Gemeinde Winsen (Aller)

Ortschaft Meißendorf
Landkreis Celle

Bebauungsplan Meißendorf Nr. 1„Hüttenseepark“
7. Änderung

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung

Übersichtsplan o.M.

a r g e p l a n
Stadtplaner und Architekten
Hannover

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Begründung des Bebauungsplans	
1.	Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, Geltungsbereich	3
2.	Anwendbarkeit des § 13 BauGB	6
3.	Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
4.	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
4.1	Art und Maß der Nutzung,	8
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3	Verkehrsflächen	11
4.4	Stellplätze	11
4.5	Sonstige Festsetzungen	12
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten	12
6.	Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan	13
7.	Belange von Natur und Landschaft	15
8.	Durchführung des Bebauungsplans	16
	Verfahrensvermerke zur Begründung	17
	Anhang	
	Bestand Bebauung	18
	Gehölzliste	19

1.) Zwecke und Ziele des Bebauungsplans, räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Meißendorf der Gemeinde Winsen (Aller) liegt in einer Entfernung von ca. 5 km nordwestlich von Winsen (Aller) und ist über die K 63/K 9 zu erreichen. Südwestlich der Ortschaft Meißendorf erstreckt sich eine großflächige Wasserlandschaft mit zahlreichen Teichen, in denen bis 1966 durch das Gut Sunder Fischzucht betrieben wurde. Nach Aufgabe der kommerziellen Nutzung der Meißendorfer Fischteiche entstand das Projekt der Entwicklung der Teiche zu einem Naherholungspark.

Es entstand die Naherholungsanlage Hüttenseepark mit Campingplatz, Badesee, Restaurant, Bootshafen, Minigolfanlage, Abenteuerspielplatz und ca. 6 km Rundwanderweg durch die Teichanlage.
Der Hüttenseepark ist heute eines der wertvollsten Feuchtgebiete Niedersachsens mit zahlreichen Brut- und Rastvogelarten sowie einer großen Anzahl von Fisch-, Amphibien- und Reptilienarten.
Der Hüttenseepark ist damit eine überregional bedeutsame Freizeit- und Erholungsanlage. Hierzu zählen auch Gebiete für das Freizeitwohnen wie Wochenendhausgebiete und der Mobilheimplatz, der von dieser Bebauungsplanänderung betroffen ist. Er grenzt im Südwesten unmittelbar an den Campingpark Hüttensee mit Badesee. Der Mobilheimplatz umfasst 103 Standplätze.

Bauleitplanerisch bestehen für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplans Meißendorf Nr. 1 „Hüttenseepark“ die folgenden planungsrechtlichen Regelungen:

- Die 3. Änderung von 1978 setzt für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung ein Sondergebiet, dass der Erholung dient (§ 10 BauNVO 1977), mit der Zweckbestimmung Mobilheimplatz fest. Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 180 qm, die Gesamtgrundfläche je Standplatz höchstens 27 qm, das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,15. Zu Wegen müssen die Mobilheime einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

- Die 4. Änderung von 1987 setzt für das SO Mobilheimplatz eine GRZ von 0,2 und eine Maximalgrundfläche von 50 qm incl. 10 qm überdachter Freisitz fest. Sonstige Festsetzungen bleiben unverändert.

- Durch die 6. Änderung von 1998 (Inkrafttreten) erfolgt eine Anpassung an die BauNVO 1990. Der Geltungsbereich umfasst auch den Mobilheimplatz, die Regelungen dieser Änderung gelten aber für die Sondergebiete für eine Wochenendhausnutzung.

Es gelten damit derzeit die Festsetzungen der 3. Änderung und gemäß der 4. Änderung die Erweiterungen der GRZ auf 0,2 und die Maximalgrundfläche von 50 incl. 10 qm überdachter Freisitz bei Zugrundelegung der BauNVO 1990.

Danach sind in dem Sondergebiet, das der Erholung dient, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weiterhin nur Mobilheime zulässig.

Luftbild des Mobilheimgebiets „Schwalbennest“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung Quelle: Landkreis Celle, Auszug aus dem GIS des Landkreises, 2016

Das Mobilheim ist als ein transportables Heim zu verstehen, welches über ein Fahrgestell verfügt, mit welchem es bewegt werden kann. Mobilheime besitzen keine Straßenzulassung, sie müssen mittels LKW befördert werden und unterscheiden sich dadurch von Wohnfahrzeugen oder Wohnanhängern. Mobilheime müssen ortsveränderlich abgestellt sein.

Freizeitwohngelegenheiten wie das Mobilheim dienen den zeitlich begrenzten, also nicht den dauerhaften Wohnzwecken und erfordern daher immer einen Hauptwohnsitz.

Seit der letzten Änderung dieses Bebauungsplans ist festzustellen, dass das Mobilheim als eine Form der Freizeitwohngelegenheit erheblich an Bedeutung und Attraktivität abgenommen hat. Zahlreiche ursprünglich als Mobilheime aufgestellte Anlagen haben ihre Mobilität verloren, sie sind durch Umbauten und Erweiterungen dauerhaft mit dem Erdboden verbunden. Weitere Freizeitwohngelegenheiten wurden als Wochenendhäuser errichtet, teilweise als Ersatz für frühere Mobilheime.

