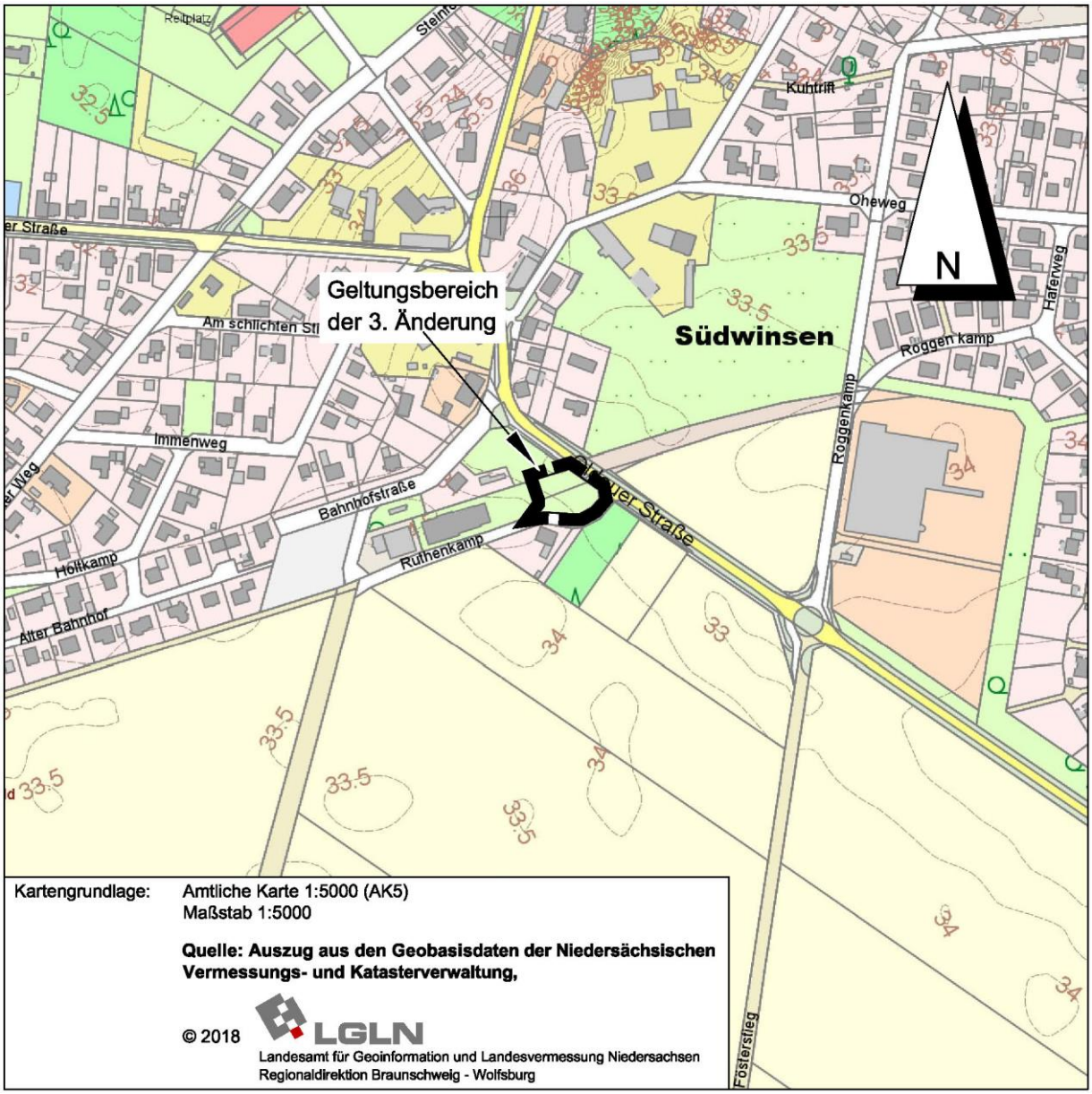
BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
10.9.2021			

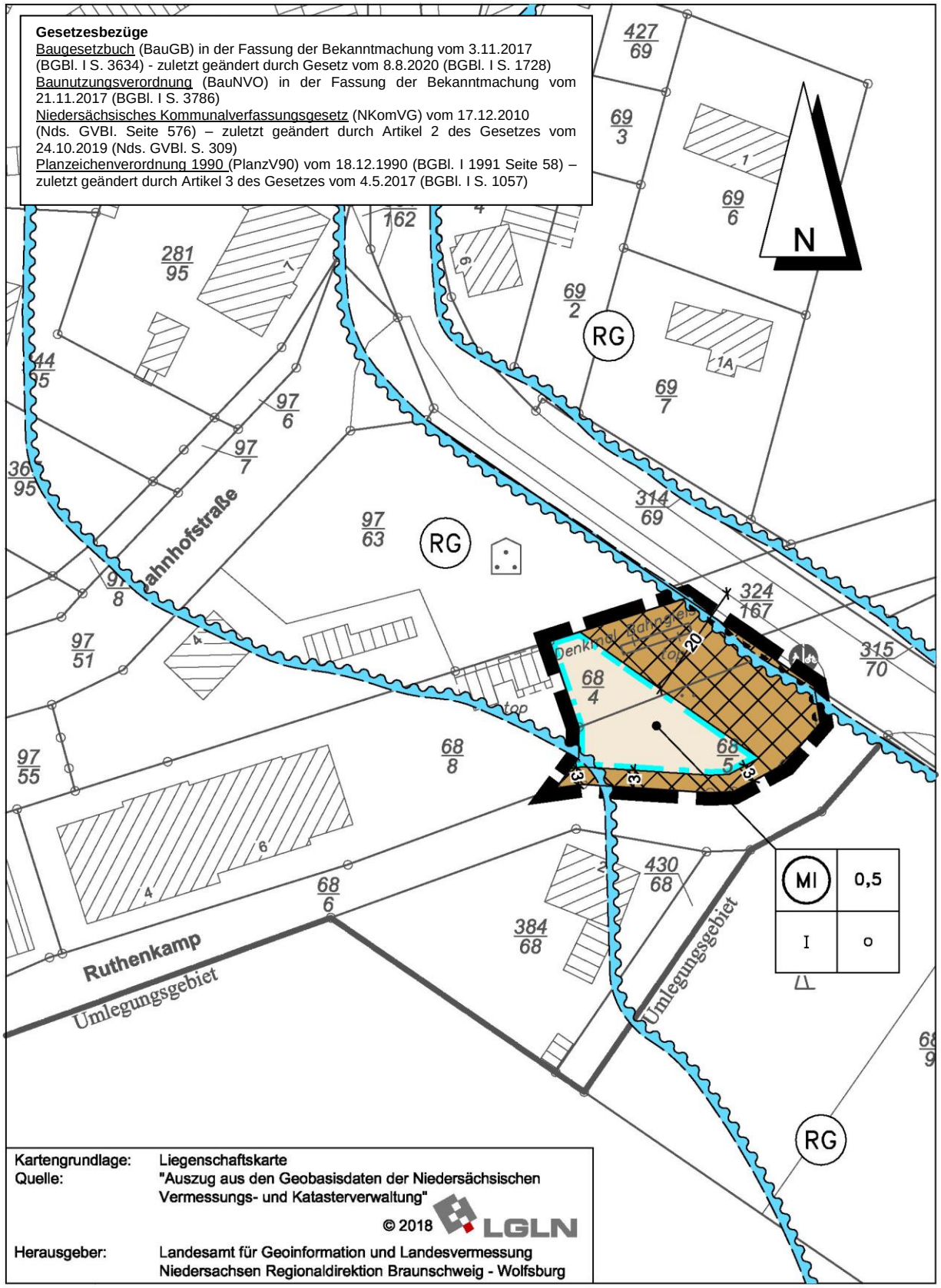
GEMEINDE WINSEN (ALLER)

BEBAUUNGSPLAN SÜDWINSEN (ALLER) NR. 29 „AM BAHNHOF“, 3. ÄNDERUNG



BÜRO KELLER LOTHRINGER STRAßE 15 30559 HANNOVER

Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, 3. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

○ offene Bauweise

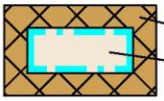
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

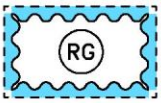
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



Risikogebiet außerhalb von
Überschwemmungsgebieten
(Darstellung gem. § 78b WHG)

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen. Er kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht und im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet ist (gemäß §1 (5) BauNVO).

HINWEISE

1. Gehölzfällungen und –rodungen müssen gemäß § 44 Bundes-Naturschutzgesetz außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis August) erfolgen.

2. Für gegebenenfalls erforderliche permanente Außenbeleuchtung sollen mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ verwendet werden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen.

3. Laut § 24 „Bauliche Anlagen an Straßen“ des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, 3. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzung beschlossen.

Winsen (Aller), den 5.11.2021

Siegel gez. Oelmann
Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 1.12.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ beschlossen.

Winsen (Aller), den 5.11.2021

Siegel gez. Oelmann
Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Geschäftsbuchnummer: 214902-6
Gemarkung: Südwinsen Flur: 1

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

©2021 LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 4.2.2021). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den 29.10.2021

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Siegel

gez. Riemann
……..
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2021

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

gez. W. Baustian

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ mit Begründung am 13.7.2021 zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 22.7.2021 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ mit Begründung hat vom 30.7.2021 bis 31.8.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen (Aller), den 5.11.2021

Siegel gez. Oelmann
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

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

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

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

Winsen (Aller), den

Siegel
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, 3. Änderung, nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.10.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), den 5.11.2021

Siegel

gez. Oelmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 9.11.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, 3. Änderung, ist damit am 9.11.2021 rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den 10.11.2021

Siegel

gez. Oelmann
Bürgermeister

Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

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

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Winsen (Aller) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Winsen (Aller) den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: *) Nichtzutreffendes streichen

Begründung

1 Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat am 1.12.2020 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung befindet sich im Süden Südwinsens südlich der Einmündung der Bahnhofstraße in die Oldauer Straße (Landesstraße 298). Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1: 5000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 sowie auch des Entwurfs 2016 des neuen RROP für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

Dem Ziel einer Inanspruchnahme ortsinnerer Flächen für weitere Bebauung wird durch die vorliegende Planung entsprochen.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 ist die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort nicht zulässig. Dementsprechend wird ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente festgesetzt.

Zum Hochwasserschutz wird auf das Kapitel 2.5 dieser Begründung verwiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche dar.

2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung vom 30.8.1990 für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung ein Mischgebiet fest, dass bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 in offener, eingeschossiger Bauweise bebaut werden darf. Entlang der Landesstraße und einer angrenzenden Verkehrsfläche für Straßenbegleitgrün ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zur Landesstraße festgesetzt, die hier außerhalb der geschlossenen Ortsdurchfahrt verläuft. Textlich wird ausgeführt, dass im Bereich des so genannten Mischgebietes 2 und damit der vorliegenden 3. Änderung das allgemeine Wohnen, nicht jedoch das Wohnen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsleitern und -inhabern ausgeschlossen ist. In der Begründung zum Ursprungsplan wird dargelegt, dass diese Einschränkung aufgrund der Nähe zur stark befahrenen Landesstraße sowie der damals hier überwiegenden Lagerhausnutzung

erfolgte. Die Verkehrsfläche der Landesstraße wurde nach Südwesten in das Privatgrundstück hinein verbreitert. Im Süden des Änderungsbereiches ist bislang eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Innerhalb der 1. Änderung wurde der Planung die Baunutzungsverordnung 1990 zugrunde gelegt und die Grundflächenzahl auf 0,4 angehoben.

Der Ursprungsplan wird im Folgenden ausschnittsweise im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als Grünfläche mit einigem Gehölzbestand dar. In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung verwiesen, die durch die Arbeitsgruppe Land und Wasser, Beedenbostel, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist.

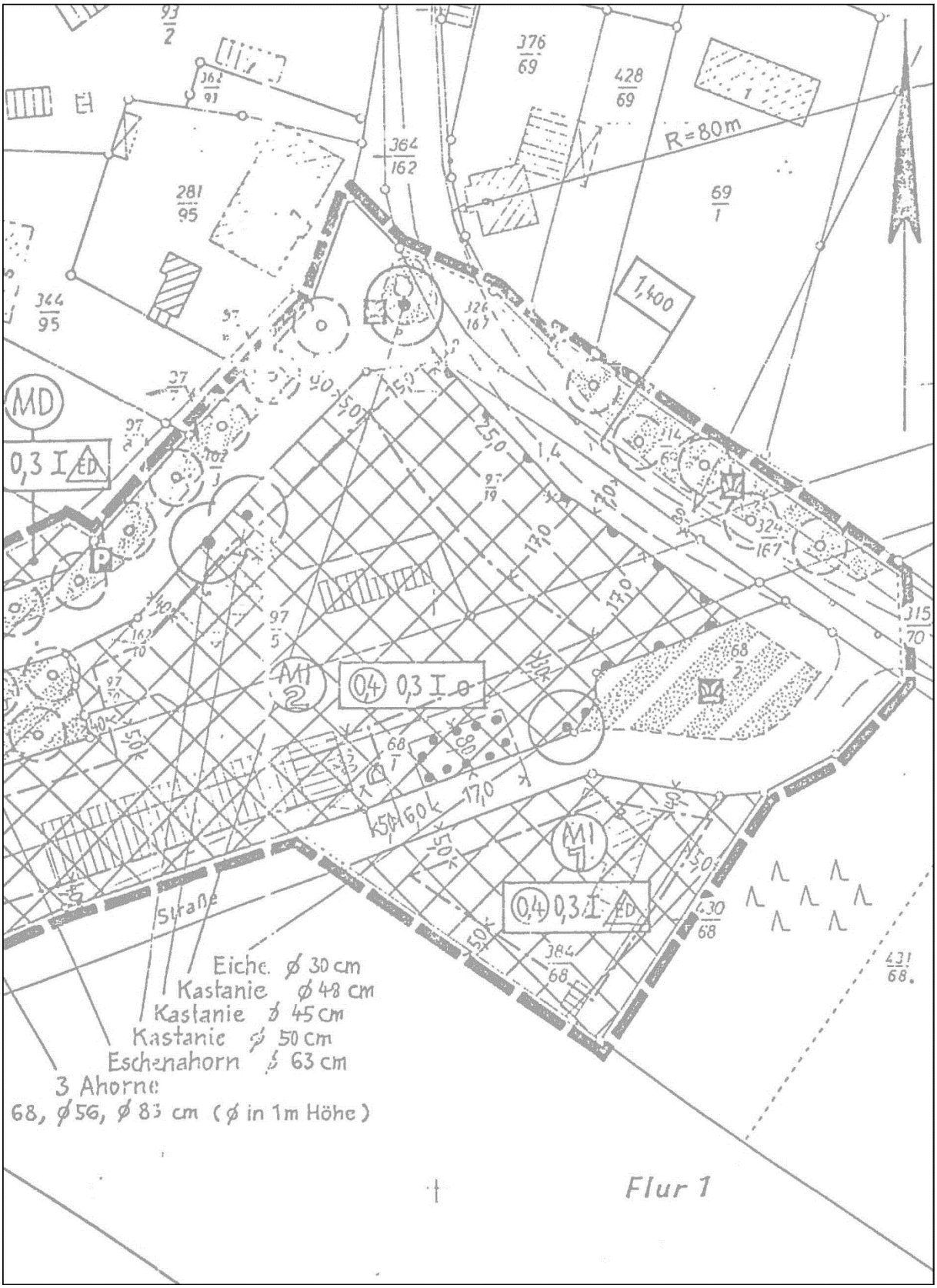
2.5 Hochwasserschutz

Der Landkreis Celle sowie der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz haben darauf aufmerksam gemacht, dass dieser Bereich Südwinsens teilweise innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes im Sinne von § 78b Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) liegt. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten seien unter anderem bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Sachschäden könnte in diesem Fall das Geländeniveau in den betroffenen Bereichen entsprechend erhöht werden oder die Gründungshöhe der Gebäude auf ein entsprechendes Niveau festgesetzt werden. In jedem Fall sei eine Abwägung zu treffen. In diesen Risikogebieten sei die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen untersagt.

Angesichts des in Bezug auf den Gesamtplan „Am Bahnhof“ geringen betroffenen Flächenanteils und der Tatsache, dass es sich hier um ein bestehendes Baugebiet handelt, in dem schon bislang bauliche Anlagen, die außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, errichtet oder erstellt werden durften, wird das Risiko einer Überschwemmung, die statistisch einmal in zweihundert Jahren vorkommt, in diesem Teil des Änderungsbereiches in Kauf genommen und der Nachverdichtung des Innenbereichs Südwinsens der Vorrang eingeräumt. Der Änderungsbereich liegt unmittelbar an der Grenze des Risikogebietes. Somit ist hier selbst bei dem angeführten Hochwasser nicht mit hohen Wasserständen zu rechnen, wenn unmittelbar benachbart kein Risiko besteht. Der Vorschrift des § 78b Wasserhaushaltsgesetz, nach dem hier unter anderem bei der Änderung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sei, wird damit entsprochen.

Der betroffene Bereich wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, M 1:1.000



3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planung soll zum einen eine Erweiterung der baulichen Nutzung in den vorliegenden Änderungsbereich hinein ermöglicht werden. Da das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig erhöht wird, ist damit im Zusammenhang mit der Gesamtfläche des Mischgebietes über den Bereich dieser 3. Änderung hinaus keine wesentliche weitere Belastung von Grund und Boden verbunden. Lediglich die Möglichkeiten, bauliche Anlagen im gesamten Planbereich zu verteilen, werden erweitert. Die Verkehrsfläche für Straßenbegleitgrün wird in das Baugebiet einbezogen und damit zusätzlich und erstmalig bebaubar. Diese Fläche ist aber relativ klein, so dass die damit verbundene Inanspruchnahme von Grund und Boden im Vergleich zum Gesamtgebiet als nicht wesentlich beurteilt wird.

Zum anderen wird das Verbot des „allgemeinem Wohnens“ aus dem Ursprungsplan für den Änderungsbereich und die neu entstehende überbaubare Fläche aufgehoben, weil es als eine heute nicht mehr erforderliche Nutzungseinschränkung angesehen wird. In der Nachbarschaft ist Wohnen entlang der Landesstraße zulässig, so dass kein Grund mehr gesehen wird, es lediglich innerhalb dieses Bebauungsplanes auszuschließen.

Gemäß den Zielen der Landesplanung und Raumordnung werden zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente ausgeschlossen.

Nach der letzten verfügbaren Verkehrszählung 2015 ergibt sich gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Hochbau“ bei einer Verkehrsmenge von 6.900 KFZ/24h und einem LKW-Anteil von 2,8 % unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eine Belastung von 60,0/50,2 dB tags/nachts in einer Entfernung von 25 m von der Fahrbahnmitte. Das entspricht fast genau den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60/50 dB tags/nachts für ein Mischgebiet.

Zur Landesstraße hin wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um den fließenden Verkehr dort nicht weiter zu beeinträchtigen. Die bislang vorgesehene Verbreiterung der Landesstraße wurde nicht verwirklicht, so dass an ihr nicht mehr festgehalten wird. Nach dem § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes sind innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfanges unzulässig, so lange nichts anderes in einem Bebauungsplan festgesetzt wird, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wurde innerhalb des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes eingemessen und der Abstand der Baugrenze darauf bezogen.

Es handelt sich hier um ein bestehendes Baugebiet, das bereits bislang eingeschränkt bebaubar war. Es wird lediglich eine sehr kleine überbaubare Fläche neu in die Planung aufgenommen. Aufgrund dessen kann nicht mit einer wesentlichen Veränderung der Verkehrsströme zu rechnen sein, so dass es nicht als angemessen oder erforderlich angesehen wird, eine gutachterliche Untersuchung dieses Sachverhalts zu fordern oder durchführen zu lassen.

Die artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, die durch die Arbeitsgruppe Land und Wasser, Beedenbostel, erarbeitet wurde, kommt zu folgendem zusammenfassenden Resümee:

> „In geringem Umfang bereitet die Planaufstellung Umgestaltungen im Plangebiet vor, die zu Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Durch die in Kap. 3 beschriebenen Vorkehrungen 1 und 2 lassen sich artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände überwiegend vermeiden. Für die Beseitigung eines kleinen Bestandes einer besonders geschützten, aber ungefährdeten Pflanzenart bedarf es jedoch einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG. Sonstige naturschutz- und waldrechtliche Belange stehen dem Planvorhaben nicht entgegen."

Die beschriebenen Vorkehrungen werden als Hinweise in die Planung aufgenommen. Sie beziehen sich auf naturschutzrechtliche bzw. technische Vorgaben, die bereits gesetzlich abschließend geregelt sind bzw. im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden Bodenbezugs nicht festgesetzt werden können.

Der Änderungsbereich ist sehr eng bemessen, so dass eine bauliche Nutzung dieses bestehenden Baugebietes nur in sehr eingeschränktem Maß möglich ist. Eine zusätzliche Einschränkung durch die Festsetzung des Erhalts von Pflanzbeständen sollte daher in diesem besonderen Fall nicht erfolgen. Nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten von Prof. Dr. Kaiser erscheint dies zulässig und möglich.

Nachdem die vom Hochwasserrisiko betroffene Fläche sich inmitten der bebauten Ortslage Südwinsens befindet und damit keine erstmalige Bebauung eines bislang unberührten Bereiches vorbereitet wird, nimmt der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) das als sehr gering beurteilte Risiko einer Überschwemmung in Kauf. Wenn aufgrund der beschriebenen Gefährdungslage die vorliegende Änderung nicht durchgeführt würde, bliebe der betroffene Bereich dennoch Teil der bebauten und auch hier eingeschränkt bebaubaren Ortslage.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung Südwinsens im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes werden nicht beeinträchtigt.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 3. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann ohne weiteres durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

„Am Bahnhof“

vom 30.7.2021 bis einschließlich 31.8.2021

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

Winsen (Aller), den 9.11.2021

gez. Oelmann
Bürgermeister