GEMEINDE WINSEN (ALLER) 13

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

WINSEN (ALLER)
B-PLAN NR. 13

"BECKMANNS WORTH"
3. 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

(GEMEINDEDIREKTOR)

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.)

(GEMEINDEDIREKTOR)

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 "BECKMANNS WORTH" - 3. ÄNDERUNG ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 21.10.1993 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 "Beckmanns Worth" in Winsen (Aller) beschlossen.

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 22.06.1995 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 03.09.1996 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 - Ortsteil Winsen (Aller) 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

Diese Bebauungsplanänderung umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13. Der Geltungsbereich ist zur Verdeutlichung in nachfolgender Übersichtskarte dargestellt.

Teile des ursprünglichen Geltungsbereiches wurden von der Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 13 a "Mühlenberg" überplant. Dieser Bebauungsplan Nr. 13 a übernahm mit seiner Rechtskrafterlangung die geltenden Festsetzungen für diesen Teilbereich.

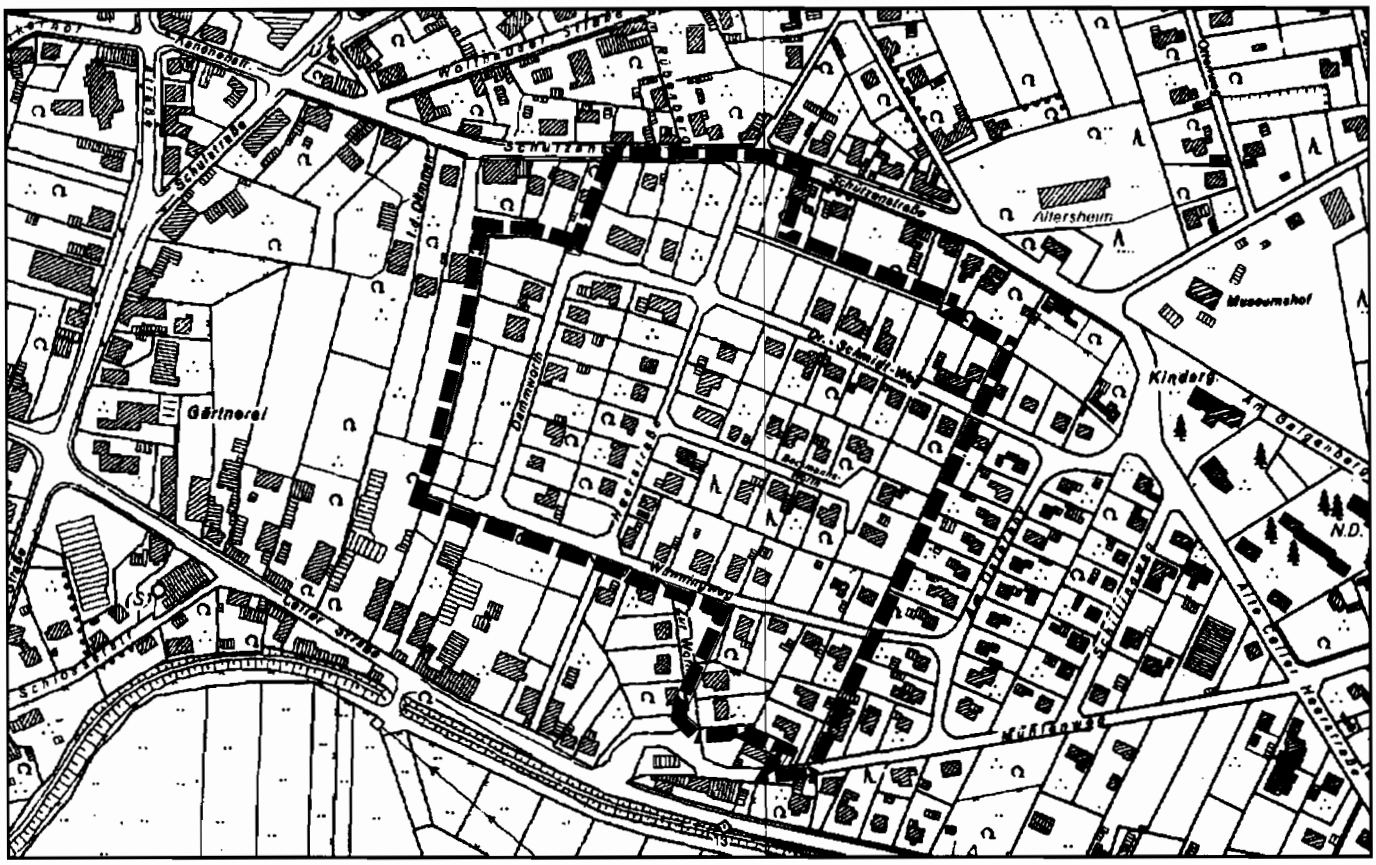
Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Winsen (Aller) der Gemeinde Winsen (Aller). Er liegt zentral, eingebunden in das Siedlungsgebiet der Ortschaft Winsen (Aller), zwischen der Celler Straße und der Schützenstraße.