Die Gemeinde Winsen (Aller) ist bemüht, den zeitgemäßen Anforderungen an das Freizeitwohnen zu entsprechen, da der Bereich des Hüttensees für Freizeit- und Erholungsnutzungen hervorragend geeignet ist und da sich diese Nutzung dementsprechend etabliert und bewährt hat. Sie verfolgt daher durch diese Bebauungsplanänderung das Ziel, die Regelungen bezüglich des Freizeitwohnens den zeitgemäßen Anforderungen anzupassen. Diese Bebauungsplanänderung verfolgt daher das Ziel der Ausweisung eines Wochenendplatzgebiets für Kleinwochenendhäuser. Bestehende Mobilheime sollen dabei zulässig bleiben, soweit sie den Regelungen für Kleinwochenendhäuser entsprechen.

Ein weiteres Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, das zukünftige Wochenendplatzgebiet an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße Bassenbusch anzuschließen und damit die Erschließung sicherzustellen. Zurzeit erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets durch private Verkehrsflächen, die an der südwestlichen Grenze des Plangebiets an den privaten Zufahrtsweg zum Campingplatz angebunden sind. Diese Bebauungsplanänderung sieht daher die planungsrechtliche Absicherung einer direkten Anbindung der privaten Verkehrsflächen an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Bassenbusch vor.

Entsprechend dieser Zielsetzung hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung am 25.11.2014 die Aufstellung dieser 7. Änderung des Bebauungsplans Meißendorf Nr. 1 „Hüttenseepark“ beschlossen.

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dieser Bebauungsplanänderung festgesetzt. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne, die von dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung überlagert werden, werden mit Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft gesetzt.

2.) Anwendbarkeit des § 13 BauGB

Das Bebauungsplanverfahren für diesen Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür werden wie folgt nachgewiesen:

Der Bebauungsplan dient der Anpassung der planungsrechtlichen Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für ein bestehendes Freizeitwohngebiets an die zeitgemäßen Anforderungen an die Wohnanlagen. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird. Der Bebauungsplan begründet aufgrund der Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung nicht die Zulässigkeit derartiger Vorhaben.

Weiterhin kann nach § 13 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Die in diesem Paragraphen genannten Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sind von Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13 BauGB sind damit gegeben.

3.) Ziele der Raumordnung, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, sonstige gemeindliche Planungsvorgaben

Vereinbarkeit mit den Belangen der Raumordnung: Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der Zulässigkeit zeitgemäßen Wohnmöglichkeiten in einem Wochenendhausgebiet anstelle eines Mobilheimgebiets.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2008/2017 grenzt nördlich und westlich ein Gebiet für den Biotopverbund sowie ein Natura 2000-Gebiet unmittelbar an das Plangebiet an. Die Ziele dieser Gebiete werden durch die Festsetzung eines Wochenendplatzes anstelle eines Mobilheimplatzes nicht beeinträchtigt.

Weitere Beurteilungsgrundlagen für die Belange der Raumordnung und der Landesplanung sind das gültige Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 des Landkreises Celle sowie der Entwurf des RROP 2016.

Deren Grundausaussagen sind u.a.: Der Ortsteil Winsen ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr. Das Plangebiet dieses Bebauungsplans im Ortsteil Meißendorf ist im RROP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung dargestellt. Nach den Zielen für dieses

Vorranggebiet sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass das Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Die Entwicklungsaufgabe Erholung wird nicht beeinträchtigt.

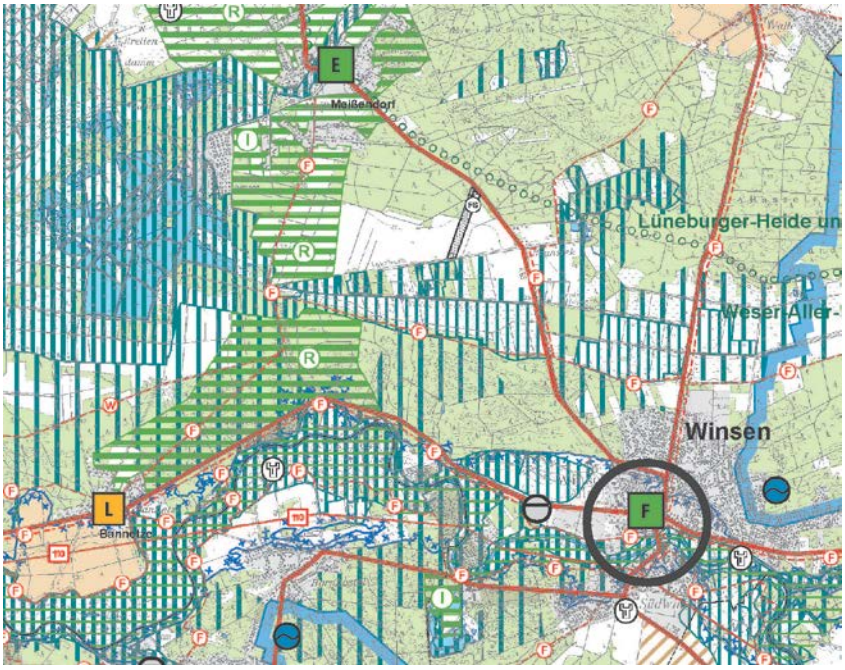

Abb.: RROP 2005 Landkreis Celle – Ausschitt o.M.

