URSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

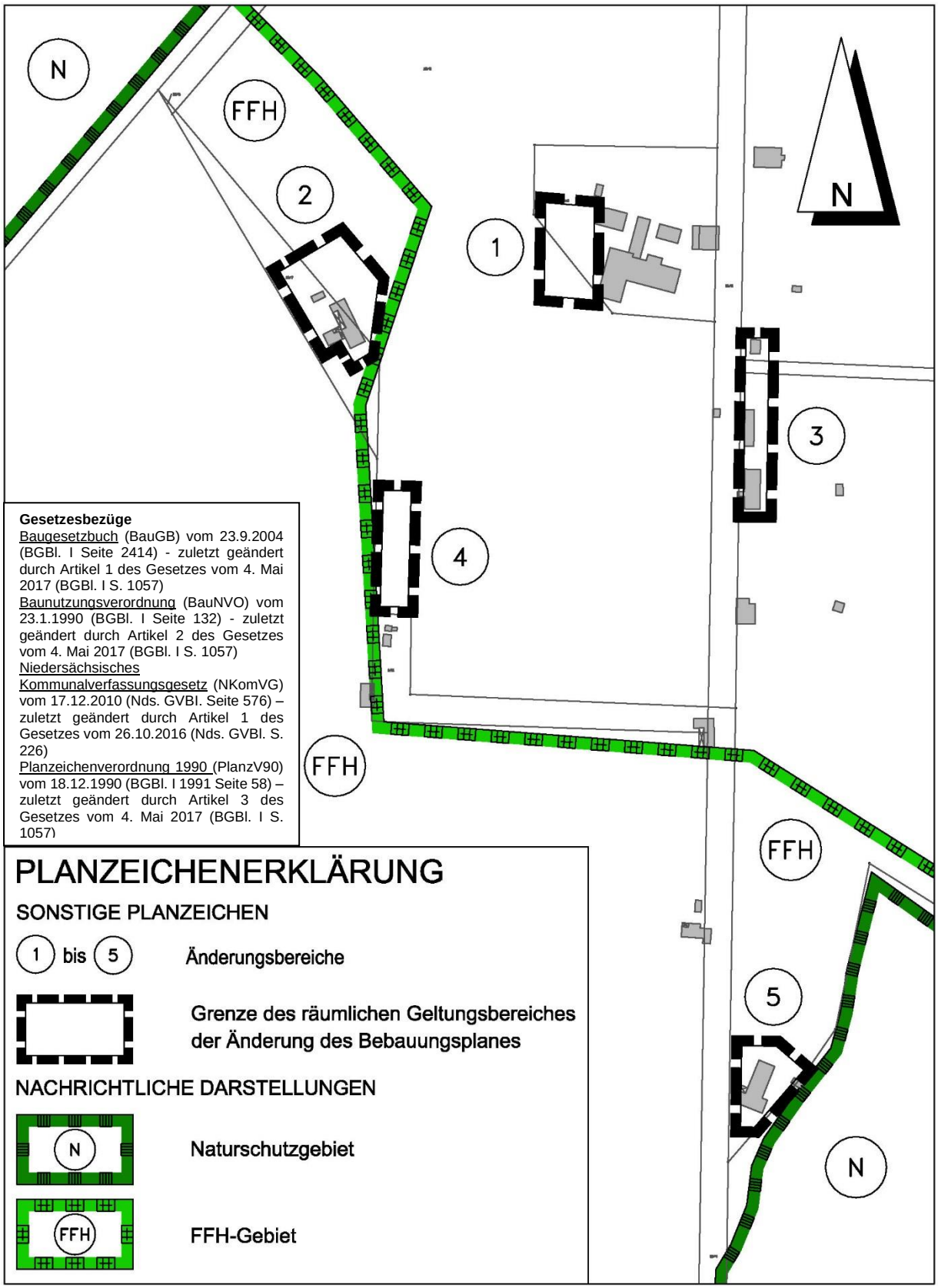
Stand der Planung	gemäß § 13 (BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	
31.8.2017			

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

BEBAUUNGSPLAN MEIßENDORF NR. 1A „HÜTTENSEEPARK“, 6. ÄNDERUNG

BÜRO KELLER LOTHRINGER STRASSE 15 30559 Hannover

Bebauungsplan Meißendorf Nr. 1A „Hüttenseepark“, 6. Änderung, M 1:2.500



Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I Seite 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I Seite 132) - zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.10.2016 (Nds. GVBl. S. 226)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des Änderungsbereiches 1 sind zusätzlich Ferienhäuser, auch in Mobilheim-Bauweise, bei eingeschossiger offener Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 80 m² zuzüglich überdachtem Freisitz von maximal 15 m² Fläche zulässig. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 bleibt unberührt (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO).

