

# WIETZE

## FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### TEILPLAN WIETZE

#### 11. ÄNDERUNG



### PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	Feststellungsbeschluss
28.2.2025			

## Flächennutzungsplan, 11. Änderung, M 1:5.000

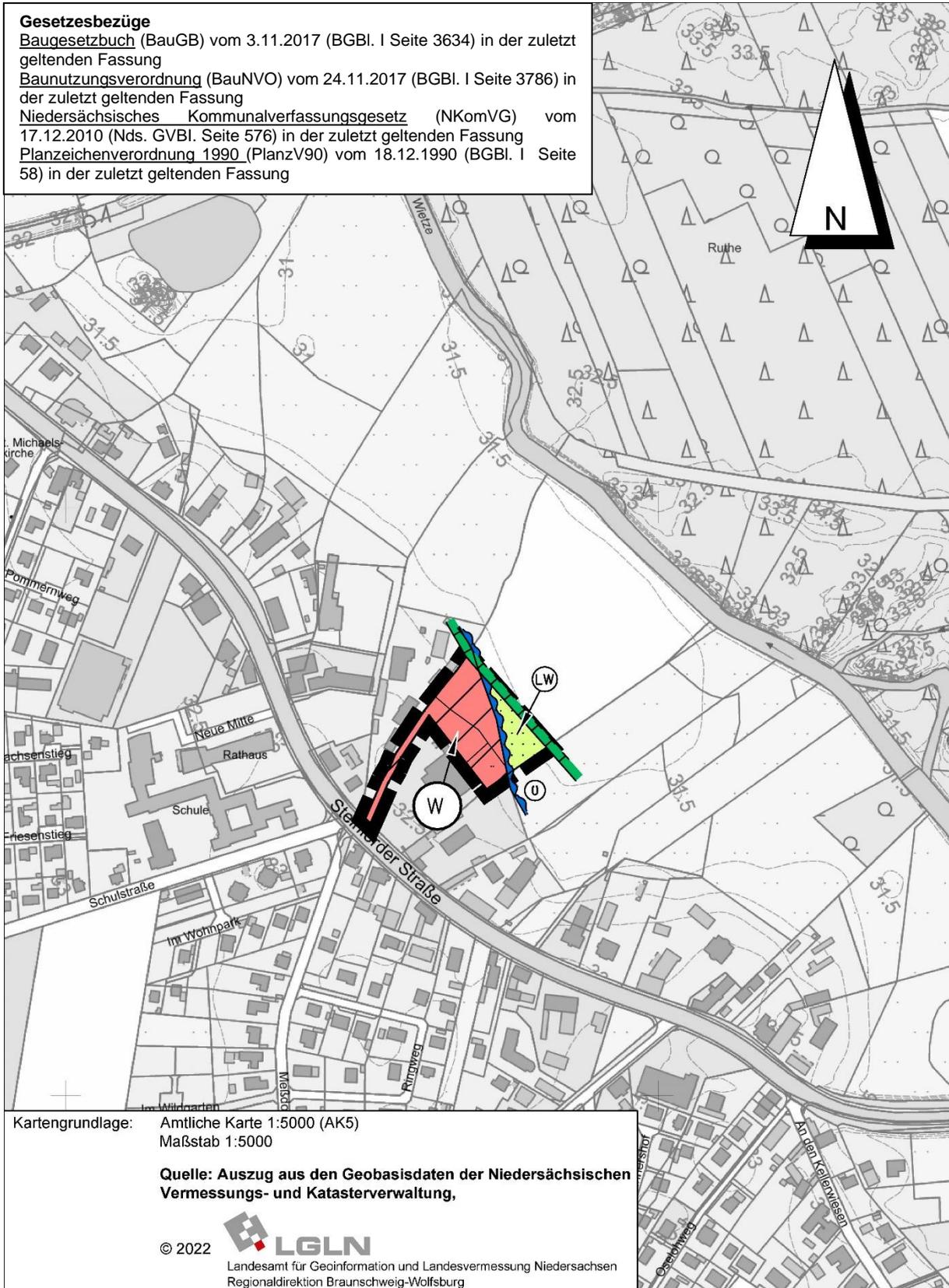
### Gesetzesbezüge

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt geltenden Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)  
Maßstab 1:5000

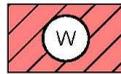
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

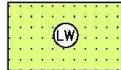
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - )



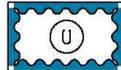
Wohnbaufläche

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Fläche für Landwirtschaft

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER-  
WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZES UND DIE  
REGELUNG DES WASSERABFLUSSES  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Überschwemmungsgebiet

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN  
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR  
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR  
UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen  
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung  
von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Änderungsbereiches

**Präambel**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I, S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), des Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9) und der Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Rat der Gemeinde Wietze die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Planunterlage**

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



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

**Planverfasser**

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im September 2023



**Veröffentlichung im Internet**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung wurde vom bis zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Feststellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Genehmigung**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gemäß § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Gemeinde aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Celle, den

(Siegel)

Landkreis Celle  
Im Auftrage

**Beitrittsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom /Az.: ) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Gemeinde zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplans nicht (3) geltend gemacht worden.

(3) Amtl. Anm.: Nichtzutreffendes streichen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**

Innerhalb von sieben Jahren nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplans sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

(3) Amtl. Anm.: Nichtzutreffendes streichen.

Wietze, den

(Siegel)

Bürgermeister

**Anmerkung**

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### 1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich nördlich der zentralen Steinförder Straße in der Ortsmitte Wietzes.

### **2. Planungsvorgaben**

#### 2.1 Raumordnung

Nach dem Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Celle wird der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung teilweise überlagert von einem Vorranggebiet für Natur und Landschaft.

Im Entwurf des RROP 2016 ist der Änderungsbereich als Teil des zentralen Siedlungsgebietes gekennzeichnet, das an ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz angrenzt. Das weiter nördlich verlaufende Fließgewässer der Wietze ist als linienhaftes Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie für den Biotopverbund gekennzeichnet.

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Nach dem Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Freie Innenbereiche oder Baulücken stehen für Bauwillige in Wietze nicht zur Verfügung. Im letzten Neubaugebiet „Im stillen Winkel“ in Wietze können keine freien Grundstücke mehr angeboten werden. Auf dem Gelände des ehemaligen Bahnhofs in Wietze wird derzeit eine Seniorenwohnanlage mit ergänzenden Wohneinheiten in geringer Zahl geplant. In einem weiteren geplanten Wohngebiet in Wieckenberg werden großflächige Baugrundstücke für eine ländlich angepasste Wohnnutzung vorgesehen, weil in hier vorliegenden Baugebiet eine sehr kleinteilige und verdichtete Bebauung geplant ist. Davon abgesehen führt die Umwandlung eines Dorfgebietes in eine Wohnbaufläche nicht zu einer wesentlichen Vergrößerung der Gesamtheit der Wietzer Wohnbauflächen.

Die Planzeichnung des RROP 2005, die aufgrund ihres Maßstabs Details nur sehr schwierig bis nicht erkennen lässt, zeigt ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz, das wiederum bei der Abgrenzung des Änderungsbereichs berücksichtigt wird. Er liegt auch

außerhalb des Vorbehaltsgebietes Hochwasserschutz im Entwurf 2016 des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms.

Der Änderungsbereich wird jedoch zu einem kleinen Teil von einem Hochwasserrisikogebiet im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) überdeckt. In einem solchen Gebiet sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden kann in diesem Fall das Geländeniveau in dem betroffenen Bereich entlang der Nordostgrenze des Planbereichs entsprechend erhöht und die Gründungshöhe der Gebäude auf einem entsprechenden Niveau vorgesehen werden. Hierzu liegt eine entsprechende Genehmigung des Landkreises Celle vom 1.10.2024 zur Abgrabung und Auffüllung des Baugrundstücks vor. Das Hochwasserrisiko wird dadurch entsprechend ausgeschlossen.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze stellt für den Geltungsbereich seiner 11. Änderung bislang ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von 0,5 dar, das im Norden teilweise von einem Überschwemmungsgebiet überlagert wird, und das an eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzt. Der Planbereich wird von einer Richtfunktrasse überquert.

Der Flächennutzungsplan in seiner bisherigen Fassung wird im Folgenden im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

## 2.3 Natur und Landschaft

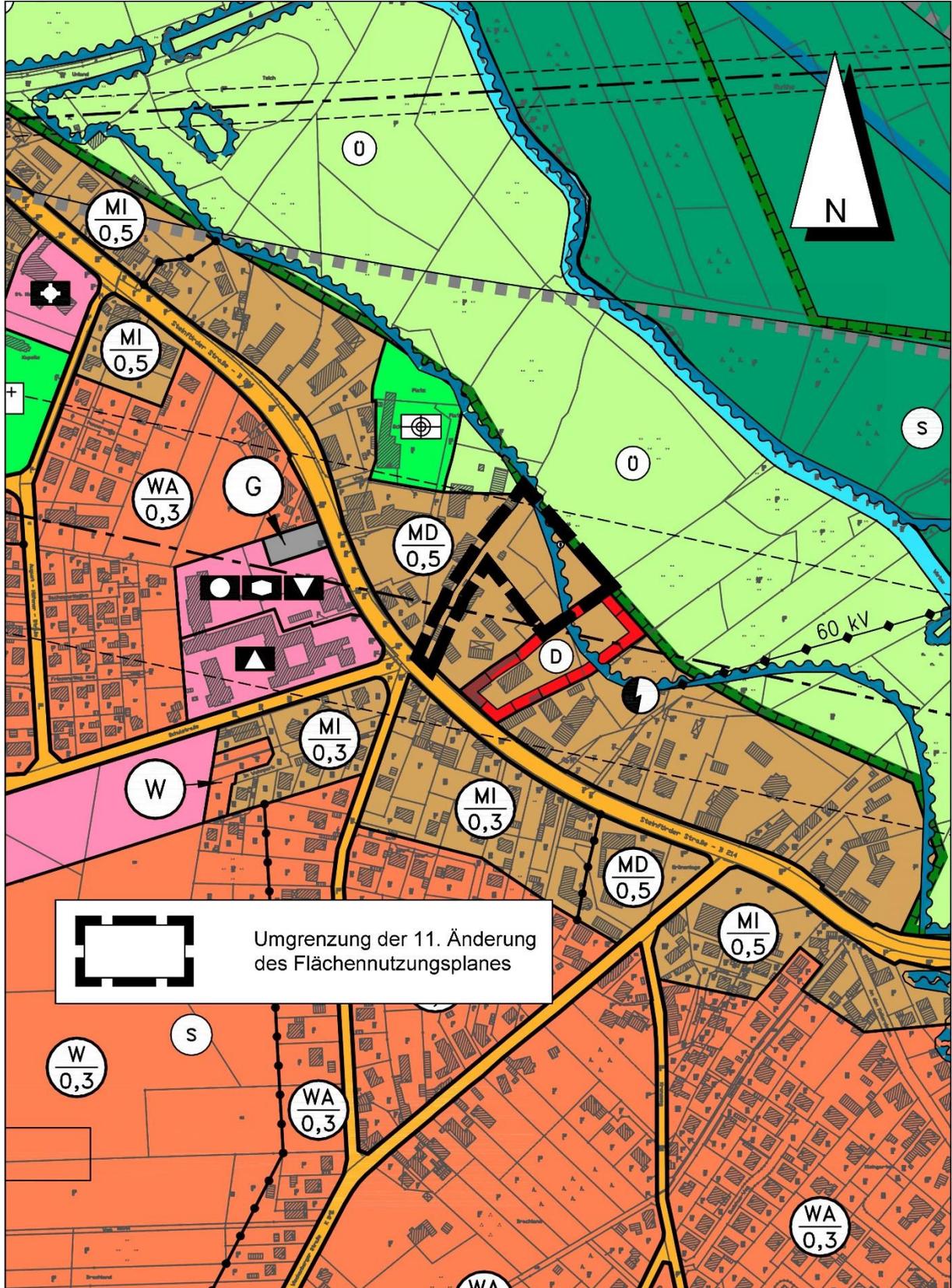
Der Änderungsbereich wird derzeit als Ackerzufahrt bzw. als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Übrigen wird auf den Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen, der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beiliegt, und in dem der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben wird.

## 2.4 Baugrund

Für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten ist der Planbereich der Erdfallgefährdungskategorie 3 zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion/Verkarstung erbringt (gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort wird empfohlen, bezüglich der Erdfallgefährdung entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind beim Landkreis Celle drei Erdölbohrungen erfasst, die aus einer historischen Feldeskarte übernommen wurden und nicht in der Bohrdatenbank des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) enthalten sind. Sie sind somit auch nicht im Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS sichtbar. Beim LBEG liegen keine Hinweise auf vorhandene Bohrlöcher vor. Der Wintershall GmbH ist nach einer historischen Karte ein Bohrloch bekannt, das sich aber in ausreichender Entfernung zum Planbereich befindet.

Ausschnitt aus Arbeitsplan des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



## 2.5 Hochwasserrisikogebiet

Der Änderungsbereich liegt teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG). Für solche Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden könnte in diesem Fall das Geländenniveau in den betroffenen Bereichen entsprechend erhöht oder die Gründungshöhe der Gebäude auf ein entsprechendes Niveau vorgesehen werden. Hierzu wird für den Einzelfall eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Celle empfohlen. Die Wohnbaufläche wird auf den Bereich außerhalb des Hochwasserrisikogebiets beschränkt.

Da die geplante Fläche nur geringfügig höher liegt als die berechnete Wasserspiegellage des Bemessungshochwassers, wird eine Erhöhung des Geländes oder eine ausreichende Gründungshöhe vorgeschlagen. Hier sollte auf eine Unterkellerung der Bebauung verzichtet werden. Eine entsprechende Aufhöhung des Geländes ist vom Landkreis Celle mit Schreiben vom 1.10.2024 genehmigt.

## 3. Vorbereitende Bauleitplanung

### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Hier soll hinter dem vorhandenen Lebensmittelmarkt ein Bereich, der im Flächennutzungsplan bislang als Dorfgebiet gekennzeichnet ist, in sehr geringem Umfang als Wohnbauland genutzt werden, soweit es das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Wietze erlaubt. Aufgrund dieser geringen Größe werden Belange der Regionalen Raumordnungsplanung dadurch nicht berührt. Die Realisierung eines Dorfgebietes ist nicht mehr zu erwarten, da landwirtschaftliche Anlagen innerhalb der Ortslage kaum noch sinnvoll betrieben werden können.

Das Erfordernis zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der im Kapitel „Raumordnung“ dargestellten Notwendigkeit für die Gemeinde Wietze, in ihrer Funktion als Grundzentrum für die Bevölkerung Flächen für Wohnraum bereitzustellen. Nachdem der Gemeinde ein entsprechender Bedarf bekannt ist, soll dieser Anforderungen hier in kleinem Umfang gefolgt werden. Dafür muss Boden in entsprechendem Umfang in Anspruch genommen werden. Dass dies hier grundsätzlich als möglich beurteilt wird, ergibt sich bereits aus der Flächennutzungsplanung, auch wenn hier ursprünglich eine Erweiterung einer gemischten Baufläche vorgesehen war.

Die Fläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes wird aus der baulichen Nutzung herausgenommen und stattdessen seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Bebauung wäre hier nach Wasserrecht nur unter sehr beschränkten Bedingungen denkbar, die aber kaum erfüllt werden könnten.

### 3.2 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über eine Privatstraße über die bisherige Ackerzufahrt von der Steinförder Straße her.

Eine verkehrstechnische Stellungnahme des Büros Zacharias Verkehrsplanungen, Hannover, vom 13.4.2023 kommt unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung zu dem Schluss, dass gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) bei den Verkehrsmengen der Bemessungsstunde kein Linksabbiegestreifen und keine Linksabbiegehilfe im Zuge der B 214 erforderlich sei. Auch aufgrund der sehr guten bis befriedigenden Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ergeben sich aus Sicht des Verkehrsplaners bei der geplanten Anbindung keine besonderen Gefahrensituationen. Der Kfz-Verkehr könne damit sicher ein- und abbiegen, der Verkehr im Zuge der B 214 werde hierdurch allenfalls geringfügig betroffen. Der Radverkehr werde im Zuge der B 214 sicher auf den vorhandenen Radfahrstreifen geführt und sei damit beim Ein- und Abbiegen direkt im Blickfeld des Kfz-Verkehrsteilnehmers. Fußgänger können die B 214 sicher an der Bedarfssignalanlage queren. Der benachbarte Lebensmittelmarkt werde vom neuen Wohnquartier ohne Querung der B 214 erreicht.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Haltestellen Alter Bahnhof und Wieckenberger Straße über die CeBus-Linie 800 in die Kreisstadt Celle.

### 3.3 Immissionsschutz

Ein Gutachten des TÜV Nord vom 25.9.2024 kommt zu dem Ergebnis, dass „tags und nachts über durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen, sowohl der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /2/ also auch nach den schalltechnischen Grenzwerte der 16. BImSchV /3/ eintreten.

Kurzzeitige Geräuschspitzen<sup>1</sup>, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschreiten, treten nicht auf. Die zulässigen Spitzenwerte werden tags um mindestens 14 dB(A) und nachts um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Wir kommen zu dem Schluss, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen aufgrund der Höhe und der Häufigkeit von Lärmereignissen durch die Zufahrtstraße also auch durch den Nettomarkt, sowohl hinsichtlich der Dauerschalldruckpegel als auch der Maximalpegel keine Gefahren für die Gesundheit, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen der Allgemeinheit und Nachbarschaft auftreten (im Sinne der TA Lärm). Die Anforderungen der TA Lärm als auch der 16. BImSchV werden erfüllt.“

### 3.4 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der Landkreis Celle weist darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines ehemaligen Erdölfördergebietes liege. Insofern sei mit dem Vorhandensein von Hinterlassenschaften wie Bohrungen, Schlammgruben, Rohrleitungen und dergl. sowie Bodenverunreinigungen zu rechnen. 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.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass eine zwingend herzustellende ausreichende Löschwasserversorgung grundsätzlich nicht Maß möglich wäre, liegen nicht vor. Das von den befestigten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser ist über die Bodenoberfläche (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung) innerhalb des Grundstücks zu versickern. Lediglich für die Dachflächenentwässerung ist bei ausreichendem Grundwasserabstand eine (Rohr-) Rigolen-Versickerung möglich. Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung freizuhalten. Auf ausreichende Sicherheitsabstände zu benachbarten Grundstücken ist wegen möglicher nachteiliger Einwirkungen zu achten.

Eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse ist aufgrund der im Planbereich zu erwartenden Bauhöhen nicht anzunehmen.

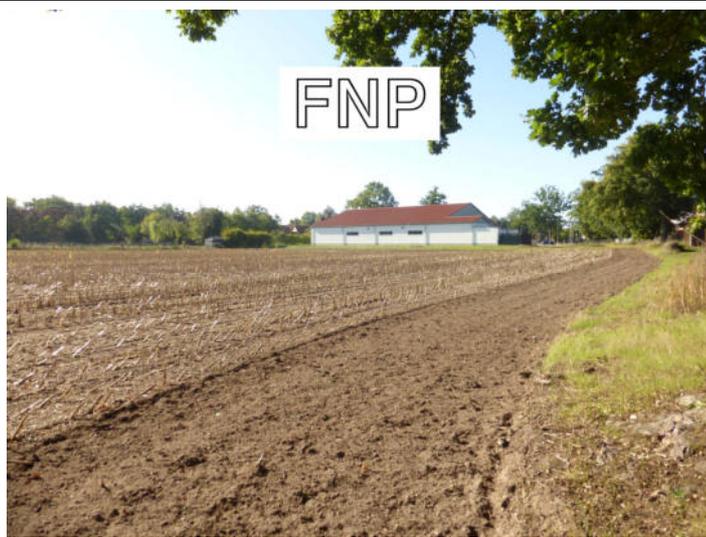
### 3.6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,62 ha  
davon sind

Wohnbaufläche	0,46 ha
Fläche für Landwirtschaft	0,16 ha

## 4. Umweltbericht

Der Eingriff, der durch die Planung in eine bislang hier als für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Fläche in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht wird, ist nach den Maßgaben des Umweltberichtes auszugleichen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Im Detail und verbindlich wird dies im parallel aufzustellenden Bebauungsplan festgelegt.



# UMWELTBERICHT

gemäß §§ 2 + 2a BauGB

zur

## 11. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde Wietze  
(Landkreis Celle)

**Beauftragung:**

Gemeinde Wietze  
Neue Mitte 1 - 3  
29323 Wietze

**Bearbeitung und ©:**

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

Hessisch Oldendorf  
03. März 2025

**HINWEIS:**

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze entspricht hinsichtlich der inhaltlichen Zielsetzung,

- nämlich speziell der Darstellung bzw. Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) einschließlich der Arrondierung einer MD-Fläche am östlichen Rand von Wietze zwischen der Steinförder Straße und dem Gewässer Wietze,

der gleichen planerischen Absicht, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 „An der Steinförder Straße“ durch die Gemeinde Wietze verfolgt wird. Deshalb sind die Gebietsabgrenzungen der beiden Planungen auch weitgehend flächengleich.

Andere oder gar weiterreichende umweltrelevante nachteilige Folgewirkungen als im Umweltbericht zum B-Plan W-34 „An der Steinförder Straße“ beschrieben sind daher aus dieser 11. FNP-Änderung nicht zu erwarten.

***Der Umweltbericht für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze ist daher inhaltlich gleichlautend mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan W-34 „An der Steinförder Straße“, da dort bereits alle umweltrelevanten Sachverhalte aufgearbeitet sind. Die darin enthaltenen Aussagen gelten daher sinngemäß auch für die hier zu beurteilende 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze.***

Titelfoto: *Blick von Norden über das Plangebiet zum Lebensmittelmarkt*

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.....	6
1.2.3	Darstellung der Umweltschutzziele in übergeordneten Planungen und Fachplänen .....	7
<b>II</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>8</b>
2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) .....	8
2.1	Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“ .....	8
2.2	Schutzgut „Fläche“ .....	10
2.3	Schutzgut „Boden“ .....	10
2.4	Schutzgut „Wasser“ .....	11
2.5	Schutzgut „Luft“ .....	11
2.6	Schutzgut „Klima“ .....	11
2.7	Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“ .....	11
2.8	Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ .....	13
2.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	13
2.10	Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	13
2.11	Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung .....	13
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	13
3.1	Beurteilungsgrundlagen .....	13
3.2	Mögliche erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Fläche / Boden / Wasser / Luft / Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	14
3.2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“ .....	14
3.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ .....	14
3.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ .....	15
3.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ .....	15
3.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“ .....	15
3.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“ .....	15
3.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft / Orts- und Landschaftsbild“ .....	16
3.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch / Gesundheit / Bevölkerung“ insgesamt.....	16
3.2.9	Auswirkungen auf das „Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	16
3.2.10	Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	16
3.2.11	Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit des Planinhalte für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	16
3.2.12	Auswirkungen auf Erhaltungsziele sowie Schutzzwecke von FFH- und Vogelschutzgebieten .....	16
3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme .....	16
3.4	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	16
3.5	Kumulative Vorhaben .....	16
3.6	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser.....	17
3.7	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	17
3.8	Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme .....	17
3.9	In Betracht kommende anderweitige Möglichkeiten (Alternativen) .....	17

Inhalt	Seite
4	Vorhabensfolgen und Kompensation ..... 17
4.1	Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht..... 17
4.1.1	Eingriffsumfang und Bewertung ..... 17
4.1.2	Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf..... 17
4.1.3	Maßnahmenkonzept für Ausgleich, Gestaltung und Erhaltung ..... 19
4.1.3.1	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ..... 19
4.1.3.2	Maßnahmen außerhalb des Plangebietes..... 21
4.1.3.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ..... 23
4.1.4	Eingriffsbilanz..... 23
4.1.5	Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung..... 23
5	Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ..... 24
<b>III</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN ..... 24</b>
6	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der ..... 24 Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
7	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen ..... 24 Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung..... 24
<b>Abbildungen</b>	
Abb. 1	Lageübersicht ..... 4
Abb. 2	Bebauungsplan W-34 „An der Steinförder Straße “ ..... 5
Abb. 3a+b	Abgrenzung und Inhalt der 11. FNP-Änderung..... 7
Abb. 4	Fotos zum aktuellen Landschaftszustand ..... 12
Abb. 5	Vorschlag zur Erhaltung eines Einzelbaumes..... 19
Abb. 6	Schnitt durch die Pflanzung am nördlichen Plangebietsrand..... 20
Abb. 7	Lageübersicht der Maßnahme E 1..... 21
Abb. 8	Räumliche Zuordnung der Maßnahme E 1 auf den Flurstücken..... 22
Abb. 9	Foto zum aktuellen Landschaftszustand der Maßnahmenfläche E 1..... 22
<b>Karten</b>	
Karte 1	Aktueller Landschaftszustand – Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen..... 9
<b>Tabellen</b>	
Tab. 1	Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs..... 18
<b>Referenzliste der verwendeten Quellen ..... 25</b>	

## I Einleitung

### 1. Planungsabsicht / Vorhaben

Die Gemeinde Wietze hat die Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 „An der Steinförder Straße“ beschlossen. Parallel dazu wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Beabsichtigt ist die Ausweisung eines kleinen Wohngebietes hinter dem bestehenden Lebensmittelmarkt, um dem erkennbaren örtlichen Bedarf zu entsprechen.

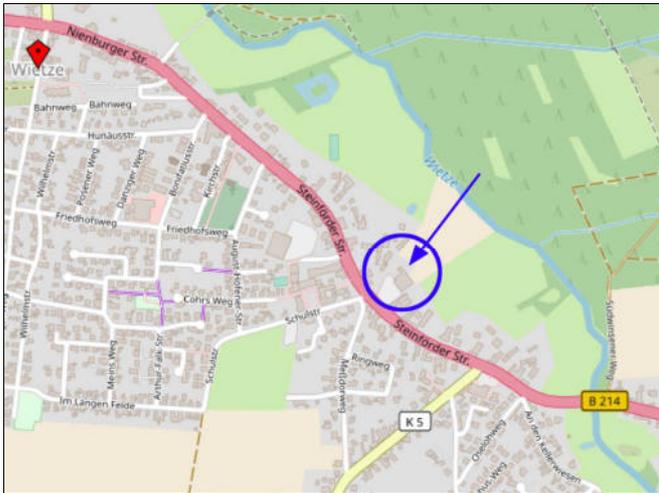
#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

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

###### **Standort**

Das Vorhaben liegt am östlichen Rand von Wietze und dabei nördlich der B 214 (= Steinförder Straße) und unmittelbar angrenzend an den dort vorhandenen NETTO-Markt, wie in Abb. 1 grob skizziert.

Abb. 1: Lageübersicht



Kartengrundlage: OPENSTREETMAP (2022; ergänzt)

###### **Art und Umfang des Vorhabens**

Festgesetzt werden ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Zufahrt als private Verkehrsfläche.

Im WA-Gebiet soll innerhalb eines Baufensters eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig sein. Die Firsthöhe wird auf 13 m festgelegt.

Die Erschließung erfolgt von der Steinförder Straße aus über eine bisherige Ackerzufahrt.

Entlang der nordöstlichen Plangrenze und damit entlang der Grenze des Überschwemmungsgebietes der Wietze überlagert sich die nicht überbaubare Fläche mit der Festsetzung einer 3 m breiten Anpflanzung.

Die zukünftige Erreichbarkeit der nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen wird über die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts entlang der nordwestlichen Plangrenze sichergestellt.

Die vorgesehene örtliche Bauvorschrift regelt überdies Sachverhalte wie Einfriedungen und Freileitungen, außerdem werden zwei Stellplätze je Baugrundstück vorgeschrieben.

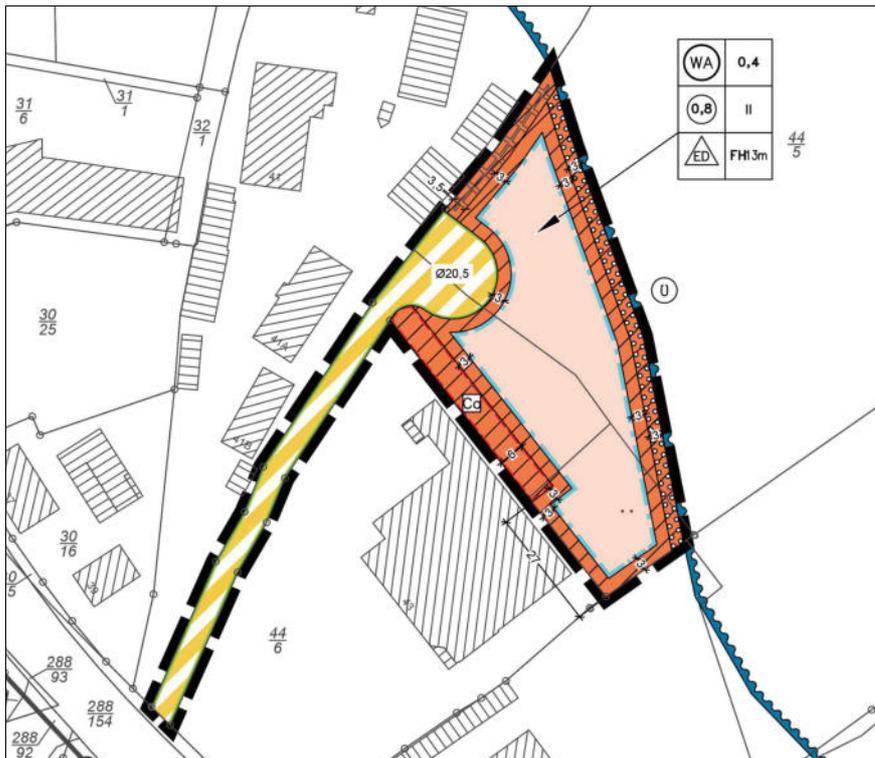
Insgesamt ist festzustellen, daß hier Neubedarf an Grund und Boden im Sinne der Inanspruchnahme von bislang unbebauter Offenlandschaft außerhalb der Ortslage gegeben ist.

##### 1.1.2 Bedarf an Grund und Boden

Der Planbereich ist in der nachstehenden Abb. 2 dargestellt. Er umfasst insgesamt 4.574 m<sup>2</sup> bzw. 0,4574 ha Fläche. Das Allgemeine Wohngebiet umfaßt 0,3567 ha, die Zufahrt als private Verkehrsfläche insgesamt 0,1007 ha.

Für das WA-Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt einschließlich einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 %.

Abb. 2: Bebauungsplan W-34 „An der Steinförder Straße“



aus KELLER (2025-1)

Die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wietze umfaßt die gleiche Fläche, allerdings zuzüglich einer kleinen östlich angrenzenden bisherigen MD-Fläche (vgl. Abb. 3a+b).

