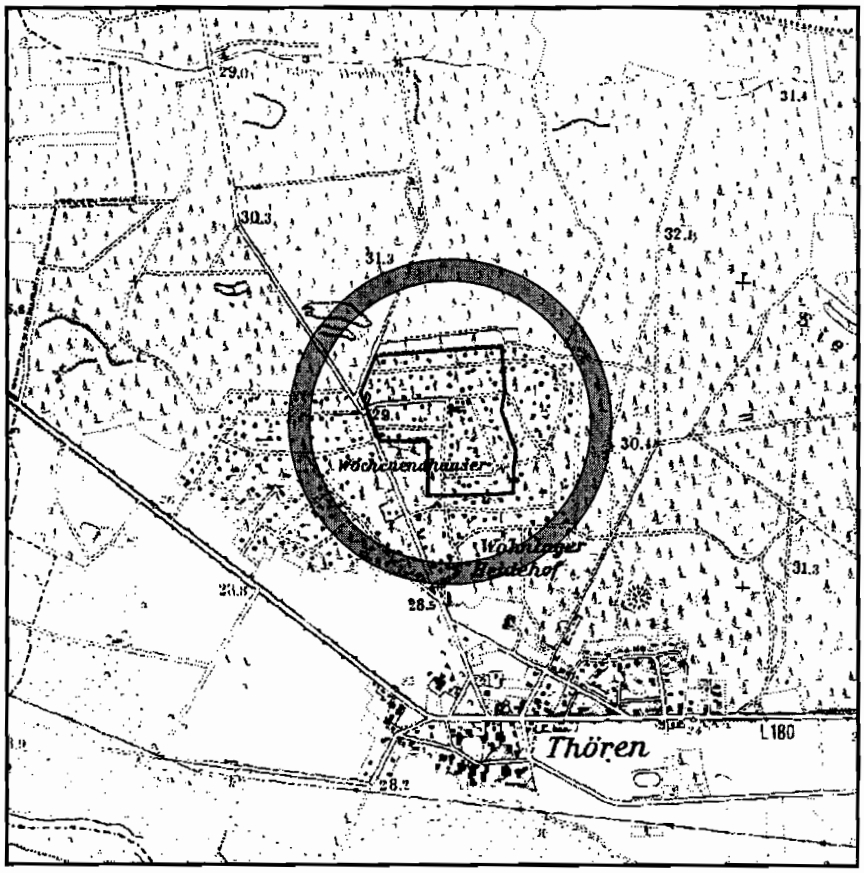
GEMEINDE WINSEN (ALLER) 01

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

THÖREN
B-PLAN NR. 1

"HINTERM BARGEN"
5. ÄNDERUNG



ÜBERSICHTSKARTE M 1: 25.000

Urschrift

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUSGEARBEITET VON DER:
PLANUNGSGEMEINSCHAFT P & R
OLBERSSTRASSE 2 30519 HANNOVER TEL. 0511/83 58 60

DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND	ÄNDERUNG
27.05.1997	SR	MM		

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS DES BEBAUUNGSPLANES IST GEMÄSS § 12 BAUGB AM 14.12.1998 IM AMTSBLATT f. d. Landkreis Celle Nr. 15 BEKANNTGEMACHT WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT AM 14.12.1998 IN KRAFT.

WINSEN (ALLER), DEN 28.01.1999

L.S.

(GEMEINDEDIRECTOR)

INNERHALB EINES JAHRES NACH INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES IST DIE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES BEBAUUNGSPLANES NICHT GELTEND GEMACHT WORDEN.

WINSEN (ALLER), DEN 24.01.2000

L.S.

(GEMEINDEDIRECTOR)

GEMEINDE WINSEN (ALLER) LANDKREIS CELLE

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "HINTERM BARGEN" - 5. ÄNDERUNG ORTSTEIL THÖREN DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.10.1993 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 "Hinterm Bargen" in Thören beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 23.01.1996beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 22.6.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 03.09.1996 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 - Ortsteil Thören einschließlich der Entwurfsbegründung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 18.11.1996 bis zum 30.12.1996.

Der Beschluß gem. § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 22.05.1997 gefaßt.