2. Innerhalb der Änderungsbereiche 2 und 3 sind jeweils vier, im Änderungsbereich 4 drei und im Änderungsbereich 5 zwei Ferienhäuser, auch in Mobilheim-Bauweise, bei eingeschossiger offener Bauweise mit einer maximalen Grundfläche von jeweils 80 m² zuzüglich überdachtem Freisitz von maximal 15 m² Fläche zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO).

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576)) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Winsen diesen Bebauungsplan Meißendorf Nr. 1A, „Hüttenseepark“, 6. Änderung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen,, als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5.12.2016 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Meißendorf Flur:

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

© 2016 LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Celle, den ……

- RMK -

Siegel

……
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Februar 2017

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 522530 Fax 529682

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A mit Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.7.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom 21.7.2017 bis 22.8.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A mit Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung hat vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.

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

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.9.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 6. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

BEGRÜNDUNG

1. Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat die Aufstellung der 6. Änderung (vereinfacht gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A „Hüttenseepark“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich der 6. Änderung besteht aus fünf Einzelflächen, die sich innerhalb des Hüttenseeparks im Südwesten Meißendorfs befinden. Sie werden auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Grundlegende Ziele bzw. zeichnerische Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Hüttenseepark eine Mischung aus Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie verschiedenen Sondergebieten für Camping, Wochenendhaus- und Ferienhausgebieten dar, so dass die vorliegende Bebauungsplanänderung zwar nicht parzellenscharf, aber doch sinngemäß aus ihm entwickelt werden kann.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

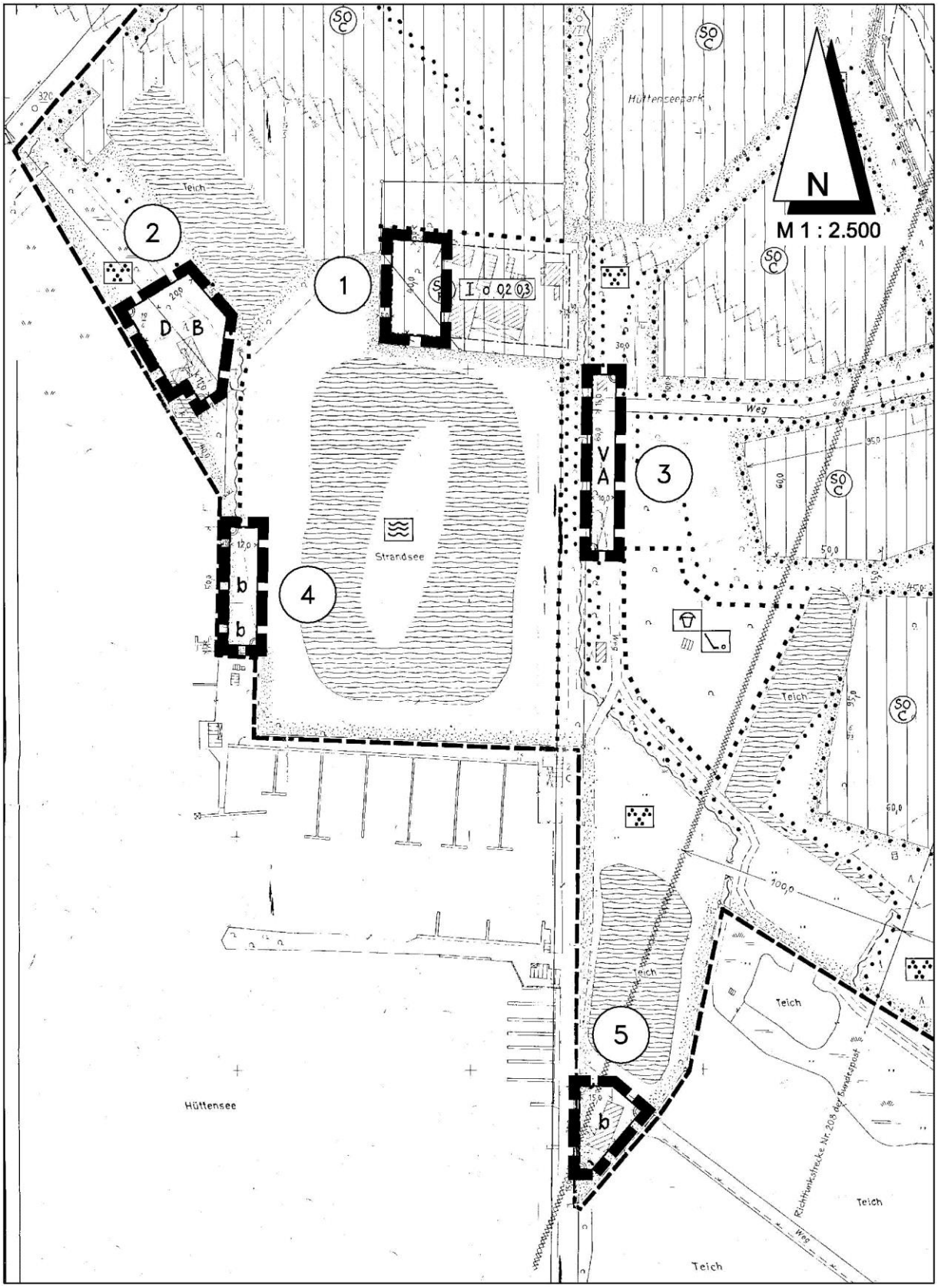
Der Bebauungsplan setzt für die Geltungsbereiche dieser Änderung innerhalb von einem Sondergebiet (Änderungsbereich 1) bzw. Grünflächen eingeschossig überbaubare Flächen

