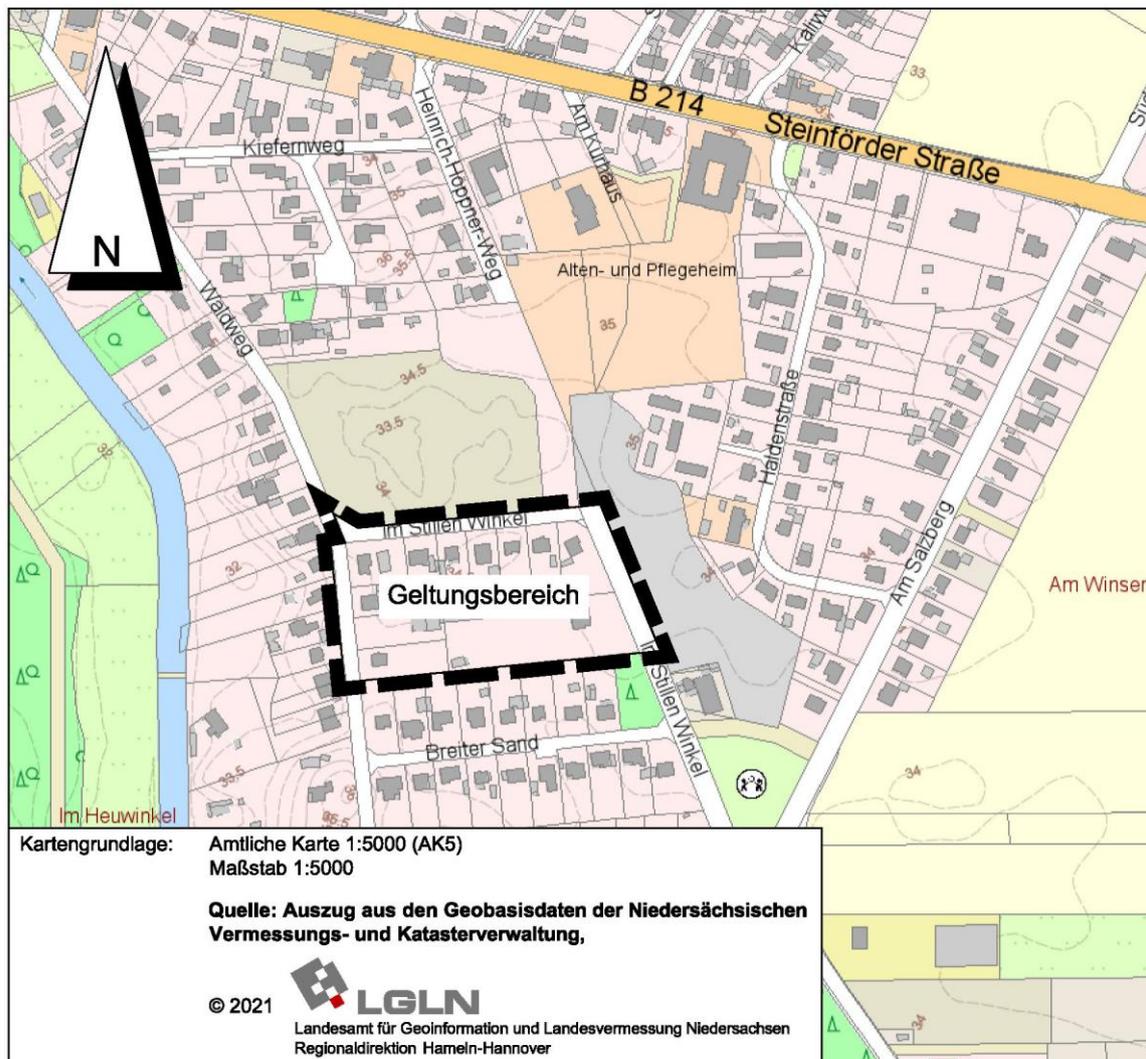


BEGRÜNDUNG

| | | | |
|-------------------|---|----------------------|----------------------|
| Stand der Planung | gemäß §§ 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | gemäß § 10 (1) BauGB | gemäß § 10 (3) BauGB |
| 17.8.2021 | | | |

GEMEINDE WIETZE BEBAUUNGSPLAN NR. 33 „BREITER SAND III“



1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Breiter Sand III“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich in der Kolonie Steinförde m Osten des Kernorts Wietze zwischen dem Waldweg im Westen und der abknickenden Straße „Im Stillen Winkel“ im Norden und Osten.

