitere Beteiligung.

**Abwägung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist kein Beschluss erforderlich

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

**Anregungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.**

### **Anregungen der Träger öffentlicher Belange**

#### **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

**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.

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach §§ 14 und 18 a LuftVG der militärischen Flugplätze Celle, Wunstorf und Bückeburg. Ferner liegt das Plangebiet in einem Hubschrauber-Tiefflugkorridor und in Nähe des NATO- Truppenübungsplatzes Bergen (NATO-TRUEBPI Bergen)

**Abwägung:** Der Hinweis wird zu gegebener Zeit beachtet.

### **Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Celle**

**Anregung:** Aus unserer Sicht bestehen gegen das o.g. Vorhaben keine Einwände. Es sollten keine weiteren Spielhallen geduldet werden.

**Abwägung:** Genau das ist der Planinhalt. Der Anregung wird bereits gefolgt.

### **LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**Anregung:** Sie haben im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens oder einer vergleichbaren Planung 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 Kriegsluft-bilder 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.

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.

Hinweis: 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 Qualitätsstandard von KISNi entsprechen. Sie können trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

**Abwägung:** Hierbei handelt es sich um einen genormten Beitrag, der so zu jeder Planung vorgebracht wird, und aus dem nicht entnommen werden kann, dass die Belange des Kampfmittelbeseitigungsdienstes durch den Ausschluss von Spielhallen betroffen wären. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Verden**

**Anregung:** Von der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des o. g. Bebauungsplans habe ich Kenntnis genommen. Auf meine Stellungnahme vom 24.05.18, die ich im Rahmen der TÖB - Beteiligung abgegeben habe, nehme ich Bezug. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich. Stellungnahme vom 24.5.2018

Gegen das o. g. Planvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die folgenden Punkte beachtet werden:

1. Bei Antragstellung auf Neuanlage von Zufahrten und Einmündungen zur B 214 bzw. Änderung vorhandener Zufahrten und Einmündungen ist die hiesige Straßenbauverwaltung hinsichtlich Gestaltung und Befestigung der Zufahrten und Einmündungen in jedem Einzelfall, auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, zu beteiligen.

Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans sind in Einmündungsbereichen von Kreis-, Gemeinde-, oder Privatstraßen zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 5 m/70 m und in Einmündungsbereichen von Grundstückszu- und -ausfahrten zur B 214 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 3 m / 70 m in dem B-Plan festzusetzen bzw. gem. RAST 06, Seite 120, Tabelle 54 (Einhaltung der Anfahrtsicht bei Anschluss von Grundstückszufahrten an Hauptverkehrsstraßen) von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m, einzelne Bäume ausgenommen, freizuhalten. Einen entsprechenden Vermerk bitte ich in den „Textlichen Festsetzungen“ oder in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Bundesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen 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:** Das betrifft nicht die Planinhalte. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

## **DEA Deutsche Erdoel AG**

**Anregung:** Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine DEA - Belange konkret betroffen, da hier lediglich Nutzungsbeschränkungen vorhandener Gebäude geregelt werden. Wir weisen aber darauf hin, dass im Ortsbereich Wietze noch Anlagenreste des Altbergbaus vorhanden sein können. Daher bitten wir bei konkreten Vorhaben innerhalb des Plangebietes um weitere Beteiligung.

**Abwägung:** Das betrifft nicht die Planinhalte. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## **Zweckverband Abfallwirtschaft Celle**

**Anregung:** Aus der Sicht des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle bestehen keine Bedenken. Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle ist im Landkreis und in der Stadt Celle als untere Bodenschutzbehörde für die Altablagerungen zuständig. Dem Zweckverband Abfallwirtschaft Celle sind in dem betreffenden Planungsbereich nach jetzigen Erkenntnissen keine Altablagerungen bekannt. Auskünfte über Altstandorte, Rüstungsaltpasten und flächige, schädliche Bodenveränderungen erteilt der Landkreis Celle.

**Abwägung:** Planinhalte sind davon nicht betroffen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### 3. Verfahrensablauf

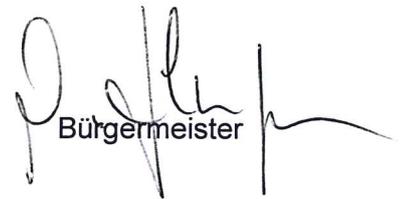
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde vom Rat am 24.1.2017 gefasst.

Die Öffentliche Auslegung wurde vom 11.10.2018 bis 12.11.2018 durchgeführt, nachdem sie am 2.10.2018 öffentlich bekanntgemacht worden war.

Der Bebauungsplan wurde am 24.1.2019 nach Abwägung der im Verfahren vorgebrachten Anregungen und Hinweise als Satzung beschlossen sowie am 7.2.2019 öffentlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Wietze, den 11.2.2019



  
Bürgermeister