Als wesentliche Inhalte setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine allgemeine Wohngebietsnutzung in eingeschossiger Bauweise und mit einer Grundflächenzahl von 0,2 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,3 fest.

- Für den Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung wurde zusätzliche eine Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen.

- Durch textliche Festsetzungen wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geregelt, daß bei einer eingeschossig festgesetzten Bauweise ein Dachgeschoßausbau als Ausnahme zulässig ist, auch wenn das Dachgeschoß gemäß § 7 c der Bauordnung von 1992 für den Regierungsbezirk Lüneburg als Vollgeschoß gilt.

Für den Bebauungsplan sind aufgrund des Änderungsverfahrens unterschiedliche Baunutzungsverordnungen anzuwenden. Für den ursprünglichen Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung von 1968. Für die Bebauungsplanänderung die Baunutzungsverordnung von 1992.



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. 13 "Beckmanns Worth" 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

§ 12 Die Unzulässigkeit für Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse in reinen Wohngebieten sowie für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen in allgemeinen Wohngebieten wird auf Anhänger dieser Fahrzeuge ausgedehnt.

Die Ausdehnung entspricht den heutigen Nutzungsanforderungen an die Baugebiete. Verbunden hiermit ist eine stärkere Berücksichtigung des Ruhebedürfnisses der Bevölkerung. Entsprechende Nutzungen sollen ausschließlich in geeigneten Bereichen wie z.B. Gewerbe- oder Mischgebieten untergebracht werden.

§ 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.

§ 4 Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Nutzungen des reinen Wohngebietes wird auf Anlagen für sportliche Zwecke erweitert. In allgemeinen Wohngebieten, Kerngebieten und Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nun generell zulässig.

Mit dieser Erweiterung der Nutzungszulässigkeit wird dem gestiegenen Freizeitaufkommen und dessen sinnvolle Ausgestaltung auf wohnungsnahen Flächen Rechnung getragen. Ausschließlich zentral, auf hierfür "besonders" vorgesehenen Flächen, entwickelte Sportanlagen fördern den Individualverkehr und beinhalten aufgrund größerer Entfernungen eine größere Hemmschwelle für eine sportliche Betätigung. Die Nutzungen und zulässigen Nutzungen im Umfeld von zukünftig möglichen Sportanlagen werden durch geltende Gesetze und Vorschriften (Sportanlagen Lärmschutzverordnung - 18. BImSchV) geschützt.

VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Für Vergnügungsstätten ist mit der BauNVO 90 abschließend geregelt, daß diese in Kleinsiedlungsgebieten, reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten und Industriegebieten nicht zulässig sind, daß diese in Mischgebieten nur in überwiegend gewerblich geprägten Teilen lediglich als kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten allgemein zulässig sind, daß diese in besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten und nicht überwiegend gewerblich geprägten Mischgebietsteilen lediglich als nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sind und daß diese in Gewerbegebieten in jeglicher Art ausnahmsweise zulässig sind.

Vergnügungsstätten wie z.B. Spielhallen haben in der Vergangenheit besonders in den Städten immer wieder starke Konflikte hervorgerufen. Zum einen ist dieses auf Lärmstörungen zurückzuführen, zum anderen auch auf die Nutzungsstruktur in Baugebieten, die durch entsprechende Vergnügungsstätten mehr oder weniger negativ beeinflußt wird. Die Entwicklung geht in jüngerer Zeit dahin, daß sich auch in ländlich geprägten Gegenden Vergnügungsstätten in Baugebieten mit Wohnnutzungen etablieren. Dieser Entwicklung soll in Winsen (Aller) mit Übernahme der BauNVO 90 (entsprechend hiermit geltender Nutzungsverteilung in unterschiedlichen Baugebieten) entgegengewirkt werden. Vergnügungsstätten sollen vorrangig den zentralen Bereichen zugeordnet werden. Hier kann auch ein durch diese Nutzung steigendes Verkehrsaufkommen ohne größere Störungen von Wohnstraßen besser bewältigt werden und öffentlicher Parkraum genutzt werden.

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

Mit dieser 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 Geschoßflächen sind nunmehr die Flächen in Nichtvollgeschossen nicht mehr mitzurechnen, soweit im Bebauungsplan keine abweichende Regelung getroffen wird.

Mit dieser geänderten Berechnungsformel wird eine Verdichtung bestehender Baugebiete ermöglicht, die sich auf die städtebauliche Gesamtsituation auswirkt.

Die mögliche bauliche Nutzfläche pro Hektar nimmt zu, die Bevölkerungsdichte eines Baugebietes kann sich erhöhen.

Diese Veränderungen wirken einer allgemeinen Tendenz, die zu einer Entvölkerung einzelner Wohngebiete führt, entgegen. Die Entwicklung aller Baugebiete zeigt deutlich auf, daß der Wohnflächenbedarf pro Person zunimmt und somit eine zunehmend geringere Bevölkerung eine gleichbleibend große Fläche beansprucht.

Da Erschließungsanlagen für den Individualverkehr, für die Ver- und Entsorgung sowie die Dimensionierung notwendiger Folgeeinrichtungen, wie Kinderspielplatz u.ä. von ursprünglich größeren Zielzahlen ausgingen, kann mit der Zulassung des "Ausbaus" von Nichtvollgeschossen eine Anpassung erfolgen.

Aus der Erhöhung der Besiedlungsdichte resultiert somit nicht eine den Gebietscharakter verändernde Nutzungsstruktur. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes bleibt auch zukünftig gewährleistet. Die Erschließungsstruktur muß nicht an die neuen 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.

Die besondere Notwendigkeit, die Wohnfläche zu erhöhen, ergibt sich im gesamten Gemeindegebiet eindeutig aus der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre. In der Gemeinde Winsen (Aller) stieg die Bevölkerung deutlich stärker an als im Landkreis insgesamt. Der im Entwurf vorliegende Entwicklungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) geht für die nächsten 10 Jahre von einer positiven Bevölkerungsentwicklung zwischen 1,2 % und 2,3 % aus (1200 bis 2300 Einwohner).

Aus dieser voraussichtlichen Entwicklung ergibt sich für die Gemeinde die Notwendigkeit bauleitplanerischer Berücksichtigung. Gemäß § 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen (oder zu ändern), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Insbesondere zu berücksichtigen sind bei der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.

Um im gleichen Zuge die Umwelt und Natur sowie die Infrastruktureinrichtungen und Versorgungseinrichtungen entsprechend zu berücksichtigen (vergleiche vorgehende Ausführung), soll ein Teil des Wachstums durch den Ausbau bestehender Gebäude aufgefangen werden.

ANPASSUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL AN DIE GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für die eingeschossig festgesetzten baulichen Nutzungen unterschiedliche Werte für die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl vor. Da Flächen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl auf der Grundlage der BauNVO 90 nicht mehr mitgerechnet werden, kann die realisierbare Grundflächenzahl bei Eingeschossigkeit nicht von der realisierbaren Geschoßflächenzahl abweichen. Zur Verdeutlichung und Rechtsklarheit ist daher eine Anpassung erforderlich.

Die rechtskräftige Grundflächenzahl orientiert sich, im Vergleich zu den übrigen vergleichbaren Baugebieten der Gemeinde, am unteren Bereich. Damit entsprechend der Zielvorgabe für die Anpassung aller Bebauungspläne der Gemeinde an die BauNVO 90 zukünftig auch in diesem Bereich eine größere bauliche Nutzungsdichte möglich ist, ist es erforderlich, die Grundflächenzahl an die Geschoßflächenzahl anzupassen. Eine gebietsverändernde Nutzungsstruktur ist auch mit dieser Regelung (Textlich Festsetzung) nicht verbunden. Die Errichtung von neuen Hauptgebäuden, ein zweites Hauptgebäude je Grundstück, wird, aufgrund der durchschnittlichen Grundstücksgröße und der weiterhin niedrigen Grundflächenzahl, auch zukünftig in der Regel nicht möglich sein. Die Nutzfläche der Gebäude kann jedoch erhöht werden.

Die Anhebung der Grundflächenzahl an die Geschoßflächenzahl ist weiterhin zur Berücksichtigung vorhandener Nutzungen (Bodenversiegelungen durch Hauptgebäude, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten etc.) erforderlich. Die derzeitige Bodenversiegelung durch entsprechende Nutzungen würde ansonsten teilweise die Zulässigkeit des § 19 der BauNVO 90, 150 % der Grundflächenzahl, überschreiten und somit statt einer Erhöhung der möglichen baulichen Nutzfläche eine Reduzierung bedeuten (vergl. nachfolgende Ausführung).

§ 19 Bei der Ermittlung der bebaubaren (versiegelbaren) Grundfläche sind nun die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorbezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, soweit im Bebauungsplan keine abweichende Regelung getroffen wird.

Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzen, bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzungen führen würde, abgesehen werden.

Ziel dieser Regelung ist, die versiegelten Grundstücksteile möglichst gering und somit die Grundwasserneubildungsrate und Freiflächen für Pflanzen und Tiere möglichst hochzuhalten. Besonders in der ländlich geprägten Gemeinde Winsen (Aller) ist eine großflächige Grundstücksversiegelung untypisch und nicht erforderlich. Die Belange der Natur und des Umweltschutzes sollen stärker an Bedeutung gewinnen.

Es ist davon auszugehen, daß in der Regel auch mit dieser Berechnungsformel Reserveflächen für eine bauliche Entwicklung auf den jeweiligen Grundstücken zur Verfügung stehen, da die baulichen Nutzungen die Grenzwerte nicht erreichen. Da unter bestimmten Voraussetzungen Abweichungen von der Berechnungsformel möglich sind, kann auch bei Härtefällen eine zufriedenstellende Lösung erreicht werden, ohne die insgesamt größere Gewichtung der Natur und des Umweltschutzes zu beeinträchtigen.

§ 11 Für die Zulässigkeit von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten beträgt der Regelgrenzwert nun 1200 qm Geschoßfläche. Größere Einrichtungen sind nur in Kerngebieten und entsprechenden Sondergebieten zulässig.

Mit dieser Änderung wird das Niedersächsische Landesraumordnungsprogramm berücksichtigt, welches vorsieht, daß Umfang und Zweckbestimmung von Einzelhandels- und Großprojekten der jeweiligen Stufe der Gemeinde mit zentralörtlicher Bedeutung zu entsprechen haben und ausgeglichene Versorgungsstrukturen nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Der mit großen Einzelhandelsanlagen verbundene Liefer- und Kundenverkehr soll aus den Anlieger- und untergeordneten Sammelstraßen ferngehalten werden. Eine entsprechend verbesserte Versorgung der Bevölkerung ist hier nicht von Nöten und die Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen für diejenigen Aufgaben verbunden mit Dienstleistungen, die nicht wirtschaftlich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt sind, soll nicht verhindert werden. Weiter wird durch die Neuregelung das Ortsbild und Landschaftsbild, geprägt durch kleingliedrigere Gebäude, stärker berücksichtigt.

§ 22 Mit Inkrafttreten der BauNVO 68 ist es "nicht erforderlich", die Bauweise zwingend zu regeln. Wird die Bauweise im Bebauungsplan nicht festgesetzt, so orientiert sich die zulässige Bauweise an den Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung. Für Bebauungspläne, auf die die BauNVO 62 anzuwenden ist, gilt bei nicht festgesetzter Bauweise automatisch die offene Bauweise.

Die im Altplan nach der damals geltenden BauNVO von 1962 auch ohne ausdrückliche Nennung geltende offene Bauweise wird mit diesem Verfahren textlich, förmlich festgesetzt.

Dies bedeuted keine Änderung. Es ist eine Anpassung an die geänderte Rechtsgrundlage.

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 Winsen (Aller) ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

7.2 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Stromversorgung Osthannover GmbH sichergestellt (Stellungnahme vom 13.02.1996).

7.3 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.)

(Gemeindedirektor Stöver)

GEMEINDE WINSEN (ALLER) LANDKREIS CELLE

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 GRUNDFLÄCHENZAHL

BEI DER EINGESCHOSSIG FESTGESETZTEN BAUWEISE WIRD MIT DIESER ÄNDERUNG DIE GRUNDFLÄCHENZAHL AUF DEN WERT DER GESCHOSSFLÄCHENZAHL ANGEHOBEN.

11.3 BAUWEISE

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH GILT DIE OFFENEN BAUWEISE.

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 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 ORTSTEIL WINSEN (ALLER) "BECKMANNS WORTH", BESTEHEND AUS DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (TEIL B), ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

WINSEN (ALLER), DEN 22.05.1997

(BÜRGERMEISTER / GEMEINDEDIREKTOR)

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE WINSEN (ALLER) HAT IN SEINER SITZUNG AM 21.10.1993 DIE AUFSTELLUNG DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 "BECKMANNS WORTH" 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

(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 30.10.98

(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)