Diese Bebauungsplanänderung fügt sich verträglich in bestehende Strukturen und die Ziele der Raumordnung ein, nachteilige Auswirkungen auf deren Belange erfolgen nicht.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:
In dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) ist das Plangebiet als Sondergebiet/Erholung mit der Zweckbestimmung Mobilheime dargestellt.

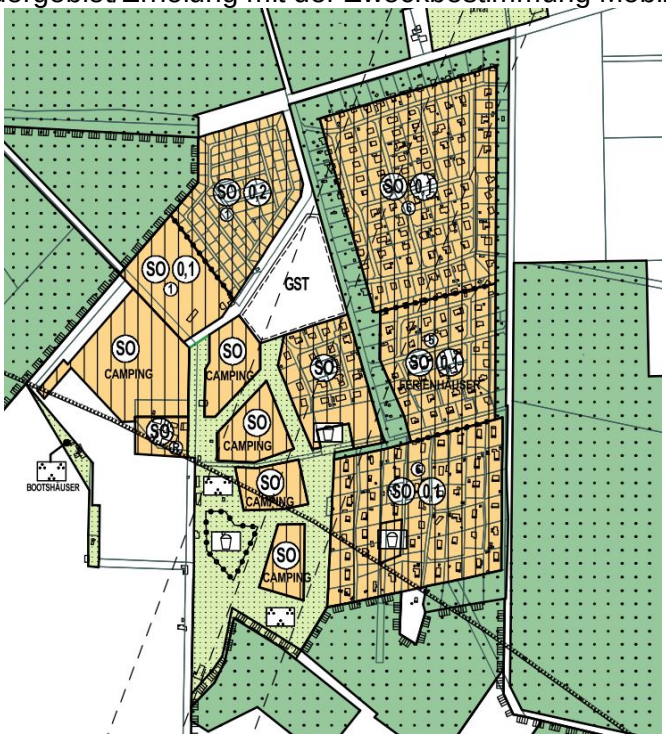

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist damit sichergestellt, da Mobilheime in der durch diese Bebauungsplanänderung festgesetzte Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ durch textliche Festsetzung als zulässiger Bestandteil festgesetzt werden.

Durch die Ausweisung eines Sondergebiets, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Wochenendplatz, erfolgt keine Siedlungsentwicklung, da der rechtskräftige Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bereits ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Mobilheimplatz festsetzt. Durch diese Bebauungsplanänderung erfolgt auch keine Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit oder der zulässigen Gebäudegrößen. Es ändert sich lediglich die zulässige Art der Anlage. Eine Siedlungsentwicklung ist auch nicht gegeben, da der Planbereich mit Ausnahme eines Grundstücks auf der Grundlage rechtskräftiger Bauleitplanung bereits bebaut ist.

Sonstige gemeindliche Planungsvorgaben bestehen für das Plangebiet nicht.

4.) Festsetzungen des Bebauungsplans

4.1) Art und Maß der Nutzung

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Meißendorf Nr. 1 „Hüttenseepark“ mit bislang sechs Änderungsverfahren.

Es bestehen darin für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung des Bebauungsplans Meißendorf Nr. 1 „Hüttenseepark“ die folgenden planungsrechtlichen Regelungen:

- Die 3. Änderung von 1978 setzt für den Geltungsbereich dieser 7. Änderung ein Sondergebiet, dass der Erholung dient (§ 10 BauNVO 1977), mit der Zweckbestimmung Mobilheimplatz fest. Die Mindestgröße der Standplätze beträgt 180 qm, die Gesamtgrundfläche je Standplatz höchstens 27 qm, das entspricht einer Grundflächenzahl von 0,15. Ortsfeste Anbauten an die Mobilheime sind bis zu 20 % ihrer Grundfläche zulässig. Zu Wegen müssen die Mobilheime einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

- Die 4. Änderung von 1987 setzt für das SO Mobilheimplatz eine GRZ von 0,2 und eine Maximalgrundfläche von 50 qm incl. 10 qm überdachter Freisitz fest. Sonstige bestehende Festsetzungen bleiben unverändert.

- Durch die 6. Änderung von 1998 (Inkrafttreten) erfolgt eine Anpassung an die BauNVO 1990.

Es gelten damit derzeit die Festsetzungen der 3. Änderung und gemäß der 4. Änderung die Erweiterungen der GRZ auf 0,2 und die Maximalgrundfläche von 50 qm incl. 10 qm überdachter Freisitz.