## 1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Rechtshintergrund

#### Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

#### Naturschutzrecht

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

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

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

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

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

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

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

darzustellen. Die Festsetzung konkreter Kompensationsmaßnahmen ist hier jedoch nicht möglich.

## 1.2.2 Darstellung der Umweltschutzziele in den Fachgesetzen

### Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

### Bundesnaturschutzgesetz

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

Außerdem ist der Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

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

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

#### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

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

Gleichwohl sind nachgelagert (z.B. bei der Bauausführung) ggf. bodenschutzrechtliche Anforderungen zu beachten (vgl. auch Kap. 3.8).

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

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

Im RROP (LANDKREIS CELLE 2005) ist der betroffene Bereich anteilig bereits als Bestandteil der Siedlungsfläche dargestellt, teils in Überlagerung mit den Darstellungen „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Vorsorgegebiet für Erholung“.

Im Entwurf des neuen RROP 2016 ist der überplante Bereich als „Zentrales Siedlungsgebiet“ dargestellt, nördlich angrenzend folgt ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz.

#### Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle (LRP)

Nach Darstellung des [bereits älteren] LRP (LANDKREIS CELLE 1991) erfüllt der betroffene Bereich die Voraussetzungen als Landschaftsschutzgebiet, außerdem ist die Wietze-Niederung hier als „Wichtiger Bereich für schutzbedürftige Arten und Lebensgemeinschaften“ dargestellt.

#### Örtliche Landschaftsplanung (LP) der Gemeinde Wietze

Ein Landschaftsplan mit Zielaussagen zum Umweltschutz liegt für die Gemeinde Wietze derzeit nicht vor.

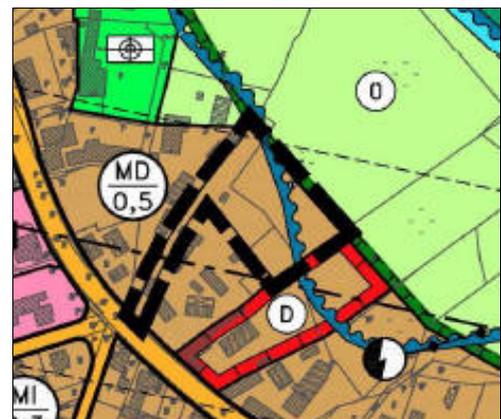
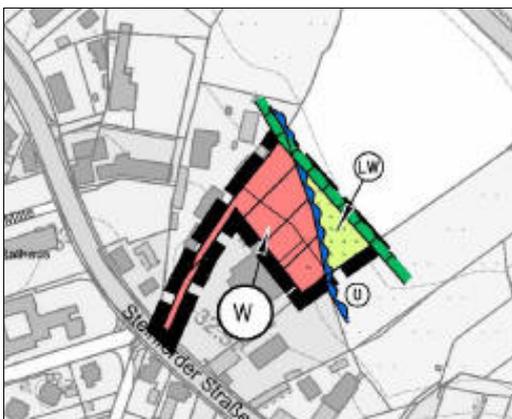
#### Flächennutzungsplan der Gemeinde Wietze (FNP)

Wie bereits erwähnt, führt die Gemeinde Wietze parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 die 11. Änderung ihres Flächennutzungsplanes mit (in Bezug auf die WA-Flächen im Geltungsbereich des B-Planes) gleicher Zielsetzung durch. Darüber hinaus ist ein kleiner, bislang als MD-Fläche dargestellter Bereich mit einbezogen.

Die nachfolgenden Abb. 3a + b zeigen die bildliche Darstellung der 11. FNP-Änderung im Vergleich mit der bisherigen Darstellung. Danach wird statt der bisherigen MD-Fläche zukünftig eine Wohnbaufläche (W) sowie im Bereich des Überschwemmungsgebietes eine Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Abb. 3a+b: *Abgrenzung und Inhalt der 11. FNP-Änderung*

*zum Vergleich: Bisherige FNP-Darstellung*



Darstellungen aus: KELLER (2025-2)

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

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

### **2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

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

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

#### **2.1 Schutzgut „Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt“**

##### ***Naturraum / Potentiell natürliche Vegetation***

Der Planungsraum ist naturräumlich der Einheit „Aller-Talsandebene“ zuzuordnen, speziell der Unter-einheit „Ovelgönner Sander“. Die Landschaft zeigt im Bereich des Plangebietes und seines Umfeldes ein ebenes Relief.

Als heutiger potentiell natürlicher Vegetation wäre je nach Standort von Erlenbrüchern, Auwaldgesellschaften oder auch feuchten bis nassen Eichen-Hainbuchenwäldern auszugehen (LANDKREIS CELLE 1991).

##### ***Biototypen / Vegetation, Nutzungen und Strukturmerkmale***

Wesentliche Grundlage für die Umweltprüfung, d.h. auch für die Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt einschließlich naturschutzrechtlich zu prüfender Eingriffsfolgen der Bauleitplanung, ist eine bereits am 21.09.2022 örtlich durchgeführte Erfassung des Landschaftszustandes (seinerzeit noch für ein Verfahren nach § 13b BauGB). Aufgrund des nun durchgeführten regulären Bauleitplanverfahrens wurde am 06.10.2023 eine örtliche Überprüfung des Landschaftszustandes vorgenommen. Die feststellbaren Veränderungen sind marginal und betreffen lediglich die aktuelle Ackerkultur.

Dieser aktuelle Landschaftszustand ist in Karte 1 ("Biototypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen") wiedergegeben.

Für das Plangebiet ergibt sich das nachstehend beschriebene Bild.

##### **Biotopstrukturen / Nutzungen / Lebensräume einschließlich der biologischen Vielfalt**

Innerhalb des hier überplanten Bereiches sind drei unterschiedliche Strukturkomponenten gegeben. So ist im weitaus überwiegenden Teil im nördlichen Bereich eine intensiv genutzte Ackerfläche vorhanden. Im Übergang zum südlich gelegenen NETTO-Markt liegt dann eine streifenförmige, regelmäßig gemähte Fläche, die im Charakter eine halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte mit Übergängen zu artenarmem Extensivgrünland aufweist. Im Grundsatz ist dort aber auch Ackernutzung möglich.

Die schmale Zufahrt von der Steinförder Straße her ist geprägt durch eine geschotterte Fahrspur, die an den Seiten von saumartigen trockeneren Gras- und Staudenfluren begleitet wird. Ein solcher schmaler Gras- und Krautsaum setzt sich dann nördlich der Zufahrt an der westlichen Ackergrenze fort, nur unterbrochen durch ein kurzes Stück Scherrasen.

Südlich liegt der NETTO-Markt mit Gebäude, Stellplätzen, Regenwasserrückhalte mulde und sonstigen Freiflächen. Nach Nordosten hin setzt sich die Ackerfläche bis zur Wietze fort. Westlich grenzt dörflich-ländliche Bebauung mit Gebäuden sowie Freiflächen an und östlich liegen Freiflächen einschließlich Weidegrünland, die auch zu solch dörflicher Bebauung gehören.

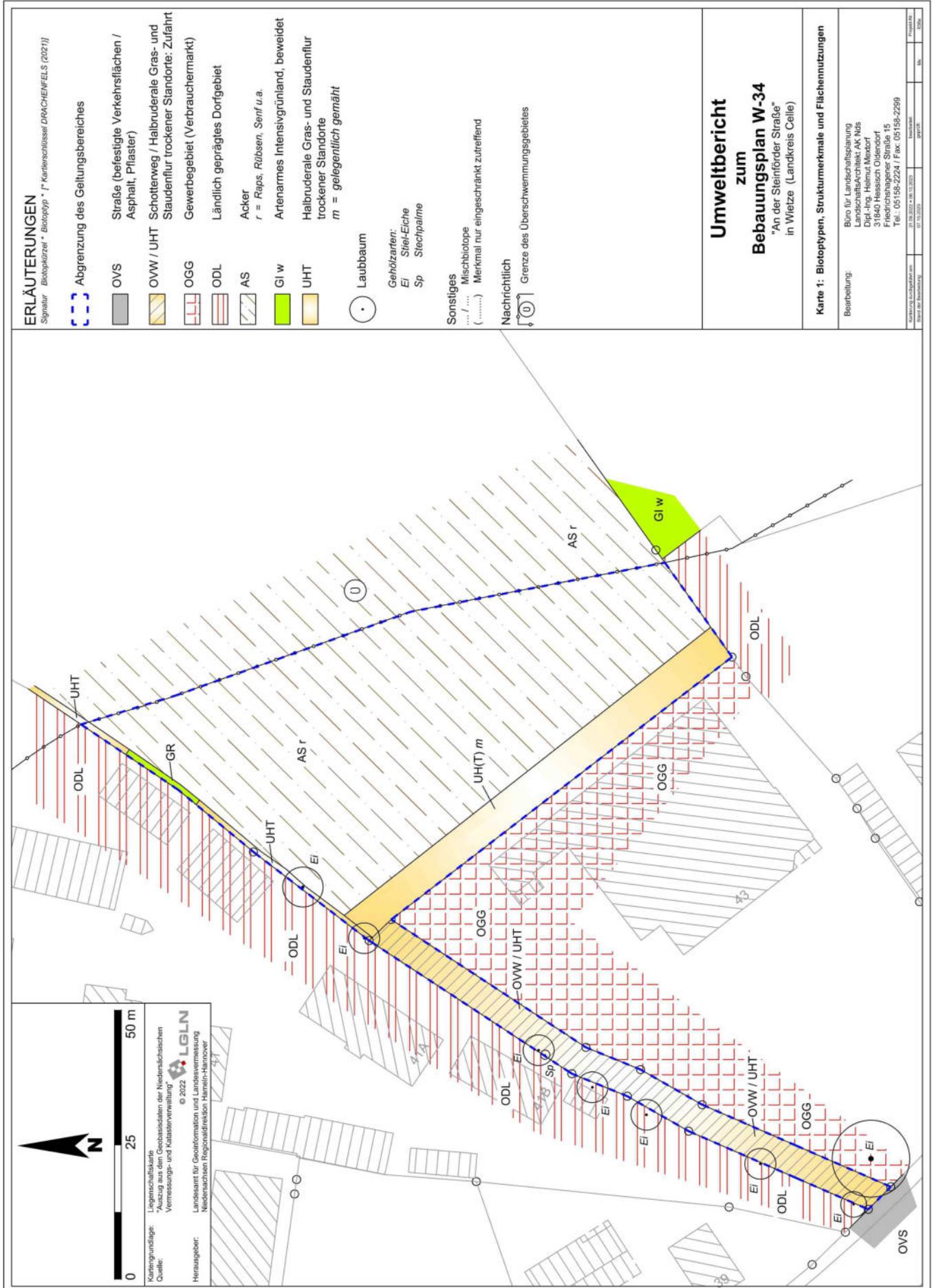
Entlang der westlichen Zufahrt sind einige Einzelbäume (meist Eichen) vorhanden, sie stehen aber überwiegend auf Nachbargrundstücken bzw. unmittelbar an der Grenze. Im Bereich der Zufahrt stehen allerdings eine kleinere Eiche sowie eine kleine Stechpalme und an der westlichen Ackergrenze steht eine etwas größere Eiche, diese drei Bäume stehen also innerhalb des Plangebietes.

Es ist aufgrund der gegebenen Boden-, Nutzungs- und Vegetationsstrukturen keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt gegeben. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen besonders oder gar streng geschützter Pflanzenarten ergaben sich vor Ort nicht, solche Vorkommen können aufgrund der gegebenen Nutzungen und Strukturen des aktuellen Gebietszustandes hier auch hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Das Spektrum der im Bereich des Bebauungsplanes vorkommenden Biototypen und Strukturen ist damit sehr eng ausgeprägt und überwiegend durch intensive bis sehr intensive Nutzung geprägt.

Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Pflanzenwelt liegen hier nicht vor (NLWKN 2023).

Karte 1: Aktueller Landschaftszustand – Biotoptypen, Strukturmerkmale und Flächennutzungen



### **Tiere / Tierlebensräume / Artenschutz**

Nach Darstellung des Landschaftsrahmenplanes (LANDKREIS CELLE 1991) sind im Bereich des Plangebietes keine Gebiete mit höherer Bedeutung für den Tierartenschutz gegeben. Auch sind landesweit wertvolle Bereiche bzw. Gebiete mit besonderer Bedeutung für die Tierwelt hier nicht gegeben (NLWKN 2023).

Vorhandene Gehölzbestände können grundsätzlich gebüsch- bzw. baumbrütenden Vogelarten als Bruthabitate dienen. Außerdem können ältere Bäume (hier meist Einzelbäume) je nach Erhaltungszustand auch Höhlen oder andere Strukturen mit Habitatfunktionen für höhlenbrütende Vogelarten, Kleinsäuger (Bilche) oder auch ggf. auch Fledermäuse aufweisen. Eine genauere Prüfung muß im Einzelfall vorgenommen werden, wenn absehbar ist, daß Gehölze beseitigt werden sollen bzw. müssen.

In Bezug auf die Ackerflächen wird hier davon ausgegangen, daß zwar eine grundsätzliche Habitateignung für bodenbrütende Vogelarten der Offenlandschaft (und dabei insbesondere die Feldlerche) gegeben sein kann. Aber aufgrund des artspezifischen Meideverhaltens (80 – 100 m) zu höheren Raumkulissen (Gebäude, Gehölzbestand westlich des Plangebietes und Wald im Norden an der Wietze) wird hier nicht von einer tatsächlichen Nutzung ausgegangen.

Biotopvernetzung des Plangebietes mit seinem Umfeld ist insofern gegeben, als es noch Bestandteil der Offenlandschaft der Wietze-Niederung ist.

Auf allen offenen unbefestigten und insbesondere auch vegetationsbedeckten (hier speziell: halbruderales Gras- und Krautfluren) Böden des Plangebietes ist darüber hinaus insgesamt noch von einer Lebensraum-Grundbedeutung auszugehen: Sie beherbergen eine Vielzahl von Bodenlebewesen (z.B. Nematoden, Milben, Borstenwürmer, Regenwürmer, Asseln oder Tausendfüßler) bis hin zu ggf. auch Kleinsäugetern wie z.B. Feldmaus, Maulwurf u.a..

### **Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte**

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte (z.B. LSG, NSG, GLB, ND; Biotope mit Schutz nach § 30 BNatSchG) sind im Planbereich nicht vorhanden und grenzen auch nicht direkt an.

### **Biologische Vielfalt**

Aufgrund der gegebenen Boden-, Vegetations- und vor allem Nutzungsstrukturen ist hier keine besondere bzw. höhere biologische Vielfalt<sup>1</sup> im Bereich der überplanten Flächen gegeben.

## **2.2 Schutzgut „Fläche“**

Dieses Schutzgut ist durch die Novellierung des UVP-Rechts als eigenständiges Schutzgut neben dem Schutzgut Boden neu aufgenommen worden. Dabei handelt es sich (UVP-GESELLSCHAFT 2016:224) *„weniger um ein Schutzgut als vielmehr um einen Umweltindikator, der die Inanspruchnahme von bisher in der Regel nicht versiegelter Bodenoberfläche –unabhängig von der Landnutzung oder der Qualität des Oberbodens– ausdrückt. Der Indikator Flächeninanspruchnahme zählt in Deutschland schon seit längerer Zeit zu den Indikatoren der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie“*. Ein enger Sachzusammenhang mit dem Schutzgut Boden ist also gegeben.

Bei dem hier überplanten Bereich handelt es sich um eine Fläche, die im Flächennutzungsplan zwar als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist, es ist dort aber, abgesehen von der westlichen Zufahrt, nur unbebaute Fläche (Acker, Gras- und Krautflur) vorhanden.