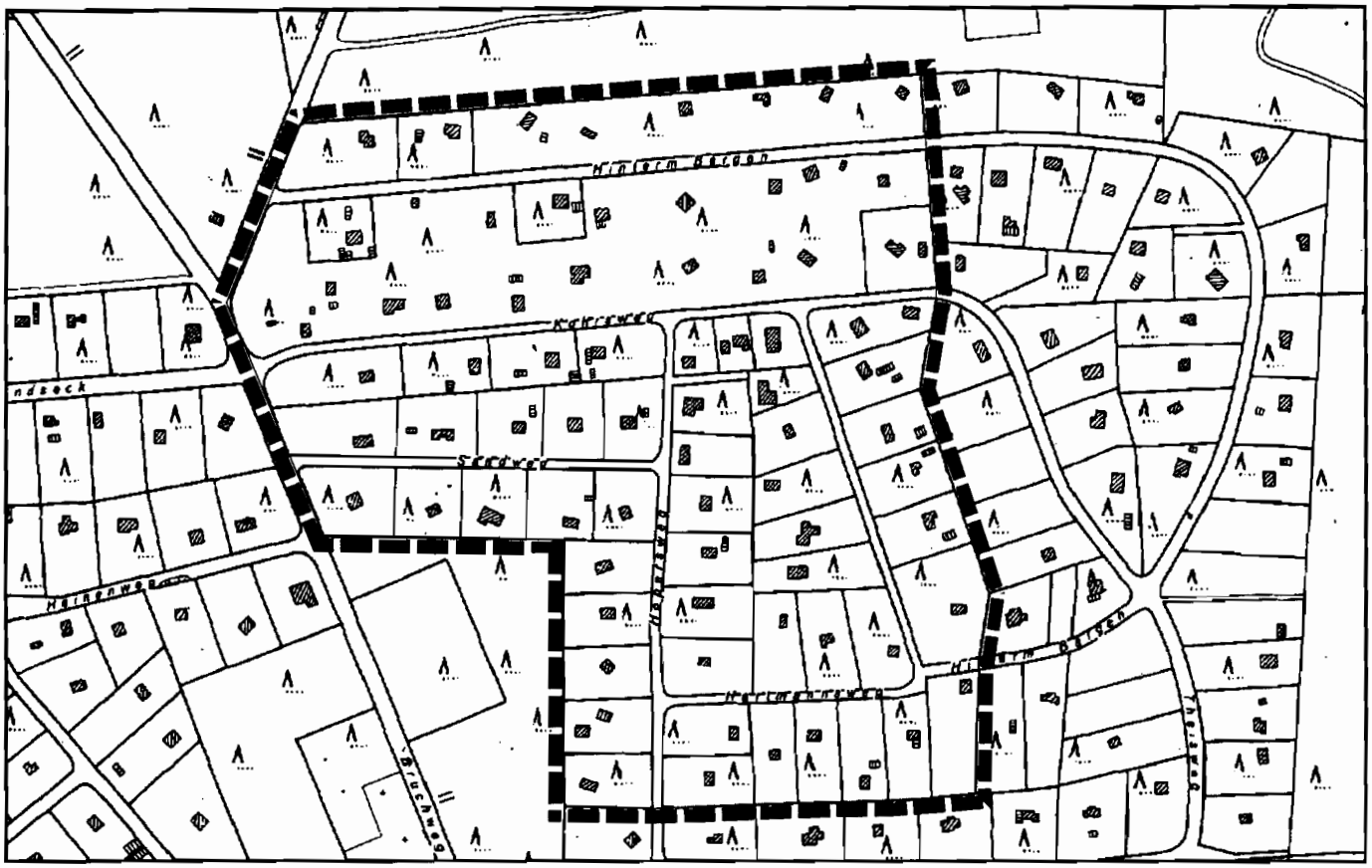
2.0 PLANGEBIET

Teile des ursprünglichen Geltungsbereiches wurden von der Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 3 a "Ochsendrift" überplant. Dieser Bebauungsplan Nr. 3 a übernahm mit seiner Rechtskrafterlangung die geltenden Festsetzungen für diesen Teilbereich.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Thören der Gemeinde Winsen (Aller). Er liegt nördlich, abgesetzt von der Ortschaft Thören, in einem größeren Wochenendhausgebiet. Das Gebiet ist eingebunden in eine großräumige Waldnutzung und wird über den Bruchweg an die Ortschaft Thören und die L 180 angebunden.
Als wesentliche Inhalte setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Wochenendhausnutzung fest.

