

BEGRÜNDUNG

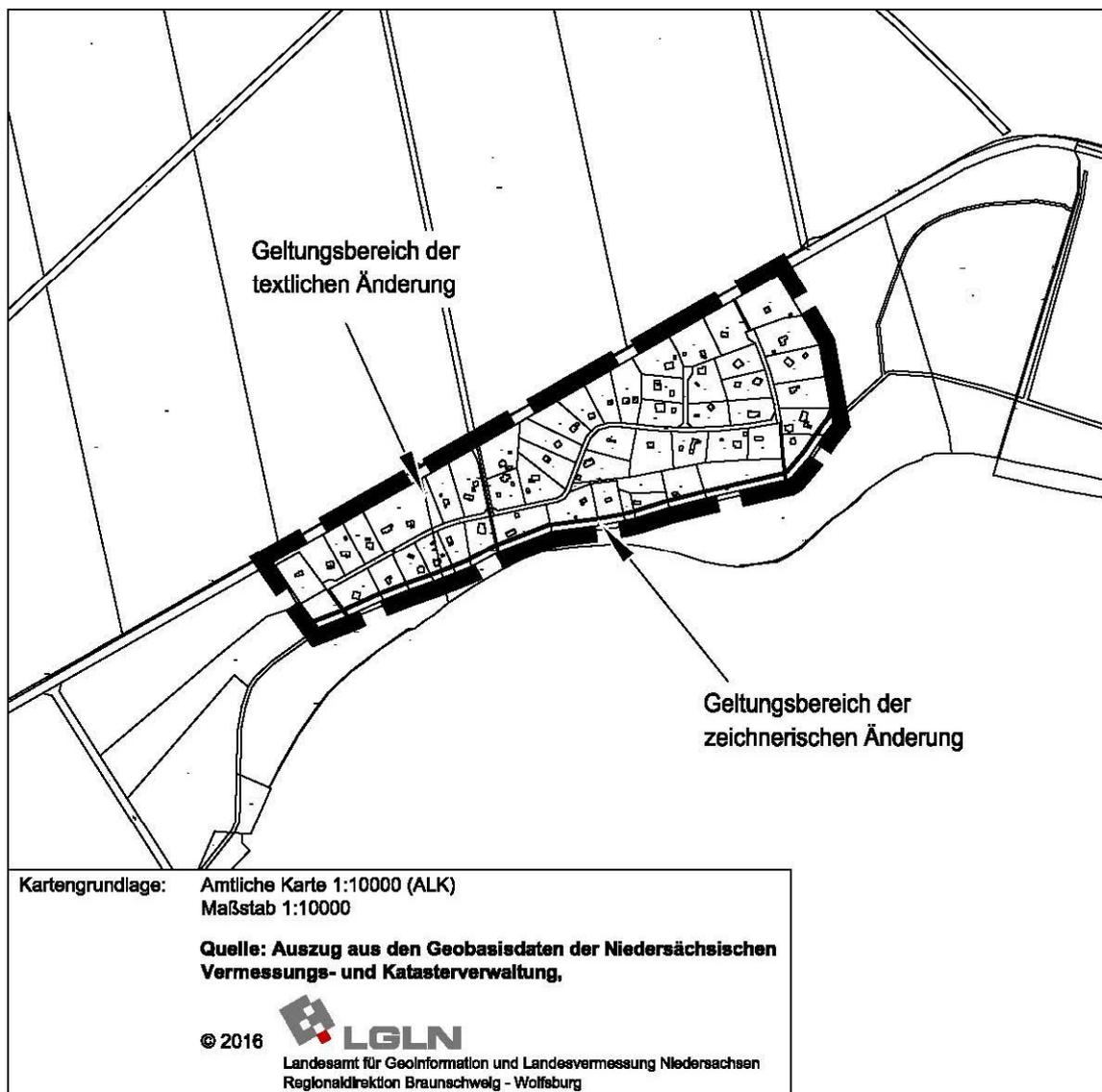
Stand der Planung	gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	erneut gemäß § 13 i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
26.4.2016	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

ORTSTEIL BANNETZE

BEBAUUNGSPLAN BANNETZE NR. 1 „WOCHENENDHAUSGEBIET BOSTELBERG“

4. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 HANNOVER

1 Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat am 12.5.2015 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Bannetze Nr. 1 „Wochenendhausgebiet Bostelberg“ beschlossen.