Hinsichtlich des zukünftigen Umgangs mit dem Schutzgut „Fläche“ formuliert das NNatSchG in § 1a Abs. 1 folgende Zielsetzung:

(1) <sup>1</sup>Ergänzend zu § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG ist die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu reduzieren und bis zum Ablauf des Jahres 2050 zu beenden. <sup>2</sup>Anzurechnen sind Flächen, die entsiegelt und dann renaturiert oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung überlassen worden sind.

## **2.3 Schutzgut „Boden“**

Bei den Böden des Plangebietes handelt es sich im natürlichen Ausgangszustand um frische bis feuchte, in tiefen Lagen nasse, grundwasserbeeinflusste Sandböden, die z.T. lehmig oder auch anmoorig sein können. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist fluviatiler Sand, z.T. mit Auelehmedecke. Daraus ist hier als Bodentyp Mittlerer Gley-Podsol hervorgegangen (NLfB 1974; LBEG 2023).

<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“

Es ist davon auszugehen, daß auf den Flächen nördlich des Netto-Marktes noch natürliche Bodenschichtungen vorhanden sind. Störungen bzw. tiefgehende Veränderungen der gewachsenen Horizontfolgen durch Befestigung (Schotterung für landwirtschaftlichen Verkehr) sind allerdings im Bereich der Zufahrt gegeben. Der Anteil dieser befestigten Fläche beträgt derzeit rund 350 m<sup>2</sup> (Fahrspur, ohne Randbereiche) und damit ca. 7,5 % des Plangebietes.

Die noch weitaus überwiegend vorhandenen Offenböden erfüllen Funktionen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes. Sie leisten im Rahmen ihrer physikalischen Standortmöglichkeiten einen Beitrag z.B. zur Versickerung von Niederschlagswasser, als Vegetationsstandorte sowie auch als Lebensraum für die (Boden)-Fauna.

Das Plangebiet liegt nicht in einem sog. „Suchraum für schutzwürdige Böden“ (LBEG 2023).

Hinweise auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

## **2.4 Schutzgut „Wasser“**

Natürliche oder naturnahe Stillgewässer sind weder innerhalb des Plangebietes noch außerhalb angrenzend vorhanden. Unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet schließt allerdings das Überschwemmungsgebiet der Wietze an (siehe nachrichtliche Darstellung in Karte 1).

Das auf den Offenböden anfallende Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes derzeit noch versickern, sofern es nicht über Boden und Vegetation verbraucht bzw. verdunstet wird. Das gilt auch für die Zufahrt.

Der mittlere Grundwasser-Hochstand wird mit 0,7 m und der mittlere Grundwasser-Tiefstand mit 1,7 m unter Geländeoberfläche angegeben (LBEG 2023).

## **2.5 Schutzgut „Luft“**

Vorbelastungen durch Emissionen und Immissionen (aus Straßenverkehr, Landwirtschaft) beschränken sich auf ein für ländliche Siedlungslagen wie hier mit lockerer Wohnbebauung im Umfeld, Lebensmittelmarkt und anliegender Straße moderates Maß.

Nähere Angaben zu Art und Umfang von Emissionen / Immissionen bzw. zur Luftqualität liegen nicht vor.

## **2.6 Schutzgut „Klima“**

Das Klima der maritim-subkontinentalen Flachlandregion ist mit einem jährlichen Niederschlag von rund 650 - 700 mm mittelfeucht. Die klimatische Wasserbilanz zeigt mit 200 – 300 mm/ Jahr einen mittleren Wasserüberschuß bei mittlerem bis hohem Defizit von 50 - 75 mm im Sommerhalbjahr (NLfB 1974).

Vorherrschend sind westliche Winde, wobei auf freien Grünland- oder Ackerflächen der Offenlandschaft und abseits von Siedlungslagen grundsätzlich mit höheren durchschnittlichen Windgeschwindigkeiten zu rechnen ist als z.B. innerhalb von Siedlungslagen, hinter höheren bzw. dichteren Gehölzbeständen o.ä..

Das Plangebiet ist überwiegend noch Bestandteil der Offenlandschaft (Acker, Gras- und Krautfluren), es kann noch ein weitgehend ausgeglichenes Geländeklima angenommen werden.

Denn der vorhandene Offenboden dient durch Verdunstung und die damit verbundene Abkühlungswirkung derzeit noch der Regulation bzw. dem Ausgleich des Geländeklimas.

Vorbelastungen durch überbaute bzw. versiegelt Flächen und dadurch bedingte geländeklimatische Funktionseinbußen sind im Plangebiet derzeit nicht gegeben.

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

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wietze. Das Gelände ist eben. Der Kernbereich liegt abgeschirmt durch den NETTO-Markt am Rand der Offenlandschaft und ist nur über eine schmale Zufahrt von der Steinförder Straße her erreichbar. Der Siedlungsbereich westlich von Plangebiet und Zufahrt ist einigermaßen gut durchgrünt, vorwiegend mit heimischen Einzelbäumen. Nach Norden hin begrenzt der Waldbestand hinter der Wietze weiterreichende Sichtbeziehungen.

Städtebaulich beherrscht hier der relativ neue Lebensmittelmarkt das Erscheinungsbild der Siedlungsrandlage.

Die Fotos 1 – 5 der Abb. 4 zeigen exemplarisch das aktuelle Erscheinungsbild des Plangebietes und seiner angrenzenden Randbereiche.

**Abb. 4: Fotos zum aktuellen Landschaftszustand (Aufnahmedatum: 21.09.2022)**

Foto 1: Blick von Norden auf Plangebiet und Zufahrt



Foto 2: Blick von weiter außerhalb nördlich des Plangebietes auf den NETTO-Markt und das Baugebiet



Foto 3: Blick von Südosten auf das Plangebiet



Foto 4: Blick über die Steinförder Straße auf die Zufahrt zum Plangebiet



Foto 5: Zwei kleinere Einzelbäume (links am Bildrand) innerhalb der Zufahrtsfläche



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

In der Umgebung (westlich angrenzend) sind Wohnfunktionen (Wohnbaugrundstücke mit Gebäuden und Gärten) gegeben.

Das Plangebiet insgesamt erfüllt keine besonderen Aufgaben der öffentlichen Naherholung, es ist von Straßen und Wegen aus auch nur eingeschränkt erlebbar.

Vorbelastungen (z.B. durch Schallemissionen / -immissionen) entsprechen denen üblicher dörflicher Wohnsiedlungen mit Versorgungseinrichtungen.

Weitere gesundheitsrelevante Aspekte sind für den überplanten Bereich derzeit nicht erkennbar.

## **2.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

Wertgebende Merkmale für dieses Schutzgut sind derzeit nicht bekannt.

## **2.10 Zusammenfassende Hinweise zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

Dauerhafte Bodenbedeckung (z.B. Gras- und Staudenfluren, Grünland, flächige Gehölzbestände) fördert langfristig die ungestörte Bodenentwicklung. An dieser Bodenentwicklung wirken auch versickernde Niederschläge und die mit ihnen transportierten Stoffe bzw. Partikel mit. Überbauung und Befestigung bedeuten in der Regel eine Belastung des natürlichen Bodengefüges und ggf. auch des Bodenwasserhaushaltes durch Verlust von Offenboden, natürlicher Schichtfolge, Verdichtung oder ggf. auch Stoffeinträge.

Fließ- und Stillgewässer stellen wichtige Lebensräume für Flora und Fauna dar und sind gleichzeitig unverzichtbare Vernetzungsstrukturen und Gestaltungselemente in der Landschaft.

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

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

## **2.11 Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtverwirklichung der Planung**

Ohne die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 könnte die städtebauliche und strukturelle Zielsetzung der Gemeinde Wietze, d.h. die hier beabsichtigte bedarfsorientierte Entwicklung von Wohnbebauung, nicht realisiert werden. Weitere Entwicklungen sind im Rahmen dieses Fachbeitrages nicht prognostizierbar, es bliebe aber vermutlich bei der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen.

# **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

## **3.1 Beurteilungsgrundlagen**

Beurteilungsgrundlagen zur Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen sind

- die gegebenen Umweltvoraussetzungen und rechtlichen Rahmenbedingungen, wie in Kap. 1.2 und 2 beschrieben,
- die zeichnerische Darstellung und Begründung des Bebauungsplans W-24 „An der Steinförder Straße“ mit den in Kap. 1 dargelegten Zielen und Inhalten,
- die Inhalte der parallel durchgeführten 11. FNP-Änderung sowie
- sonstige verfügbare Informationen.

*Hinweis: Eine Differenzierung bei der Beschreibung möglicher erheblicher Auswirkungen nach Bau- und Betriebsphase (vgl. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. b) zum BauGB) ist auf dieser Planungsebene bzw. im vorliegenden Fall bei den nachstehenden Betrachtungen nicht generell möglich. Sollte es im Einzelfall für ein oder mehrere Schutzgüter Hinweise auf die Unterscheidbarkeit geben, werden diese den Verhältnissen entsprechend berücksichtigt. Ansonsten ist bei der Beschreibung von Folgewirkungen immer die Umsetzung der Planinhalte insgesamt gemeint.*

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

#### Vorbemerkung

Nachstehend werden die Folgewirkungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes W-34 beschrieben. Mit Blick auf die parallel durchgeführte 11. Änderung des Flächennutzungsplanes ist festzuhalten, daß diese Folgenabschätzung auch für den (deckungsgleichen) Flächenanteil der FNP-Änderung gilt, der zukünftig Wohnbauflächen (W) statt MD darstellt. Der restliche Flächenanteil der FNP-Änderung stellt zukünftig Flächen für Landwirtschaft statt MD dar (vgl. auch Kap. 1.2.3) und schreibt somit nur die tatsächlich gegebene Landnutzung fest. In Bezug auf nachteilige Umweltfolgen ist dieser Flächenanteil also nicht relevant.

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

Als Folge des Vorhabens werden die im Plangebiet vorhandenen Offenböden einschließlich ihrer Vegetationsdecken in Anspruch genommen und anteilig vollständig überformt.

Das betrifft hier die Biotoptypen (vgl. Karte 1) OVV / UHT (für Zufahrt zur Straße), UH(T)m (schmaler Gras- und Krautstreifen nördlich des NETTO-Marktes sowie Säume am nordwestlichen Plangebietsrand) und vor allem ASr (Ackerfläche). Die meisten Gehölze entlang der Zufahrt stehen auf dem außerhalb angrenzenden Flurstück und sind daher nicht vom Vorhaben betroffen, betroffen wären entlang der westlichen Plangrenze allenfalls eine kleine Eiche und eine kleine Stechpalme sowie eine größere Eiche im Norden.

Gehölzbeseitigung bedeutet Struktur- bzw. Lebensraumverluste sowie auch einen Verlust an Nahrungsangebot für die daran gebundene Tierwelt wie z.B. Bodenlebewesen, Kleinsäuger, Insekten oder ggf. auch gehölzbrütende Vogelarten u.a., sofern Gehölzbestand, der Funktionen als Brut- und Nisthabitat für gehölzbrütende Vogelarten erfüllen kann, überhaupt beseitigt werden muß.

Die vorstehend beschriebenen Folgen sind als erheblich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzusehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt insgesamt werden hier mit Blick auf die Einschätzung in Kap. 2.1 nicht gesehen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 „An der Steinförder Straße“ wird (mit Ausnahme der westlichen Zufahrt, die bereits dem Siedlungsraum zugerechnet werden kann) bislang unbebaute Offenlandschaft überplant.

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

Und auch für das bereits in Kap. 2.2 dargestellte Ziel des NNatSchG, die Neuversiegelung von Böden landesweit bis zum Ablauf des Jahres 2030 auf unter 3 ha pro Tag zu beschränken und bis zum Ablauf des Jahres 2050 ganz zu beenden, gilt die gleiche Einschätzung, daß nämlich im Rahmen dieses Umweltberichtes weder bewiesen noch widerlegt werden kann, daß das hier beurteilte Vorhaben zielkonform ist oder eben nicht, dafür fehlt es schlichtweg an geeigneten Daten und an einer plausiblen Methodik, dieses für jedes einzelne Bau- bzw. Planvorhaben im Bezug zur Landesfläche auch zu ermitteln.

### 3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“

Es sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Bodenhaushalt im Sinne zukünftig überbauter bzw. versiegelter Flächenanteile (Gebäude, Nebenanlagen, Erschließung) zu erwarten. Dies resultiert aus der zukünftig zulässigen baulichen Nutzung des Wohngebietes mit der festgesetzten GRZ von 0,4 einschließlich zulässiger Überschreitung um 50 % bis auf max. 0,6 (vgl. Kap 1.1.2) sowie aus dem erfahrungsgemäß sehr hohen Befestigungsanteil zukünftiger Verkehrsflächen.

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

- Für das WA-Gebiet läßt sich der Überbauungs- bzw. Versiegelungsanteil wie folgt beziffern:  
 $3.567 \text{ m}^2 \times 0,6 = 2.140 \text{ m}^2$ .
- Für den Ausbau bzw. die Befestigung der Zufahrt einschließlich Wendekreis wird ein Befestigungs- bzw. Versiegelungsanteil von rund 95 % angenommen, woraus sich ein Flächenbedarf von  $1.007 \times 0,95 = 957 \text{ m}^2$  errechnen läßt.

**Der damit für die Eingriffsbeurteilung und dabei speziell für das Schutzgut „Boden“ relevante gesamte Überbauungs- und Versiegelungsanteil beträgt so (vgl. auch Tab. 1) insgesamt  $2.140 + 957 = 3.097 \text{ m}^2$  bzw.  $0,3097 \text{ ha}$ .**

Das sind 67,7 % oder gut zwei Drittel der Gesamtfläche, es verbleiben dann anteilig nur noch rund 32,3 % bzw. knapp ein Drittel an Offenbodenflächen.

Auf diesem Flächenanteil von  $3.097 \text{ m}^2$  ist also von erheblichen nachteiligen Folgewirkungen für den Bodenhaushalt auszugehen.

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

### 3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“

Die projektbedingten Auswirkungen sind im engen Zusammenhang mit denen für den Bodenhaushalt zu sehen und ebenfalls als erheblich nachteilig einzustufen. So sind als Folge erweiterter Flächenbefestigung und Überbauung Veränderungen des Bodenwasser-Haushaltes zu erwarten. Auf diesen Flächen findet zukünftig keine Versickerung und Nachlieferung in den Unterboden mehr statt, anfallende Niederschläge sind auf diesen Flächen nicht mehr pflanzenverfügbar im Sinne eines funktionsfähigen Naturhaushaltes. Die auf befestigten Flächen und Gebäuden anfallenden Niederschläge sollen allerdings im Plangebiet versickert bzw. zurückgehalten werden. Auf den sonstigen verbleibenden offenen Freiflächenanteilen kann es jedoch ohnehin auch zukünftig versickern.

Eine Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses der Wietze ist nicht zu erwarten, da das Baugebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt.

### 3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut „Luft“

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten, da durch das Vorhaben keine emittierenden industriellen Anlagen o.ä., sondern lediglich die Realisierung eines kleinen Wohngebietes ermöglicht werden soll. Gebiete mit durch Rechtsverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerten sind hier ohnehin nicht betroffen.