- Die zulässige Grundfläche und Geschoßfläche der Wochenendhäuser beträgt 80 qm.
- Bei der Geschoßfläche ist die maximal erreichbare Wohnfläche in allen Geschossen, einschließlich der Umfassungswände, zu berücksichtigen.
- Überdachte Freisitze bis 15 qm sind auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche nicht anzurechnen.
- Je Grundstück ist eine Einzelgarage mit einer Grundfläche bis zu 25 qm sowie ein sonstiges Nebengebäude mit einer Grundfläche bis 15 qm zulässig.
- Die Bauweise wird im weiteren durch Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen geregelt.
- Es gibt eine Mindestgrundstücksgröße von 2.000 qm.

Für den Bebauungsplan sind aufgrund der bisherigen Änderungsverfahren unterschiedliche Baunutzungsverordnungen anzuwenden. Es gelten je nach Festsetzung und Bebauungsplanänderung die Baunutzungsverordnungen von 1962 bis 1990.



GELTUNGSBEREICH M 1: 5.000

3.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) besitzt seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung, die deutlich über den im Landkreis üblichen Werten liegt (Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Winsen (Aller) von 1970 bis 1992 =+ 52,5 %; im Landkreis im gleichen Zeitraum =+ 7,9 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung wesentlich auch auf die günstige Verkehrsanbindung sowie auf die geographische Lage in der Nähe mehrerer Mittel- und Oberzentren und den interessanten Natur- und Landschaftsraum. Vorherrschende Wohnform ist das freistehende Einfamilienhaus. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann derzeit durch qualifiziertes Bauland nicht abgedeckt werden.

Neben den Wohnnutzungen verfügt die Gemeinde Winsen (Aller) über überdurchschnittlich viele Bereiche für Freizeitnutzungen, wie z.B. Wochenendhausgebiete. Der interessante Natur- und Landschaftsraum mit großem Waldbestand und Flußläufen, wie der Aller, besitzt eine große Anziehungskraft weit über das Gemeindegebiet hinaus. Die stetige Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen hat in früherer Zeit zur Ausweisung weiterer entsprechender Nutzungsbereiche geführt. Vorhandene Nutzungsansätze, wie Wochenendhausgebiete, wurden vergrößert bzw. aufgewertet. Die Entwicklung bzw. der Wunsch nach weiteren und höherwertigen Nutzungen (Anpassung der baulichen Nutzungsbereiche und -dichte sowie des Komforts an heutigen Standard und Bedarf) ist nicht abgeschlossen.

Neben den vorbeschriebenen Wohn- und Freizeitnutzungen hat sich in der Gemeinde Winsen (Aller), neben der Land- und Forstwirtschaft, ein überwiegend der Gemeindecharakteristik angepaßtes Gewerbe angesiedelt. Die Gemeinde verfügt somit über Arbeitsplätze in unterschiedlichen Gewerbebereichen. Sie ist unabhängiger von konjunkturellen Schwankungen. Die Gewerbe entwickeln sich in eigenständigen Gebieten, jedoch überwiegend, entsprechend der ländlichen Struktur, innerhalb der Siedlungsgefüge in Dorf- und Mischgebieten. Zur Stärkung der Region ist es erforderlich, weitere gebietsverträgliche Gewerbe anzusiedeln und den bestehenden Betrieben bei

Bedarf Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

In der Vergangenheit wurde durch verschiedene Bebauungsplanverfahren der Flächenbedarf abgedeckt. Ein weiterer Bedarf konnte durch innere Verdichtung, d.h. durch Baulückenschließung, berücksichtigt werden. Die Möglichkeit zur weiteren Baulückenschließung ist mittlerweile nur noch begrenzt möglich, was wesentlich auch auf Eigentumsverhältnisse zurückzuführen ist.

Die Baulandsituation verschärft sich stetig. Ursachen hierfür sind zum einen gesellschaftliche Entwicklungen wie:

- gestiegener Wohnflächenbedarf pro Kopf
- Zunahme und frühzeitige Familienentflechtung
- größere Anzahl von Einzel-Haushalten, die die Nachfrage nach Bauland bzw. Wohnfläche erhöht
- längere Eigenständigkeit älterer Menschen
- Zunahme von Über- und Aussiedlern
- Zuzug von Außen und
- Zunahme der Freizeit durch Reduzierung der wöchentlichen Arbeitszeiten, Vorruhestandsregelungen, gestiegene Lebensdauer etc.