Diese planungsrechtliche Ausgangslage ist unübersichtlich und lässt Widersprüche zu wie z.B. zwischen maximaler Grundfläche, Grundflächenzahl und Stellplatzgröße. Weiterhin ist festzustellen, dass zahlreiche Mobilheime fest mit der Standfläche verbunden

wurden und damit ihre erforderliche Mobilität verloren haben. Einige frühere Mobilheime sind dabei in Verbindung mit Erweiterungen zu Wochenendhäusern geworden, auf anderen Stellplätzen wurden neue Wochenendhäuser errichtet.

Die bestehende Zweckbestimmung „Mobilheimplatz“ stimmt daher nicht mehr mit der Realität überein und entspricht auch nicht den zeitgemäßen Bedürfnissen an Freizeitwohnanlagen. Da das Freizeitwohnen weiterhin ein wesentlicher Bestandteil des Hüttenseeparks bleiben soll (siehe raumordnerische Zielsetzung für Meißendorf: „Entwicklung Erholung“), erfolgt durch diese Bebauungsplanänderung eine Anpassung der bestehenden Zweckbestimmung des Sondergebiets, das der Erholung dient. Es erhält die Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ bei Zugrundelegung der Niedersächsischen Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser (CPl-Woch-VO) vom 12. April 1984, zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. Mai 1987. Die in § 10 (1) BauNVO beispielhaft genannten Zweckbestimmungen für Sondergebiete, die der Erholung dienen, werden um diese Zweckbestimmung erweitert, um die niedersächsische Begriffsbezeichnung zu übernehmen.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ wird definiert durch die Festsetzung, dass diese zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Freizeitwohngelegenheiten für Erholungszwecke mit einem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen. Durch diese Festsetzung wird klargestellt, dass die baulichen Anlagen im Plangebiet nicht einem dauerhaften Aufenthalt dienen dürfen und dass Besitzer eines Wochenendplatzes darüber hinaus über einen Hauptwohnsitz verfügen müssen.

Durch diese Regelung wird auch eine gewerbliche Nutzung der Wohngelegenheiten z.B. durch die Vermietung als Ferienhaus oder –wohnung unzulässig. Für derartige Freizeitwohngelegenheiten ist in § 10 Abs. 1 BauNVO die eigene Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ vorgesehen, die in den Regelungen dieser Bebauungsplanänderung nicht verwendet wird.

Nach § 10 Abs. 2 BauNVO ist für Sondergebiete, die der Erholung dienen, neben der Zweckbestimmung auch die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

Für die Zweckbestimmung „Wochenendplatz“ werden als zulässige Nutzungen Standplätze für Wochenendhäuser einschließlich Mobilheime sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO festgesetzt. Die Einbeziehung der Mobilheime erfolgt zur Klarstellung und zur Sicherung des Bestandschutzes dieser Anlagen, da dieser Begriff nicht in der Nieders. CPl-Woch-VO enthalten ist und da diese Anlagen weiterhin zulässig sein sollen.

Die Art der Nutzung ist durch diese Regelung bestimmt. Darüber hinaus erfolgen durch diese Bebauungsplanänderung Regelungen bezüglich des Maßes der Nutzung, damit die baulichen Anlagen der angestrebten Freizeit- und Erholungsfunktion für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt entsprechen und sich hierdurch in das Erscheinungsbild des Hüttenseeparks einfügen.

Die Nieders. CPl-Woch-VO verwendet den Begriff des Kleinwochenendhauses nicht, gibt jedoch Obergrenzen für die zulässige Größe von Wochenendhäusern vor. Diese Obergrenzen werden als Regelungen bezüglich des zulässigen Maßes der Nutzung in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Danach darf die Grundfläche der Wochenendhäuser/Mobilheime höchstens 40 qm betragen. Zusätzlich zulässig ist ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von höchstens 10 qm, dessen Seitenflächen zu

höchstens 50 % geschlossen sein darf. Diese Regelung stimmt mit den Größenbeschränkungen der rechtskräftigen 4. Änderung dieses Bebauungsplans überein.

Als Nebenanlage ist ein eigenständiger Abstellraum mit einer Größe von höchstens 10 qm zulässig. Zur Sicherung dieser Funktion und der Eigenständigkeit ist festgesetzt, dass dieser Abstellraum nicht beheizbar und aus dem Wochenendhaus nicht zugänglich sein darf.

Die festgesetzten Höchstgrenzen entsprechen damit den Größen eines Kleinwochenendhauses.

In der 4. Änderung dieses Bebauungsplans ist ergänzend zu der Beschränkung eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Bei den teilweise sehr großen Grundstücken im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung könnte diese Festsetzung zu Erwartungen führen, die wegen der Begrenzung der Grundfläche nicht realisierbar sind. Neben der Begrenzung der Grundfläche der Gebäude erfolgt in dieser Bebauungsplanänderung eine Festsetzung der Lage und der Höchstgröße der Flächen von Stellplätzen bzw. Carports und der maximalen Größe der Nebenanlagen, sodass die Festsetzung einer Grundflächenzahl nicht erforderlich ist.