1.2 Planbereiche

Der Planbereich der 4. Änderung entspricht, soweit der Plan textlich geändert wird, dem des ursprünglichen Bebauungsplanes und liegt östlich Bannetzes zwischen der Landesstraße 180 nach Winsen im Norden und der Aller im Süden. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt.

Zusätzlich wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund einer Anregung des Landkreises Celle eine zeichnerische Änderung mit einem eigenen, kleineren Geltungsbereich in die Planung aufgenommen.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für den Landkreis Celle (RROP) wird der Planbereich als „in rechtskräftigen F.-Plänen ausgewiesene Baufläche“ innerhalb eines Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft dargestellt. Nördlich führt ein regional bedeutender Radwanderweg vorbei. Der Landkreis Celle ist der Auffassung, dass Teile des Änderungsbereiches nach der zeichnerischen Darstellung des RROP 2005 des Landkreises Celle in einem Gebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses liegen. Die Überschwemmungsgebiete seien in ihrer Funktion als natürliche Retentionsräume zu erhalten bzw. soweit möglich wiederherzustellen; Abflusshindernisse seien zu vermeiden bzw. nach Möglichkeit zurückzubauen. (...). Diese Gebiete sollen in ihrer Bedeutung für den Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt werden, indem beispielsweise die Überschwemmungsgebiete durch bauliche Anlagen verkleinert werden. Der Schutzzweck sei bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die geschilderte Darstellung ist in der Planzeichnung aufgrund des Planmaßstabs kaum zu erkennen. In jedem Fall muss aber im Falle gemäß Niedersächsischem Wassergesetz sichergestellt werden, dass der Hochwasserabfluss nicht durch baulichen und sonstige Maßnahmen behindert wird. Gegebenenfalls ist dies durch Abgrabungen zur Kompensation des entfallenden Retentionsraumes auszugleichen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Wochenendhäuser“ mit einer Grundfläche von 60 m² dar.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiete“ fest. Innerhalb der 3. Änderung wurde planweit eine zulässige Grundfläche von 80 m² zuzüglich 15 m² für einen überdachten Freisitz bestimmt. Diese Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 75 %, bei wasserdurchlässiger Bauweise um bis 100 % überschritten werden. Innerhalb der 2. Änderung wurde bestimmt, dass je Baugrundstück eine maximal 25 m² große Einzelgarage und ein maximal 15 m² großes sonstiges Nebengebäude zulässig sind.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich der 4. Änderung wird bereits als Wochenendhausgebiet genutzt. Die Freibereiche sind laut Niedersächsischer Bauordnung als Grünflächen anzulegen. Tatsächlich sind in erheblichem Maß Großgehölze vorhanden, die dem Gebiet weitgehend einen Waldcharakter verleihen.

Südlich benachbart fließt die Aller, die als FFH-Gebiet gemeldet ist. Südlich der Aller ist das Naturschutzgebiet „Hornbosteler Hutweide“ festgesetzt.

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese textliche Planänderung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes soll innerhalb des vorhandenen und durch Bebauungsplan rechtlich abgesicherten Wochenendhausgebietes die zulässige Grundfläche je Baugrundstück auf 95 m² erhöht werden. Dadurch soll eine zeitgemäße Nutzung ermöglicht werden, nachdem im Laufe der Jahre die Ansprüche auch an Wochenendhäuser gestiegen sind und das Gebiet auch für mögliche Nachnutzer attraktiv bleiben soll. Die Regelung für überdachte Freisitze, Einzelgaragen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bleibt davon unberührt und gilt weiterhin.

Nachdem in den vergangenen Jahren die Inanspruchnahme von Wohnfläche je Einwohner immer größer geworden ist, muss davon ausgegangen werden, dass auch die Fläche, die eine Familie für die Wochenendnutzung beansprucht, ebenso größer geworden ist. Dazu kommt, dass nach etlichen Jahren der Generationswechsel der Bewohner dazu führen muss, dass die Grundstücke attraktiv sein müssen, um Nachnutzer zu finden und einem Leerstand und damit verbundenen einem Verfall der Gebäude entgegenzuwirken. Anderenfalls würde hier ein erhebliches städtebauliches Problem entstehen, dem die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten durch die Anpassung der zulässigen Grundfläche entgegenwirken will.

Das Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, das in der Regionalen Raumordnungsplanung für den Änderungsbereich dargestellt wird, wird durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche nicht in wesentlichem Maß beeinträchtigt.