Als Folge vorgenannter Entwicklungen ist ein kontinuierlicher Anstieg der Baulandpreise für Wohnnutzungen und andere bauliche Nutzungen zu verzeichnen. In den einzelnen Ortsteilen kann der Eigenbedarf teilweise aus dem Bestand heraus nicht mehr befriedigt werden. Zum einen beabsichtigt die Gemeinde durch weitere Neuaufstellungen von Bauleitplänen die Situation in den Griff zu bekommen. Zum anderen soll durch die Möglichkeit zur nachträglichen Verdichtung der Druck verringert werden.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hierbei sind nach § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (Nr. 1), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung (Nr. 2) und die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (Nr. 3) zu berücksichtigen.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisungen und Bereitstellungen von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), regelt die Fragen der überbaubaren Grundstücksflächen neu und sieht die Neuordnung der Geschoßflächenberechnung vor.

Bei der Geschoßflächenberechnung sind auf der Grundlage der BauNVO 90 im Bebauungsplan die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen (anderen Geschossen), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, nicht mitzurechnen soweit im Bebauungsplan keine abweichende Regelung getroffen wird.

Das heißt, daß z.B. ein Dachgeschoß, dessen anrechenbare Grundfläche nicht mehr als 2/3 der darunterliegenden Ebene ausmacht, bei Anwendung der BauNVO 90 ausgebaut werden darf, auch wenn hierdurch bisher die zulässige Baudichte überschritten wurde. Es wird somit die Möglichkeit geschaffen, vermehrt Wohnraum bzw. nutzbaren Raum zu errichten, ohne daß die erforderliche Grundstücksfläche vergrößert werden muß.

Mit der Anwendung der BauNVO auf die Bauleitplanung, verbunden mit vorbeschriebener Regelung, sieht die Gemeinde die Möglichkeit, dem dringend benötigten Baulandbedarf bzw. dem dringenden Bedarf an weiterer Wohn-, Gewerbe- und Freizeitfläche durch Verdichtung bereits vorhandener Gebiete entsprechen zu können.

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat daher für alle Bebauungspläne die Anpassung der Planungen an die neue BauNVO vorgesehen. Mit diesem Verfahren soll die BauNVO 90 für den Bebauungsplan Nr. 1 "Hinterm Bargen" Anwendung finden.

UMWELT- UND NATURSCHUTZ

Durch Bebauungen und Flächenbefestigungen werden die Aufnahmefähigkeit des Bodens für anfal-

lende Regenwasser herabgesetzt sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere reduziert. Mit der BauNVO 90 ist eine Grundstücksversiegelung nicht mehr im gleichen Umfang wie früher möglich. Die zulässige Versieglung wird auf ca. 150 % der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude eingeschränkt (Ausnahmeregelungen sind möglich).

Durch Anwendung der BauNVO 90 auf die Bauleitplanung der Gemeinde wird somit eine übermäßige Versiegelung von Grundstücken verhindert. Die Belange der Umwelt gewinnen an Gewicht, auch in bebauter Ortslage.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Bei der Überarbeitung der BauNVO wurde bei verschiedenen Paragraphen eine Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen bzw. eine Klarstellung der Regelungen vorgenommen. So wurden z.B. die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen ohne Festsetzungen im Bebauungsplan auf fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien erweitert. Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke in allgemeinen Wohngebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten und reinen Wohngebieten wurde erleichtert etc.

Die Bauleitplanung der Gemeinde soll an die geänderten "Nutzungsanforderungen und -zulässigkeiten" angepaßt werden. Grundsätzliche Änderungen der Nutzungsverteilung, -zulässigkeit und -struktur der einzelnen Baugebiete sind mit der Anwendung der BauNVO 90 nicht verbunden. Wohngebiete dienen weiterhin vorwiegend dem Wohnen und Gewerbegebiete weiterhin der gewerblichen Nutzung.

Andere wesentliche Änderungen der BauNVO 90 sind lediglich für Neuaufstellungen von Bauleitplänen von Bedeutung. Sie betreffen daher dieses Änderungsverfahren nicht.

VEREINHEITLICHUNG DER RECHTSGRUNDLAGE

Da bei Bauleitplanungen die jeweils zur Zeit des Aufstellungsverfahrens geltende Baunutzungsverordnung anzuwenden ist, gelten heute für die Bebauungspläne der Gemeinde Winsen (Aller) die unterschiedlichen Baunutzungsverordnungen aus dem Jahre 1962, 1968, 1977, 1986 und für aktuelle Bebauungspläne die BauNVO des Jahres 1990.