Aus der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde die Regelung, dass die Mindestgröße eines Mobilheinstandplatzes 180 qm betragen muss, in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass nicht durch Teilungen einzelner großer Standplätze übermäßig kleine Standplätze entstehen, die dem Erscheinungsbild der Anlage und der angestrebten Erholungsfunktion nicht entsprechen.

Aus § 5 Abs. 5 Nieders. CPl-Woch-VO wurde die Regelung, dass zu den Grenzen benachbarter Standplätze ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten ist, in die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung übernommen, damit dieser Abstand bei der Planung von Einzelvorhaben zugrunde gelegt werden kann.

Das Maß der Nutzung wird weiterhin bestimmt durch die Festsetzung, dass maximal ein Vollgeschoss zulässig ist. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter eines Kleinwochenendhauses und eines Mobilheims und entspricht auch dem Bestand.

4.2) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bislang ist für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung keine Festsetzung der Bauweise erfolgt. Der Gebäudebestand im Plangebiet wurde 2016 vom Architekturbüro Köhler, Hohne, erfasst und dokumentiert. Der Bestandsplan ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Das Plangebiet dieser 7. Änderung ist danach vollständig mit freistehenden Einzelgebäuden bebaut. Es erfolgt daher die Festsetzung, dass im Plangebiet die offene Bauweise mit Einzelgebäuden zulässig ist, um diese Eigenart auch bei Erweiterungen oder Ersatzbauten beizubehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert, die zu den Außengrenzen des Wochenendhausplatzes einen Abstand von 3,0 m und zu den Privaten Verkehrsflächen im Inneren des Wochenendplatzes einen Abstand von 2,00 m halten.

Bei den Grundstücken, die an die Private Grünfläche angrenzen, verläuft die Baugrenze an der rückwärtigen Grundstücksgrenze, da die Private Grünfläche den Wochenendhausgrundstücken zugeschlagen werden soll.

4.3) Verkehrsflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan bzw. dessen rechtskräftigen Änderungen enthalten keine Regelungen bezüglich der Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Da die Verkehrsflächen des Plangebiets vollständig ausgebaut, vermessen und in die Planunterlage für diese Bebauungsplanänderung enthalten sind, werden sie in diesem Planverfahren entsprechend ihrer Eigenart als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt, da sie ausschließlich der Erschließung der Privatgrundstücke im Plangebiet dienen. Die innere Erschließung der Grundstücke im Plangebiet wird hierdurch planungsrechtlich sichergestellt.

Ein weiteres Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, das Wochenendplatzgebiet an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße Bassenbusch anzuschließen und damit die äußere Erschließung sicherzustellen. Zurzeit erfolgt die innere Erschließung des Plangebiets durch private Verkehrsflächen, die an der südwestlichen Grenze des Plangebiets an den privaten Zufahrtsweg zum Campingplatz angebunden sind. Diese Bebauungsplanänderung sieht die planungsrechtliche Absicherung einer direkten Anbindung der privaten Verkehrsflächen des Plangebiets an die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße Bassenbusch vor. In der an die private Verkehrsfläche anschließenden Privaten Grünfläche ist in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Aufstellfläche für die Feuerwehr dargestellt.

4.4) Stellplätze

Über die Zulässigkeit von Stellplätzen und insbesondere von überdachten Stellplätzen (Carports) fehlten bislang Festsetzungen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Der zunehmende Wunsch nach Carports lässt entsprechende Regelungen erforderlich werden. Hierfür werden vom Landkreis Celle aus Brandschutzgründen besondere Anforderungen gestellt, die in die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung eingegangen sind.

Durch textliche Festsetzung ist geregelt, dass je Standplatz höchstens ein Einstellplatz oder überdachter Einstellplatz (Carport) mit einer Größe von höchstens 3,0 x 5,0 m zulässig ist. Zusätzlich zu den Brandschutzgründen erfolgt diese Regelung auch zur Begrenzung der Versiegelung. Carports müssen aus Brandschutzgründen aus nichtbrennbaren Materialien hergestellt werden, um die Gefahr von Brandübertragungen zu verringern.

Aus den gleichen Gründen soll ausgeschlossen werden, dass zwei Einstellplätze oder Carports an der gemeinsamen Grenze zweier benachbarter Grundstücke nebeneinander liegen. Die Bebauungsplanänderung schließt daher eine derartige Anordnung durch textliche Festsetzung aus. Sollte dies im Einzelfall aufgrund des Gebäudebestands oder der Örtlichkeit nicht möglich sein, können ausnahmsweise zwei Einstellplätze oder Carports an einer gemeinsamen Grenze mit einem jeweiligen Abstand zur Grenze von 2,50 m errichtet werden. Auch durch diese Regelung soll die Gefahr eines Brandüberschlags verringert werden.