### 3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“

Die Funktionen der vorhandenen bzw. betroffenen Offenböden mit ihren (saisonalen oder dauerhaften) Vegetationsdecken als klimaregulierende Freiflächen bzw. Strukturen (Kaltluftproduktion / Abkühlung, bei Gehölzen auch Filterung und Schattenspendende) gehen damit infolge der Siedlungserweiterung anteilig verloren, d.h. hier sind Veränderungen des Geländeklimas zu erwarten. Das beinhaltet insbesondere den Verlust von Abkühlungswirkung sowie die Tendenz zu verstärkter Einstrahlung und Erwärmung auf zukünftig bebauten oder versiegelten Flächen, wie für Verkehrsflächen sowie WA-Gebiete mit entsprechender baulicher Auslastung üblich.

Allerdings wird mit den textlichen Festsetzungen der Nummern 1 und 2 Vorsorge zum Klimaschutz getroffen, indem Heizungs- und Energiegewinnungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, ausgeschlossen werden und indem außerdem die Nutzung von Dachflächen für Solarenergie verpflichtend festgeschrieben wird.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 wird zukünftig neue Wohnbebauung einschließlich Erschließung ermöglicht. Das bedeutet, daß die überplante Ackerfläche einschließlich der Gras- und Krautfluren funktional und gestalterisch vollständig überformt bzw. neugestaltet wird, es entstehen zukünftig Baugrundstücke mit Gebäuden und Nebenanlagen (Terrassen, Gartenwege, vorgeschriebene Stellplätze mit Zufahrten) sowie Gartenflächen und eine neu strukturierte bzw. ausgebaute Zufahrt zum Baugebiet.

Statt der bisherigen offenen Ackerfläche wird also zukünftig dörfliche Wohnbebauung diese Fläche am Ortsrand prägen, durch das angrenzend gegebene Überschwemmungsgebiet der Wietze kommt die Siedlungsentwicklung hier jedoch zum Abschluß. Allerdings besteht für den zukünftigen neuen Ortsrand ein Gestaltungsbedarf, der seinen Ausdruck in der Festsetzung einer anzupflanzenden Gehölzreihe entlang der nördlichen Plangrenze findet.

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

Bei der beabsichtigten Festsetzung von WA-Bebauung handelt es sich nach Art und Maß um eine mit den im Siedlungsumfeld bereits gegebenen Strukturen kompatible Nutzung. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.

### **3.2.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Zur Zeit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut erkennbar.

### **3.2.10 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge / die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Kap. 2.10 wurden mögliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern exemplarisch aufgezeigt. Für den Vorhabensfall bedeutet das konkret, daß Funktionsverluste oder –einbußen für einzelne Schutzgüter auch entsprechende Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter bedingen werden. Das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern wird also gestört werden, maßgeblich dafür ist vor allem der absehbare zusätzliche Überbauungs- bzw. Befestigungsanteil, wie in Kap. 3.2.3 ermittelt.

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

Eine diesbezüglich besondere Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben (WA-Gebiet plus Erschließung) ist derzeit nicht erkennbar.

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

Der Sachverhalt ist hier nicht relevant, da derartige Gebiete bzw. Objekte nicht betroffen sind.

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

Derartige Emissionen sind in dem Umfang zu erwarten, wie sie in ländlichen Wohngebieten typischerweise anfallen. Art(en) und Menge(n) lassen sich auf dieser Ebene jedoch nicht beziffern. Wärme- oder Strahlungsemissionen sind hier voraussichtlich nicht zu erwarten.

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

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

### **3.5 Kumulative Vorhaben**

Als kumulierende Vorhaben im Sinne z.B. des § 3b (2) UVPG gelten „mehrere Vorhaben derselben Art, die gleichzeitig von demselben oder mehreren Trägern verwirklicht werden sollen und in einem engen Zusammenhang stehen“. Nach Anlage 1 Nr. 2b Buchst. ff) BauGB ist hier ganz allgemein die „Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen“ gemeint – eine sehr vage Beschreibung, die so in praxi eigentlich kaum anwendbar ist.

Entsprechende kumulative Vorhaben im vorgenannten Sinne sind hier derzeit ohnehin nicht erkennbar bzw. gegeben.

### **3.6 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die textliche Festsetzung zum Ausschluß von fossilen Brennstoffen dient der Vermeidung von Emissionen. Zum Umgang mit Abfällen wird hier auch auf 3.4 verwiesen.

### **3.7 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Es wird hierzu auf die Kapitel 3.2.6 und 3.6 verwiesen.

### **3.8 Berücksichtigung der Bodenschutzklausel als Vermeidungsmaßnahme**

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

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Überbaubarkeit auf ein moderates Maß beschränkt. Wie in Kap. 3.2.3 dargelegt, verbleiben immer noch rund 32 % Offenboden-Flächen innerhalb des Plangebietes.

Der Schutz des Oberbodens (Mutterbodens) nach § 202 BauGB wird bei der konkreten Umsetzung von Baumaßnahmen zu gewährleisten sein.

Überschüssige neutrale Bodenmassen müssen im Rahmen der geltenden Bestimmungen schadlos beseitigt werden, sofern sie nicht anteilig innerhalb des Plangebietes z.B. zur Gestaltung wieder eingebaut werden können. Ggfs. sind dabei dann Anforderungen des Abfallrechts zu beachten.

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

Eine Alternative zur hier beabsichtigten Planung an anderer Stelle ist aus gemeindlicher Sicht nicht gegeben.

## **4 Vorhabensfolgen und Kompensation**

### **4.1 Vorhabensfolgen und Kompensation nach Naturschutzrecht**

#### **4.1.1 Eingriffsumfang und Bewertung**

Erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergeben sich im vorliegenden Fall durch Eingriffe in die unter 3 genannten Schutzgüter. Kompensationsbedarf resultiert hier unter Zugrundelegung des NLT-Kompensationsmodells (2013) aus dem Wertstufenwandel im Vergleich der Landschaftszustände „vorher – nachher“ (siehe Tab. 1).

#### **4.1.2 Naturschutzfachlicher Kompensationsbedarf**

In der nachfolgenden Tab. 1 ist mit der Tab. C<sup>2</sup> aus dem sog. „Städtetagmodell“ (NLT 2013) eine Berechnung der Flächenwerte der Eingriffs- und Ausgleichsflächen als rechnerische Bilanz zusammengestellt.

Daraus wird zunächst ersichtlich, daß der Flächenwert des gegebenen Landschaftszustandes im eingriffsrelevanten Bereich (und ohne externe Ausgleichsfläche) in der Summe 5.754 Einheiten ausmacht, wovon nach Umsetzung der Planung im Gebiet nur noch 2.261 Einheiten übrigbleiben, das sind lediglich noch knapp 40 % des Ausgangswertes.

Da innerhalb des Plangebietes außer der randlichen Gehölzpflanzung keine weitere flächenbezogene Kompensationsmaßnahme möglich ist, ist zu schauen, in welchem Umfang eine solche Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebiets erforderlich wird. Deshalb wird (im Vorgriff auf Kap. 4.2) hier schon als erforderliche planexterne Maßnahmen vorgeschlagen, in einem Flächenumfang von real 1.750 m<sup>2</sup> eine geeignete aufwertbare Flächen bereitzustellen, um die naturschutzrechtlich erforderliche Kompensation sicherzustellen, dieser Ansatz ist in Tab. 1 enthalten.

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

Tab. 1: Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfs

Tab.: Rechnerische Bilanz (Hinweis: entspricht im Grundsatz der Tab. C des Städtetagsmodells)							
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs- und Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
1	2	3	4	5	6	7	8
Ist-Zustand der vom Vorhaben betroffenen Biotoptypen (nach DRACHENFELS 2021)	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert (= Spalte 2 x Spalte 3)	Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich) = zukünftiger Zustand	Fläche (in m <sup>2</sup> ) (wie Spalte 2)	Wertfaktor	Flächenwert der Planungs- / Ausgleichsfläche (= Spalte 6 x Spalte 7)
<b>innerhalb des Plangebietes</b>							
Schotterweg mit randlicher Gras- und Krautflur (OVW / UHT)	546	1	546	wird zu befestigter Verkehrsfläche Zufahrt (OF)	546	0	0
	30	1	30	verbleibt im Randbereich der Zufahrt als Offenbodenfläche mit Bewuchs (DO / UH)	30	1	30
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte (UH(T) m)	304	3	912	Bebauung (Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen)	304	0	0
	32	3	96	wird zu befestigter Verkehrsfläche Wendeplatz (OF)	32	0	0
	2	3	6	verbleibt im Randbereich des Wendeplatzes als Offenbodenfläche mit Bewuchs (DO / UH)	2	1	2
	203	3	609	zukünftige Gartenflächen (PH)	203	1	203
Ackerfläche (AS r)	354	1	354	wird zu befestigter Verkehrsfläche Wendeplatz (OF)	354	0	0
	19	1	19	verbleibt im Randbereich des Wendeplatzes als Offenbodenfläche mit Bewuchs (DO / UH)	19	1	19
	94	1	94	wird Fläche mit Überfahrtsrecht (UHT)	94	2	188
	320	1	320	wird standortgerechte Gehölzpflanzung zur Eingrünung (HPG)	320	3	960
	1.861	1	1.861	Bebauung (Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen)	1.861	0	0
	743	1	743	zukünftige Gartenflächen (PH)	743	1	743
Halbruderale Gras- und Staudenflur trockenerer Standorte (UHT) im nordwestlichen Randbereich	24	3	72	verbleibt im Randbereich des Wendeplatzes als Offenbodenfläche mit Bewuchs (DO / UH)	24	1	24
	25	3	75	keine Veränderung, Verbleib im Bestand	25	3	75
Scherrasenfläche (GR) im nordwestlichen Randbereich	17	1	17	keine Veränderung, Verbleib im Bestand	17	1	17
<b>überbaute / befestigte Flächen gesamt zukünftig</b>					<b>3.097</b>		
<b>Summen</b>	<b>4.574</b>		<b>5.754</b>		<b>4.574</b>		<b>2.261</b>
<b>Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes</b>							
intensiv bewirtschafteter Acker (AS r) entlang der Südseite der Wietze	1.750	1	1.750	<b>Maßnahme E 1:</b> Extensivierung durch Aufgabe der Ackernutzung; keine Bodenbearbeitung mehr und keine Anwendung von Düngern oder Pflanzenbehandlungsmitteln; Eigenentwicklung zunächst zu standorttypischer Gras- und Staudenflur, anschließend Mahd alle zwei Jahre mit Abfuhr des Mähgutes	1.750	3	5.250
<b>Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)</b>			<b>7.504</b>	<b>Flächenwert der Eingriffs- / Ausgleichsfläche (Planung / Ausgleich)</b>			<b>7.511</b>
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung)				7.511			
- Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche Ist-Zustand)				-7.504			
= (Flächenwert für Ausgleich hinreichend erbracht)				7			
Grundlage: "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2013)							

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffskompensation sollte zwar qualitativ im Grundsatz möglichst die Herstellung ähnlicher Biotoptypen bzw. Strukturen wie die beseitigten erfolgen. Das ist im vorliegenden Fall in Teilen insofern möglich, als hier nutzungsfreie Gras- und Krautfluren neu hergestellt werden können. Ackerflächen jedoch sind nicht beliebig vermehrbar. Das Kompensationsziel muß hier deshalb durch Nutzungsextensivierung und Funktionsverbesserung auf einer geeigneten Fläche erfolgen, im vorliegenden Fall überwiegend außerhalb des Plangebietes, in relativer Nähe zum Eingriffsort und teils auf dem gleichen Flurstück, das auch vom Eingriff betroffen ist.

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

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

Mit der Bereitstellung geeigneter Flächen bzw. mit der Durchführung entsprechender Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes soll das Ziel einer angemessenen Eingriffskompensation erzielt werden. Die Maßnahmen werden anschließend im Kap. 4.1.3 noch näher beschrieben bzw. räumlich zugeordnet.

#### 4.1.3 Maßnahmenkonzept für Ausgleich, Gestaltung und Erhaltung

Der Charakter möglicher Maßnahmen und Entwicklungsziele einschließlich ihrer Lage innerhalb oder außerhalb des Plangebietes wird sehr stark bestimmt durch die im Bebauungsplan vorgegebenen Rahmenbedingungen, speziell durch die Zweckbestimmung und den Ausnutzungsgrad der geplanten WA-Flächen einschließlich der Erschließungsstruktur.

##### 4.1.3.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

###### Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung

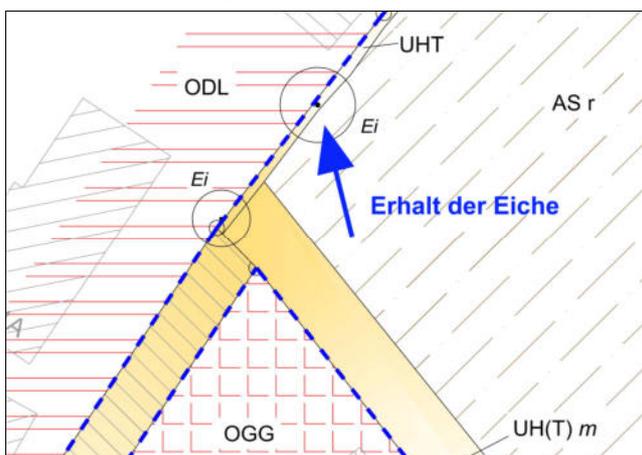
Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß entlang der westlichen Plangrenze einige Einzelbäume vorhanden sind, wovon einer in jedem Fall erhalten werden sollte. Es handelt sich um eine größere Eiche, sie steht in dem 4 m breiten Streifen, für den zukünftig ein Geh- und Fahrrecht des rückwärtigen Anliegers festgesetzt wird. Insofern dürfte die Erhaltung auch ohne konkrete Festsetzung im Bebauungsplan problemlos möglich sein, ggfs. kann das auch in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Gleichwohl wird folgender Hinweis für notwendig erachtet:

*Sofern Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld (Traufbereich / Wurzelraum) des Einzelbaumes durchgeführt werden, sind die Vorschriften der DIN 18920 („...Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen,“) zu beachten.*

Der Standort des Baumes ist nachfolgend in Abb. 5 gekennzeichnet, es handelt sich um einen Ausschnitt aus Karte 1.

Abb. 5: Vorschlag zur Erhaltung eines Einzelbaumes



### Maßnahmen zur Eingriffskompensation und Gestaltung.

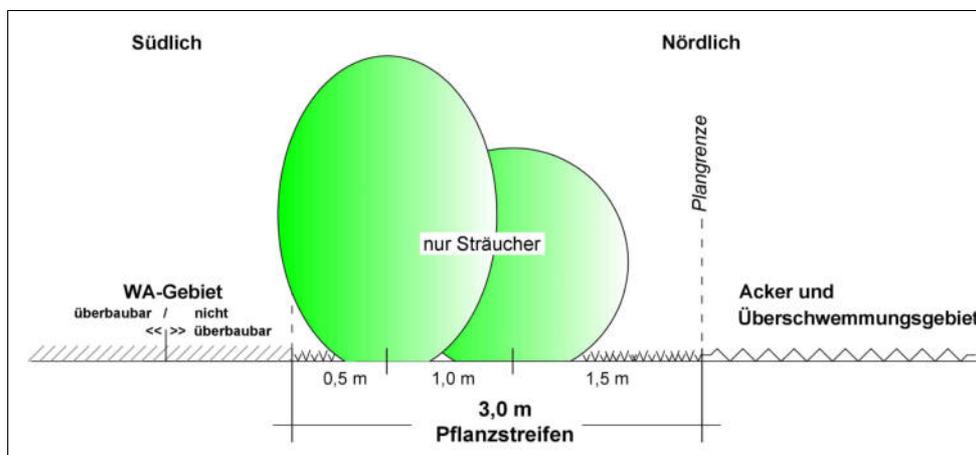
Gerade in neuen Siedlungslagen besteht ein grundsätzlicher Bedarf zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes mit Gehölzstrukturen, um eine angemessene Gestaltung des konkreten Vorhabens sicherzustellen, ggf. verlorengehende Gehölzstrukturen zu ersetzen, eine städtebaulich und in Bezug auf die Aufenthaltsqualität befriedigende Gesamtsituation herbeizuführen sowie um eine hinreichende Gestaltung des Ortsbildes durch Neuschaffung und / oder Wiederherstellung von Grünstrukturen an Ortsrändern zu gewährleisten. Dies gilt grundsätzlich auch im vorliegenden Fall.

