AUSFERTIGUNG

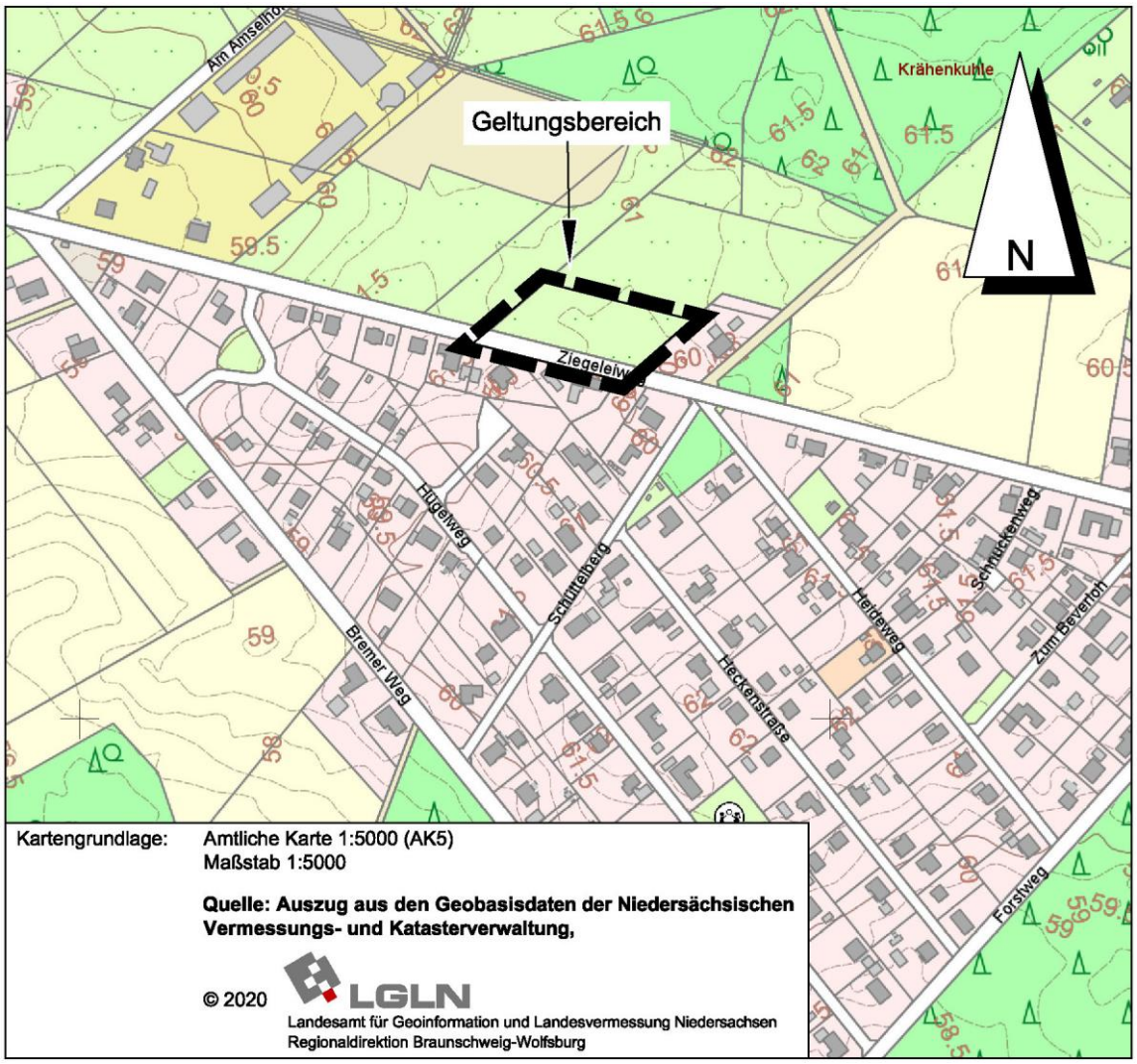
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
10.9.2021			

GEMEINDE WINSEN, ORTSCHAFT WALLE

BEBAUUNGSPLAN WALLE NR. 6 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

„NÖRDLICH DES ZIEGELEIWEGES“



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Winsen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Walle Nr. 6 „Nördlich des Ziegeleiweges“ beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordosten Walles nördlich des Ziegeleiweges nordwestlich der Einmündung der Straße „Schüttelberg“. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 wie auch der Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 für den Landkreis Celle beinhalten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes keine zeichnerischen Darstellungen.

Nach dem Entwurf des neuen Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2016 sollen die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, bevor neue Baugebiete ausgewiesen werden. Neue Wohnbauflächen sind in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern.

Ansonsten werden die Ziele und Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 bzw. des Entwurfs 2016, das als so genanntes sonstiges Erfordernis der Raumordnung in der Planung zu berücksichtigen ist, eingehalten.

2.2 Flächennutzungsplan

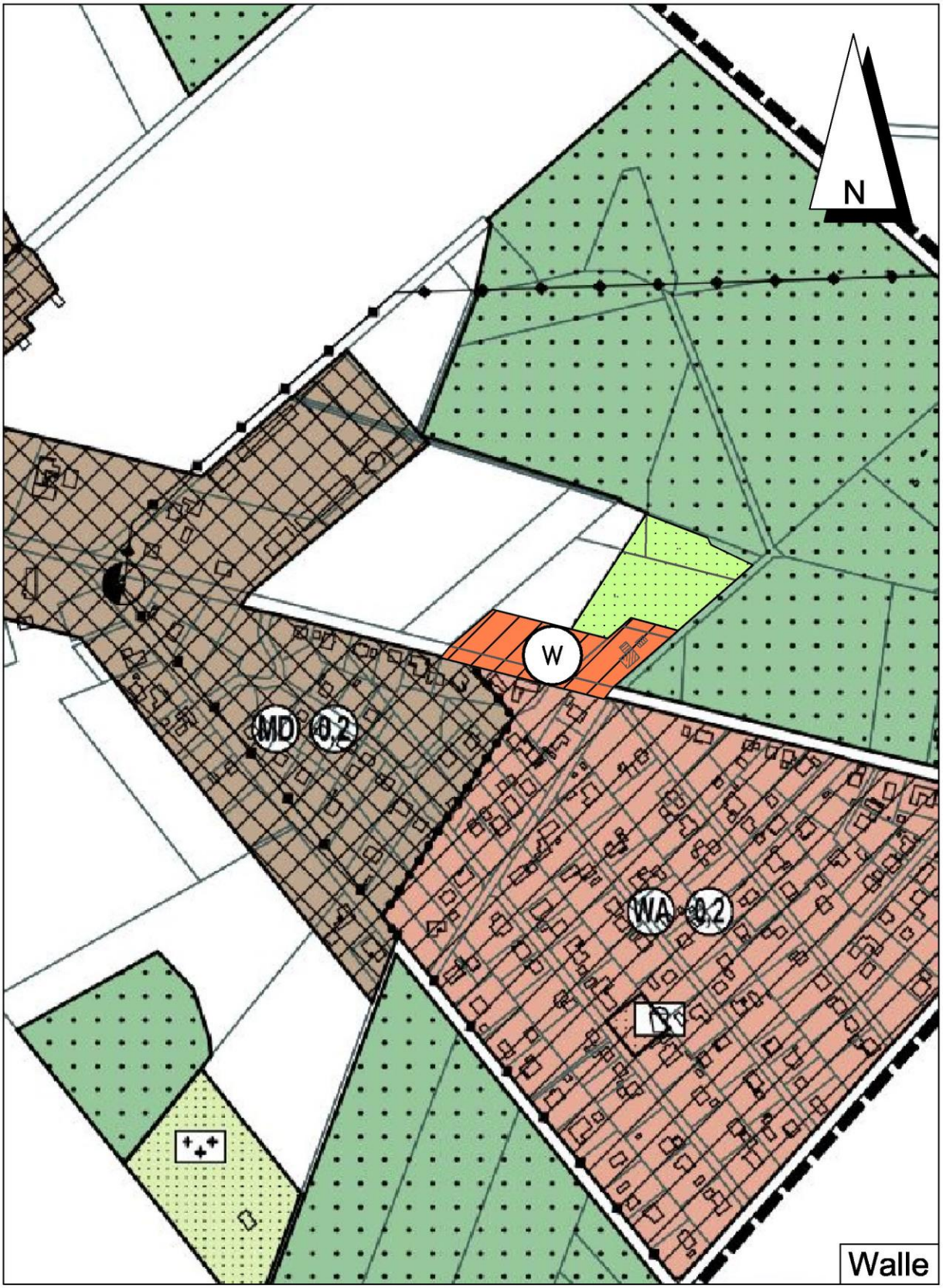
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Rahmen seiner parallel aufgestellten 39. Änderung eine Wohnbaufläche dar.

Ein Ausschnitt des Flächennutzungsplanes mit eingearbeiteter 39. Änderung wird im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

2.3 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird. In diesem Umweltbericht wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

Ausschnitt Flächennutzungsplan mit eingearbeiteter 39. Änderung, M 1: 5.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Nachdem in Walle kaum freie Grundstücke vorhanden sind, andererseits aber ein konkreter Bedarf bekannt ist, soll in einem sehr kleinen und ortsangepassten Umfang eine Neubaufläche entwickelt werden. Im Bebauungsplan Nr. 1 sind derzeit zwei Grundstücke am Bremer Weg bebaubar; die landwirtschaftliche genutzt werden; die übrigen Grundstücke sind entgegen dem Luftbild bereits bebaut bzw. drei Grundstücke sind verkauft, so dass sie nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine weitere Baulücke wird dem Nachbargrundstück zugerechnet, da es sich um denselben Eigentümer handelt. Im Bebauungsplan Nr. 3 sind am Brunsiekweg drei Grundstücke inzwischen verkauft, neun Grundstücke stehen grundsätzlich zur Verfügung, von denen vier und vier jeweils zusammenhängend landwirtschaftlich als Acker genutzt werden. Im Planbereich werden drei Baugrundstücke vorgesehen, so dass danach 14 Baugrundstücke grundsätzlich bereit stehen. Das entspricht der raumordnerischen Vorgabe von Bauland für 5 % der heutigen Einwohnerzahl für die kommenden 10 Jahre (630 Einwohnern für 5 % davon = 32 Einwohner und einer Wohnungsbelegung von 2 Personen je Wohneinheit ergeben einen Bedarf von 16 Grundstücken für die hier üblichen Einfamilienhäuser).

Die Fläche liegt direkt an der zentralen Erschließungsstraße „Ziegeleiweg“, so dass deren Funktion direkt genutzt werden kann und keine weiteren Verkehrsflächen oder technische Erschließungen angelegt werden.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im Anschluss an die bebaute Ortslage Walles wird eine Zersiedelung der Landschaft nicht erfolgen.

Als Planungsalternative kann nur auf die hier vorgesehene Wohnbaufläche verzichtet werden. Das kann aber angesichts des konkret vorhandenen Bedarfs nicht in Frage kommen. Andere, besser geeignete Flächen stehen in Walle für diesen Zweck nicht zur Verfügung.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dessen zulässige Nutzungen im Vergleich zu Reinen Wohngebieten den in einem ländlich geprägten Umfeld üblichen Nutzungsansprüchen angemessen sind. Einzelhandel soll allerdings aufgrund des damit zu erwartenden Verkehrsaufkommens und zur Vermeidung der Beeinträchtigung von zentralen Einkaufsbereichen nicht entstehen dürfen. Auch Tankstellen werden ausgeschlossen, weil sie zu einem unerwünscht hohen Verkehrsaufkommen innerhalb des Gebietes führen können.

Im Zusammenhang mit der festgesetzten Bauweise ermöglicht das Maß der baulichen Nutzung eine lockere Bebauung, die der Lage am Ortsrand angemessen ist. Die Anzahl der Häuser je Baugrundstück wird in den Allgemeinen Wohngebieten begrenzt, um zu vermeiden, dass beispielsweise durch die Errichtung von je zwei Doppelhäusern auf zwei benachbarten Grundstücken ohne Grenzabstand eine Bebauung entstehen kann, die der unerwünschten Reihenhausbebauung gleichkommt.

3.3 Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser und Doppelhäuser festgesetzt, die der Lage des Baugebietes am Ortsrand entspricht und im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung eine durchgrünbare Bebauung bewirken soll. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen als Hochbauten mit Ausnahme von maximal 1,40 m über Grund hohen Einfriedungen unzulässig, weil dadurch ein „Einmauern“ des öffentlichen Straßenraumes vermieden werden soll.

Die überbaubaren Flächen können großzügig gehalten werden; ein städtebaulicher Anlass für ihre Einschränkung besteht nicht.

3.5 Verkehr

Der Planbereich liegt direkt am Ziegeleiweg. Aufgrund der geringen Gebietsgröße sind keine weiteren Verkehrsflächen erforderlich. Die Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen einschließlich des Weidelandes wird nicht in Frage gestellt.

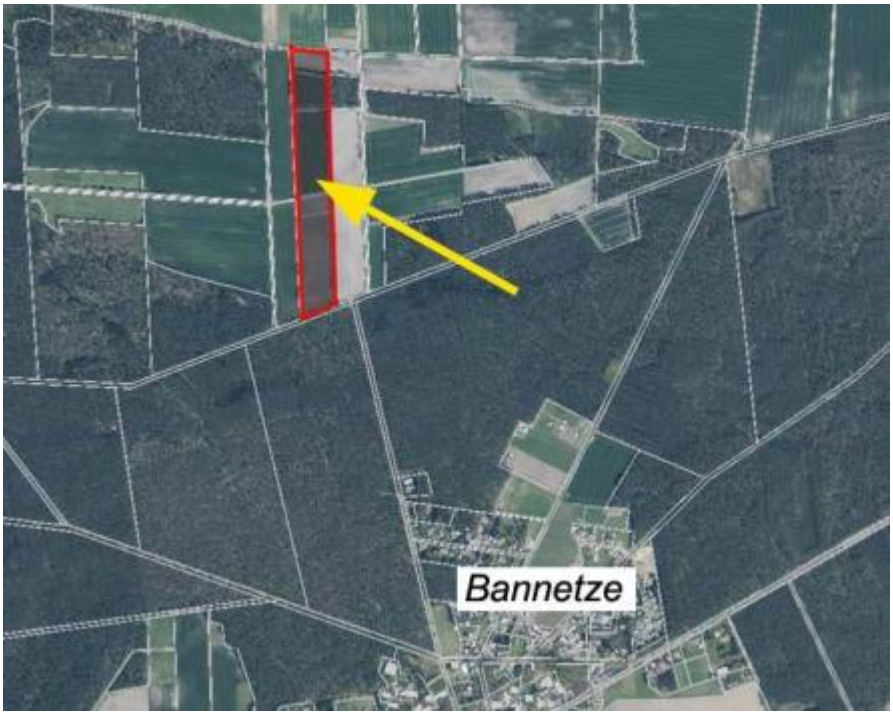
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle Walle Ortsmitte in einer Entfernung von ca. 900 m. Dort verkehrt die Buslinie 110 der CeBus GmbH zwischen Bergen und Winsen.

3.6 Grün

Zum neu entstehenden Ortsrand wird eine Fläche für Anpflanzungen vorgesehen, durch die dessen Eingrünung gefördert wird. Dadurch soll das Baugebiet gestalterisch in die angrenzende freie Landschaft eingebunden werden.

Darüber hinaus wird eine externe Kompensation erforderlich, deren Lage, Art und Umfang sich aus dem Umweltbericht ergibt, der als gesonderter Teil dieser Begründung in der Anlage beigefügt wird. Danach wird auf dem Grundstück Flurstücknr. 33, Flur 2, Gemarkung Bannetze, für eine 1.550 m² großes Fläche die bisherige intensive Ackerbewirtschaftung in eine feldlerchengerechte Bewirtschaftung mit bracheartiger Gras- und Krautflur umgewandelt.

Vor Ort liegen keine Informationen darüber vor, dass die im Flächennutzungsplan nördlich dieses Bebauungsplanes dargestellte Waldfläche jemals mit Wald bestanden gewesen wäre. Aus dem ursprünglichen und Jahrzehnte alten Flächennutzungsplan bzw. seiner Begründung geht nicht hervor, warum sie als Wald dargestellt worden ist. Aus heutiger Sicht kann nur davon ausgegangen werden, dass es sich damals um ein Versehen oder eine Planungsabsicht gehandelt hat. Ein Nachweis, dass hier einmal Wald war, ist ebenso wenig möglich wie der Nachweis, dass es keinen Wald gab. Nach Aussage eines Grundstückseigentümers, der seit jeher in Walle ansässig ist, hat es auf den Flächen keinen Waldbestand gegeben. Vom Landesforstamt Fuhrberg wurde ausdrücklich bestätigt, dass die Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1979, 1989 und 1994, die dem Amt der Landkreis Celle zur Verfügung gestellt hat, zeigte, dass die erwähnte, in älteren Plänen dargestellte Waldfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wohl nie existiert hat.



Quelle: Umweltbericht Mextorf, 2020

Der Plantagenbaumbestand auf dem Grundstück Nr. 54/1 östlich des Änderungsbereiches, östlich des dazwischenliegenden Gebäudes und des dazwischenliegenden Fahrweges und des dazwischenliegenden Grundstücks Nr. 54/2 hat aufgrund dieser entfernten Lage keinen Einfluss auf den Änderungsbereich, unabhängig davon, ob die Plantage als kurzumtriebig zu beurteilen wäre oder nicht. Deren Fläche selbst ist also vom Planvorhaben nicht betroffen. Es ist zur zukünftig neuen Wohnbebauung in der Baulücke zwischen dem vorhandenen Gebäude im Osten und dem Grünland im Westen ein hinreichender Abstand vorhanden, der keine Konflikte mit dem Waldrecht erwarten lässt; solche Konflikte sind in Bezug auf das seit langem schon vorhandene Wohngebäude bislang auch nicht bekannt geworden.

3.7 Immissionsschutz

Die Bundeswehr weist darauf hin, dass der Änderungsbereich in der 10.000 m Emissionsschutzzone um den Truppenübungsplatz Bergen liegt und dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Truppenübungsplatz ausgehenden Emissionen wie Schießlärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden. Durch die Lage des Gebietes am Truppenübungsplatz Bergen können die durch die militärische Nutzung verursachten Lärm- und Abgasimmissionen zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Diese Immissionen seien jedoch nicht vermeidbar.

Die Landesstraße Winsen/Aller – Bergen befindet sich in einer ausreichenden Entfernung von ca. 1 km, so dass nicht von unzulässige Immissionen auszugehen ist.

Mögliche Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen einschließlich des Weidelandes sind hier ortsüblich und insoweit hinzunehmen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Es werden Dachfarben festgesetzt, um ein unerwünschtes Durcheinander von verschiedensten Farben auszuschließen. Damit soll in einem Mindestmaß ein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild im Zusammenhang mit benachbarten Wohnbebauungen erreicht werden.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nur transparente Einfriedungen zulässig, weil anderenfalls die beabsichtigte Wirkung einer Umgrünung des Baugebietes zur freien Landschaft beispielsweise durch genehmigungsfreie bis zu 2 m hohe Mauern unterlaufen werden könnte.

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen oder Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht bekannt.

Laut Kampfmittelbeseitigungsdient besteht nach der Luftbildauswertung kein Verdacht auf Kampfmittel im Planbereich.

5.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches kann problemlos durch Anschluss an vorhandene Leitungen im Ziegeleiweg sichergestellt werden.

Der Löschwasserbedarf ist entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu sichern. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar.

Der Landkreis Celle weist auf folgenden Sachverhalt hin:

> „Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche vollständig innerhalb des Bebauungsgebietes zu versickern (Flächen-, Mulden- o- der Beckenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.
>
> Für die mit der Versickerung des anfallenden Regenwassers verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. In dem Erlaubnisantrag sind die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit nachzuweisen. Das Erlaubnisverfahren ist rechtzeitig vor dem Baubeginn zu führen, so dass evtl. Änderungen umgeplant und bei der Ausführung berücksichtigt werden können.
>
> Das von befestigten Flächen (Dächer, Pflasterflächen, etc.) der privaten Grundstücke anfallende Regenwasser ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben vollständig innerhalb des jeweiligen Grundstücks zu versickern (insofern dies die Boden- und Grundwasserverhältnisse zulassen).

Soweit es sich bei den Grundstücken um eine reine Wohngrundstücke mit den üblichen Nebenanlagen (z. B. Garagen) handelt, ist hierfür keine gesonderte wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich. Dabei muss aber u. a. gewährleistet sein, dass das auf Hof-, Fahr-, Parkplatz- und vergleichbaren Flächen anfallende Regenwasser vollständig über die belebte Bodenzone versickert wird (s. a. Hinweisblatt „Regenwasserbeseitigung auf Wohngrundstücken“ vom Landkreis Celle).

Sofern die Grundstücke gewerblich (mit-)genutzt werden, ist in jeden Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert beim Landkreis Celle zu beantragen. Dies gilt auch für private Grundstücke, bei denen die o. g. Randbedingungen nicht eingehalten werden oder eine Ableitung unumgänglich ist.“

5.4 Städtebauliche Werte

Der Bebauungsplan hat eine Größe von	0,5188 ha
davon sind:	
Allgemeines Wohngebiet	0,3998 ha
Verkehrsfläche	0,1190 ha

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit dem Bebauungsplan Walle Nr. 6 und der Örtlichen Bauvorschrift

„Nördlich des Ziegeleiweges“

vom 30.7.2021 bis einschließlich 31.8.2021

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen und wurde vom Rat der Gemeinde Winsen beschlossen.

Winsen, den 16.12.2021

Siegel

gez. Dirk Oelmann
Bürgermeister