Der Landkreis Celle hat darauf hingewiesen, dass bei rund 50 Wochenendhausgrundstücken die zulässige Versiegelung sich somit auf insgesamt 1.300 bis 1.500 m² erhöhen könne; die sei zu bewerten und eine Aussage über Kompensation zu treffen. Weiterhin wird auf die Lage direkt am FFH-Gebiet der Aller sowie auf das jenseits der Aller festgesetzte Naturschutzgebiet „Hornbosteler Hutweide“ hingewiesen, die einen Abstand zu baulichen

und sonstigen Nutzungen im Sondergebiet nahelegen. Um dem zu entsprechen, wird innerhalb des Geltungsbereiches der zeichnerischen Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass ein 10 m tiefer Geländestreifen entlang der Südgrenze des Plangebietes zukünftig von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Vorhandener und gegebenenfalls genehmigter Bestand ist hiervon nicht betroffen.

Die zunehmende Versiegelung wird in diesem Fall nicht als wesentliche Verschlechterung beurteilt, weil das Regenwasser hier nicht abgeleitet wird, sondern ungefasst auf den Grundstücken verbleibt. Die Grund-Biotopfunktion und das Ertragspotenzial ist innerhalb eines Wochenendhausgrundstückes natürlich eingeschränkt, aber das sich wird aus Sicht der Gemeinde durch die Änderung nicht wesentlich verschärfen.

Weiterhin regt der Landkreis Celle an, zumindest auf den Grundstücken/Grundstücksteilen, die im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet liegen, keine Vergrößerung der Wochenendhausgrundflächen zuzulassen. Das wird von der Gemeinde Winsen nicht als zwingend erforderlich beurteilt. Innerhalb der Flächen, die für den Hochwasserabfluss wichtig sind, ist im Zuge von Baugenehmigungen das Wasserrecht zu berücksichtigen. Das kann gegebenenfalls zu Kompensationsabgrabungen führen, um sicherzustellen, dass eine zusätzliche Bebauung nicht zu einer Minderung des Retentionsvolumens führt. Je Grundstück wird es sich dabei aber jeweils lediglich um ein sehr geringes Volumen handeln. Der betroffene Bereich wird in der zeichnerischen Änderung nachrichtlich dargestellt.

Das Forstamt Fuhrberg geht davon aus, dass von der Planung Wald betroffen sei. Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Waldstreifen zwischen den einzelnen „Sondergebieten Wochenendhausgebiet“ weisen stellenweise noch Waldeigenschaft auf (überwiegend sind sie allerdings zu schmal). Insbesondere die beiden 10-15 m breiten Streifen am West- und Ostrand seien tatsächlich und rechtlich Wald, da sie im gültigen Bebauungsplan keine andere Festsetzung erfahren haben. Für einen ausreichenden Schutz vor Waldbrand und Sturmwurf seien zwischen Wald und Bebauung mindestens 30 m Abstand nötig. Dieser Auffassung wird durch die Gemeinde Winsen nicht gefolgt. Die Planzeichenerklärung des ursprünglichen Bebauungsplanes ist tatsächlich nicht eindeutig. Es muss aber davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan mit Ausnahme eines Schutzstreifens entlang der Landesstraße Sondergebiete für Wochenendhäuser beinhaltet. Die als „SW Wochenendhausgebiet“ gekennzeichneten Flächen sind als überbaubare Flächen innerhalb der Sondergebiete anzunehmen, die ansonsten durch Verkehrsflächen, die Planbereichsgrenze und den genannten Schutzstreifen begrenzt werden. Dass Flächen innerhalb eines Bebauungsplanes keine Festsetzung erfahren haben, wie das Forstamt annimmt, kann nicht vorausgesetzt werden. Davon abgesehen kann aber der genannte Abstand zu Flächen, die unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan Waldcharakter aufweisen, hier nicht mehr vorgesehen werden, weil es sich um ein bereits vorhandenes Wochenendhausgebiet handelt.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und durch den Änderungsinhalt nicht betroffen. Dies gilt insbesondere auch für die Belange der nördlich vorbeiführenden Landesstraße, deren rechtliche Rahmenbedingungen durch diese Planänderung unberührt bleiben.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weil die zulässige Grundfläche je Baugrundstück lediglich um 15 m² erhöht wird. Dadurch werden keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Durch die Änderung wird auch kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründete. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass durch die Änderung Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes beeinträchtigt werden könnten.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Bannetze Nr. 1

„Wochenendhausgebiet Bostelberg“

vom 21.03.2016 bis einschließlich 22.04.2016

gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.

Winsen (Aller), den 23.06.2016

gez. Oelmann
Bürgermeister