Die zulässigen Standorte der Einstellplätze oder der überdachten Einstellplätze (Carports) sind in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.

4.5) Sonstige Festsetzungen

Grünflächen, Bindungen für die Bepflanzung: Die 3. Änderung des Bebauungsplans enthält die zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser 7. Bebauungsplanänderung weiterhin rechtskräftige Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung an der östlichen und südöstlichen Grenze dieser 7. Bebauungsplanänderung. Diese Fläche wird in diese Bebauungsplanänderung übernommen. Eine Zuordnung dieser Pflanzfläche der 3. Änderung des Bebauungsplans erfolgt in dieser 3. Änderung nicht, sie ist damit Bestandteil des bisherigen Sondergebiets, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung Mobilheimplatz. In dieser 7. Änderung des Bebauungsplans erfolgt eine Festsetzung als Private Grünfläche mit Bindungen für die Bepflanzung. Sie kann damit mit entsprechenden vertraglichen Regelungen den angrenzenden Standplätzen zugeordnet werden. Bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Einstellplätze und Zufahrten zu den angrenzenden Wochenendhausgrundstücken sind durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, um die Grünabschirmung des Wochenendplatzes gegen die angrenzenden Erschließungs- und Stellplatzflächen nicht zu beeinträchtigen.

Die Art der Bepflanzung ist durch textliche Festsetzung geregelt, sie entspricht den Regelungen der 3. Änderung des Bebauungsplans. Für die Bepflanzung wird auf die Beachtung der Gehölzliste, die dieser Begründung als Anhang beigefügt ist, hingewiesen.

Oberflächenentwässerung: Zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt ist festgesetzt, dass das auf versiegelten oder überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken oder auf der Privaten Grünfläche zu versickern ist. Wegen der bestehenden Bodenverhältnisse (Sand) ist dies uneingeschränkt möglich.

Versorgungsanlagen: Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsanlagen Gas, Elektrizität und Müll sind mit ihren jeweiligen Grundstücksflächen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Fläche der Versorgungsanlage Gas ist an dem aktuellen Standort in der südöstlichen Privaten Grünfläche festgesetzt. Die in der 3. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für die Gasverteilstationen sind nicht mehr erforderlich und entfallen in dieser Bebauungsplanänderung.

5.) Erschließung, Ver- und Entsorgung, Altlasten

Der Ortsteil Meißendorf der Gemeinde Winsen (Aller) liegt in einer Entfernung von ca. 5 km nordwestlich von Winsen (Aller) und ist über die K 9 (Bruchstraße) mit Anschluss an die K 63 zu erreichen. Das Plangebiet ist über eine private Verkehrsfläche und die Straße Am Bassenbusch an diese Kreisstraßen und damit an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des Planbereichs wird durch die festgesetzten Privaten Verkehrsflächen sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität sowie die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch vorhandene und ausreichend bemessene Anlagen im Plangebiet und werden damit sichergestellt.

Träger der Trinkwasserversorgung ist SVO Vertrieb GmbH, Celle.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch SVO Vertrieb GmbH, Celle.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Trinkwassernetz. Die nach § 6 der Nieders. Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser erforderlichen Brandschutzanlagen stehen zur Verfügung.

Die Oberflächenentwässerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den Regelungen des Bebauungsplans durch Versickerung.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle. Ein Standort für eine Abfall-Sammelanlage ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Auswirkungen auf die Kindergarten- und Schulraumversorgung der Gemeinde ergeben sich durch diesen Bebauungsplan nicht.

Die Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist damit sichergestellt.

Immissionen und Altlasten:

Immissionsbelastungen durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen bestehen für das Plangebiet nicht.

Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der weiteren Planung, bei der Erschließung oder bei der Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dieses unverzüglich der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle mitzuteilen.

Ein Kampfmittelverdacht besteht im Plangebiet nicht.

6.) Sonstige Hinweise zum Bebauungsplan

Baudenkmale: Im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmale.

Bodenfunde: Sollten bei Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen) gemacht werden, sind diese nach § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Celle und dem Nieders. Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover, unverzüglich gemeldet werden.
Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw.

für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaft: Das Überschwemmungsgebiet Meiße wird zurzeit neu berechnet. Erste Ergebnisse deuten an, dass zukünftig Teilbereiche des Plangebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen werden. Zukünftig könnten sich bei der Umsetzung von Maßnahmen Anforderungen an den Hochwasserschutz ergeben, die es zu berücksichtigen gilt. Auf die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes wird hingewiesen.

Vorbeugender Brandschutz: Ein Brandschutzstreifen mit einer Tiefe von 25 m zum angrenzenden Wald im Norden und Westen ist ohne enteignungsartige Eingriffe in den Bestand nicht möglich, da die unmittelbare Nachbarschaft von Bebauung und Wald durch nahezu 40 Jahre alte planungsrechtliche Regelungen legitimiert ist. Der vorbeugende Brandschutz ist daher durch andere Maßnahmen sicherzustellen.