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

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnungsplanung

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

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

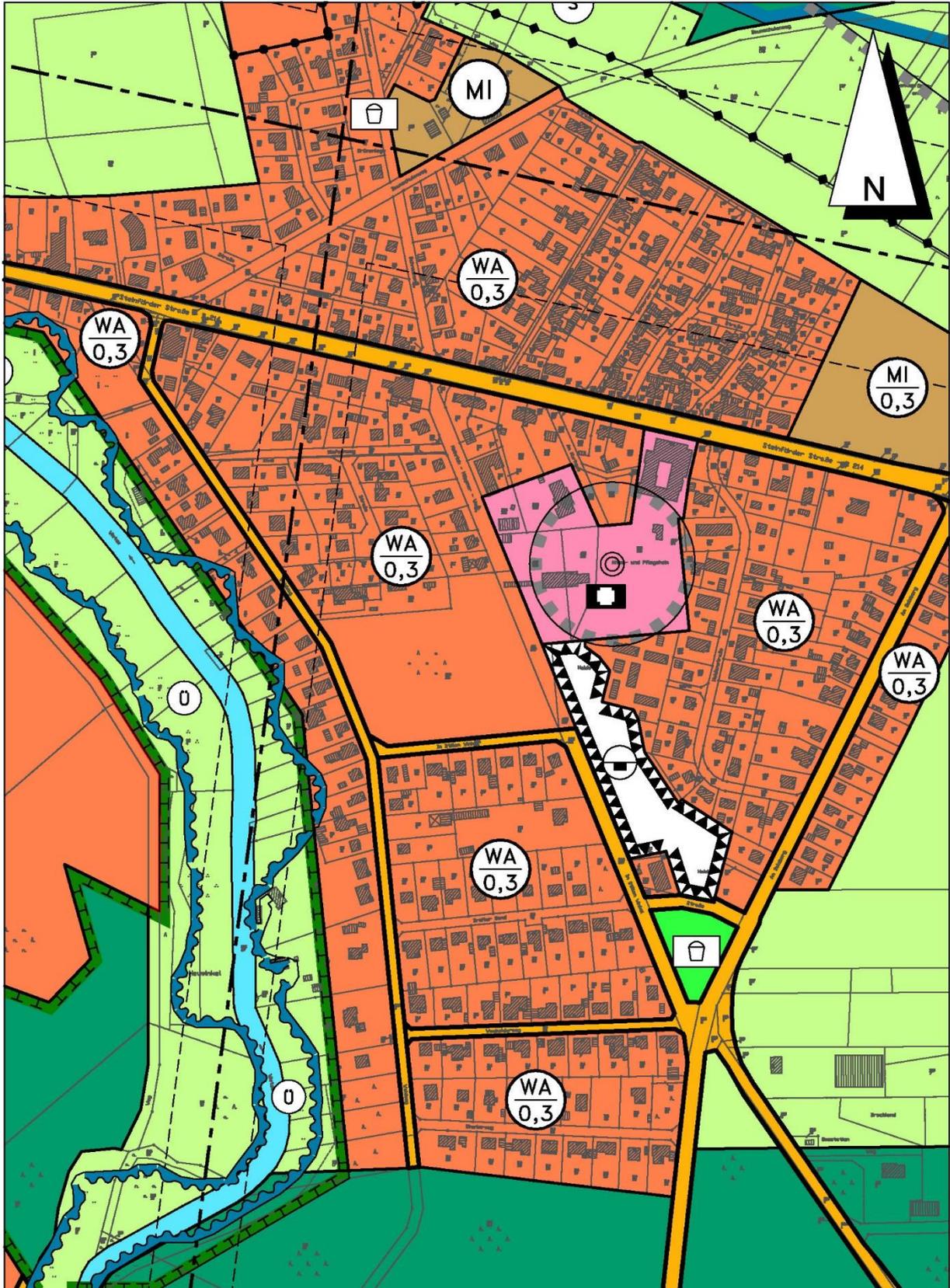
2.2 Flächennutzungsplan

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

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

Der Bebauungsplan kann danach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplans wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

Ausschnitt aus dem Arbeitsplan des Flächennutzungsplan, M 1: 5.000



2.3 Natur und Landschaft

Das Gebiet ist weitgehend mit Wohnhäusern bebaut und weist entsprechende Hausgärten auf. Insbesondere im mittleren Bereich sind einige zum Teil sehr hohe Nadelbäume, aber auch kleinere Laubgehölze vorhanden.

