

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

OT Südwinsen - Landkreis Celle

INNENBEREICHSSATZUNG SÜDWINSEN NR. 1 „STEINFÖRDER WEG“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3

SATZUNG UND BEGRÜNDUNG

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB und

für die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(2)+4(2)	§ 10
Satzung /		
Begründung:	26.01.2005	13.06.2005

Dipl.-Ing. E. Pieczyk
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

TEIL 1 - BEGRÜNDUNG	2
1 ERFORDERNIS DER INNENBEREICHSSATZUNG	2
2 NUTZUNGSSTRUKTUR.....	3
3 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	3
4 VER- UND ENTSORGUNG	3
5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT.....	5
TEIL 2 - SATZUNG	7
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	8
PRÄAMBEL	10
VERFAHRENSVERMERKE	10

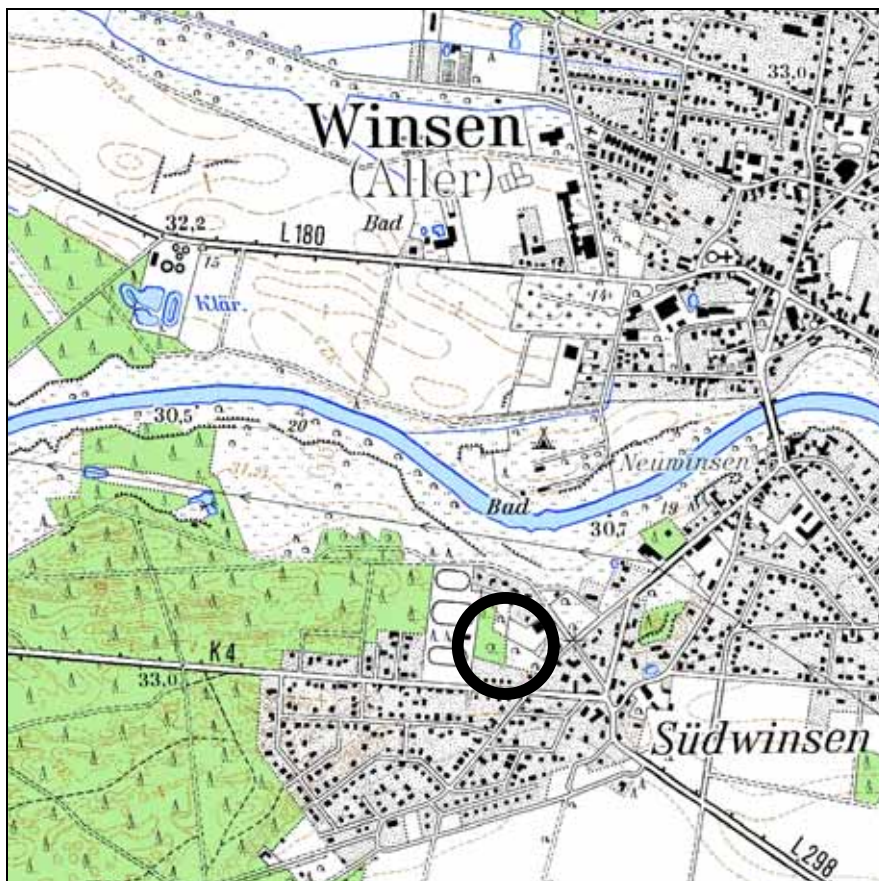
TEIL 1 - BEGRÜNDUNG

1 ERFORDERNIS DER INNENBEREICHSSATZUNG

Die Aufstellung der Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) im Ortsteil Südwinen der Gemeinde Winsen (Aller) hat das Ziel, eine einzelne Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen, um eine geringfügige bauliche Erweiterung im Rahmen der Eigenentwicklung des Ortes zu ermöglichen. Die Größe der Außenbereichsfläche entspricht dem Flurstück 92/1 der Flur 4 der Gemarkung Südwinen und ist ca. 3.850 m² groß. Sie befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Südwinen, der durch den Flusslauf der Aller vom Ort Winsen getrennt ist. Erschlossen wird die Fläche über eine private Zufahrt zum östlich verlaufenden Steinförder Weg.

Auf dieser Fläche soll eine Reithalle errichtet werden, die an die im Norden der Außenbereichsfläche vorhandene Reitnutzung anschließt.

Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Diese Voraussetzung ist bei dieser einzelnen Fläche gegeben. Die Prägung erfolgt durch die südlich und östlich angrenzende Wohnbebauung und durch die im Norden schon vorhandene Reithalle mit einem Reitplatz. Im Westen des Satzungsgebietes befinden sich eine gehölzbestandene Fläche und weiter westlich Sportflächen. Derzeit stellt sich die Fläche als Grünfläche und landwirtschaftliche Lagerfläche dar.



2 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Nutzungsstruktur von Südwinen ist vorwiegend durch Wohnnutzungen und durch dörfliche Nutzungen geprägt. Auch die zukünftige Nutzung der Außenbereichsfläche soll sich in diese Nutzungsstruktur einfügen. Da in der direkten Umgebung der Außenbereichsfläche nur Wohnnutzungen und Sport- und Reitnutzungen vorhanden und die Art der Nutzung somit nicht ausreichend definiert ist, wird für die Außenbereichsfläche ein dörflich, gemischtes Baugebiet festgesetzt, in dem eine Reithalle mit funktional dazugehörigen Nebenanlagen errichtet werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung der Innenbereichssatzung werden außer der Art der baulichen Nutzung keine weiteren Festsetzungen getroffen, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB richten wird und sich neu entstehende Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die bestehende Bebauungsstruktur des Ortes durch das zukünftige Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

Da sich im Süden und Osten der Außenbereichsfläche Wohnbebauung befindet und für diese Nutzung eine besondere Schutzwürdigkeit besteht, soll die geplante Reitnutzung ausreichend Abstand zur Wohnnutzung einhalten. Das wird schon dadurch erreicht, dass drei Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10 m mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden und somit die Reithalle von der Wohnbebauung abgerückt wird. Zudem wird durch die Bepflanzung eine visuelle Trennlinie zwischen diesen Nutzungsarten erreicht. Durch die Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche, auf der auch Maßnahmen für Natur und Landschaft durchgeführt werden, erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen sind nicht zu erwarten, da das Reithallengebäude von der Wohnnutzung abgerückt wird und zudem das Reiten nur im geschlossenen Hallengebäude stattfinden soll. Ein Außenreitplatz innerhalb der Außenbereichsfläche ist nicht zulässig (siehe textliche Festsetzungen).

3 DARSTELLUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Als Art der Nutzung wird für die einzelne Außenbereichsfläche gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ein dörflich, gemischtes Baugebiet festgesetzt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (1. Änderung des F-Planes) stellt den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung als Dorfgebiet dar, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB Rechnung getragen wird.

4 VER- UND ENTSORGUNG

Die umgebende Bebauung des Satzungsgebietes ist bereits komplett mit Ver- und Entsorgungsanlagen erschlossen. Der Anschluss der Außenbereichsfläche an das bestehende Ortsnetz ist möglich. Da es sich nur um eine einzelne Außenbereichsfläche handelt, wird voraussichtlich nur eine geringfügige höhere Auslastung der vorhandenen örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen verursacht.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch einen Anschluss an das bestehende Ortsnetz der Stromversorgung Ost - Hannover Energie GmbH (SVO-Energie GmbH).

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken, sofern diese im Trassenbereich von Trinkwasser-Hausanschlussleitungen liegen, ist die Einhaltung der Hinweise des DVGW-Regelwerkes, GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" zu beachten.

Brandschutz / Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Gemeinde zu sichern.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die Stromversorgung Ost - Hannover Energie GmbH (SVO-Energie GmbH) und ist über vorhandene Leitungen gesichert.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über das vorhandene Kanalnetz durch den Abwasserverband Matheide sichergestellt.

Oberflächenentwässerung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 128 zu berücksichtigen ist.

Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung kann über den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle erfolgen.

5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Mit der Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 wird die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und eine Überbauung planungsrechtlich ermöglicht. Gemäß BauGB sind auf eine Innenbereichssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 die §§ 1 und 9 Abs. 1a und 8 BauGB entsprechend anzuwenden.

Sind die Überbauungen mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, liegt nach den Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG ff) ein Eingriff vor.

Nach § 19 BNatSchG ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und gemäß der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach BREUER (NLÖ 1994) bewertet.

Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Derzeit wird das Plangebiet zum großen Teil als landwirtschaftliche Lagerfläche mit einer Miete und mehreren Unterständen genutzt. Der Bereich der geplanten Zuwegung ist Teil einer Weidefläche (GW). Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine alte, freigewachsene Eiche (HB), während an der nördlichen Grundstücksgrenze zum nördlich gelegenen Reitplatz einzelne strauchartig hochgewachsene Erlen stehen. Im Osten und Süden außerhalb des Plangebietes schließt sich lockere Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und größeren Grundstücken an. Im Westen befindet sich ein Kiefern-Birken-Mischwald. Der Reitplatz des Reit- und Fahrvereins „Allertal“ schließt sich im Norden an. Schutzgebiete nach §§ 24 – 34 NNatG sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der Ortsteil Südwinsen liegt in der naturräumlichen Einheit „Winsener Talaue“ der naturräumlichen Region „Aller-Talsandebene“. Es herrschen sandig-kiesige Gley-Auenböden aus Auesanden vor. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als gering einzustufen. Zudem liegt der Grundwasserstand zwischen 0,5 und 2 m unter GOK. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 200 – 300 mm/a. Aufgrund der Nutzung als Weide- und landwirtschaftliche Lagerfläche kann davon ausgegangen werden, dass das Bodenprofil innerhalb des Plangebietes wenig überformt und die Grundwassersituation wenig beeinträchtigt sind.

Klimatisch liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima, wobei ein sommerliches Niederschlagsdefizit besteht. Das Plangebiet ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzuordnen. Die sehr lockere Bebauung des Plangebietes sowie der Anschluss an Waldflächen lässt auf einen lufthygienisch günstigen, unbelasteten Standort schließen. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Südwinsen und somit nicht in der vorherrschenden Hauptwindrichtung (West-süd-west).

An das Plangebiet grenzen die zumeist als Zier- und Nutzgärten angelegten großen Grundstücke der Einfamilienhausbebauung der Hornbosteler Straße und des Steinförder Weges an. Die nördlich anschließenden Flächen sind durch die Reitnutzung geprägt, während im Westen Mischwald- und Sportflächen liegen. Das heterogen ausgebildete, dörflich geprägte Landschafts- und Ortsbild ist von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die vorliegende Innenbereichssatzung bezieht die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und stellt ihre Anpassung an die vorhandene Bebauung sicher. Auf der Außenbereichsfläche ist der Bau einer Reithalle vorgesehen. Des Weiteren wird ein 10 m breiter, an der West-, Ost- und Südgrenze verlaufender Streifen aus heimischen Gehölzarten angepflanzt, der als private Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird.

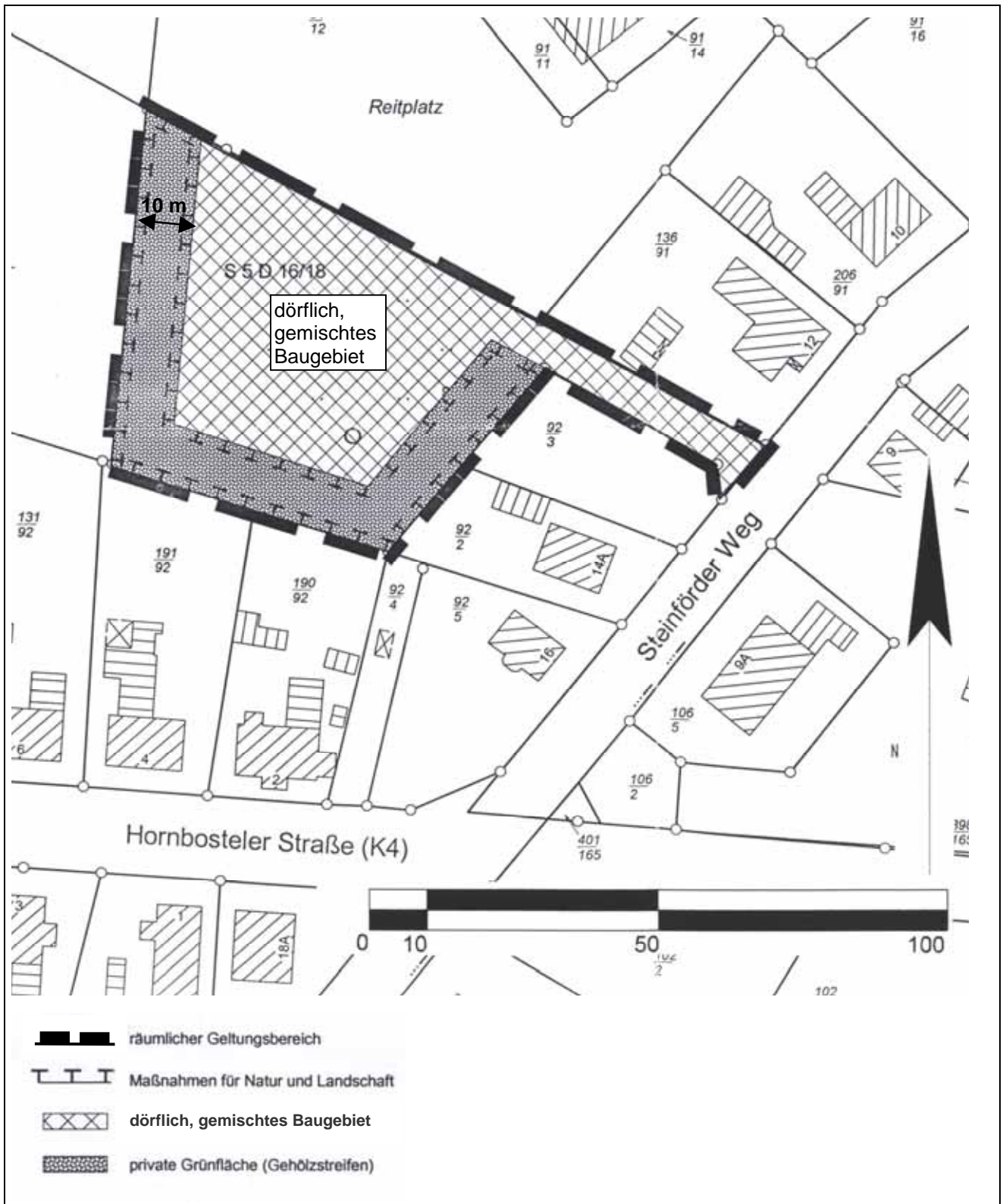
Eingriffe in Natur und Landschaft sind hierbei im Wesentlichen durch den Bau der Reithalle und der damit verbundenen Überbauung offener Bodenoberflächen zu erwarten, was zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser führt. Mit der Anpflanzung des breiten Gehölzstreifens an den der vorhandenen Bebauung zugewandten Grundstücksgrenzen entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Ortsbild.

Da die Innenbereichssatzung lediglich die Art der baulichen Nutzung, aber keine GRZ festsetzt, bestimmt sich der zulässige Bebauungsgrad aus der vorhandenen Bebauungsdichte der Umgebung, die hier ca. 25 % der Grundstücksfläche beträgt. Auf dem insgesamt ca. 3.850 m² großen Grundstück wäre demnach eine Überbauung von ca. 963 m² zulässig. Bei dem vorgegebenen Berechnungsverfahren nach BREUER (NLÖ 1994) ist ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,3 in Ansatz zu bringen, woraus sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 289 m² ergibt.

Der festgesetzte Gehölzstreifen hat eine Flächengröße von ca. 1.350 m². Die Anpflanzung der Gehölze trägt zu einer Aufwertung dieser Fläche für die Schutzgüter Boden und Wasser um das 1 bis 1,5-fache bei. Somit können die durch die Überbauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

TEIL 2 - SATZUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DÖRFLICH, GEMISCHTES BAUGEBIET

Im dörflich, gemischten Baugebiet ist nur eine Reithalle mit funktional dazugehörigen Nebenanlagen zulässig.

2. AUSSENREITPLATZ

Innerhalb des Satzungsgebietes ist ein Reitplatz außerhalb der Reithalle nicht zulässig.

Grünordnerische Textliche Festsetzungen

1. PRIVATE GRÜNFLÄCHE UND FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 ABS. 15 u. 20 BauGB

An der West-, Ost- und Südgrenze des Grundstücks ist eine Hecke in einer Breite von 10,0 m mit heimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der innerhalb dieser Fläche vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und in die Pflanzung einzubeziehen. In unregelmäßigen Abständen sind hochstämmige, überschirmende Bäume in die Pflanzung zu integrieren. Die zu verwendenden Baum- und Straucharten sind aus der unten aufgeführten Artenliste auszuwählen. Die Sträucher sind in Pflanzabständen von 2 x 2 m zu setzen.

2. ARTENLISTE

Bäume (Qualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang von 10/12 cm):

Roterle (*Alnus glutinosa*)

Hänge-Birke (*Betula pendula*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Sträucher (Qualität: mind. 2 x verpflanzte Heister, 60 – 100 cm):

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Haselnuss (*Corylus avellana*)

Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Bibernellrose (*Rosa pimpinellifolium*)

Ohr-Weide (*Salix aurita*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

3. ZEITPUNKT DER BEPFLANZUNG

Alle Pflanzungen sind spätestens in der nach Fertigstellung des Rohbaus der Reithalle folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

4. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) die Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), 28.06.2005

gez. Hemme

.....

Bürgermeister

(Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 05.10.2004 die Aufstellung der Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Winsen (Aller), 28.06.2005

gez. Hemme

.....

Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Entwurf der Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 28.06.2005

gez. S. Strohmeier

.....

gez. E. Pieczyk

.....

ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 01.03.2005 dem Entwurf der Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Begründung zugestimmt und seine Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 10.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB und die Begründung haben vom 21.03.2005 bis 22.04.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.03.2005 gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. 13 BauGB statt.

Winsen (Aller), 28.06.2005

gez. Hemme

.....

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat die Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in seiner Sitzung am 22.06.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), 28.06.2005

gez. Hemme

.....

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss der Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 07.07.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 16 bekannt gemacht worden.

Der Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist damit am 07.07.2005 rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), 11.07.2005

gez. Hemme

.....

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Innenbereichssatzung Südwinen Nr. 1 „Steinförder Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sowie der Begründung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen der Satzung nicht / geltend gemacht worden.

Winsen (Aller),

.....

Bürgermeister