Eine Löschwasserversorgung von min. 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden kann über das vorhandene Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Am 31.08.2017 fand aufgrund der Anregungen bezüglich des Brandschutzes zu dieser Bebauungsplanänderung eine Begehung des Bereichs Schwalbennest u.a. mit dem Gemeindebrandmeister, dem Stellv. Gemeindebrandmeister, dem Platzbetreiber und je einem Vertreter des Ordnungsamts und des Fachdienstes Gemeindeplanung zur Aktualisierung einer Stellungnahme des Brandschutzprüfers des LK Celle aus dem Jahr 2003 statt. Hierbei wurde festgehalten:

- Mit Ausnahme eines Prellbocks vor einer Gasstation sind alle Mängel aus der Stellungnahme von 2003 beseitigt.
- Die Straßen im Schwalbennest sind für einen Begegnungsfall zu schmal, es sollte eine Einbahnregelung und ein Ausschluss von Parken außerhalb der Grundstücke vorgesehen werden.
- Im Bereich der Zufahrt zum Bassenbusch ist eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorzusehen.

Die Anregung, eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorzusehen, betrifft Festsetzungen dieses Bebauungsplans; sie ist durch eine redaktionelle Ergänzung der festgesetzten Privaten Grünfläche an der geplanten Zufahrt zum Bassenbusch berücksichtigt.

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind damit in dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Geologische Verhältnisse: Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Hochlage des Salzstockes Meißendorf. Im Untergrund stehen wasserlösliche Gesteine Zechsteinsalz, Gips) in einer Tiefe an, in der mit großer Wahrscheinlichkeit Auslaugung stattfindet. Es besteht daher ein relativ geringes Risiko für das Auftreten von Erdfällen (Erdfallgefährdungskategorie 3). Bei Neu- und Anbauten wird empfohlen, konstruktive Sicherungsmaßnahmen entsprechend dem geltenden Regelwerk vorzusehen (www.lbeg.niedersachsen.de).

Bergbauberechtigung: Im Plangebiet befindet sich der Ansatzpunkt der Erdöl-Erkundungsbohrung Sunder I (B8) Rechtswert 3555862, Hochwert 5843490, Höhe Ansatz 35,22 m, Bohrtiefe 788,0 m. Der Erlaubnisinhaber war die RWE-DEA AG. Die Abstimmung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen des Bohrpunktes ist vor Beginn der

Baumaßnahmen mit der DEA – Deutsche Erdoel AG, Überseering 40, 22297 Hamburg herbeizuführen.

Verletzung von planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Regelungen: Die Verletzung von planungs- bzw. bauordnungsrechtlichen Regelungen wie Hauptwohnsitz im Plangebiet, Überschreitung zulässiger Höchstgrenzen, Verletzung von Abstandsregelungen oder Bestand gewerblicher Nutzungen fällt in die Zuständigkeit der Bauaufsicht des Landkreises Celle und nicht die Zuständigkeit der Gemeinde Winsen (Aller).

7.) Belange von Natur und Landschaft

In einem Bebauungsplan der Innenentwicklung im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Eingriffe im Plangebiet erfolgten bereits vor der planerischen Entscheidung dieser Bebauungsplanänderung auf der Grundlage rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanänderungen. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist daher ein Ausgleich hierfür nicht erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes einschließlich der Landschaftspflege sind jedoch als Abwägungsmaterial im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu ermitteln und in die Abwägung einzubeziehen.

Bei diesem Planverfahren ist von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nicht auszugehen: Es handelt sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. dessen Änderungen, bei der sich die Änderungen überwiegend auf die Änderung der Zweckbestimmung der Sondergebiete, die der Erholung dienen, von Mobilheimplatz zu Wochenendplatz erstreckt. Hierdurch ergeben sich keine Änderungen der zulässigen Größen der baulichen Anlagen. Die 103 Standplätze des Gebiets sind vollständig bebaut und erschlossen.

Die Änderung der Zweckbestimmung des Plangebiets führt daher zu keinen Eingriffen in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild, sodass Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder zum Ersatz nicht erforderlich werden.

Ein Eingriff erfolgt durch die Festsetzung einer 4 m breiten Privaten Verkehrsfläche auf der bisherigen Pflanzfläche am Ostrand des Plangebiets. Die Festsetzung der Privaten Verkehrsfläche auf der bisherigen Mobilheimfläche stellt keinen Eingriff dar, da die Mobilheimfläche bereits bebaut und versiegelt war. Die Festsetzung der Verkehrsfläche auf der bisherigen pflanzfläche wird ausgeglichen durch die Festsetzung von doppelt so großen Privaten Grünflächen mit Pflanzbindungen auf der bisherigen Mobilheimfläche. Der Eingriff wird damit im Plangebiet ausgeglichen.

Im Rahmen des Planverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG relevant bzw. zu beachten. Es ist zu prüfen, ob durch das Vorhaben besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten betroffen sind und ob ggf. die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten solcher Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt werden.