2.4 Baugrund

Der Standort liegt laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie im Bereich einer Salzstockhochlage mit löslichen Gesteinen im Untergrund (Salze und Sulfate). Es können lokal Erdfälle auftreten. Im Planbereich und im näheren Umfeld seien bisher keine Erdfälle bekannt. Formal sei dem Standort für Wohngebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und mit bis zu 2 Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion, Nerkarstung erbringe (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987).

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

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll hier eine planungsrechtliche Lücke zwischen den bestehenden Bebauungsplänen „Im stillen Winkel“ im Norden und „Breiter Sand“ im Süden geschlossen. Das hat zur Folge, dass die tatsächliche Baulücke zwischen den vorhandenen Bebauungen südlich der Straße „Im Stillen Winkel“ bzw. nördlich der Straße „Breiter Sand“ im Sinne einer bauleitplanerischen Regelung ebenso geschlossen werden kann. Dadurch kann eine Nachverdichtung in diesem Teil Wietzes erreicht werden, bevor weitere Flächen im Außenbereich für die Wohnbebauung in Anspruch genommen werden müssen.

Es wird in Bezug auf die Freiflächengestaltung nachrichtlich darauf hingewiesen, dass so genannte Steingärten nach der Niedersächsischen Bauordnung unzulässig sind und Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig angelegt werden müssen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, wie es dieser Ortslage angemessen ist.

Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine Bebauung, die der Vorgabe des Flächennutzungsplanes und darüber hinaus auch der unmittelbaren Umgebung entspricht. Durch die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen soll sichergestellt werden, dass keine unangemessenen Bauhöhen entstehen können.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise zugelassen, in der je nach Bedarf verschiedene Gebäudetypen mit begrenzter Länge entstehen können.

Die Baugrenzen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden Hochbauten ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass der öffentliche Raum gestalterisch „eingemauert“ wird. Stattdessen sollen Vorgärten zur Gestaltung des öffentlich erlebbaren Raumes auch über die eigentliche Verkehrsfläche hinaus beitragen können.

3.4 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die den Planbereich umgebenden Straßen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich; rückwärtige Flächen können über privat anzuliegende Zufahrten erreicht werden.

Die Bushaltestelle „Wietzer Kurhaus mit Verbindungen in das Oberzentrum Celle bzw. in die Ortsmitte Wietze und darüber hinaus bis Jeverßen ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m erreichbar. Nach Fertigstellung des nördlich angrenzenden Neubaugebietes „Im Stillen Winkel“ wird sich diese Entfernung auf ca. 400 m halbieren.

3.5 Grün

Vorhandene Laubgehölze einer bestimmten Mindestgröße sollen grundsätzlich erhalten werden. Da dies unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung des Planbereichs als Wohnbaugebiet nicht in jedem Fall möglich ist, wird eine Ausnahmeregelung bestimmt, nach der im Fall einer Wegnahme von Gehölzen entsprechende Ersatzpflanzungen zu erfolgen haben.

3.6 Immissionsschutz

Die Bundeswehr weist darauf hin, dass das Plangebiet sich innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für militärische Flugplätze gem. § 18a Luftverkehrsgesetz befindet und dass aufgrund der Lage des Plangebiets zum Flugplatz Celle mit Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen sei.

4. Örtliche Bauvorschrift

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

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

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden.

Hinweise darauf, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnte, liegen nicht vor.

Das anfallende Oberflächenwasser ist so zu beseitigen, dass eine zusätzliche Belastung der Vorflut auch zu Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

5.4 Städtebauliche Werte

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 1,9503 ha

Davon sind:

Allgemeines Wohngebiet 1,5659 ha

Verkehrsfläche 0,3844 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 33 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Breiter Sand III“

vom 14.7.2021 bis einschließlich 16.8.2021

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

Wietze, den 14.1.2022

Siegel

gez. W. Klußmann
Bürgermeister