Die o.g. Ziele sollen deshalb ansatzweise mit folgenden Maßnahmen erreicht werden, wie hier als textliche Festsetzungsvorschläge bereits im Vorläuferverfahren nach §13b BauGB formuliert bzw. empfohlen:

- a) *Je zukünftigem Baugrundstück ist ein Obstbaum (altbewährte regionale Stein- und Kernobstsorten) als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm (gemessen in 1 m Höhe über dem Boden) einschließlich Baumverankerung anzupflanzen. Die dauerhafte Erhaltung bzw. der Ersatz in gleicher Stückzahl bei Abgängigkeit ist zu gewährleisten.*
- b) *Entlang der Nordseite des Plangebietes ist eine insgesamt 3 m breite, zweireihige Pflanzung aus standortheimischen Sträuchern entsprechend der beigefügten Artenliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m und der Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m. Die Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen. Niedriger wachsende Straucharten sind in die der Offenlandschaft zugewandte Pflanzreihe zu setzen.*

Der Vorschlag a) wurde als textliche Festsetzung zwischenzeitlich in den regulären Bebauungsplan übernommen und auch für b) ist nun für das reguläre Verfahren im Bebauungsplan eine Fläche vorgesehen bzw. festgesetzt (siehe Abb. 2). Die nachstehende Abb. 6 zeigt noch einen exemplarischen Schnitt durch die Anpflanzung, in Tab. 2 ist abschließend eine Artenliste an Gehölzen zusammengestellt. Die Fläche für die Anpflanzung geht auch als Kompensationsmaßnahme in die Eingriffsbilanz mit ein (vgl. Tab. 1).

Abb.6: Schnitt durch die Pflanzung am nördlichen Plangebietsrand (Prinzipiskizze)



Tab. 2: Pflanzenartenliste (empfohlene Gehölze) für die nördliche Ortsrandeingrünung

(ergänzend zum textlichen Festsetzungsvorschlag; nicht abschließend)

#### **vorrangig zu verwendende standortheimische Straucharten**

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hunds-Rose	Rosa canina
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Frühblühende Traubenkirsche	Prunus padus
Haselnuß	Corylus avellana
Schneeball	Viburnum opulus
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea

### Allgemeine Hinweise zu Anpflanzungen

Bei Nach- oder Ersatzpflanzungen sind die Anforderungen des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (NNachbG) zu beachten.

#### 4.1.3.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

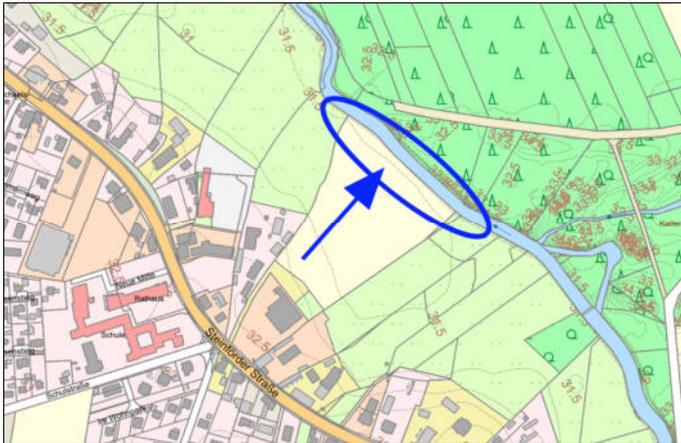
##### **Maßnahmen zur Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes**

Wie bereits festgestellt, muß der ermittelte Kompensationsbedarf, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann, auf einer planexternen Fläche durchgeführt werden. Die dafür vorgesehene Maßnahme wird mit **E 1** bezeichnet und nachstehend näher beschrieben.

##### **Maßnahme E 1**

Der aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung resultierende planexterne Kompensationsbedarf wird auf einer Fläche von anteilig rund 1.750 m<sup>2</sup> nordöstlich des Plangebietes abgedeckt. Es handelt sich um die Flurstücke 44/5 (welches anteilig auch vom Plangebiet beansprucht wird) sowie 68/3 der Flur 6 in der Gemarkung Wietze, die Lage des konkreten Maßnahmenstandortes an der Wietze (Südufer) nordöstlich des Plangebietes ist nachfolgend in Abb. 7 grob gekennzeichnet.

Abb. 7: Lageübersicht der Maßnahme E 1



Kartengrundlage: LGLN (2022)

Die nachstehende Abb. 8 zeigt dann den Anordnungsvorschlag für die Maßnahme E 1 auf den betroffenen Flurstücken.

Vorwegzuschicken ist noch, daß auf den Flurstücken 44/5 und 68/3 derzeit konventionelle intensive Ackerbewirtschaftung betrieben wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung war die Fläche mit Zwischenfrucht bestanden. Im Foto der Abb. 9 ist dazu noch der aktuelle Landschaftszustand wiedergegeben.

Auf dem 1.750 m<sup>2</sup> großen Teilstück wird die bisherige Ackernutzung dauerhaft aufgegeben. Die Fläche wird zunächst der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) überlassen, so daß sich eine standortangepaßte Bodenvegetation entwickeln kann. Nach zwei Jahren wird die Fläche dann das erste Mal gemäht, das Mähgut wird abgefahren. Dann erfolgt dauerhaft alle zwei Jahre wieder eine Mahd mit Abfuhr des Mähgutes. Die Mahd erfolgt jeweils nach dem 15. August.

Boden und (Grund)Wasserhaushalt werden von den Folgen der intensiven Ackerbewirtschaftung entlastet, da zukünftig keine Bodenbearbeitung mehr erfolgt und kein Einsatz von Düngern oder Bioziden / Pestiziden / Pflanzenbehandlungsmitteln mehr vorgenommen wird. Es kann sich jährlich ein Blütenhorizont entwickeln, der vor allem Insektenarten eine wichtige Nahrungs- bzw. Lebensgrundlage bieten kann.

Durch die streifenförmige Anordnung der Fläche parallel zum Gewässer (Wietze) vergrößert sich der Abstand der verbleibenden intensiv bewirtschafteten Ackerfläche zum Gewässer um 9 m. Das verringert das Risiko des Stoffeintrages aus der Landwirtschaft und stärkt gleichzeitig die ökologische Vernetzungsfunktion des Gewässers im Sinne des Biotopverbunds (Gewässerrandstreifen).

Die parallel zum Uferrandstreifen der Wietze verlaufende Kompensationsfläche ist mit je einer Abpflockung an den Außenecken (also einmal im Nordwesten und einmal im Südosten) sowie einmal in der Mitte so abzugrenzen, daß die Fläche von der bewirtschafteten Ackerfläche zu unterscheiden ist. Die Abpflockung soll mit landschaftsüblichen Eichenspaltpfählen (Höhe ca. 1,2 m; Zopfstärke oben ca. 20 – 25 cm) vorgenommen werden.

Der bislang vor Ort vorhandene schmale Fahrstreifen für die Gewässerunterhaltung liegt, soweit erkennbar, auf dem Gewässerflurstück und bleibt von der Maßnahme unberührt.

Die damit insgesamt verbundene funktionale und strukturelle Aufwertung der Fläche ist daher geeignet, die eingriffsbedingten Funktionsverluste hinreichend mit auszugleichen, wie auch aus Tab. 1 in der Bilanz ersichtlich wird.

Abb. 8: Räumliche Zuordnung der Maßnahme E 1 auf den Flurstücken

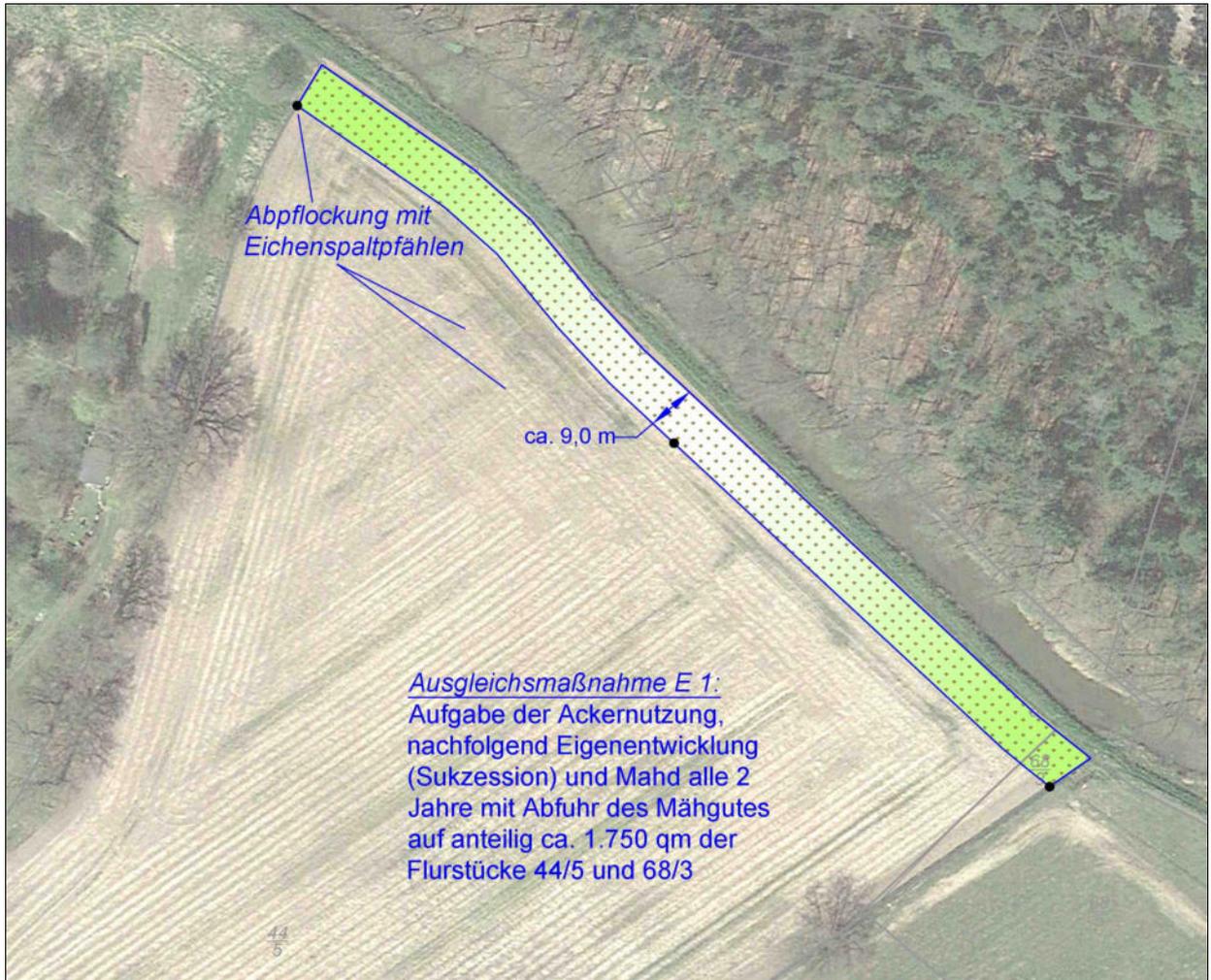


Abb. 9: Foto zum aktuellen Landschaftszustand der Maßnahmenfläche E 1 (links das Wietze-Ufer)



Aufnahmedatum: 06.10.2023 / Blick von Nordwesten

#### 4.1.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Sinne von §§ 13ff BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und auch des Menschen vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen<sup>3</sup> oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld<sup>4</sup> zu kompensieren.

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

Sollten einzelne Bäume beseitigt werden müssen, gehen damit auch Biotopstrukturen und damit potentiell auch Funktionen z.B. für gehölz- und ggf. höhlenbrütende Vogelarten verloren. Die Beseitigung sollte deshalb möglichst nicht in dem in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG benannten Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres erfolgen. Innerhalb dieses Zeitraumes ist im Einzelfall zu prüfen, ob ggf. Brutvogelvorkommen vorhanden sind. Damit soll ausgeschlossen werden, daß insbesondere Brutgeschäft und Jungenaufzucht gehölzbewohnender Vogelarten o.a. gestört werden. Das gilt auch bei der Beseitigung von Bäumen z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht bzw. Gefahrenabwehr.

Außerdem sollte sichergestellt werden, daß (Erd)Baumaßnahmen (Erschließung, Baugruben etc.) nicht im Zeitraum zwischen dem ca. 15. März und dem ca. 01. August eines Jahres durchgeführt werden. Damit soll ausgeschlossen werden, daß nicht doch Brutgeschehen von Vogelarten der Offenlandschaft auf der Ackerfläche betroffen ist.

Nur dann wird den Störungs- und Schädigungsverböten gemäß § 44 BNatSchG

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

entsprochen werden können, so daß aus artenschutzrechtlicher Sicht dem Vorhaben nichts entgegensteht.

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

#### 4.1.4 Eingriffsbilanz

Flächige Kompensationsleistungen können innerhalb des Plangebietes nur zu einem untergeordneten Anteil (randliche Gehölzpflanzung zur Eingrünung) erbracht werden. Die Eingriffskompensation muß vielmehr, wie in Kap. 4.1.3.2 beschrieben, auf einer planexternen Fläche erfolgen. Der dafür erforderliche Flächenumfang beträgt ca. 1.750 m<sup>2</sup>.

Ganz generell soll sowohl mit der Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet als auch mit der planexternen Maßnahme eine Verbesserung des Strukturangebotes und der Lebensraumbedeutung für die heimische Flora und Fauna sowie eine Entlastung des Boden- und Wasserhaushaltes von bisheriger intensiver Landwirtschaft erreicht werden.

Insgesamt kann damit eine quantitativ ausgeglichene Eingriffsbilanz erzielt werden, denn dem Flächenwert des Ist-Zustandes der planungsrelevanten Flächen im Umfang von insgesamt 7.504 Einheiten steht dann ein Flächenwert für die Planungs- und Ausgleichsflächen im Umfang von 7.511 Einheiten gegenüber (vgl. Tab. 1). Es ergibt sich eine Differenz (Überschuß) von wenigen Einheiten, was hier vernachlässigt werden kann.

Durch die damit insgesamt verbundenen strukturellen und funktionalen Aufwertungen kann aber auch die qualitative Eingriffsbilanz hier als hinreichend ausgeglichen angesehen werden. Denn den erheblichen, nachteiligen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie den absehbaren nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes durch erweiterte Bebauung steht damit ein angemessener Flächenvorrat mit geeigneter Nutzungsextensivierung und Strukturverbesserung gegenüber.

Die planexterne Kompensationsmaßnahme hat außerdem unter dem Aspekt „Mehrfachwirkung“ insbesondere durch ihre Nutzungsextensivierung mit zukünftigem Verzicht auf Dünger- und Biozideinsatz Positivwirkungen für Boden, Wasser sowie Tier- und Pflanzenwelt und dabei auch für den Gewässerschutz und die Biotopvernetzung. Sofern alle Maßnahmen qualitativ und quantitativ vollständig auf den vorgesehenen Flächen umgesetzt werden, verbleibt auch kein Defizit in der Eingriffskompensation.

#### 4.1.5 Festsetzungsvorschläge zur Übernahme in die verbindliche Bauleitplanung

Vor dem Hintergrund der im Kap. 4.1.3.1 stehenden Ausführungen sind aus der Sicht des Umweltberichtes keine weiteren Festsetzungsvorschläge erforderlich.

<sup>3</sup> nach § 200a BauGB jedoch nur Ausgleichsmaßnahmen

<sup>4</sup> Im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind jedoch keine Ersatzzahlungen möglich.

**Die Umsetzung der planexternen Kompensationsmaßnahme E 1 muß und kann auch ohne konkrete Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen, in diesem Umweltbericht reicht eine Maßnahmenbeschreibung. Die Maßnahme ist allerdings, soweit erforderlich, vor Satzungsbeschluß noch vertraglich abschließend und nachweislich zu regeln.**

## **5 Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen**

Die planexterne Kompensationsmaßnahme E 1 (Entwicklung eines Gewässerrandstreifens an der Wietze) sollte im Vorgriff auf die Eingriffe vorzeitig umgesetzt werden. Die übrigen Maßnahmen (randliche Eingrünung, Obstbaumpflanzungen auf den Einzelgrundstücken) sind nach Realisierung der Bauvorhaben durchzuführen

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

## **III Zusätzliche Angaben**

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

Spezielle technische Verfahren kamen bei der Erarbeitung dieses Umweltberichtes nicht zur Anwendung. Der Aufbau entspricht den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich nicht.

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

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

### **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der vorliegende Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes W-34 „An der Steinförder Straße“ durch die Gemeinde Wietze und in Verbindung mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als Bestandteil der Begründung und auf der Grundlage von §§ 2 + 2a BauGB mit Anlage erarbeitet. Mit der Aufstellung soll die Möglichkeit für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt neben einer bisherigen Grundstückszufahrt vor allem Ackerflächen. Es werden ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Verkehrsfläche (Privatstraße) festgesetzt.

Der Bebauungsplan W-34 weist eine Fläche von insgesamt 0,4574 ha auf. Es wurde eine Kartierung von Biotoptypen, Strukturmerkmalen und Flächennutzungen als wesentliche Arbeitsgrundlage für die Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht durchgeführt. Zurückgegriffen wurde dabei auch auf einen Umweltbeitrag, der bereits zum Vorläuferverfahren nach § 13b BauGB erarbeitet wurde.

Zu beurteilen ist letztendlich, welche erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und welche Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts sich dort ergeben werden.

Der Umweltbericht kommt vor diesem Hintergrund im Vergleich des aktuellen Plangebieteszustandes bzw. der gegebenen / zulässigen (aktuellen und zukünftigen) Nutzungen mit den Inhalten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes W-34 zu dem Ergebnis, daß die Realisierung der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen und damit eingriffsrelevante Folgen für die Schutzgüter „Tiere / Pflanzen“, „Boden“, „Klima“ und „Wasser“ sowie „Orts- und Landschaftsbild“ bewirken wird, vorwiegend auf Ackerflächen, untergeordnet auch auf extensiv unterhaltenen Gras- und Krautfluren sowie im Bereich der bestehenden Zuwegung.

Ob tatsächlich auch in Gehölzbestand eingegriffen werden muß, ist noch nicht endgültig abzusehen. Die artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG können eingehalten werden, wenn entsprechende Fristen zum Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten beachtet werden, d.h. wenn die Beseitigung von Gehölzen (soweit überhaupt erforderlich) im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgt.

Wesentlich bedingt werden die Vorhabensfolgen durch den Anteil eingriffsrelevanter Flächen (z.B. für das Schutzgut „Boden“ 3.097 m<sup>2</sup> ha), d.h. speziell die durch zukünftige Überbauung bzw. Befestigung und Versiegelung veränderten Flächen als Folge der beabsichtigten baulichen Entwicklung und Er-

schließung, außerdem werden weitere Flächen zukünftig in Hausgartenflächen mit im Vergleich höherer Pflegeintensität umgewandelt.

Standortalternativen oder weiterreichende Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung bzw. –minimierung bestehen aus Sicht der Gemeinde Wietze nicht.

Für die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das sog. „Städtetagmodell“ herangezogen. Der dabei abgeleitete Kompensationsbedarf kann sowohl über eine entsprechende landschaftspflegerische Maßnahme (Anpflanzung zur Eingrünung; 320 m<sup>2</sup>) innerhalb des Plangebietes als auch eine Ausgleichsmaßnahme im Umfang von rund 1.750 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

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

Der Umweltbericht ist als Text mit zugehörigem Kartenmaterial aufbereitet.

## Referenzliste der verwendeten Quellen

- BauGB >>> Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- BNatSchG >>> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Gesetze vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022
- BBodSchG >>> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I, 502), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes v. 9. Dez. 2004 (BGBl. I S. 3214)
- BUNDESREGIERUNG: Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie.- Neuauflage 2016
- DRACHENFLELS, O. v.: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2021.- Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen Heft A/4 1-336, Hannover
- Gesetz zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz), BGBl. 2021 Teil I Nr. 33, S. 1802
- KELLER Büro für städtebauliche Planung (2025-1): Bebauungsplan Nr. W-34 „An der Steinförder Straße“ und örtliche Bauvorschrift. Begründung und Planzeichnung; Stand 03.03.2025
- KELLER Büro für städtebauliche Planung (2025-2): 11. Änderung Flächennutzungsplan Teilplan Wietze. Begründung mit Planzeichnungen; Stand 28.02.2025
- LANDKREIS CELLE: Landschaftsrahmenplan Landkreis Celle.- Stand 1991
- LANDKREIS CELLE: Karte „Schutzgebiete im Landkreis Celle“.- Stand Juli 2021
- LBEG >>> NIEDERS. LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE: <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>; Abfrage vom 05.10.2023
- LGLN: Amtliche Karte 1:5000, erstellt 13.05.2022
- NLfb: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte 1:200.000, Blatt Hannover.- Hannover 1974
- NLWKN >>> NIEDERSÄCHSISCHER LANDESBETRIEB FÜR WASSERWIRTSCHAFT, KÜSTEN- UND NATURSCHUTZ: [http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX\\_Umweltkarten](http://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten); Abfrage Flora und Fauna Stand 05.10.2023
- NNatSchG >>> Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104 – VORIS 28100 -), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- OPENSTREETMAP >>> <https://www.openstreetmap.de>; Stand 27.09.2022

# **Verkehrstechnische Stellungnahme Wohngebiet An der Steinförder Straße in der Gemeinde Wietze**



Auftrag der  
**Gemeinde Wietze**

erstellt von

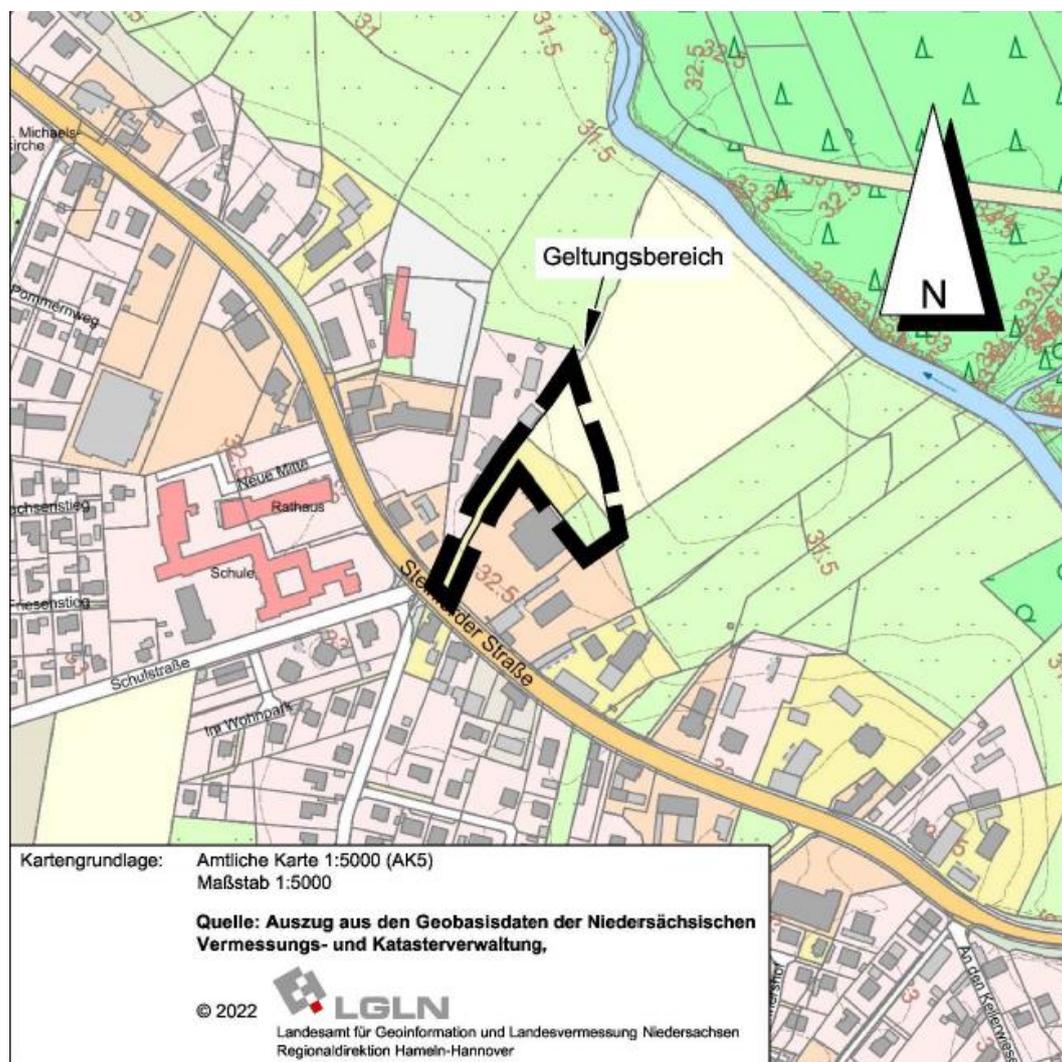


**Zacharias Verkehrsplanungen**  
**Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias**

Hilde-Schneider-Allee 3, 30173 Hannover  
Tel: 0511/ 78 52 92 - 2, Fax: 0511/ 78 52 92 - 3  
E-Mail: [post@zacharias-verkehrsplanungen.de](mailto:post@zacharias-verkehrsplanungen.de)  
[www.zacharias-verkehrsplanungen.de](http://www.zacharias-verkehrsplanungen.de)

**April 2023**  
(Stand 13.04.2023)

(1) In der Gemeinde Wietze ist an der Steinförder Straße (B 214) die Ausweisung eines Wohnbauquartiers geplant. Die Anbindung erfolgt über eine bestehende landwirtschaftliche Anbindung an die Steinförder Straße (B 214).



Übersicht, Quelle: Büro Keller, Hannover

(2) Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Wohnquartiers erfolgt nach Bosserhoff (Programm Ver\_Bau 2022). Im Baugebiet sollen Doppelhäuser, Reihenhäuser und ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt ca. 12 Wohneinheiten entstehen.

(3) Für die verkehrliche Abschätzung ist relevant, von wie vielen Einwohnern pro Wohneinheit auszugehen ist. Hierbei liefert die einschlägige Literatur diverse Ansätze. Da die Bebauungsart bekannt ist, soll diese als Grundlage dienen. Es ist bei verschiedenen Bebauungsarten (Doppelhäuser, Reihenhäuser, kleineres Mehrfamilienhaus) und ca. 3,0 Einwohnern je Wohneinheit zu rechnen.

(4) Die Anzahl der Wege je Einwohner ist ebenfalls ein zu definierender variabler Wert. Die Wegehäufigkeit wird definiert für montags bis freitags und bezogen auf alle Einwohner ab 0 Jahren. In den Werten sind Abschläge für Abwesenheit von der Wohnung (Krankheit, Urlaub) enthalten. Dieser Wert liegt bei neueren Wohngebieten bei 3,5 bis 4,0 Wegen pro Werktag.

(5) Der Gebietstyp (Stadt, Verdichtungsraum, ländlicher Raum) ist eher unwesentlich für die Wegehäufigkeit. Entscheidend sind die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Alter und Status (Erwerbstätigkeit, Teilzeitbeschäftigung, Kindererziehung) und die Pkw-Verfügbarkeit. So ist die Anzahl der Wege pro Einwohner in neuen Wohngebieten mit jüngeren und vielen erwerbstätigen Einwohnern deutlich höher als bei Bestandsgebieten. Vier Wege pro Einwohner sind demnach als wahrscheinlich anzunehmen.

(6) Teile der Einwohnerwege finden auch nur außerhalb des Plangebietes (Quelle und Ziel sind dann außerhalb des Plangebietes) oder nur innerhalb des Plangebietes (Quelle und Ziel sind dann innerhalb des Plangebietes) statt. Der Anteil dieser Wege hängt auch von der Nutzungsmischung im Plangebiet ab und kann bis zu 20 % betragen. Binnenverkehr im Plangebiet ergibt sich nur bei Nutzungsmischung, die in diesem Fall zu vernachlässigen ist. Aufgrund der Einwohnerwege außerhalb des Plangebietes wäre die Anzahl sich ergebender Wege entsprechend zu reduzieren. Zur Vereinfachung unterbleibt dies jedoch, die prognostizierten Wege liegen damit auf der sicheren Seite.

(7) Der MIV-Anteil (motorisierter Individualverkehr = Kfz) für Einwohnerverkehr beträgt in Abhängigkeit von der jeweiligen Situation im Plangebiet 30 bis 70 %. Er hängt vor allem von der Erschließung des Gebiets durch die Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Fußgänger- bzw. Radverkehr und ÖPNV) und dem Angebot an wohnbezogenen Nutzungen im Umfeld ab, die von den Wohnungen aus auf kurzen Wegen zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden können.

(8) Der Lage des Wohngebietes entsprechend ist von einem hohen MIV-Anteil von 70 % auszugehen. Der PKW-Besetzungsgrad im Bereich Einwohnerverkehr liegt im Mittel bei 1,5.

(9) Auf Grundlage der vorstehenden Überlegungen ergeben sich folgende Abschätzungen:

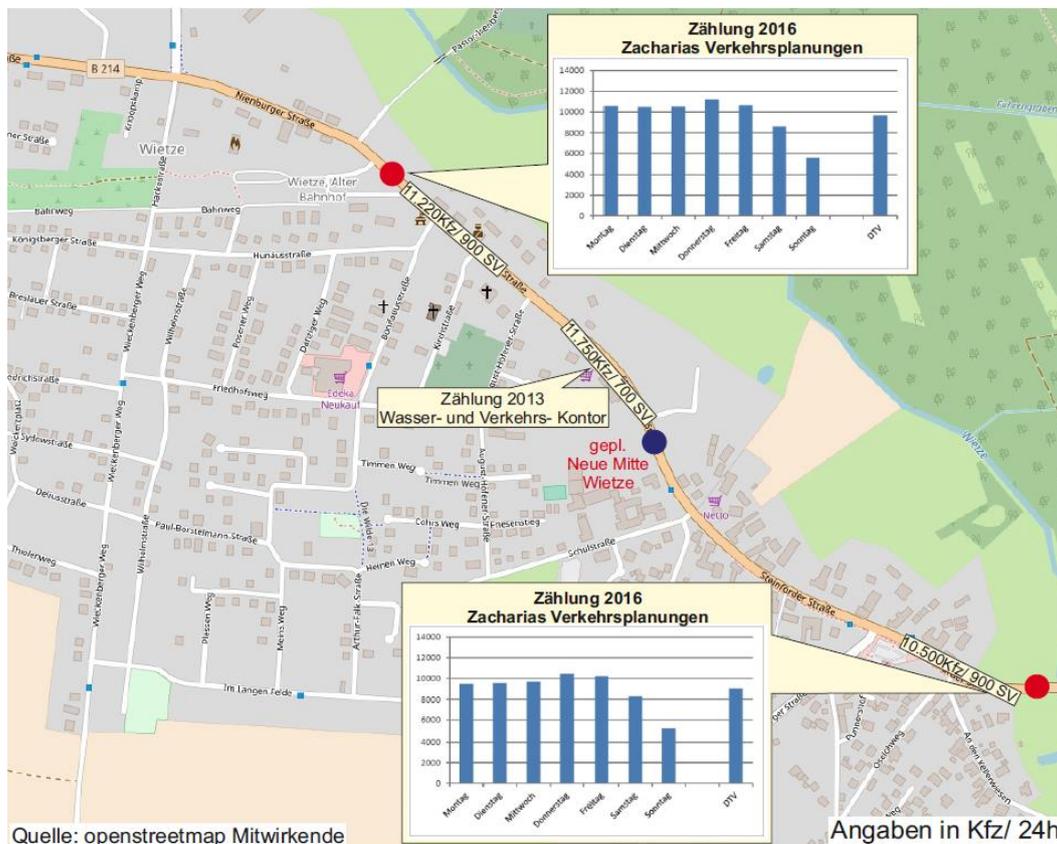
Gebiet	WE	EW x 3,0	Wege x 4,0	MIV x 0,7	Besetzungsgrad / 1,5
<b>WG</b>	<b>12</b>	<b>36</b>	<b>144</b>	<b>101</b>	<b>68 Kfz-Fahrten</b>

(10) Es entstehen demnach rund **68 Kfz-Fahrten** (34 Kfz-Zufahrten und 34 Kfz-Abfahrten) werktäglich mit Bezug zum neuen Wohngebiet.

(11) Für die Bemessungsstunde (Spitzenstunde) werden vereinfacht ca. 10 Kfz-Zufahrten und 10 Kfz-Abfahrten angenommen, was einem Anteil von ca. 30 % der Tagesgesamtbelastung entspricht und deutlich auf der sicheren Seite liegt. In der Praxis werden voraussichtlich gerade einmal 12 % der Tagesbelastung in der Spitzenstunde erreicht (z.B. morgendliche Abfahrt zur Arbeit oder nachmittägliche Heimfahrt), wobei dann in Gegenrichtung deutlich weniger Verkehr anzunehmen wäre.

(12) Die Verteilung der Fahrten auf der B 214 wird vereinfacht zu 50 % von/ nach Westen und 50 % von/ nach Osten angenommen.

(13) Aktuelle Zählraten liegen zur Zeit für Wietze nicht vor. Für eine überschlägige Berechnung können ältere Daten der Jahre 2013/ 2016 verwendet werden.



**Auszug Verkehrsuntersuchung Neue Mitte Wietze, August 2018, Zacharias Verkehrsplanungen**

(14) Zur Sicherheit werden die Verkehrswerte von rund 11.750 Kfz/ Tag auf der Steinförder Straße um 20 % auf 14.100 Kfz/ Tag erhöht. Durch diese Hochrechnung werden geringfügige Abweichungen der Verkehrswerte an den vorhandenen Zählpunkten mit dem zukünftigen Anbindungspunkt des Wohnquartiers berücksichtigt. Zudem sind mögliche Entwicklungen von 2013/ 2016 bis heute sowie von heute bis zum Prognosezeitraum 2035 pauschaliert enthalten.

(15) Der Anteil des Schwerverkehrs lag 2013/ 2016 zwischen 6,0 und 8,6 % der Kfz-Tagesbelastung. Im Prognosezeitraum 2035 dürfte sich der Schwerverkehrsanteil nur unwesentlich bzw. geringfügig ändern.

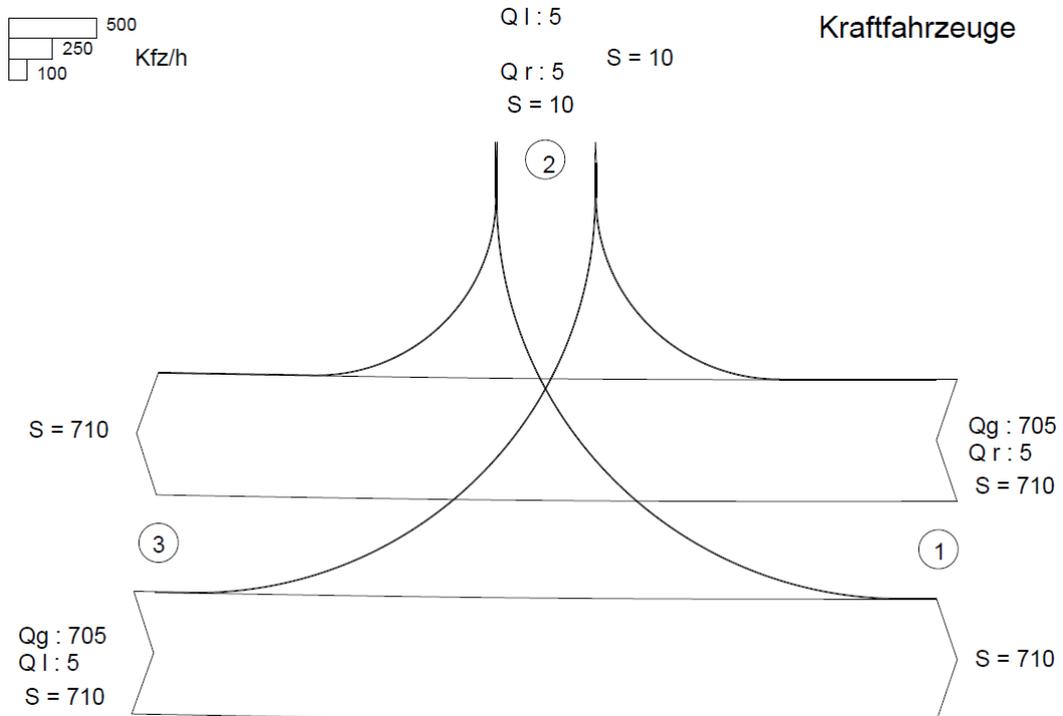
(16) Für die Spitzenstunden/ die Bemessungsstunde wird von pauschal 10% der Tagesbelastung ausgegangen.

(17) Für die Anbindung der Wohnbebauung an die Steinförder Straße (B 214) ist die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität auf der Grundlage des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) zu ermitteln.

(18) Die Berechnungen werden für einen einfachen Ausbauzustand ohne Linksabbiegestreifen oder Linksabbiegehilfen gewählt. In der Zufahrt von WG wird angenommen, dass sich Links- und Rechtseinbieger nicht nebeneinander aufstellen können.

(19) Als Verkehrswerte für die Leistungsfähigkeitsberechnungen werden pauschal ca. 30 % der Tagesbelastungen des Wohnquartiers (jeweils 10 Kfz-Zu- und 10 Kfz-Abfahrten pro Stunde) sowie pauschal 10 % des hochgerechneten Prognoseverkehrs von 14.100 Kfz/ Stunde auf der B 214 gewählt.

(20) Für den Schwerverkehr (Kfz > 3,5 t) werden pauschal 10 % für alle Verkehrsbeziehungen (auch mit Bezug zum Wohnquartier) angenommen.



(21) Die Verkehrsqualität wird gemäß „Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) in den Stufen A bis F angegeben. A bedeutet dabei freien Verkehrsfluss, F eine Überlastung der Verkehrsanlage.

### **Vorfahrtgeregelter Knotenpunkt ohne Signalregelung**

- **Stufe A:** Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering.
- **Stufe B:** Die Abflussmöglichkeiten der wartepflichtigen Verkehrsströme werden vom bevorrechtigten Verkehr beeinflusst. Die dabei entstehenden Wartezeiten sind gering.
- **Stufe C:** Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.
- **Stufe D:** Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom gebildet hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.
- **Stufe E:** Es bilden sich Staus, die sich bei der vorhandenen Belastung nicht mehr abbauen. Die Wartezeiten nehmen sehr große und dabei stark streuende Werte an. Geringfügige Verschlechterungen der Einflussgrößen können zum Verkehrszusammenbruch (d.h. ständig zunehmende Staulänge) führen. Die Kapazität wird erreicht.
- **Stufe F:** Die Anzahl der Verkehrsteilnehmer, die in einem Verkehrsstrom dem Knotenpunkt je Zeiteinheit zufließen, ist über eine Stunde größer als die Kapazität für diesen Verkehrsstrom. Es bilden sich lange, ständig wachsende Staus mit besonders hohen Wartezeiten. Diese Situation löst sich erst nach einer deutlichen Abnahme der Verkehrsstärken im zufließenden Verkehr wieder auf. Der Knotenpunkt ist überlastet.

Quelle: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015)

(22) Aus den Berechnungen ergibt sich für die Einmündung eine befriedigende Verkehrsqualität der Stufe C für die Linkseinbieger vom Wohnquartier in die B 214. Für den Rechtseinbieger ergibt sich eine Verkehrsqualität der Stufe A. Da sich diese beiden Verkehrsströme zusammen bzw. ggf. hintereinander aufstellen müssen, errechnet sich für diesen Mischstrom eine Verkehrsqualität der Stufe B.

(23) Alle anderen Verkehre, Geradeausfahrer im Zuge der B 214, aber auch Links- und Rechtsabbieger von der B 214 zum Wohngebiet, verlaufen mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A. Nennenswerte Rückstauungen ergeben sich in keiner Fahrbeziehung.

(24) Die gewählten Eingangsparameter liegen auf der - zum Teil deutlich - sicheren Seite, so dass davon ausgegangen werden kann, dass sich die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität in der Praxis deutlich besser darstellt, als hier theoretisch berechnet.

HBS 2015, Kapitel S5: Stadtstraßen: Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage

Projekt : WG An der Steinförder Straße  
 Knotenpunkt : Anbindung  
 Stunde : Bemessungsstunde  
 Datei : WIETZE-WG.kob

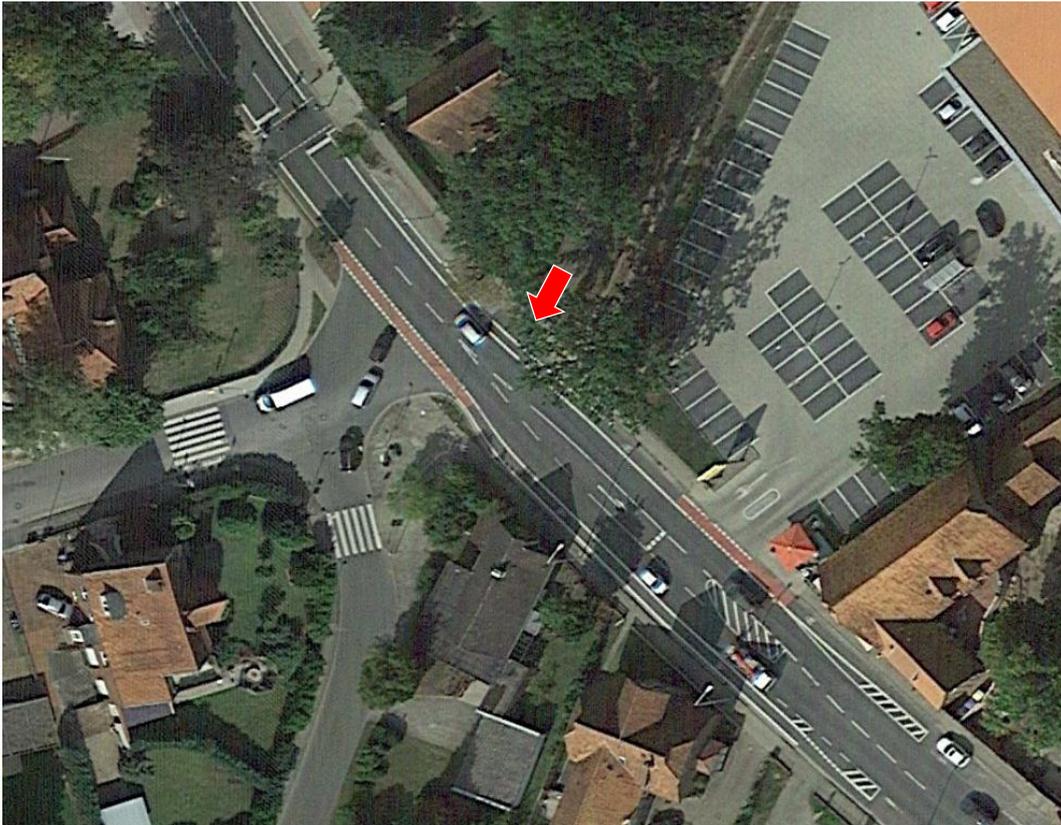


Strom	Strom	q-vorh	tg	tf	q-Haupt	q-max	Misch-	W	N-95	N-99	QSV
-Nr.		[PWE/h]	[s]	[s]	[Fz/h]	[PWE/h]	strom	[s]	Fz	Fz	
2		776				1800					A
3		6				1600					A
4		6	6,5	3,2	1418	161		25,5	1	1	C
6		6	5,9	3,0	708	505		7,9	1	1	A
Misch-N		11				244	4 + 6	17,0	1	1	B
8		776				1800					A
7		6	5,5	2,8	710	573		7,0	1	1	A
Misch-H		781				1800	7 + 8	3,9	3	4	A

Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs für den gesamten Knotenpunkt : **C**  
 Lage des Knotenpunktes : Innerorts  
 Alle Einstellungen nach : HBS 2015

(25) Die Verkehrssituation in dem Abschnitt der Ortsdurchfahrt der B 214 weist eine für Ortslagen typische, aber eben nicht sehr übersichtliche Situation auf. Aufgrund der versetzt gegenüberliegenden Anbindung der Schulstraße, der benachbarten Anbindung des Netto-Lebensmittelmarktes und der ca. 40 m nördlich gelegenen Bedarfssignalanlage ergeben sich hier mehrere für den Verkehrsteilnehmer zu beachtende Situationen.

(26) Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RAS<sub>t</sub> 06) sind bei den Verkehrsmengen der Bemessungsstunde auch kein Linksabbiegestreifen und keine Linksabbiegehilfe im Zuge der B 214 erforderlich.



**Übersicht mit geplanter Anbindung WG**

(27) Auch aufgrund der sehr guten bis befriedigenden Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität ergeben sich aus unserer Sicht bei der geplanten Anbindung aber keine besonderen Gefahrensituationen. Der Kfz-Verkehr kann damit sicher Ein- und Abbiegenden, der Verkehr im Zuge der B 214 wird hierdurch allenfalls geringfügig betroffen.

(28) Der Radverkehr wird im Zuge der B 214 sicher auf den vorhandenen Radfahrstreifen geführt und ist damit beim Ein- und Abbiegen direkt im Blickfeld des Kfz-Verkehrsteilnehmers. Fußgänger können die B 214 sicher an der Bedarfssignalanlage queren. Der benachbarte Lebensmittelmarkt wird vom neuen Wohnquartier ohne Querung der B 214 erreicht.

Hannover, 13.04.2023  
Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias

*Lothar Zacharias*