Da das Plangebiet seit den 80-er Jahren des vergangenen Jahrhunderts intensiv durch Freizeitwohnen genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nicht betroffen sind.

Zur Vermeidung von Konflikten mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG enthält die Planzeichnung den Hinweis, dass Gehölzfällungen nur in den Monaten Oktober bis Februar zulässig sind.

Im Norden und Nordwesten grenzt Wald im Sinne des NWaldLG unmittelbar an das Plangebiet an. Der Waldabstand ist hier nicht zufriedenstellend und gewährleistet eine Gefahrenabwehr von mindestens 30 m bzw. der Brandschutzstreifen von 25 m nicht.
Der Ursprungsbebauungsplan für diese 7. Änderung datiert aus den Jahren 1967/69; aus dem Jahr 1978 datiert die 3. Änderung des Bebauungsplans Meißendorf Nr. 1 „Hüttenseepark“, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Mobilheimplatzes geschaffen wurden. In dieser und den folgenden Bebauungsplanänderungen wurde kein Abstand zur Gefahrenabwehr zwischen den Waldflächen und den Mobilheimen bzw. den Mobilheimparzellen festgesetzt. Die Mobilheime wurden vor nahezu 40 Jahren auf der Grundlage dieser planungsrechtlichen Ausgangslage errichtet, die Grundstückstiefen entlang der Waldparzellen betragen ca. 15 m. Ein Abstand von 30 m zur Gefahrenabwehr würde daher zwei bebaute Grundstücksreihen längs der Waldparzellen mit bauordnungsrechtlich genehmigter bzw. bislang nicht beanstandeter Bebauung betreffen.
Aufgrund dieser planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Ausgangslage und des daraus resultierenden vorhandenen Bausubstands ist es in der bestandsgeprägten Situation nicht möglich, in diesem Planverfahren ohne enteignungsartige Eingriffe einen Waldabstand gemäß NWaldLG vom 21.03.2002 festzusetzen. Der bestehende Waldabstand muss daher als historisch begründet hingenommen werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden damit durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

8.) Durchführung des Bebauungsplans

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplans sind nicht vorgesehen. Ein Grunderwerb für öffentliche Anlagen ist nicht erforderlich.

Grundsätze für soziale Maßnahmen: Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans treten keine nachteiligen Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände auf, sodass Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nicht erforderlich sind.

Kosten für die Gemeinde: Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplans und der geplanten Straßenumwidmung keine Kosten für den Grunderwerb, die Freilegung und den Ausbau von öffentlichen Anlagen.

Verfahrensvermerke zur Begründung

Diese Begründung wurde ausgearbeitet von

a r g e p l a n Hannover
Stadtplaner und Architekten
Dipl.-Ing. Dieter Frenzel
Göbelstraße 25
30 163 Hannover
Tel. 0511/31 10 61
info@argeplan-stadtplaner.de

Hannover, den 10.11.2017

gez. Dieter Frenzel
Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung vom 13.06.2017 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.07.2017 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winsen (Aller) sowie auf der Homepage hat die Entwurfsbegründung zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans vom 21.07.2017 bis zum 22.08.2017 einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung vom 13.12.2017 als Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB beschlossen.

Winsen (Aller), den 19.01.2018

(Siegel)

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister

Anhang 1: Gebäudebestand im Plangebiet

Quelle: Bestandsaufnahme Köhlerbau Planungsgesellschaft mbH, Hohne, 2016, ergänzt durch Luftbildauswertung durch argeplan o. M.

Anhang 2: Gehölzliste

GEHÖLZLISTE

BÄUME

Bergahorn	Acer platanoides
Eberesche	Sorbus aucuparia
Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kastanie	Aesculus hippocastanum
Lärche	Larix decidua
Rotbuche	Fagus sylvalica
Salweide	Salix caprea
Sandbirke	Betula pendula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Sommerlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petrea
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus communis
Winterlinde	Tilia platyphyllos
Zitterpappel	Populus tremula

OBSTBÄUME (KOTTRUP 1990)

Baumanns Renette
Biesterfelder Renette
Bohnapfel
Boskoop
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Goldparmäne
Grahams Jubiläumsapfel
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Ontario
Prinzenapfel
Schöner von Nordhausen
Winterglockenapfel
Winterrambur

Gellerts Butterbirne
Gute Luise
Köstliche von Charneux
Neue Poiteau
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe Knorpelkirsche

Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kassins Frühe

Graf Althanns Reneklode
Große Grüne Reneklode
Ontario-Pflaume
Oullins Reneklode

STRÄUCHER

Behaarter Ginster	Genista pillosa
Berberitze	Berberis vulgaris
Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Grauweide	Salix cinerea
Haselnuss	Coryllus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Liguster	Ligustrum vulgare
Ohrweide	Salix aurita
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Purpurweide	Salix purpurea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Stachelbeere	Ribes uva-crispa
Stechpalme	Ilex aquifolium
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Waldgeißblatt	Lonicera periclymemum
Weinrose	Rosa rubiginosa
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata

GESCHNITTE HECKEN

Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus spec.