Bei unterschiedlichen Bebauungsplänen sind daher unterschiedliche Fassungen und aufgrund von einer Vielzahl von Bebauungsplanänderungen auch innerhalb einzelner Bebauungspläne unterschiedliche Fassungen der BauNVO anzuwenden.

Mit der Anpassung aller Bebauungspläne an die BauNVO 90 verfolgt die Gemeinde Winsen (Aller) gleichzeitig das Ziel, durch eine einheitliche Rechtsgrundlage Rechtsklarheit für die Bevölkerung und alle am Baugeschehen Beteiligten zu schaffen.

4.0 EINORDNUNG IN DIE BAULEITPLANUNG

Mit der Anpassung der rechtswirksamen Bebauungspläne an die BauNVO 90 setzt die Gemeinde Winsen (Aller) ihre Bemühungen fort, den anstehenden Flächenbedarf für die unterschiedlichen baulichen Nutzungen, kurzfristig und ohne Beanspruchung zusätzlicher neu zu erschließender Flächen, abdecken zu können.

Mit dieser Änderung wird auch weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprochen. Die Nutzungsart wird nicht verändert. Die relevanten Nutzungsgrößen der Flächennutzungsplanung für die verbindliche Bauleitplanung werden berücksichtigt. Durch die geänderten Berechnungsgrundlagen der BauNVO 90 und die geänderte Nutzungszulässigkeit bei der Erfüllung der Festsetzungen ergeben sich keine Widerspüche zum wirksamen Flächennutzungsplan.

5.0 GRÜNPLANERISCHE BEURTEILUNG DER PLANUNG

Negative Auswirkungen auf die Natur und den Landschaftsschutz sind mit diesem Verfahren nicht verbunden. Der Änderungsbereich sowie das Umfeld sind durch bauliche Nutzungen vorgeprägt. Wertvolle Bereiche für Natur und Landschaft werden nicht zusätzlich in Anspruch genommen. Insgesamt werden die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft mit diesem Verfahren reduziert, so daß Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zum einen bewirken die Planungen, daß zur Abdeckung des Flächenbedarfs bedeutend weniger neue Flächen auf Gemeindegebiet einer baulichen Nutzung zugeführt werden brauchen. Zum anderen findet der Natur- und Landschaftsschutz im Plangebiet in der Form Berücksichtigung, daß der versiegelbare Grundstücksbereich deutlich reduziert wird.

Insgesamt ist somit von positiven Auswirkungen für die Umwelt aufgrund dieser Bebauungsplanänderung auszugehen.

6.0 KONZEPT UND FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die wesentlichen Auswirkungen für den rechtskräftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Zugrundelegung der BauNVO 90 werden nachfolgend erläutert. Auf Hinweise zu Änderungen, die für eine Neuaufstellung von Bauleitplänen von Bedeutung sind (zusätzliche "Regelungsmöglichkeiten"), wird verzichtet.

AUSWIRKUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

§ 15 Die Unzulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen, die bisher u.a. gegeben war, wenn hiervon Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet oder dessen Umgebung unzumutbar sind, wird dahingehend erweitert, daß die baulichen und sonstigen Anlagen solchen Belästigungen und Störungen nicht ausgesetzt werden dürfen.

Nutzungen mit unterschiedlichem Störungs- und Empfindlichkeitspotential müssen bei Entwicklungen sich gegenseitig berücksichtigen und gegebenenfalls ihre Emissionen reduzieren oder höhere Immissionen in Kauf nehmen. Gemengelage; Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Durch die bereits vorherrschende bauliche Nutzung ist für den Geltungsbereich von keiner geänderten Nutzungszulässigkeit aufgrund des § 15 der BauNVO 90 auszugehen.

§ 14 Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen ohne Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf fernmeldetechnische Anlagen sowie auf Anlagen für erneuerbare Energien erweitert.

Mit diese Änderung findet die fernmeldetechnische Kommunikation, deren Entwicklung sich in die entlegensten Bereiche bereits vollzogen hat und der ein erhebliches Wachstumspotential für die Zukunft vorausgesagt wird, eine gebührende Berücksichtigung. Negative Auswirkungen werden, ebenso wie bei Anlagen für erneuerbare Energien, nicht erwartet, da es sich um keine generelle Zulässigkeit handelt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit beinhaltet immer auch eine Prüfung bezüglich denkbarer Störungen.

Erneuerbare Energien sind für unsere Zukunft von besonderer Bedeutung. Dies besonders bei Betrachtung der Gefahren und Umweltbelastungen, die mit den heute überwiegenden Energielieferanten (Öl, Gas, Kohle, Atom) verbunden sind und deren teilweise begrenzten Vorkommen. Die Nutzung erneuerbarer Energien soll durch das Baurecht nicht unnötig behindert werden.

§ 20 (3)Bei der Berechnung der zulässigen Geschoßfläche sind nunmehr die Flächen in Nichtvollgeschossen nicht mehr mitzurechnen, soweit im Bebauungsplan keine abweichende Regelung getroffen wird.

Verbunden mit dem gestiegenen und sich laufend ändernden Freizeitaufkommen bzw. der Freizeitgestaltung haben sich die Nutzungsanforderungen an Wochenendhausgebiete geändert.

Wochenendhäuser sind für die meisten Eigentümer an Wochenenden sowie in den Ferien "alleiniger" Wohnstandort, an dem die Familien, teilweise mit Freunden, leben, feiern und übernachten. Diesen Anforderungen folgend wurde die zulässige Geschoßfläche in Wochenendhausgebieten in der Gemeinde Winsen (Aller) Ende der 80-er Jahre in der Regel auf 80 qm je Einheit angehoben. Der steigende Flächenbedarf auch in Wochenendhausgebieten, verbunden mit den steigenden Komfortansprüchen, ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Um in diesen Fällen den heutigen Nutzungsanforderungen zu genügen, ist es erforderlich, weitere Ausbaumaßnahmen auf den jeweiligen Parzellen zu ermöglichen.

Die Nachfrage nach Wochenendhäusern in reizvoller Lage ist erheblich. Dies führt, da die Natur und Umwelt bei der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen ist und wertvolle Naturräume nicht durch weitere Gebietsausweisungen unnötig beeinträchtigt werden sollen, dazu, daß die Preise stark steigen. Neue Wochenendhausgebiete beabsichtigt die Gemeinde nur in besonderen Fällen zu entwickeln. Die Bedarfsbefriedigung möchte die Gemeinde nun mit einer gewissen Verdichtung der bestehenden Gebiete berücksichtigen.

Eine Teilung der bestehenden Parzellen zur weiteren Bevölkerungsversorgung (Erhöhung der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen) würde zur Strukturveränderung und Verdichtung durch neue Gebäude führen, die wegen hieraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt (größere Flächenversiegelung) nicht gewünscht sind.

Eine weitere Möglichkeit zur Verdichtung besteht in vertikaler Richtung z.B. durch Ausbau von Nichtvollgeschossen. Eine vertikale Verdichtung hat in der Regel den Vorteil, daß ohne weitere Flächenversiegelung baulich einfach Nutzungsbereiche (-ebenen) in einem Baukörper entwickelt werden können, die ohne größere interne Störungen auch eine gleichzeitige Nutzung durch verschiedene Nutzergruppen ermöglicht. Es können z.B. die Eltern (Großeltern) den Erdgeschoßbereich nutzen, während den Familien der Kinder (mit Enkel) ein eigener Bereich im Dachgeschoß verbleibt. Weiter besteht bei vertikaler Teilung die Möglichkeit, durch Vermietung oder Eigentumsteilung, die individuellen Belastungen, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des geänderten Freizeitaufkommens weiterer Bevölkerungskreise, klein zu halten.

Eine Umwandlung der Wochenendhausgebiete in "normale" Wohngebiete soll mit diesem Verfahren nicht erfolgen bzw. vorangetrieben werden. Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, daß dieses durch eine ausschließliche Begrenzung der Geschoßfläche auch nicht möglich ist. Die Anwendung geltender Vorschriften und Gesetze verhindern eine Umwandlung zu "normalen" Wohngebieten.

Mit der neuen Berechnungsformel wird eine Verdichtung bestehender Wochenendhausgebiete herbeigeführt, die sich auf die städtebauliche Gesamtsituation auswirkt.

Die mögliche bauliche Nutzfläche pro ha nimmt zu, die Nutzerdichte eines Baugebietes kann sich erhöhen.

Da bei der Entwicklung der Wochenendhausgebiete von einem kleineren Flächenbedarf pro Person und von größeren Familieneinheiten ausgegangen wurde (der Durchschnitt der Familiengröße hat sich im Laufe der Zeit erheblich auf unter 3 Personen reduziert) ist grundsätzlich von keinen größeren Nutzerzahlen auszugehen.

Bei der Entwicklung der Erschließungsanlagen für den Individualverkehr, wie bei den Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ist von den ursprünglich größeren Zielzahlen ausgegangen worden. Vorgenannte vorhandene Anlagen stehen daher z.B. einem Dachgeschoßausbau nicht zu wider.

Aus der "Erhöhung" der Nutzungsdichte resultiert somit keine, die Gebietscharakteristik verändernde Nutzungsstruktur. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes bleibt auch zukünftig gewährleistet. Die Erschließungsstrukturen müssen nicht an neue Verhältnisse angepaßt werden. Fragen des Immissionsschutzes stellen sich nicht neu. Da die Maßnahme keinen zusätzlichen Eingriff in die Umwelt bedeutet, werden Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes von dieser Maßnahme nicht berührt.

GRUNDFLÄCHEN- GESCHOSSFLÄCHENBERECHNUNG

Für den Geltungsbereich wird derzeit durch textliche Festsetzung geregelt, daß bei der Grund- und Geschoßflächenberechnung die Grundflächen aller Geschosse, einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen sind. Zusätzlich wird ein überdachter Freisitz bis zu 15 qm zugelassen. Damit die BauNVO 90 für den Geltungsbereich bzgl. des § 20 greifen kann, wird diese Änderung nun um eine textliche Festsetzung ergänzt, die vorsieht, daß bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen lediglich die Vollgeschosse (Außenwände des Gebäudes) zugrunde zu legen sind und daß zusätzlich ein überdachter Freisitz bis zu 15 qm bei der Berechnung der zulässigen Grund- und Geschoßflächen nicht anzurechnen ist.

ÜBERSCHREITUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt durch textliche Festsetzungen fest, daß jeweils zur bebaubaren Grundstücksfläche bei der Wochenendhausnutzung eine Einzelgarage mit einer Grundfläche von bis zu 25 qm sowie ein weiteres Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 15 qm zulässig ist. Bei Anwendung der BauNVO 90 wird durch vorgenannte Zulässigkeiten das Überbauungspotential auf den Grundstücken ausgenutzt, ohne das z.B. die Zufahrten der Garagen Berücksichtigung finden. Da bei Garagen nach geltender Rechtslage eine Stellfläche zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche erforderlich ist, könnten vorgenannte und durch Festsetzung zugelassene Nutzungen nunmehr nicht in vollem Umfang errichtet werden. Dies ist nicht Absicht dieses Verfahrens. Der Bebauungsplan wird daher um eine textliche Festsetzung ergänzt, die eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf bis zu 75 % erlaubt. Eine Überschreitung auf bis zu 100 % wird für Flächen bei Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge zugelassen.

Bei einer max. Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubt diese Regelung eine Stellfläche z.B. vor der Garage. Weiter zurückliegenden Garagen

mit entsprechend langen Stellflächen können mit dieser Regelung zukünftig, bei voller Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht bzw. nur begrenzt, bei stärkerer Berücksichtigung der Umweltbelange, realisiert werden. Der Grundgedanke der BauNVO 90, den Umweltschutz stärker zu berücksichtigen, findet somit unter näherer Berücksichtigung der bisher angestrebten Nutzungen und Zulässigkeiten sowie der sehr gering festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Berücksichtigung im Geltungsbereich.

Da unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von der Berechnungsformel möglich sind, kann auch bei Härtefällen eine zufriedenstellende Lösung erreicht werden, ohne die größere Gewichtung der Natur und des Umweltschutzes im gesamten Plangebiet zu beeinträchtigen.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG

Mit der Anpassung an die BauNVO 90 sind keine grundlegenden Auswirkungen für die Ver- und Entsorgung verbunden. Die Ver- und Entsorgung wird über ausreichend dimensionierte Leitungsnetze bzw. in geeigneter Weise in anderer Form sichergestellt (Bestandsnutzungen). Da die Nutzungsdichte je Gebäude bzw. je Grundstück früher deutlich höher war, steht nun ein Potential zur Verfügung, welches in Anspruch genommen werden kann. Kapazitätsgrenzen einzelner Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden nicht überschritten.

7.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Der Ortsteil Thören ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

7.2 TRINKWASSER

Sämtliche Wochenendhäuser sind an das Trinkwasserversorgungsnetz anzuschließen.

7.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die HASTRA sichergestellt (Stellungnahme vom 13.2.1996).

7.4 TELEKOM

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Hannover, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

8.0 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.0 KOSTEN

Kosten für die Durchführung dieser Bebauungsplanänderung entstehen für die Gemeinde nicht.

10.0 VERFAHRENSVERMERKE ZUR BEGRÜNDUNG

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der
Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2 30519 Hannover
Tel. 0511/83 58 60
Hannover, den 27.8.1995
Überarbeitete Fassung vom 27.05.1997

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat diese Begründung in seiner Sitzung am 22.05.1997 beschlossen.

Winsen (Aller), den 22.05.1997

(L.S.) GEMEINDE WINSEN (ALLER) LANDKREIS CELLE

(Gemeindedirektor Stöver)

11.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Änderungen an den zeichnerischen Festsetzungen erfolgen nicht.

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:

11.1 HINWEIS AUF DIE FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

FÜR DAS PLANGEBIET GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER BEKANNTMACHUNG DER NEUFASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I. S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DER AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND VOM 22.04.1993 (BGBL. I. S. 466).

11.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BEI DER BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE IN DEN SONDERGEBIETEN FÜR EINE WOCHENENDHAUSNUTZUNG SIND DIE FLÄCHEN AUS NICHTVOLLGESCHOSSEN NICHT MITZURECHNEN. ÜBERDACHTE FREISITZE BIS ZU 15 QM SIND AUF DIE GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE NICHT ANZURECHNEN.

11.4 ÜBERSCHREITUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

INNERHALB DER SONDERGEBIETE FÜR EINE WOCHENENDHAUSNUTZUNG DARF DIE ZULÄSSIGE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DURCH GARAGEN UND STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN UND NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO UM BIS ZU 75 % ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EINE WEITERE ÜBERSCHREITUNG BIS ZU 100 % IST FÜR FLÄCHEN MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BODENBELÄGEN MIT EINER VERSICKERUNGSFÄHIGEN FLÄCHE (Z.B. FUGENANTEIL) VON MINDESTENS 40 % ODER EINEM ABFLUSSBEIWERT VON UNTER 0,5 ZULÄSSIG.

12.0 VERFAHRENSVERMERKE ZUR SATZUNG

PRÄAMBEL

AUFGRUND DES § 1 ABS. 3 UND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) IN VERBINDUNG MIT § 40 DER NIEDERSÄCHSISCHEN GEMEINDEORDNUNG (NGO) HAT DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) DIESE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 ORTSTEIL THÖREN "HINTERM BARGEN", BESTEHEND AUS DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B), ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.05.1997

(L.S.)

(BÜRGERMEISTER / GEMEINDEDIRECTOR)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.10.1993 DIE AUFSTELLUNG DER 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 "HINTERM BARGEN" BESCHLOSSEN.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

DER VERWALTUNGSAUSSCHUSS DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 03.09.1996 DEM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ENTWURFSBEGRÜNDUNG ZUGESTIMMT UND DEREN ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB BESCHLOSSEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM 14.11.1996 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES UND DER BEGRÜNDUNG HABEN VOM 18.11.1996 BIS ZUM 30.12.1996 GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

GEMEINDE WINSEN (ALLER), DEN 22.05.1997

(GEMEINDEDIREKTOR)

SATZUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 22.05.1997 NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN NACH § 3 ABS.2 BauGB DEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG NACH § 10 BauGB SOWIE DIE BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN.

GEMEINDE WINSEN (ALLER), DEN 22.05.1997

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

ANZEIGE

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 11 ABS. 1 UND 3 BauGB AM 11.8.98 ANGEZEIGT WORDEN. FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN WURDE EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 11 ABS. 3 BauGB ~~MIT MASSGABEN / MIT AUSNAHME DER DURCH _____ KENNTLICH GEMACHTEN TEILE~~ NICHT GELTEND GEMACHT.

CELLE, DEN 11.8.98

(L.S.)

(LANDKREIS CELLE)

BEITRETENDER BESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) IST IN SEINER SITZUNG AM __.__.____ DEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG VOM __.__.____, AZ_____ AUFGEFÜHRTEN AUFLAGEN/ MASSGABEN/ AUSNAHMEN BEIGETRETEN. DER BEBAUUNGSPLAN HAT ZUVOR WEGEN DER AUFLAGEN/ MASSGABEN VOM __.__.____ BIS __.__.____ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND DAUER DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG WURDEN AM __.__.____ ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

WINSEN (ALLER), DEN __.__.____

(L.S.)

(GEMEINDEDIREKTOR)