für Schank- und Speisewirtschaft mit Bindung an Erholungs- und Freizeitnutzung. Zulässig sind eingeschossige bauliche Anlagen für Gastwirtschaft, Kiosk, Pächterwohnung, Ver- und Entsorgungsanlagen und Sanitäranlagen für den Campingplatz bei einer Grund- bzw. Geschossflächenzahl von 0,2 bzw. 0,4 (Änderungsbereich 1),

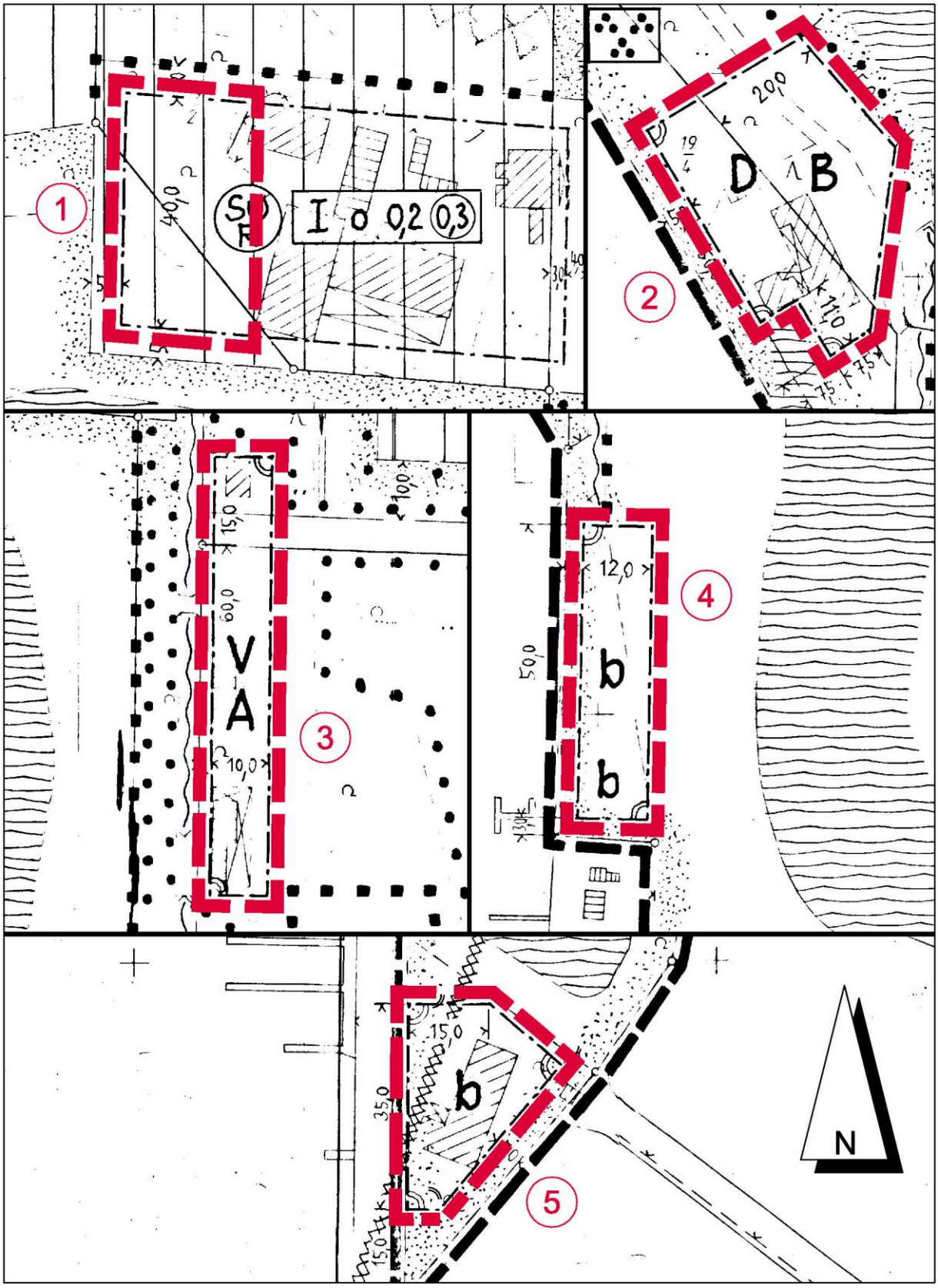
- für eine DLRG-Station und den Bauhof des Parks mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 400 m² (Änderungsbereich 2),
- für Verwaltung und Aufsicht mit einer Grundfläche von maximal 200 m² (Änderungsbereich 3) sowie
- für Bootshäuser mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt 400 m² (Änderungsbereich 4) bzw.
- ein Bootshaus mit einer maximalen Grundfläche von 200 m² (Änderungsbereich 5) fest.

Mit Ausnahme der 4. Änderung des Bebauungsplanes, soweit in ihr die Baunutzungsverordnung von 1993 zur Rechtsgrundlage erklärt wurde, betreffen die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes nicht die Geltungsbereiche seiner 6. Änderung.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1A „Hüttenseepark“ (Ursprungsfassung) mit eingetragenen Änderungsbereichen, M 1:2.500 verkleinert aus M 1:1.000



Ausschnitte aus dem Bebauungsplan Nr. 1A „Hüttenseepark“ (Ursprungsfassung) mit eingetragenen (roten) Änderungsbereichen, M 1:1.000



Darstellung von Luftbildern (Quelle: umweltkarten-niedersachsen.de) mit eingetragenen (roten) Änderungsbereichen sowie Schutzgebieten, M 1:1.000

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Planbereich des Bebauungsplanes und damit dieser 6. Änderung liegt innerhalb des seit etlichen Jahren bestehenden Hüttenseeparks mit seinen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen. Die Änderungsbereiche sind bereits mit baulichen Anlagen bestanden.

Änderungsbereich 1 von Nordwesten

Änderungsbereich 2 von Westen

Änderungsbereich 3 von Norden

Änderungsbereich 4 von Norden

Änderungsbereich 5 von Nordwesten

3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sollen in Bereichen, die für die bislang dort festgesetzten Nutzungen und baulichen Anlagen nicht mehr benötigt werden, Ferienhäuser entstehen dürfen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem, das für die Wochenendhausgebiete innerhalb des Planbereichs des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzt wurde. Lediglich Garagen werden nicht zugelassen, weil hierfür kein Bedarf gesehen wird.

Aufgrund der Tatsache, dass für die Änderungsbereiche bereits überbaubare Flächen festgesetzt und bauliche Anlagen vorhanden sind, erfolgt durch die Planänderung kein zusätzlicher Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft. Gegenüber der bisherigen Planung wird die zulässige Bebauung in der Summe sogar erheblich kleiner. Die während der öffentlichen Auslegung vom Landkreis Celle vorgebrachte Anregung zur Kartierung der vorkommenden Biotope, bzw. zur Bearbeitung der Eingriffsregelung und gegebenenfalls. einer Waldumwandlung nach NWaldLG. wird nicht gefolgt. Es handelt sich hier um planungsrechtlich bebaubare Flächen, die lediglich einer Nutzungsänderung unterzogen werden. Dabei wird das Baurecht gegenüber der bisherigen Planung in der vorliegenden Änderung verkleinert. Ein Eingriff erfolgt somit nicht. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes stehen einer Berücksichtigung als Wald entgegen.

Eine nach den Zielen der Raumordnung zu vermeidende Zersiedelung der Landschaft wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erfolgen, weil lediglich vorhandene Baurechte ergänzt bzw. geändert werden, aber keine grundsätzlich neuen Baurechte geschaffen werden. Ein Dauerwohnen wird durch die Planfestsetzungen ausgeschlossen.

Der Änderungsbereich 1 ist als Sondergebiet für ein Restaurant festgesetzt und beinhaltet eine überbaubare Fläche, die unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung entsprechend bebaut werden darf. Das betrifft auch die Standorte der dort vorhandenen Bäume, die durch den Bebauungsplan nicht geschützt werden. Inhalt der vorliegenden Änderung ist lediglich, dass zusätzlich zur ohnehin zulässigen Bebauung zukünftig auch Ferienhäuser entstehen dürfen. Da das Maß der baulichen Nutzung aber nicht erhöht wird, ergibt sich daraus kein zusätzlicher Eingriff.

Der Änderungsbereich 2 beinhaltet bislang eine zulässige Grundfläche von 400 m²; zukünftig sollen es 320 m² zuzüglich überdachte Freisitze von in der Summe 60 m² = insgesamt 380 m² sein. Die hier grundsätzlich festgesetzte Grünfläche wird damit zukünftig weniger in Anspruch genommen, als dies nach den bisherigen Festsetzungen der Fall ist. Planungsrechtlich handelt es sich hier um eine Grünfläche mit definiertem Baurecht, nicht jedoch um Wald. Der Bauhof besteht hier nicht; die Badeaufsicht wird an anderer Stelle gesichert, so dass das Gebäude für diese Zwecke nicht mehr erforderlich ist.

Bei dem Änderungsbereich 4 ist laut Landkreis Celle mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Wenn optisch abschirmende Gehölze beseitigt werden müssten, würden die Wochenendhäuser von einem großen Teil des Rundwanderweges um den Hüttensee sichtbar sein. Allerdings ist die Beseitigung von Gehölzen bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes zulässig. Durch die vorliegende Änderung tritt in dieser Hinsicht keine Veränderung ein.

Der Landkreis Celle hat darauf aufmerksam gemacht, dass der Änderungsbereich 5 im FFH-Gebiet 91- Meißendorfer Teiche / Ostenholzer Moor liege. Eine Ausweisung als Naturschutzgebiet sei in Vorbereitung und solle bis Ende 2018 abgeschlossen werden. Gegen die Planung von zwei Ferienhausparzellen an dieser Stelle bestehen voraussichtlich Bedenken. Im Gegensatz zur bisher zulässigen Nutzung als Bootshaus stelle die Nutzung als Wochenendhausparzelle eine wesentlich intensivere Nutzung dar (Nutzung z.B. auch im Winter, auch abends u. nachts mit entsprechenden Lärm- u. Lichtemissionen). Die Teilfläche sei deutlich von den sonstigen Wochenendhausflächen abgesetzt. Die deutlich intensivere Nutzung werde damit in bisher weniger intensiv genutzte Bereiche hineingetragen. Daher sei für Fläche 5 eine Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG als Abwägungsgrundlage erforderlich. Der Gemeinde Winsen ist ein Verfahren zur Neuaufstellung eines Naturschutzgebietes, das die Fläche 5 einschließt, nicht bekannt und kann somit nicht berücksichtigt werden. Die Fläche 5 liegt nördlich des Naturschutzgebietes LÜ98 „Meißendorfer Teiche / Bannetzer Moor“. Sie ist derzeit bebaut und soll lediglich eine Umnutzung erfahren. Inwieweit damit zusätzliche Belastungen verbunden sein können, kann im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens geklärt werden. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass die Umnutzung keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes, an dessen äußerstem Rand diese Fläche liegt, auslösen können, die das Planziel insgesamt in Frage stellen könnten.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 (1) BauGB, da ihre Inhalte der umgebenden Nutzung als Freizeit- und Erholungspark entsprechen.

Eine Beeinträchtigung von besonders geschützten Arten oder deren Lebensstätten ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes kann somit im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes außerhalb des Geltungsbereiches seiner 6. Änderung sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin unverändert.

4. Zur Verwirklichung der 6. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereichs 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. Der Brandschutz ist in jedem Fall in ausreichendem Maß zu gewährleisten. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Meißendorf Nr. 1A

„Hüttenseepark“

vom 21.7.2017 bis einschließlich 22.8.2017

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

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister