

Übersichtskarte

Ausschnitt aus ALK - M. 1:2.500

Bebauungsplan Nr. 13 „Beckmanns Worth“

4. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Begründung

20.07.2010/20.12.2010/ § 13a i.V.m. § 9(8) BauGB – Begründung zur Satzung

URSCHRIFT



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL I: BEGRÜNDUNG	3
0.0 Vorbemerkung	3
1.0 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.0 Lage des Plangebietes	3
3.0 Planungsvorgaben	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
4.0 Festsetzungen	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	5
4.3 Erschließung	5
4.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur ..	5
und Landschaft	5
4.5 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	6
4.6 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen und Leitungsrechte	6
5.0 Umweltverträglichkeit	7
5.1 Umweltauswirkungen.....	7
5.2 Altlasten	10
6.0 Ver- und Entsorgung	11
6.1 Wasser-, Strom- und Gaswasserversorgung	11
6.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz.....	11
6.3 Abwasserentsorgung	11
6.4 Oberflächenentwässerung.....	11
6.5 Abfallbeseitigung.....	11
6.6 Fernmeldenetz.....	11
7.0 Flächen des Gebietes	12
8.0 Durchführung des Bebauungsplanes	12
Teil II: Umweltbericht	12

TEIL I: BEGRÜNDUNG

0.0 Vorbemerkung

Die Aufstellung dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird nach den Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenverdichtung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt, weil die Maßnahme

- der räumlichen Arrondierung innerörtlicher, bereits intensiv genutzter Baubereiche dient.
- sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die unmittelbare Nachbarschaft einfügt,
- zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beiträgt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche mit GRZ 0,3 (ca. 210 m²) zuzüglich der möglichen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von max. 50% der zulässigen GRZ (ca. 105 m²) insgesamt ca. 315 m² beträgt und somit deutlich weniger als 20.000 m² umfasst,
- mit der geplanten Nutzung keine Bauvorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele nicht betroffen sind.

Bei diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Kompensationspflicht besteht nicht. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 13 „Beckmanns Worth“ liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Winsen (Aller) südlich der Schützenstraße. Er wurde am 16.02.1967 rechtskräftig und seitdem durch eine Teilaufhebung sowie zwei Änderungsverfahren den jeweils aktuellen Planungsanforderungen angepasst.

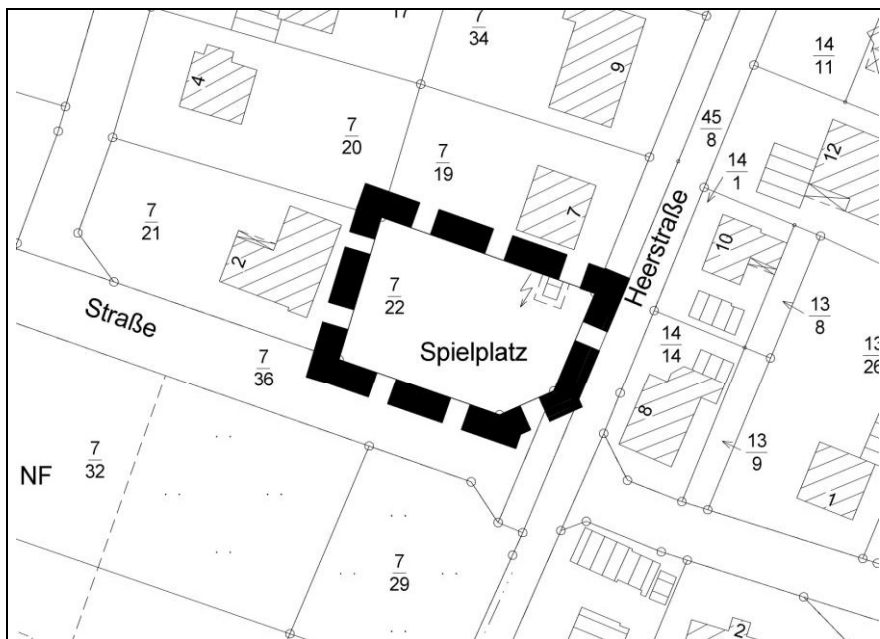
Insgesamt sichert er in der Fassung der 3. Änderung auf der Grundlage der BauNVO von 1990 die entstandene Wohnnutzung durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten - WA mit einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise und einer von GRZ 0,3 ab. Für den Änderungsbereich ist eine öffentliche Grünfläche – Kinderspielplatz festgesetzt.

Mit dieser 4. Änderung soll jetzt der Kinderspielplatz auf dem Flurstück 7/22 in ein Baugrundstück umgewandelt und in das Allgemeine Wohngebiet – WA mit einbezogen werden. Art und Maß der baulichen Nutzung sind dabei aufgrund des Gebäudebestandes in der unmittelbaren Nachbarschaft eindeutig vorgeprägt.

2.0 Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 – 4. Änderung umfasst das Flurstück 7/22 vollständig und ist ca. 700 m² groß. Er liegt direkt an der Kreuzung Heerstraße / Dammworth. Die genaue Abgrenzung ist auf dem nachfolgenden Kartenausschnitt und der Planzeichnung zu erkennen.

Das Plangebiet ist relativ eben und vorrangig mit Rasen eingesät. Es weist im westlichen Bereich 1 Eiche und 1 Linde auf, im Nordosten des Grundstückes steht eine weitere Linde direkt auf der Grundstücksgrenze. Hier befindet sich auch eine Trafostation hinter der an der Nordgrenze einige kleine Tannen stehen. Das Grundstück ist zu den Verkehrsflächen hin durch einen Zaun eingefasst. (siehe Fotos unter Kapitel „5.1 Umweltauswirkungen“)



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 – 4. Änderung

(Abb. ohne Maßstab)

3.0 Planungsvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Im Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle sind für das Plangebiet weder Nutzungsbeschränkungen noch besondere Schutzgebiete ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung weichen von den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes ab, weil der Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 im Flächennutzungsplan durch das Planzeichen für Spielplatz überlagert wird. Die angrenzenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer GFZ von 0,3 ausgewiesen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Abweichung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Winsen (Aller) vereinbar, da die Gemeinde mit der Neuordnung der unbebauten innerörtlichen Wiesenflächen zwischen der Poststraße, der Schützenstraße, Dammworth und der Celler Straße die Möglichkeit sieht, in geringer Entfernung zum Änderungsbereich eine größere zusammenhängende naturbelassene Grünfläche für die Allgemeinheit anzulegen und darin u.a. auch zentrumsnahe attraktive Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder mit einzubinden. Dabei wird eine möglichst vom Autoverkehr abgesetzte Wegeverbindung in die umgebenden Wohngebiete angestrebt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplan erfolgt nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer GFZ von 0,3 dargestellt.

4.0 Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Für das Grundstück wird entsprechend der Vorprägung durch Baugrundstücke in der unmittelbaren Umgebung ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet – WA gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Maß der baulichen Nutzung werden die Vorgaben für die Nachbargrundstücke durch die Fassung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 13 unverändert übernommen. Dieses sind:

- 1 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- offene Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ 0,3

Dabei darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 - von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO,
 - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- überschritten werden.

4.2 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich wird die Einhaltung der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO gefordert. Diese Festsetzung gilt für alle Grundstücke des Bebauungsplanes Nr. 13 und insbesondere auch für die direkt angrenzenden Baugrundstücke.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen vollständig umschlossen. Mit der Dimensionierung und Anordnung des Baufeldes vorrangig im östlichen Abschnitt des Plangebietes wird die Ausrichtung des künftigen Bauvorhabens zur Heerstraße hin priorisiert, um hier die bereits vorhandene Bauflucht zu ergänzen. Dabei verbleibt unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ ein gewisser Spielraum für die Umrissgestaltung des Wohngebäudes bei gleichzeitiger Freihaltung des nach Westen ausgerichteten Gartenbereiches und der weitgehenden Erhaltung des Gehölzbestandes.

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches ist über die bereits vorhandenen Verkehrsflächen im Osten (Heerstraße) und im Süden (Dammworth) gesichert. Zusätzliche Verkehrsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Der private Stellplatznachweis hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

4.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit den getroffenen Festlegungen der überbaubaren Grundstücksflächen ist die weitgehende Erhaltung des Gehölzbestandes möglich, insbesondere die Erhaltung der Eiche im Westen und der Linde im Nordosten des Grundstückes werden dabei wegen der Größe und Kronenausbildung per textlicher Festsetzung eingefordert. Für den übrigen Grünbestand werden keine speziellen Festsetzungen getroffen, da es sich nicht um besonders schutzbedürftigen Bewuchs handelt und die Außenbereiche von Wohngrundstücken i.d.R. durch die gärtnerische Gestaltung mit Bäumen und Sträuchern sowie Frei- und Grünflächen ein Durchgrünung aufweisen.

Zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auch künftig vollständig über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

4.5 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Die bisherige Fläche für den Kinderspielplatz wird zugunsten eines Wohngrundstückes aufgegeben. Dieses ist städtebauliche vertretbar und sinnvoll, da

- das Grundstück für vielfältige Spielangebote und –geräte zu klein bemessen ist,
 - die Fläche deshalb als Spielplatz unattraktiv ist und nicht genutzt wird,
 - Lärmbelastungen in späten Abendstunden durch Jugendliche das Ruhebedürfnis für die angrenzenden Grundstücke beeinträchtigen.
 - die Gemeinde eine Neuordnung der unbebauten innerörtlichen Wiesenflächen zwischen der Poststraße, der Schützenstraße, Dammworth und der Celler Straße in geringer Entfernung zum Änderungsgebiet mit größeren zusammenhängenden naturbelassenen Grünbereich für die Allgemeinheit anstrebt, in dem u.a. auch zentrumsnahe Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder mit attraktiven Angeboten integriert werden sollen.
- Obwohl die ersten Überlegungen für eine solche Neuordnung wegen der Nichtdurchsetzbarkeit zunächst auf unbestimmte Zeit zurück gestellt wurden, bleibt es der Gemeinde doch unbenommen, die Zielsetzung einer innerörtlichen Grünfläche zur Steigerung der Attraktivität Winsens für Touristen und Ortsansässige grundsätzlich auch weiterhin als Option zu verfolgen. Auch wenn derzeit keine Alternativplanungen oder konkrete Lösungsansätze vorliegen bzw. erarbeitet werden, schließt dies mögliche Veränderungen in der Zukunft nicht aus.

In Ergänzung dazu ist auch anzumerken, dass

- es sich bei dem angrenzenden Baugebiet überwiegend um eine freistehende Einfamilienhausbebauung auf großen Grundstücken handelt, die insbesondere für kleinere Kinder ausreichende Flächen zum Spielen in direkter Wohnungsnähe und unter Aufsicht bieten,
- im Vergleich zu früher in den Hausgärten aufgrund der günstigen Angebote in den Baumärkten zunehmend Kletter- und Spielgeräte aufgestellt wurden bzw. werden, die dem Bewegungsdrang der Kinder in vielfältiger Weise entsprechen,
- in dem Wohngebiet die Verkehrsbelastungen reduziert sind und deshalb die Verkehrsflächen als Wohnstraße (reduziertes Tempo, Straßeneinbauten) durchaus zum Spielen genutzt werden können,
- die Kinder aufgrund der gesellschaftlichen Veränderungen einen großen Teil des Tages im Kindergarten bzw. in der Schule verbringen, die ebenfalls über entsprechende Spielflächen- und Spielgeräteangebote verfügen.

Als attraktive Alternativen zu diesem Angebotsspektrum sind deshalb nicht mehr viele kleine Spielplätze sinnvoll, sondern großflächigere Grünzonen mit unterschiedlichen Spiel- und Nutzungsbereichen.

Der Gesetzgeber hat mit der Aufhebung des Kinderspielplatzgesetzes dieser Gesamtentwicklung Rechnung getragen. Der Nachweis von Spielplätzen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entfällt somit.

4.6 Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen und Leitungsrechte

Die auf dem Grundstück vorhandene Trafostation dient der Versorgung des Baugebietes Beckmanns Worth mit Elektrizität. Zur Sicherung dieser Anlage werden mit der textlichen Festsetzung 2.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen) ausnahmsweise für zulässig erklärt. Die Ausweisung eines besonderen Standortes oder einer besonderen Fläche erfolgt hierfür aber nicht, um bei möglichen Veränderungen der Nebenanlage (z.B. Verlagerung/ Größenreduzierung) keine erneute Bebauungsplan-Änderung vornehmen zu müssen.

Darüber hinaus wird unter 2.2 der textlichen Festsetzung zur Klarstellung festgelegt, dass für die Leitungen von und zu den Nebenanlagen (hier: die bestehende Trafostation) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger besteht.

5.0 Umweltverträglichkeit

5.1 Umweltauswirkungen

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1967. Seitdem besteht in dem Bebauungsplangebiet gültiges Baurecht, dass die Realisierung von Nutzungen ermöglicht, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig sind. Der Änderungsbereich selber ist als öffentliche Grünfläche Spielplatz festgesetzt. Für das Grundstück bestehen im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen.

Das Plangebiet ist zu den Verkehrsflächen hin durch einen niedrigen Holzzaun eingefasst (siehe nachfolgende Fotos des Plangebietes). Es ist mit einer Trafostation im Nordosten des Grundstückes bebaut und ansonsten vorrangig mit Scherrasen eingesät. Mit Ausnahme der schutzwürdigen Eiche im Westen und der schutzwürdigen Linde direkt auf der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Heerstraße wird der Bewuchs auf dem Grundstück (1 Linde, einige kleine Tannen) nicht als erhaltenswert eingestuft.

Der mit ca. 700 m² relativ kleine Änderungsbereich ist durch seine Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebietes sowie der damit verbundenen Nutzungen und Flächenversiegelungen vorgeprägt. Er wird deshalb als Teil der bebauten Ortslage und aufgrund der Spielplatzfestsetzung sowie der Scherraseneinsaat (Wertfaktor 1,0) insgesamt hinsichtlich seiner ökologischen Bedeutung als weniger empfindlicher, vorbelasteter Bereich eingestuft. Die Eiche im Westen und die Linde im Nordosten des Grundstückes sind mit ihrer Wuchs- und Kronenausbildung für das örtliche Erscheinungsbild prägend und deshalb zu erhalten (Wertfaktor 3,0).



Fotos von dem Grundstück

*Links:
Blick von Dammworth Richtung Osten
(Heerstraße)*

*Unten links:
Blick von der Kreuzung
Dammworth/Heerstraße Richtung Nordwesten*

*Unten:
Blick von der Heerstraße Richtung Westen*

(Quelle: Gemeinde Winsen(Aller) – Febr. 2010)



Negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf die angrenzenden baulich genutzten Bereiche ergeben sich durch diese Bebauungsplan-Änderung nicht. Der Untersuchungsbereich kann somit auf das Plangebiet begrenzt werden.

Gemeinde Winsen (Aller) | Bebauungsplan Nr. 13 „Beckmanns Worth“ – 4. Änderung

In den nachfolgenden Tabellen werden die Wesentlichen Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Bewertung zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen

Gemeinde Winsen (Aller), Bebauungsplan Nr. 13 - 4. Änderung "Beckmanns Worth"							Schutzgüter - besond. Schutzbedarf				
Kartennummer	Kürzel	Liste II	Tabelle 1: Biotoptypen - Bestand (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)	Flächen gesamt (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 4 x 5)	Arten/ Lebensgemein- schaften	Boden	Wasser	Klima/Luft	Orts-/Landschaftsbild
1	PSZ	12.11	Spielplatz (inkl. Tannengruppe)	600	1,0	600					
	X	13.3	Trafostation	10	0,0	0					
	HE	12.4	Einzelbaum - Eiche	40	3,0	120					X
	HE	12.4	Einzelbaum - Linde (im Nordosten auf der Grundstücksgrenze)	40	3,0	120					X
	HE	12.4	Einzelbaum - Linde	10	2,0	20					
Summe Biotoptypen - Bestand				700		860					

Gemeinde Winsen (Aller), Bebauungsplan Nr. 13 - 4. Änderung "Beckmanns Worth"								
Kartennummer	Kürzel	Liste II	Tabelle 2: Biotoptyp - Planung (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung)	Gesamtfläche (m ²)	Rechenfaktor	Flächenwert anrechenb. Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 13 x 14)
1			Allgemeines Wohngebiet - WA, davon:	700				
	X	13.3	- versiegelbare Grundstücksfläche		0,30	210	0,0	0
	X	13.3	- zulässige Überschreitung		0,15	105	0,0	0
	HE	12.4	Einzelbaum - Eiche (Ein= Aus)			40	3,0	120
	HE	12.4	Einzelbaum - Linde (im Nordosten auf der Grundstücksgrenze - Ein=Aus)			40	3,0	120
	PH H	12.6	Restfläche Hausgarten			305	1,0	305
Summe Biotoptypen - Planung						700		545

Verbleibender Wert für Ausgleich und Ersatz	Werteinheiten
Summe Biotoptypen - Planung	545
Summe Biotoptypen - Bestand	860
Defizit an Werteinheiten	-315

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<p>Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen</p>	<p>Das Grundstück ist bisher als Spielplatz festgesetzt. Durch die verdichteten und gedüngten Rasenflächen ist der Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften bereits vorbelastet und eingeschränkt, eine großflächige Bodenversiegelungen ist bis auf das bestehende Trafo-Häuschen (ca. 10 m²) im Nordosten bisher jedoch nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird die zulässige Art der baulichen Nutzung verändert. Es wird eine über das heutige Maß hinausgehende Flächenversiegelung ermöglicht.</p> <p>Durch die Begrenzung der GRZ auf 0,3 und die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der westliche Abschnitt des Grundstückes als private Gartenfläche von Bebauung freigehalten, die Erhaltung des Gehölzbestandes ist im Wesentlichen möglich und wird für den erhaltenswerten Baumbestand (Eiche im Westen/ Linde im Nordosten auf der Grundstücksgrenze) per textlicher Festsetzung eingefordert. Durch die gärtnerische Gestaltung mit Bäumen und Sträuchern sowie Frei- und Grünflächen weisen die privaten Gärten i.d.R. einen Grünbesatz auf, der zur Durchgrünung der Wohngebiete beiträgt und auch weiterhin Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften sichert.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vorprägung und Vorbelastung des Änderungsbereiches durch das bestehenden Baugebiet Beckmanns Worth ist trotz der Neuversiegelung von Flächen und des entstehenden Defizites von ca. 315 Werteinheiten davon auszugehen, dass für das Schutzgut keine dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigungen durch die B-Plan-Änderung hervorgerufen werden.</p> <p>Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, besteht auch keine Kompensationspflicht. Vielmehr gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p>	<p>◆ ◆</p>
<p>Boden/ Wasser</p>	<p>Der Boden ist bereits verdichtet und in seiner natürlichen Funktion eingeschränkt.</p> <p>Durch die zulässige Grundfläche GRZ 0,3 (ca. 210 m²) und die mögliche Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von max. 50% der zulässigen GRZ (ca. 105 m²) können insgesamt ca. 315 m² neu versiegelt werden.</p> <p>Die Bodenqualität und –funktion wird damit weiter eingeschränkt. Allerdings wird durch die geforderte vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung auf den verbleibenden Gartenflächen auch weiterhin unterstützt und gesichert.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser werden deshalb nicht erwartet.</p>	<p>◆ ◆</p>

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Luft und Klima	<p>Die Bedeutung des Plangebietes ist hinsichtlich seiner klima-ökologische Ausgleichsfunktion aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße und der bereits vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft als gering einzustufen.</p> <p>Diese Wertigkeit wird durch die geplante Änderung nicht wesentlich verändert oder reduziert.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆
Orts- und Landschaftsbild	<p>Der Änderungsbereich und die angrenzenden Grundstücke sind durch eine Einfamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten geprägt.</p> <p>Diese Nutzung wird auf den Änderungsbereich ausgedehnt.</p> <p>Der erhaltenswerte Baumbestand (1 Eiche und 1 Linde) wird gesichert. Darüber hinaus weisen die privaten Gärten i.d.R. einen Grünbesatz auf, der zur Durchgrünung der Wohngebiete beiträgt und sogar über den derzeitigen Bestand hinausgeht. Eine wesentliche negative Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes für das Baugebiet Beckmanns Worth wird somit durch die Planung nicht eingeleitet.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆
Kultur- und Sachgüter	<p>Das Plangebiet ist vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut, die über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind.</p> <p>Diese Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beseitigt oder nachteilig verändert. Vielmehr werden durch eine Bebauung neue Sachgüter hinzugefügt.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes liegen deshalb nicht vor.</p>	◆
Mensch	<p>Aufgrund der Bebauungsplan-Änderung sind keine zusätzlichen Emissionen (z.B. Lärm, Gerüche, Stäube) zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen würden.</p> <p>Dagegen entfallen mögliche Lärmbeeinträchtigungen der Nachbargrundstücke in den Abendstunden durch eine unzulässige Spielplatznutzung.</p> <p>Erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆
Wechselwirkungen	Keine	◆
◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆ erheblich / ◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

5.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Altlasten und Altablagerungen bzw. Kampfmittelfunde, die eine Kennzeichnung erforderlich machen würden, nicht bekannt. Sollten jedoch bei Erdarbeiten Altablagerungen gefunden werden, ist die Untere Abfallbehörde des Landkreises Celle, unverzüglich zu informieren.

Bei Verdacht auf Sprengmittel oder Kampfstoffe sind die Untere Abfallbehörde des Landkreises Celle und zusätzlich die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmitelbeseitigungsdezernat (KBD) direkt und unverzüglich zu benachrichtigen.

6.0 Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser-, Strom- und Gaswasserversorgung

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung in der Gemeinde Winsen (Aller) wird durch die SVO Energie GmbH sicher gestellt. Die Flächen des Änderungsbereiches können an diese Versorgungsnetze angeschlossen.

Bei Baumaßnahmen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen der Trinkwasser-, Gas- und Stromnetze innerhalb der Verkehrsflächen und, soweit vorhanden, innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Die Absicherung der auf dem Grundstück vorhandenen Trafostation zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität erfolgt per textlicher Festsetzung.

6.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebietes ist aus dem Trinkwassernetz über Hydranten gewährleistet.

6.3 Abwasserentsorgung

Die schadlose Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserverband Matheide. Im Bereich dieser Bebauungsänderung ist eine Kanalisation bereits vorhanden. Ein Anschluss an diese zentrale Schmutzwasserkanalisation ist möglich.

6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Versickerung/ Verdunstung erfolgen. Je nach Versickerungsart ist ggf. die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich.

Hinweis zu öffentlichen Flächen (alle außerhalb des Änderungsbereiches):

Das im Bereich der öffentlichen Flächen anfallende Regenwasser ist grundsätzlich über die Bodenoberfläche innerhalb des Gebietes zu versickern (Flächen-, und Muldenversickerung). Die Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen sind von der Bebauung bzw. von jeder anderen Nutzung frei zu halten.

Für die mit der Regenwasserversickerung von den öffentlichen Flächen verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wassergesetz (NWG) gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag 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.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft – Celle.

6.6 Fernmeldenetz

Für die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist die Deutsche Telekom, T-Com in Celle zuständig.

Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumanpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Durch die Baumanpflanzungen sollen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

7.0 Flächen des Gebietes

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst folgende Flächen und Festsetzungen:

Flächen	Bisherige B-Plan-Festsetzung	Neue B-Plan-Festsetzung
Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz	ca. 700 m ²	-----
Allgemeine Wohngebiete - WA	-----	ca. 700 m ²
Gesamt	ca. 700 m²	ca. 700 m²

8.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen soll kurzfristig erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich.

Kosten für die Erschließung des Baugrundstückes entstehen der Gemeinde nicht, da die direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bereits ausgebaut sind und die technische Infrastruktur bis auf die noch zu ergänzenden Hausanschlüsse bereits zur Verfügung steht.

Teil II: Umweltbericht

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um einen Bereich handelt, in dem bereits intensiv genutzte Flächen für eine bauliche Weiternutzung und Nachverdichtung vorgesehen sind. Die Maßnahme dient auch der Erhaltung und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dabei kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Art der umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden, da mit diesem Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Gemeinde Winsen (Aller)
Winsen, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister