

Übersichtskarte - LGLN RD Wolfsburg, KA Celle

Ausschnitt aus ALK

Bebauungsplan Nr. 21 „Kleines Neues Land“, 3. Änderung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Begründung

ABSCHRIFT

08.11.2010/08.01.2011 - § 13a BauGB i.V.m. § 9(8) BauGB – Begründung zur Satzung



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL I: BEGRÜNDUNG	3
0.0 Vorbemerkung	3
1.0 Ziele und Zwecke der Planung	3
2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	4
3.0 Planungsvorgaben	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
4.0 Festsetzungen	6
4.1 Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	7
4.3 Erschließung / Verkehr	7
4.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9 9
5.0 Umweltverträglichkeit	10
5.1 Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes	10
5.2 Waldrechtlicher Ersatz	11
5.3 Artenschutz	13
5.4 Umweltauswirkungen	15
5.5 Altlasten/ Kampfmittelfunde	25
6.0 Ver- und Entsorgung	25
6.1 Wasser-, Strom- und Gaswasserversorgung	25
6.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz	25
6.3 Abwasserentsorgung	25
6.4 Oberflächenentwässerung	25
6.5 Abfallbeseitigung	25
6.6 Fernmeldenetz	26
7.0 Flächen des Gebietes	26
8.0 Durchführung des Bebauungsplanes	26
Teil II: Umweltbericht	27

TEIL I: BEGRÜNDUNG

0.0 Vorbemerkung

Die Aufstellung dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Kleines Neues Land“ soll nach den Vorgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, weil die Maßnahme

- der Arrondierung innerörtlicher, bereits intensiv genutzter Baubereiche dient.
- sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die unmittelbare Nachbarschaft einfügt,
- die Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen sichert (Kindergarten-Neubau für 3-4 Gruppen einschließlich Krippenplätzen für die unter 3-jährigen),
- die geplante Grundfläche mit insgesamt bis ca. 2.390 m² (Kindergarten-Neubau sowie notwendige Stellplätze und deren Zufahrten) 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. Trotzdem sollen externe Maßnahmen zum Ausgleich der Veränderungen im Plangebiet durchgeführt werden.

1.0 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Kleines Neues Land“ ist seit 1979 in Kraft. Seitdem sind durch zwei Änderungen der Festsetzungen in den Jahren 1992 und 1998 Anpassungen des Bebauungsplanes an aktuelle Entwicklungen vorgenommen worden. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ und „Parkanlage“ fest.

Mit der jetzt vorliegenden 3. Änderung soll als Ersatz für den abgängigen Kindergarten „Am Galgenberg“ ein Neubau auf dem gemeindeeigenen, verkehrlich gut erreichbaren Grundstück Ecke Celler Straße / Mühlenchaussee ermöglicht werden. Dieses Grundstück (Flurstück 128/69) weist eine Größe von ca. 7.165 m² auf und ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 21 „Kleines Neues Land“ als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Kinderspielplatz festgesetzt. Das angrenzende Flurstück 128/56 ist zur Erschließung des Kinderspielplatzes als Fußweg ausgewiesen und umfasst ca. 130 m². An die Grünfläche schließen Allgemeine Wohngebiete unmittelbar an, südlich der Celler Straße (L 180) befinden sich gewerbliche Baugebiete.

Insgesamt handelt es sich somit um einen bereits beplanten Innenbereich, der durch diese Änderung i.S.v. § 13a BauGB weiter entwickelt werden soll. Die voraussichtlich zu erwartende Flächenneuversiegelung umfasst bei einer Grundstücksgröße von insgesamt ca. 7.330 m² für den Kindergarten-Neubau sowie die notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten zusammen voraussichtlich ca. 2.150 m² - 2.390 m².

Das Grundstück stellt sich heute als Grünfläche (Rasenfläche) dar, die zur Celler Straße durch einen Erdwall mit Gehölzbestand und zur Mühlenchaussee durch eine Gehölzgruppe optisch deutlich abgegrenzt wird. Diese Gehölzgruppe (ca. 30-jähriger Baumbestand mit den Hauptbaumarten Birke und Eiche) ist als Wald einzustufen. Durch die geplante Baumaßnahme wird der verbleibende Baumbestand seine Waldeigenschaft verlieren. Deshalb wird auf externe Flächen Waldersatz erforderlich.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet der 3. Änderung liegt im Osten der bebauten Ortslage von Winsen und ist insgesamt ca. 7.330 m² groß. Es wird

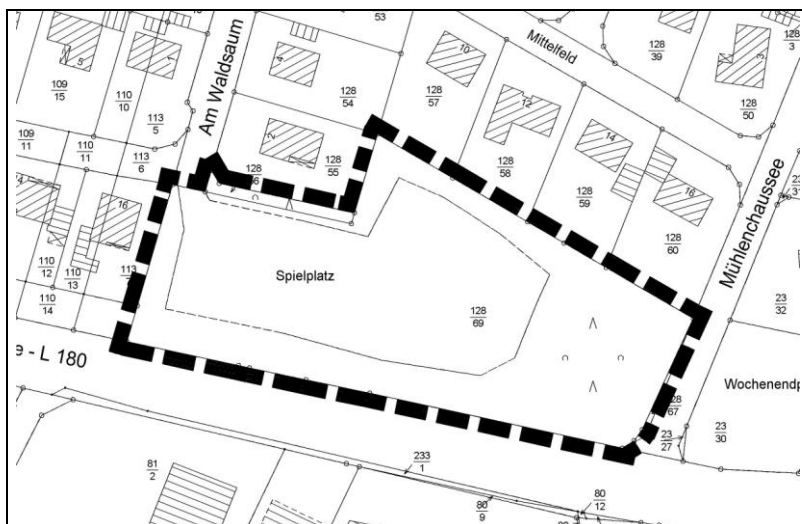
- im Norden durch die Straße „Am Waldsaum“ (Flurstück 128/51) und durch die Flurstücke 128/55, 128/57, 128/58, 128/59 und 128/60,
- im Osten durch die Mühlenchaussee,
- im Süden durch die Celler Straße (Landesstraße L 180) und
- im Westen durch das Flurstück 113/7

begrenzt. Innerhalb des Änderungsbereiches liegen die Flurstücke 128/56 und 128/69. Die genaue Abgrenzung ist aus der nachfolgenden Karte und der Planzeichnung ersichtlich.



Auszug aus dem Bestandsplan Nr. 21 „Kleines Neues Land“

(Abb. ohne Maßstab)



Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung des Bestandsplanes Nr. 21 „Kleines Neues Land“

(Abb. ohne Maßstab)

3.0 Planungsvorgaben

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

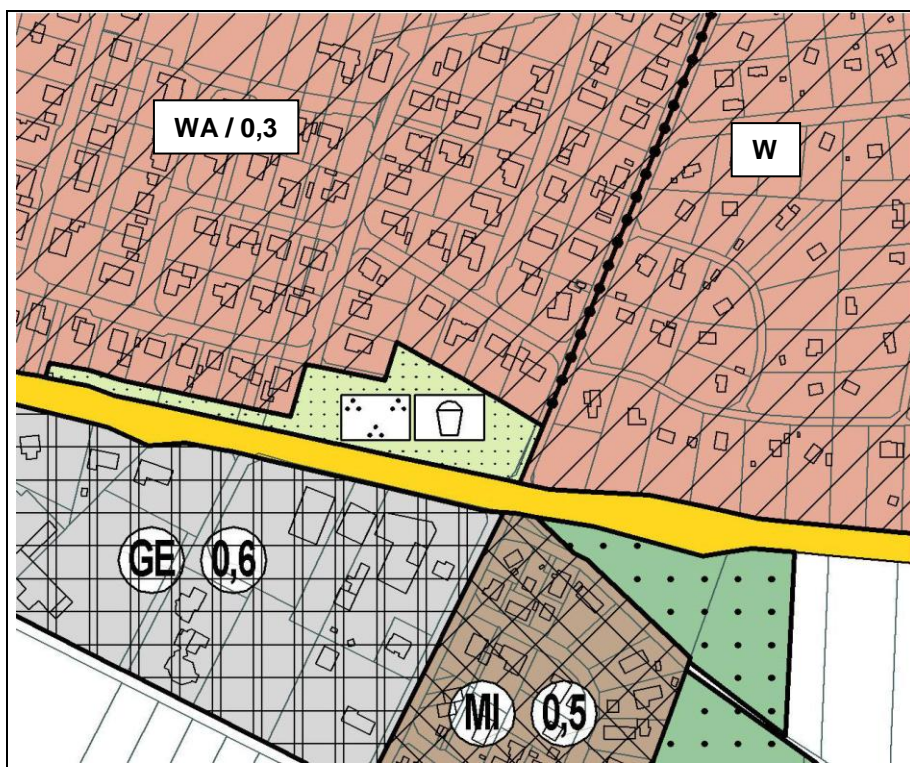
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle sind für das Plangebiet weder Nutzungsbeschränkungen noch besondere Schutzgebiete ausgewiesen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Spielplatz und Parkanlage und in einem kleinen Abschnitt (Flurstück 128/56, ca.130 m²) als Allgemeines Wohngebiet – WA, GFZ 0,3 dargestellt.

Die angrenzenden Flächen im Westen und Norden sind als Allgemeines Wohngebiet – WA mit einer GFZ von 0,3 und die Flächen östlich des Plangebietes bzw. der Mühlenchaussee als Wohnbaufläche - W ausgewiesen. Die Landesstraße L 180 im Süden begrenzt als Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung den Änderungsbereich. Südlich der Landesstraße liegen ein Gewerbe- und ein Mischgebiet.

Die geplante Festsetzung dieser Bebauungsplanänderung als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ weicht von den Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes ab.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller)

(Abb. ohne Maßstab)

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 vom Flächennutzungsplan und die Umwidmung der Grünfläche in eine „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde Winsen (Aller) vereinbar, da

- eine intensive Nutzung als Spielplatz und als Parkanlage bisher nicht stattgefunden hat,
- ein Kindergarten im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Anlage für soziale Zwecke auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig ist und somit dem allgemeinen Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes nicht widerspricht,
- die Gemeinde nur mit der Grundstücksumnutzung den dringend benötigten Bestand an Kindergartenplätzen sichern kann. Dies wird erforderlich, weil der bestehende Kindergarten „Am Galgenberg“ aufgrund der schlechten Bausubstanz der Einrichtung abgängig ist und hierfür kurzfristig dauerhafter Ersatz geschaffen werden muss.
- zusätzliche Betreuungsplätze für die Gruppe der „Unter 3-jährigen“ bereit gestellt werden müssen, die in räumlichem Zusammenhang mit den Kindergartengruppen errichtet werden sollen, um je nach Entwicklungsstufe der Kinder einen fließenden Übergang zu den Kindergartengruppen zu ermöglichen.
- die bisherige Grünfläche als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder auch weiterhin zur Verfügung steht, künftig jedoch unter fachlich geschulter Aufsicht und begrenzt auf die Öffnungszeiten des Kindergartens.

Die beiden gemeindeeigenen Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches (Flurstücke 128/69 und 128/56) sind sofort verfügbar und weisen keine Bebauung auf, mit den bauvorbereitenden Maßnahmen kann deshalb sofort begonnen werden. Außerdem liegt der neue Standort in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und ist über das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz gut erschlossen, so dass er auch von den anderen Wohnbereichen Winsens leicht zu erreichen ist. Alternative Standorte mit vergleichbarer Lagegunst, Größe und Verfügbarkeit sind derzeit in Winsen nicht vorhanden.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss dieses Änderungsverfahrens. Das Plangebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten“ dargestellt.

4.0 Festsetzungen

4.1 Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten

Der Änderungsbereich wird insgesamt als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

Der geplante Kindergarten-Neubau soll für 3-4 Gruppen einschließlich Krippenplätzen für die unter 3-jährigen ausgelegt werden (3 Gruppen mit je 25 Kindern (Kiga) und 1 Gruppe mit 15 Kleinkindern (Krippe), insgesamt ca. 90 Plätze). Außerdem soll eine Erweiterungsoption für eine weitere Gruppe berücksichtigt werden. Die genaue Größe, Gestaltung und Aufteilung sowie die Lage des Neubaus auf dem Grundstück stehen aber noch nicht fest, sondern werden parallel zur Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung entwickelt.

Um für die weitere Detaillierung dieses Sonderbaukörpers möglichst viel Spielraum zu belassen, wird auf weitere Einzelfestsetzungen (wie z.B. Baugrenzen, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Flächen für Stellplätze u.a.) verzichtet.

Der geplante Kindergarten fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in das angrenzende Wohngebiet ein, da eine derartige soziale Einrichtung auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ generell zulässig ist. Die Interessen der Wohngrundstücke werden somit nicht beeinträchtigt.

Das Gemeinbedarfsgrundstück wird zur Landesstraße durch einen Erdwall abgegrenzt. An diesen Erdwall grenzt das Freigelände des Kindergartens direkt an, es profitiert somit eindeutig von seiner lärmreduzierenden Wirkung gegenüber der L 180. Außerdem bietet das Freigelände abzüglich der Gebäude- und Stellplatzflächen sowie des Erdwalles an der Celler Straße mit den verbleibenden ca. 3.500 m² (ca. 40 m² pro Kind), unterschiedliche Spiel-, und Bewegungszonen für die Kinder, die durch Grün- und Pflanzbereiche sowie Geländemodulationen unterteilt wer-

den sollen und mit denen ebenfalls ruhige Zonen abgetrennt werden können. Die Aufenthaltszeiten der Kinder auf dem Außengelände werden erfahrungsgemäß vorrangig außerhalb der Hauptverkehrszeiten liegen. Unzumutbare Lärmbelastungen für die Kinder ergeben sich deshalb nicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche ist zwar nicht vorgesehen, auf der Grundlage der bisher erarbeiteten alternativen Baukonzepte kann jedoch von folgenden Ansätzen ausgegangen werden:

- Der Kindergarten wird als eingeschossiges Gebäude in offener Bauweise errichtet.
- Für den Baukörper wird je nach Entwurfsalternative eine Grundfläche zwischen ca. 950 m² bis ca. 1.060 m² zuzüglich einer möglichen Erweiterungsfläche von ca. 250 m² für eine 5. Kindergartengruppe benötigt, insgesamt also ca. 1.200 m² bis ca. 1.310 m² (ohne Terrassenflächen).
- Für die notwendigen Stellplätze nach NBauO für Besucher und Beschäftigte (eigentliche Stellplatzfläche ca. 2,5 x 5 m zuzüglich der anteiligen Zufahrt) ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 950 m² - 1.080 m². Dabei dürfen für die Befestigung der Stellplätze nur solche Materialien verwendet werden, die nicht zu einer vollständigen Versiegelung des Bodens führen.

Insgesamt ist somit durch die Bebauungsplan-Änderung voraussichtlich eine Flächenneuverseigerung für das Gebäude und die Stellplatzflächen zwischen ca. 2.150 m² - 2.390 m² zu erwarten. Dies würde einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 bis ca. 0,35 entsprechen. Die genauen Zahlen ergeben sich jedoch erst nach Abschluss der Entwurfs- und Planungsphase für den Kindergartenneubau.

Damit fügt sich das geplante Kindergarten-Projekt auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die bestehende Siedlungsstruktur des angrenzenden Wohngebietes ein, da der rechtskräftige Bebauungsplan für die Wohngrundstücke

- eine maximal 2-geschossige Bebauung
- eine offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, und
- eine GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,3

festsetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 darf nach den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung durch die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Grundflächen von z.B. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 100% der festgesetzten GRZ überschritten werden, wenn hierfür wasserdurchlässige Bodenbeläge verwendet werden (z.B. Bodenbelag mit 40%- Fugenanteil oder mit einem Abflussbeiwert von unter 0,5). Damit ist insgesamt eine maximale GRZ von 0,4 in dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet möglich.

4.3 Erschließung / Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Kindergartens ist mit der Grundstückszufahrt und den notwendigen Stellplätzen direkt von der Mühlenchaussee aus vorgesehen, so dass für das angrenzende Wohngebiet Beeinträchtigungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Kindergarten vermieden werden. Die genaue Lage der Zufahrt und der Stellplätze wird mit der weiteren Konkretisierung der Hochbauplanung festgelegt.

Eine weitere Zufahrt über die Straße „Am Waldsaum“ ist zwar möglich, diese soll aber aus den vorgenannten Gründen ausschließlich als Bedarfszufahrt genutzt werden.

Durch den Kindergarten-Neubau ist nicht zwingend von einer erheblichen Verschärfung der Verkehrsbelastung im Kreuzungsbereich "Mühlenchaussee – L180 - Im Langen Winkel" auszugehen, weil

- der Kreuzungspunkt nicht von allen Eltern genutzt werden wird, da die Kinder überwiegend aus den angrenzenden Wohngebieten kommen, die fast ausschließlich nördlich der Landesstraße liegen und von denen aus der geplante Kindergarten auch über die innerörtlichen Gemeindestraßen erreichbar ist.
- Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter, soweit sie in fußläufiger Entfernung wohnen, mit Begleitperson sicherlich auch zu Fuß oder mit dem Roller, Rad o.ä. zum Kindergarten kommen werden.
- die Betreuung in dem Kindergarten u.a. auf Vormittags- und Nachmittagsgruppen aufgeteilt ist, wobei die Anzahl der Vormittagsgruppen überwiegt. Hierdurch findet eine Entzerrung der Zu- und Abfahrten zum Kindergarten insbesondere auch im Verhältnis zu den Hauptverkehrszeiten statt.

Eine erhöhte Unfallgefahr durch die Nähe zur Hauptstraße ergibt sich nicht, da ein Verlassen des Kindergartens und des Außengeländes durch Kinder ohne Begleitperson(en) aufgrund der Aufsichtspflicht der Betreuungspersonen schon aus rechtlichen Gründen durch entsprechende Vorkehrungen ausgeschlossen werden muss. Dementsprechend wird das Gelände gegenüber den angrenzenden Nutzungen durch einen Zaun z.T. in Kombination mit einer Bepflanzung eindeutig abgegrenzt sein.

Der heutige Standort des Kindergartens „Am Galgenberg“ deckt im Wesentlichen die östlichen Wohngebiete von Winsen ab. Er liegt somit auch nach der Umsiedlung an die Mühlenchaussee innerhalb seines Einzugsbereiches. Grundsätzlich kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich keine erheblich weiteren Anfahrtswege für „die“ Eltern und Kinder ergeben werden, es werden sich lediglich je nach Wohnstandort die Entfernungen innerhalb der Elternschaft verschieben.

Nachrichtliche Übernahmen

Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen der NStrG zu beachten:

Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten. Diese Anbauverbotszone ist im Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme zeichnerisch dargestellt. Der vorhandene Wall wurde in Zusammenhang mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 21 zulässiger Weise errichtet.

Bauliche Anlagen längs der Landesstraße sind in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße, gemäß § 24 (2) NStrG im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Straßenbauverwaltung einvernehmlich abzustimmen.

Da das Grundstück außerhalb der Ortsdurchfahrt von Winsen liegt, ist eine direkte Anbindung an die Celler Straße (L180) und im Einmündungsbereich der Mühlenchaussee gemäß Niedersächsischer Straßenverkehrsordnung (NStrG) nicht zulässig. Vielmehr gilt hier ein Zu- und Abfahrtsverbot, welches als textlicher Festsetzung nachrichtlich übernommen wurde.

Im Einmündungsbereich des L 180 „Celler Straße“ / Gemeindestraße „Mühlenchaussee“, ist ein Sichtdreieck mit der Schenkellänge 10m/110m eingetragen. Das Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen höher 0,80 m freizuhalten.

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

Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Südgrenze des Plangebietes wird parallel zur Celler Straße ein 10 m breiter Streifen als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um hier den schon vorhandenen Gehölzstreifen zur landschaftlichen Einbindung und als Abschirmung zur Landesstraße L 180 zu sichern. Dabei ist als Mindestbepflanzung auch bei Abgang von Einzelgehölzen folgende Pflanzdichte dauerhaft einzuhalten:

- pro angefangene 10 m² Pflanzfläche 5 Laubsträucher und
- pro angefangene 100 m² Pflanzfläche 1 Laubbaum

Innerhalb dieser Pflanzfläche wurde zusätzlich zur Abschirmung des Verkehrslärms von der L 180 ein Erdwall aufgeschüttet. Mit der textlichen Festsetzung wird diese Aufschüttung weiterhin gesichert.

Flächen zum Anpflanzung von Laubbäumen und -sträuchern

Als Abgrenzung zu den angrenzenden Baugrundstücken sowie zur Gliederung und Gestaltung des Außengeländes sollen pflanzmaßnahmen vorgenommen werden, die den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft z.T. reduzieren. Hierzu sind

- a. eine dichte Hecke aus heimischen Laubsträuchern als Abpflanzung zu den angrenzenden Wohngrundstücken anzulegen und dauerhaft zu erhalten (insgesamt ca. 780 m²). Diese Hecke soll aus zwei Pflanzreihen mit jeweils 1 m Abstand zwischen den Reihen und zwischen den Pflanzen innerhalb einer Reihe bestehen. Der schon vorhandene Gehölzbestand kann hierbei in die Berechnungen mit einbezogen werden.
- b. zusammenhängende Pflanzflächen auf dem Grundstück aufgeteilt auf maximal 2 Bereiche vorzusehen. Dabei sollen pro angefangene 50 m² versiegelte Fläche (z.B. durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten) mindestens 10 m² Pflanzfläche angelegt und jeweils mit mindestens 5 Laubsträuchern oder 1 Laubbaum bepflanzt werden. Dies entspricht bei einer Flächenversiegelung von ca. 2.390 m² insgesamt einer Ersatzfläche von ca. 480 m². Diese Pflanzforderung wird nicht zeichnerisch fixiert, sondern erfolgt nur per textlicher Festsetzung, um für die Aufteilung des Grundstückes und für die Anordnung der verschiedenen Bau- und Freibereiche möglichst viel Spielraum zu belassen. Die maximal 2 Pflanzflächen sollten jedoch in räumlichem Zusammenhang mit den zeichnerisch festgelegten Pflanz- und Erhaltungsflächen angeordnet werden, um größere Pflanzbereiche mit Gehölzbestand auf dem Kindergartengrundstück zu erhalten

Oberflächenbefestigung der Stellplätze

Bei der Befestigung der Stellplätze soll auf eine vollständige Versiegelung verzichtet werden. Deshalb dürfen nur Materialien wie z.B. Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 40% Fugenteil oder Bodenbeläge mit einem Abflussbeiwert von unter 0,5 verwendet werden.

Versickerung des Oberflächenwassers

Um die Grundwasserneubildung auch weiterhin zu unterstützen und eine Veränderung des Kleinklimas zu vermeiden, soll das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wie bisher über die Belebte Bodenzone versickern oder verdunsten.

Waldrechtlicher Ersatz / Ausgleich für den Verlust an Boden

Um den Bau des dringend benötigten Kindergartens realisieren zu können, für die Umwandlung der Grünfläche mit der Beseitigung von Baumbestand (Wald) und für die Versiegelung des Bodens externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt:

- a) ca. 0,54 ha als Ersatz für ca. 0,18 ha Waldverlust und
- b) ca. 0,12 ha für den Eingriff in das Schutzgut Boden
= ca. 0,66 ha Gesamt-Maßnahmenfläche

zu a) Waldersatz

Hierzu werden in der Gemeinde Winsen Gemarkung Wolthausen, Flur 3, auf einem Teil des Flurstück 120/2 (alte Flurbezeichnung "Beekfeld") Nadelholzmonokulturen mit Rotbuchen un-

terpflanzt. Ziel ist die Entwicklung eines Mischwaldes der hpnV (heutigen potenziellen natürlichen Vegetation) und damit zugleich eine nachhaltige Verbesserung der Wald- und Bodenqualität. Es handelt sich um eine forstlich anerkannte Maßnahme, die Umsetzung ist für Frühjahr 2011 in Abstimmung mit der Forstbetriebsgemeinschaft Wolthausen vorgesehen. Die Absicherung erfolgt über privatrechtlichen Vertrag, da sich die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.

zu b) Ausgleich für das Schutzgut Boden

Auf der gemeindlichen Poolfläche "Bannetzer Moor" werden ehemalige Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Unter der Kennziffer F11 wird die Maßnahme als Abbuchungsfläche im Ökokonto der Gemeinde verbucht und damit gesichert.

5.0 Umweltverträglichkeit

Der Ursprungsbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1979. Seitdem besteht in dem Bebauungsplangebiet gültiges Baurecht, dass die Realisierung von Nutzungen ermöglicht, die in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO zulässig sind.

Die Flächen des Änderungsbereiches sind im Bebauungsplan als Grünfläche - Kinderspielplatz und Grünfläche - Parkanlage sowie als Fußweg zur Erschließung des Spielplatzes von der Straße „Am Waldsaum“ festgesetzt. Es gibt keine Festlegungen zu Pflanz- oder Erhaltungsmaßnahmen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen als Grundlage für die Bewertung des Bestandes, da sie als gültiges Ortsrecht Eingriffe in Natur und Landschaft zulassen und dieses Baurecht bis zum Inkrafttreten der Änderung seine Wirksamkeit behält.

5.1 Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes

Erhaltung von Freiräumen

Laut BNatSchG (§ 1 Abs. 6) sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie u.a. Parkanlagen, großflächige Grünanlagen, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen und Naturerfahrungsräume zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. Dem ist entgegen zu halten, dass

- der Bebauungsplan eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Kinderspielplatz“ und „Parkanlage“ festsetzt, eine intensive Nutzung dieses Flächenangebotes durch die Bevölkerung bisher jedoch nicht stattgefunden hat. Dies begründet sich u.a. durch die umliegenden Einfamilienhausgrundstücke mit einer hohen Aufenthaltsqualität aufgrund der überwiegend großen Privatgärten, die insbesondere auch für kleinere Kinder ausreichende Flächen zum Spielen in direkter Wohnungsnähe und unter Aufsicht bieten und in denen im Vergleich zu früher 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 geringer Entfernung großräumige Landschafts- und Naturbereiche fußläufig erreichbar sind, die auf den bewaldeten und nicht bewaldeten Flächen sowie entlang der Gewässerläufe und ihrer ufernahen Zonen für alle Altersgruppen vielfältige Naturerfahrungsräume für alle Bevölkerungsgruppen in ausreichendem Maße und mit hoher Qualität bieten (Niederungsflächen an Aller und Oertze, ausgedehnte Waldbereiche).
- die Gemeinde nur mit der Grundstücksumnutzung den dringend benötigten Bedarf an Kindertagesstätten-Plätzen sichern kann.
- die bisherige Grünfläche als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder auch weiterhin zur Verfügung steht, künftig jedoch unter fachlich geschulter Aufsicht und begrenzt auf die Öffnungszeiten des Kindergartens.
- der begrünte Charakter durch die Freiflächen und Pflanzbereiche auf dem geplanten Kindertagesstättengrundstück in gewissem Umfang gesichert wird,
- die gemeindeeigene Fläche sofort verfügbar ist und keine Bebauung aufweist.

- der neue Standort in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten liegt sowie über das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz gut erschlossen ist, so dass er von den anderen Wohnbereichen Winsens leicht zu erreichen ist.
- alternative Standorte mit vergleichbarer Lagegunst, Größe und Verfügbarkeit in Winsen derzeit nicht vorhanden sind.

Vor diesem Hintergrund wird dem Bau des Kindergartens, mit dem die Gemeinde ihrer Versorgungsverpflichtung nachkommt und der Kindern und jungen Familien zu Gute kommt, Vorrang vor der Erhaltung der Grünfläche als Kinderspielplatz und Park eingeräumt wird.

Inanspruchnahme von Grünflächen

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen hat sinngemäß laut BNatSchG (§ 1, Abs. 5) Vorrang vor der Inanspruchnahme von Grünflächen.

Dies ist in diesem konkreten Fall jedoch nicht umsetzbar, da der bestehende Kindergarten „Am Galgenberg“ aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes nicht mehr für eine dauerhafte Nutzung geeignet ist. Zusätzlich muss das Platzangebot in Winsen entsprechend den gesetzlichen Forderungen um mind. eine Betreuungsgruppe für die „Unter 3-Jährigen“ erweitert werden. Die hierfür erforderlichen Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsarbeiten würden im Vergleich zu einem Neubau den Kostenrahmen übersteigen. Außerdem müssten für die Bauzeit Ersatzräume geschaffen werden, für deren Herrichtung weitere Zusatzkosten entstehen würden.

Darüber hinaus ist das bisher genutzte Grundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 3.800 m² für die geplanten 4 Gruppen (zuzüglich einer möglichen Erweiterung für eine 5. Gruppe) eindeutig zu klein, insbesondere weil bei dieser Größe des Grundstückes bereits eine Teilfläche der Straße Am Galgenberg mit einbezogen ist. Das eigentliche Grundstück ohne den einbezogenen Straßenanteil weist nur eine Größe von ca. 2.600 m² auf.

Der für das Gebäude und für die Befestigungen benötigte Grundstücksanteil des neu geplanten Kindergartens beträgt bereits ca. 2.150 m² - 2.390 m², so dass als Freifläche an dem bisherigen Standort lediglich noch zwischen ca. 1.650 m² bzw. 1.410 m² verbleiben würden. Dieses Außengelände, das noch zu begrünen und in einzelne Spiel- und Aktivitätszonen aufzugliedern wäre, ist für einen Ganztagskindergarten mit 90 Plätzen bei 4 Gruppen (ca. 18 m²/ Kind) als Bewegungs- und Erlebnisraum mit den unterschiedlichen Ansprüchen der jeweiligen Altersgruppe zu gering bemessen.

Diese Zahlen belegen, dass der bisherige Standort nicht geeignet ist, einen Kindergarten dieser Größenordnung mit ausreichend großem Außengelände aufzunehmen. Eine Flächenerweiterung ist aufgrund der bestehenden angrenzenden Bebauung und sonstigen Nutzungen an dem bisherigen Standort ebenfalls nicht möglich.

5.2 Waldrechtlicher Ersatz

Das Plangebiet ist zu der Landesstraße im Süden durch einen Erdwall abgeschirmt. Auf diesem Erdwall und im Osten entlang der Mühlenchaussee sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage Bäume und Sträucher vorhanden, die das Grundstück optisch einfassen. Der etwa 30-jährige Gehölzbesatz westlich der Mühlenchaussee hat sich überwiegend durch Anflug selbst entwickelt und soll soweit möglich erhalten bleiben.

Durch den Kronenschluss der Bäume (Eiche, aber überwiegend Birke) und die ausgeprägte Vertikalstruktur von Baum-, Strauch- und Krautschicht herrscht in dem Bestand ein eigenes Waldbinnenklima. Aufgrund der vorkommenden Baumarten, der Bestandsgröße und der beschriebenen Eigenschaften wird er deshalb von den Fachbehörden als Wald nach § 2 NWaldLG eingestuft. Dieser Wald muss für die Errichtung des Kindergartens durch die Anlage einer Zufahrt und von Stellplätzen soweit umgewandelt werden, dass der verbleibende Baumbestand seine Waldeigenschaft verlieren wird. Insofern wird aufgrund der Planung ein waldrechtlicher Ausgleich für eine Fläche von ca. 1.800 m² erforderlich.

Gemeinde Winsen (Aller) – Bebauungsplan Nr. 21 „Kleines Neues Land“ – 3. Änderung

Hierzu werden in der Gemeinde Winsen Gemarkung Wolthausen, Flur 31, auf einem Teil des Flurstück 120/2 (alte Flurbezeichnung "Beekfeld") Nadelholzmonokulturen im Verhältnis 1:3 mit Buchen unterpflanzt, insgesamt also ca. 5.400 m².

Die Gesamtgröße des Flurstückes 120/2 umfasst ca. 40,89 ha; die Größe der Waldfläche beträgt 31,86 ha. Um innerhalb des Grundstückes die Zuordnung zu ermöglichen, erfolgt die Orientierung anhand der Untergliederung in forstliche Abteilungen

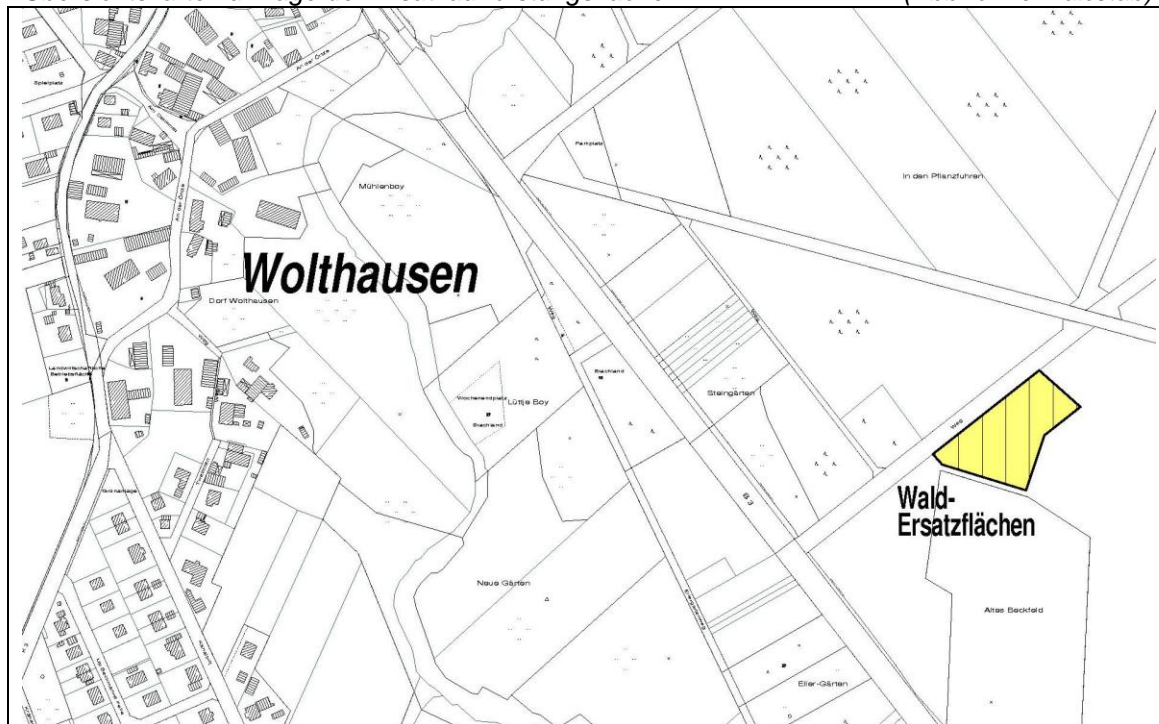
Abteilung:	23		
Unterabteilung:	A		
Unterfläche:	7	Größe: 0,42 ha,	Unterbau mit Buche auf kompletter Fläche
Unterfläche:	4	Größe: 19,85 ha,	Unterbau mit Buche auf Teilfläche 0,15 ha

Es handelt sich um eine forstlich anerkannte Maßnahme, die in Abstimmung mit der Forstbetriebsgemeinschaft Wolthausen durchgeführt wird. Die Umsetzung ist für Frühjahr 2011 vorgesehen.

Die Absicherung erfolgt über privatrechtlichen Vertrag, da sich die Flächen nicht im Eigentum der Gemeinde befinden.

Übersichtskarte zur Lage der Ersatzaufforstungsflächen

(Abb. ohne Maßstab)



5.3 Artenschutz

Zur Abschätzung der möglichen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften wurde im Oktober 2010 durch die eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erstellt (alw - Arbeitsgruppe Land & Wasser – Prof. Dr. Kaiser), um die Eignung des Plangebietes Raumes als Lebensraum geschützter Arten zu ermitteln. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Geländebegehung Wuchsorte geschützter Pflanzen und Vorkommen von Nestern geschützter Waldameisen sowie Horst- und Höhlenbäume nachgesucht.

Das Plangebiet weist Biotope auf:

- Das östliche Drittel des Plangebietes wird von einem Birken-Pionierwald eingenommen. Neben Sand-Birken wachsen hier einige Stiel-Eichen und Spitz-Ahorne.
- Der restliche Teil des Geländes wird von einem Spielplatz mit überwiegend artenreichem Scherrasen eingenommen. Kleinflächig zeigen Anklänge an Sandmagerrasen.
- Im Norden und Westen wird der Spielplatz von einem dichten Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzen eingefasst. Als Überhälter sind einige Schwarz-Kiefern vorhanden.
- Den Südrand bildet ein gehölzbestandener Erdwall, der vor allem von Spitz-Ahorn und einigen Birken bestanden ist.
- Ganz im Süden an der Celler Straße und z.T. innerhalb der Verkehrsfläche der Landesstraße ist eine Reihe mit alten Stiel-Eichen vorhanden.

Es wurden zwei im Sinne von § 7 BNatSchG besonders geschützte Pflanzenarten festgestellt, die beide in dem beschriebenen Birken-Pionierwald wachsen. Dabei handelt es sich um:

- eine etwa 20 cm hohe junge Eibe, die sich offensichtlich aus einem benachbarten Garten ausgesät hat.. Die Eibe ist im Landkreis Celle nicht heimisch. Da sich der besondere Artenschutz nur auf Wildvorkommen bezieht, ist dieses Vorkommen für die weiteren Betrachtungen nicht relevant.
- eine etwa 20 cm hohe Stechpalme, die möglicherweise natürlichen Ursprungs ist. Hierbei handelt es sich um eine insgesamt weit verbreitete Art, die nicht auf der Roten Liste der gefährdeten Arten steht. In Umsetzen der Pflanze zu deren Erhalt ist daher nicht zwingend erforderlich.

Das Gutachten kommt hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Potenzials zu folgenden Ergebnissen:

- Aufgrund des Gehölzreichtums des Geländes ist zumindest von einer verarmten Brutvogelgemeinschaft der Siedlungsbereiche auszugehen. Eine sehr starke Störbelastung (unmittelbar benachbart viel befahrene Straße, Siedlungsflächen und Spielplatzbetrieb) begrenzt allerdings das Besiedlungspotenzial deutlich. Daher sind nur wenig störepfindliche Arten wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Rotkehlchen, Kohlmeise oder Blaumeise zu erwarten.
- Horstbäume sind nicht vorhanden.
- Höhlen kommen nur in den alten Eichen unmittelbar an der vielbefahrenen Celler Straße vor. Wegen der Störbelastung ist eine Besiedlung durch seltene Arten unwahrscheinlich.
- Brutvorkommen von in der Roten Liste Niedersachsens verzeichneten Vogelarten sind angesichts der Habitatausstattung und Vorbelastung (Straßenverkehr, Siedlungsbereich, regelmäßige Anwesenheit von Menschen auf dem Spielplatz) sehr unwahrscheinlich.
- An geschützten Säugetieren ist mit dem Vorkommen europäisch geschützter Fledermäuse zu rechnen, die vor allem die Gehölzränder als Nahrungshabitate nutzen dürften. Da sich Bäume mit Höhlen auf die alten Eichen unmittelbar an der Celler Straße beschränken, ist in den übrigen Bereichen das Vorhandensein von Wochenstuben oder Winterquartieren auszuschließen. Selbst für nur zeitweilig genutzte Tagesquartiere fehlen den vorhandenen Gehölzen geeignete Strukturen wie Spalten oder größere Borkenritzen.
- An besonders geschützten Säugetierarten ist allenfalls ein gelegentliches Vorkommen des Europäischen Igels oder des Eichhörnchens denkbar.
- Darüber hinaus deutet die Habitatausstattung nicht auf das Vorkommen weiterer besonders oder sogar streng geschützter Arten hin.
- Nester geschützter Waldameisen wurden trotz gezielter Nachsuche nicht festgestellt.

Abschließend ist davon auszugehen, dass eine Bebauung oder sonstige Umgestaltung auf dem Gelände in geringem Umfang zu einem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen kann. Dies lässt sich jedoch wie folgt vermeiden:

Vorkehrung 1:

Gehölzfällungen und –rodungen erfolgen weitestmöglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September). (...)

Entsprechende Störungsverbote betreffen im vorliegenden Fall nur Brutvögel und Fledermäuse.

Die zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen und –rodungen kann eingehalten werden, da nach Satzungsbeschluss in der Winterperiode bis spätestens Anfang März die für eine Bebauung notwendigen Vorarbeiten abgeschlossen sein müssen, um eine rechtzeitige Fertigstellung des Gebäudes zum Beginn des Kindergartenjahres (August) sicher stellen zu können. Eine Störung der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgt somit nicht.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass bei Beseitigung von größeren Anteilen der Gehölze geschützte Lebensstätten für Vögel verloren gehen, was einer Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG bedarf. Im Falle einer Befreiung sind aber relevante Beeinträchtigungen der lokalen Populationen nicht zu befürchten, da die Tiere ausweichen können und nur weit verbreitete häufige Arten betroffen sind. Einzig die am Südrand stehenden alten Eichen könnten relevante Lebensstätten auch seltener Fledermaus- und Vogelarten darstellen.

Vorkehrung 2:

Die alten Eichen entlang der Celler Straße sind zu erhalten, da sie möglicherweise bedeutsame Quartiere für Fledermäuse oder Brutstätten für Vögel enthalten können. (...)

Dieser Sachverhalt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits insofern berücksichtigt, als entlang der Celler Straße auf einer 10 m breiten Fläche der vorhandene Wall mit dem Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten ist. Die angesprochenen Eichen befinden sich auf der Südseite dieses Walles, z.T. stehen sie auch zwischen Fußweg und Fahrbahn, also auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Celler Straße – L 180), außerhalb des Plangebietes.

Diese Eichen werden weder während noch nach dem Baubetrieb in Mitleidenschaft gezogen, sie werden vielmehr durch den Wall zu dem Bau Feld hin abgeschirmt. Eine Gefährdung möglicherweise bedeutsamer Quartiere für Fledermäuse oder Brutstätten für Vögel kann somit ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass Befreiungen nicht dazu führen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Arten in relevanter Weise verschlechtert. Insofern steht einer Befreiung aus gutachterlicher Sicht nichts im Wege.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Bauleitplanänderung nicht entgegen.

Die beschriebene Vorkehrung 1 geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten in § 44 BNatSchG allgemein beachtlich sind.

5.4 Umweltauswirkungen

Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften

Neben den Bäumen und Sträuchern auf dem Erdwall sowie dem Waldbesatz an der Mühlenchaussee sind auch entlang der Grundstücksgrenzen im Westen und Norden Gehölzbestände (überwiegend Sträucher) vorhanden. Ansonsten ist die Fläche mit Ausnahme der Pflanzbereiche vorrangig mit Scherrasen eingesät. Eine Bebauung ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Der ca. 7.330 m² große Änderungsbereich ist durch seine Lage

- zwischen bestehenden Wohngrundstücken sowie den damit verbundenen Nutzungen und Flächenversiegelungen
- an der Landesstraße L 180 im Süden

vorgeprägt. Er wird deshalb als Teil der bebauten Ortslage hinsichtlich seiner ökologischen Bedeutung als vorbelasteter Bereich eingestuft.

Hinsichtlich möglicher Grundstücksbefestigungen wird der bestehende Bebauungsplan zugrunde gelegt. Da er seine Wirkung erst mit Inkrafttreten dieser Änderung verliert, wäre der Ausbau des festgesetzten Fußweges jederzeit und ohne Kompensation realisierbar. Er wird deshalb als Fußweg (ohne Flächenversiegelung) bewertet.

In den nachfolgenden Tabellen 1 und 2 werden die wesentlichen voraussichtlichen Veränderungen für das Schutzgut bilanziert:

Gemeinde Winsen (Aller), Bebauungsplan Nr. 21 - 3. Änderung "Kleines Neues Land"								Schutzgüter - besond. Schutzbedarf				
Nummer	Kürzel	Liste II	Tabelle 1: Biotoptypen - Bestand (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatz- maßnahmen in der Bauleitplanung)	Gesamtfläche (m ²)	Teilfläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 4 x 5)	Arten/Lebensgemein- schaften	Boden	Wasser	Klima/Luft	Orts-/Landschaftsbild
	1	2	3	4		5	6	7				
1	Y	13.4	Fußweg (unversiegelt) (Festsetzung nach B-Plan)	130	130	1,0	130					
2			Grünfläche - Kinderspielplatz, da- von	1.685								
2a	BZE	12.2.1	Ziergebüsch aus überwiegend ein- heimischen Arten		535	2,0	1.070					
2b	GRR	12.1.1	Fläche mit artenreichem Scherrasen		1.150	1,0	1.150					
							0					
3			Grünfläche - Parkanlage, davon:	2.735			0					
3a	BZE	12.2.1	Ziergebüsch aus überwiegend ein- heimischen Arten		205	2,0	410					
3b	BZE	12.2.1	Ziergebüsch aus überwiegend ein- heimischen Arten		88	2,0	176					
3c	GRR	12.1.1	Fläche mit artenreichem Scherrasen		2.442	1,0	2.442					
4	HSE	12.3.1	Ziergebüsch aus überwiegend ein- heimischen Arten	1.020	1.020	2,0	2.040					X
5	HSE/ WPB	12.4/ 1.19	Gehölz des Siedlungsbereiches/ Pionierwald aus überwiegend ein- heimischen Baumarten (Jungbe- stand vorrangig aus Birken, verein- zelt auch Eichen und Ahorn)	1.760	1.760	3,0	5.280	X				X
Summe Biotoptypen - Bestand				7.330			12.698					

Die Bewertung des Plangebietes nach Realisierung des Bauvorhabens geht von den ungünstigsten Flächenansätzen bezüglich der möglichen Veränderungen aus:

ca. 1.310 m² für Bebauung sowie
ca. 1.080 m² für Stellplätze und deren Zufahrt mit Feuerwehrzufahrt
= ca. 2.390 m² insgesamt

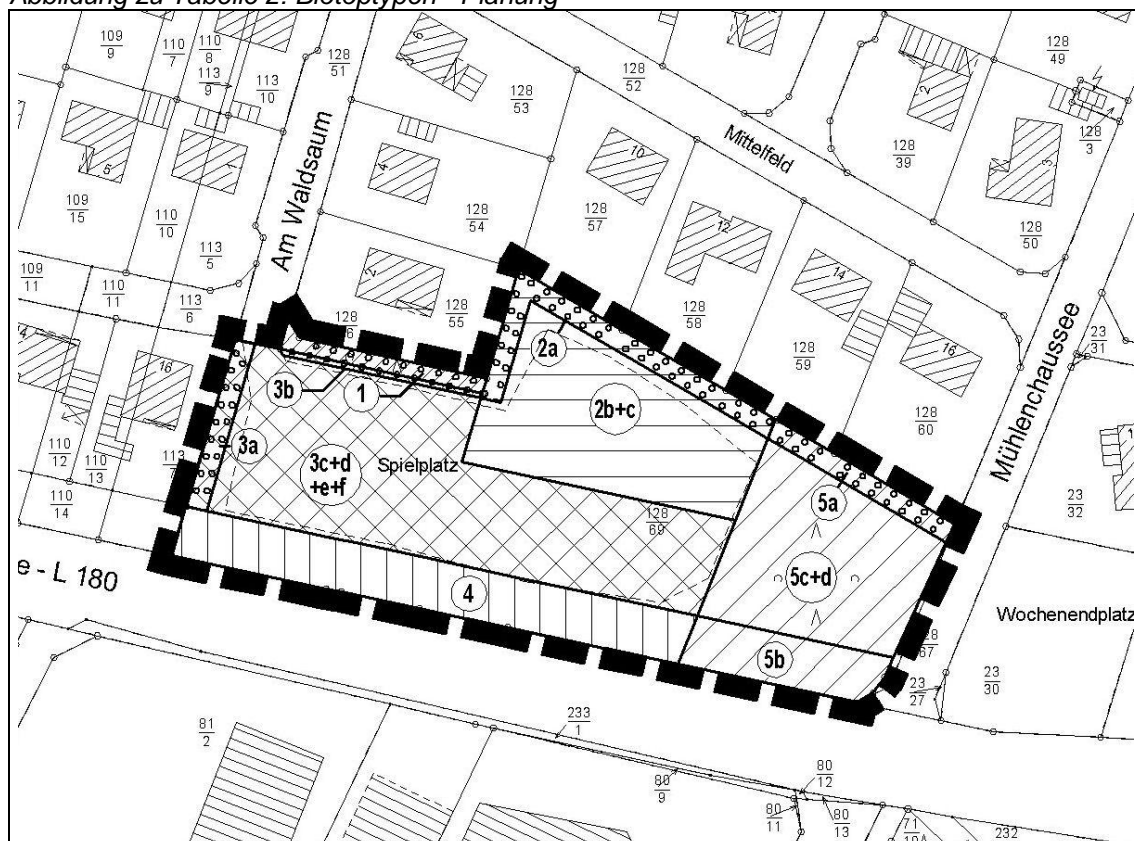
Hiervon sind insbesondere die Teilflächen 2, 3 und 5 betroffen, für die deshalb anteilige Flächenansätze für die Neuversiegelung und Nutzungsänderung bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Dem Schutzgut Biotope/ Arten und Lebensgemeinschaften werden bisher offene Bodenflächen dauerhaft als Lebensraum entzogen und seine Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Das Siedlungsgehölz an der Mühlenchaussee verliert durch die Beseitigung von Einzelstämmen und die Anlage der Zufahrt und der Stellplatzflächen seine Bedeutung als Pionierwald.

Der Gehölzbestand entlang der Celler Straße L 180 wird dagegen planungsrechtlich gesichert und auch die Eingrünung zu den angrenzenden Grundstücken ist dauerhaft zu unterhalten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Veränderungen zusammengefasst.

Abbildung zu Tabelle 2: Biotoptypen - Planung



Gemeinde Winsen (Aller), Bebauungsplan Nr. 21 - 3. Änderung "Kleines Neues Land"										
Nummer	Kürzel	Liste II	Tabelle 2: Biotoptyp - Planung (nach Nds. Städtetag - Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bau- leitplanung)				Gesamtfläche (m ²)	anrechenb. Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert (Spalte 13 x 14)
			8	9	10	11				
			Fläche für Gemeinbedarf - Kindergarten, davon:				7.330			
1	BZE	12.2.1	- Ziergebüsch aus einheimischen Sträuchern					130	2,0	260
2a	BZE	12.2.1	- Ziergebüsch aus einheimischen Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze					315	2,0	630
2b	X	13.3	- voraussichtliche Grundstücksversiegelung durch Bebauung (ca. 50% von insgesamt ca. 1.310 m ²)					655	0,0	0
2c	PSZ	12.11	- Spiel- und Außenfläche - Kindergarten					715	1,0	715
3a	BZE	12.2.1	- Ziergebüsch aus einheimischen Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze					130	2,0	260
3b	BZE	12.2.1	- Ziergebüsch aus einheimischen Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze					40	2,0	80
3c	BZE	12.2.1	- Ziergebüsch aus einheimischen Sträuchern (Textl. Festsetzung 10 m ² Pflanzfläche/ 50m ² Versiegelung)					480	2,0	960
3d	X	13.3	- voraussichtliche Grundstücksversiegelung durch Bebauung (ca. 50% von insgesamt ca. 1.310 m ²)					655	0,0	0
3e	Y	13.3	- voraussichtliche Grundstücksversiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrt mit Feuerwehrezufahrt (anteilig von insgesamt ca. 1.080 m ²)					400	0,5	200
3f	PSZ	12.11	- Spiel- und Außenfläche - Kindergarten					1.030	1,0	1.030
4	HSE	12.3.1	- Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Bäumen und Sträuchern (Ein=Aus)					1.020	2,0	2.040
5a	BZE	12.2.1	- Ziergebüsch aus einheimischen Sträuchern entlang der Grundstücksgrenze					50	2,0	100
5b	HSE	12.3.1	- Gehölz des Siedlungsbereiches (Erhaltung des Pioniergehölzes an der L 180 aus überwiegend einheimischen Baumarten - Jungbestand vorrangig aus Birken, vereinzelt auch Eichen und Ahorn)					380	3,0	1.140
5c	Y	13.3	- voraussichtliche Grundstücksversiegelung durch Stellplätze und deren Zufahrt (anteilig von insgesamt ca. 1.080 m ²)					680	0,5	340
5d	HSE	12.3.1	- Gehölz des Siedlungsbereiches (Teilflächen mit verbliebenem Pioniergehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten - Jungbestand vorrangig aus Birken, vereinzelt auch Eichen und Ahorn)					650	3,0	1.950
Summe Biotoptypen - Planung							7.330		9.705	

Insgesamt entsteht somit in Zusammenhang mit der geplanten Baumaßnahme ein Defizit von ca. 3.000 Werteinheiten. Zum Ausgleich dieses Defizites ist eine Fläche von ca. 3.000 m² bei Aufwertung um eine Wertstufe erforderlich.

	Werteinheiten
Summe Biotoptypen - Planung	9.705
Summe Biotoptypen - Bestand	12.698
Defizit an Werteinheiten (WE)	-2.993



Siedlungsgehölz auf dem Wall – Blick über die Rasenflächen in westliche Richtung

In der Gemarkung Wolthausen Flur 31, auf einem Teil des Flurstück 120/2 (alte Flurbezeichnung "Beekfeld") sollen Nadelholzmonokulturen auf einer Fläche von ca. 5.400 m² mit Buchen unterpflanzt (siehe 5.2 Waldrechtlicher Ersatz) werden. Dadurch wird die Entwicklung eines Mischwaldes der hpnV (heutigen potenziellen natürlichen Vegetation) befördert und die Fläche in ihrer Bedeutung als Lebensraum für Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften aufgewertet. Diese Aufwertung soll für das ermittelte Defizit im Plangebiet, welches insbesondere durch die Beeinträchtigung und Beseitigung des Pionierwaldes entsteht, angerechnet werden. Durch diese Maßnahme ist davon auszugehen, dass für das Schutzgut Biotoptypen / Arten und Lebensgemeinschaften keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben, sondern der Eingriff auf ein unerhebliches Maß reduziert wird.

Zusätzlich sollen für den Verlust an Boden durch die vorgesehene Überbauung weitere Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 1.200 m² (50 % der Neuversiegelung – ca. 2.400 m²) vorgesehen werden.

Auf der gemeindlichen Poolfläche "Bannetzer Moor" wird ehemaliger Acker in extensiv genutztes Grünland umgewandelt. Unter der Kennziffer F11 sind ca. 1.200 m² als Abbuchungsfläche im Ökokonto der Gemeinde verbucht und damit als Maßnahme für diesen Bebauungsplan gesichert (siehe nachfolgende Tabelle zum Ökokonto „Bannetzer Moor“), so dass auf der Poolfläche "Bannetzer Moor" noch eine Guthabenfläche von ca. 7.616 m² verbleibt (Stand 02.12.2010).

Damit ergibt sich für den Bau des Kindergartens insgesamt folgender Flächenansatz für die externe Kompensation:

- ca. 5.400 m² als Ersatz für ca.1.800 m² Waldverlust und
- ca. 1.200 m² für den Eingriff in das Schutzgut Boden
- = ca. 6.600 m² Gesamt-Maßnahmenfläche

Ökokonto

"Bannetzer Moor"

Einbringungsflächen

(ehemalige Ackerfläche → extensiv genutzte Grünlandfläche)

K.-Ziffer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	Nutzung
E001	Meißenendorf	12	45/2	20.967 m ²	Ackerfläche
E002	Meißenendorf	12	46/2	17.384 m ²	Ackerfläche
E003	Meißenendorf	12	47/2	15.535 m ²	Ackerfläche
Summe der Einbringungsflächen				53.886 m²	

Abbuchungsflächen

K-Ziffer	Eingriffsmaßnahme			Fläche	
F01	Bebauungsplan Meißenendorf Nr. 7			2.850 m ²	Grünland (extensiv)
F02	Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 41			17.000 m ²	Grünland (extensiv)
F03	Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 42			7.500 m ²	Grünland (extensiv)
F04	Rad-/Gehweg südlich der Oldauer Straße (L298)			500 m ²	Grünland (extensiv)
F05	Bebauungsplan Winsen Nr. 12 / 7. Änd.			440 m ²	Grünland (extensiv)
F06	Allerradweg 2004			1.838 m ²	Grünland (extensiv)
F07	Allerradweg 2003			3.119 m ²	Grünland (extensiv)
F08	Ausbau "Krainhöpener Weg"			2.903 m ²	Grünland (extensiv)
F09	Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 39			4.870 m ²	Grünland (extensiv)
F10	Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 44			4.050 m ²	Grünland (extensiv)
F11	Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 21 (3.Ä)			1.200 m ²	Grünland (extensiv)
				46.270 m²	

Guthabenfläche

				7.616 m²	
--	--	--	--	----------------------------	--

(Stand 02.12.2010)

In den nachfolgenden Tabellen werden die wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen zusammengefasst:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
<p>Arten und Lebensgemeinschaften/ Biototypen</p>	<p>Der Änderungsbereich ist bisher als öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz und Parkanlage festgesetzt. Er ist als innerörtlicher Siedlungsbereich durch die umgebenden Nutzungen (Bebauung, Landesstraße) als vorbelastet einzustufen.</p> <p>Der Gehölzbestand ist geprägt durch einheimische Bäume und Sträucher, im östlichen Bereich durch Pioniergehölz/-wald (Anflug und Selbstaussaat)</p> <p>Eine großflächige Bodenversiegelung ist bisher nicht vorhanden.</p> <p>Durch die Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche und den Bau eines Kindergartens wird die zulässige Art der Nutzung verändert. Es wird eine über das heutige Maß hinausgehende Flächenversiegelung ermöglicht</p> <p>Geplant ist ein Neubau für 3-4 Gruppen einschließlich Krippenplätzen für die „Unter 3-jährigen“ als dringend benötigter Ersatz für den abgängigen Kindergarten „Am Galgenberg“. Die Erweiterungsmöglichkeiten für eine 5. Kindergartengruppe werden optional mit berücksichtigt.</p> <p>Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten und ist über das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz gut erschlossen, so dass er auch von den anderen Wohnbereichen Winsens leicht zu erreichen ist. Alternative Standorte mit vergleichbarer Lagegunst, Größe und sofortiger Verfügbarkeit (gemeindeeigene Flächen) sind derzeit in Winsen nicht vorhanden.</p> <p>Es wird von einer Grundstücksversiegelung inkl. Stellplätzen und Zufahrten bis zu ca. 2.390 m² ausgegangen. Dies würde einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 bis ca. 0,35 entsprechen. Die genaue Lage und Größe der baulichen Anlagen steht noch nicht fest, sondern wird derzeit parallel geplant. Dabei soll der Gehölzbestand im Süden parallel zur Landesstraße vollständig erhalten werden und ein Eingriff in den Baumbestand im Osten an der Mühlenchaussee für die Zufahrt und die Anordnung notwendiger Stellplätze auf das notwendige Minimum reduziert werden.</p> <p>Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, besteht keine Kompensationspflicht. Trotzdem sollen als Ausgleich für die zu erwartenden Veränderungen externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Hierzu wird</p> <ul style="list-style-type: none"> - monostrukturierter Nadelwald durch Buchen-Unterpflanzung verbessert und aufgewertet und - Acker in extensives Grünland umgewandelt. <p>Die beiden Vorkehrungen für den Artenschutz sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert bzw. werden bei den nachfolgenden Arbeiten beachtet werden.</p> <p>Verbleibende nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	<p>◆◆◆</p>
<p>◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆ erheblich / ◆◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich</p>		

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Artenschutz	<p>Es ist davon auszugehen, dass eine Bebauung oder sonstige Umgestaltung auf dem Gelände in geringem Umfang zu einem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG führen kann. Dies lässt sich jedoch wie folgt vermeiden durch:</p> <p><i>Vorkehrung 1:</i> <i>Gehölzfällungen und –rodungen erfolgen weitestmöglich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Tiere (März bis September). (...)</i> <i>Entsprechende Störungsverbote betreffen im vorliegenden Fall nur Brutvögel und Fledermäuse.</i></p> <p>Die zeitliche Beschränkung der Gehölzfällungen und –rodungen kann eingehalten werden, da nach Satzungsbeschluss in der Winterperiode bis spätestens Anfang März die für eine Bebauung notwendigen Vorarbeiten abgeschlossen sein müssen, um eine rechtzeitige Fertigstellung des Gebäudes zum Beginn des Kindergartenjahres (August) sicher stellen zu können. Eine Störung der Brut- und Aufzuchtzeiten erfolgt somit nicht.</p> <p><i>Vorkehrung 2:</i> <i>Die alten Eichen entlang der Celler Straße sind zu erhalten, da sie möglicherweise bedeutsame Quartiere für Fledermäuse oder Brutstätten für Vögel enthalten können. (...)</i></p> <p>Dieser Sachverhalt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits berücksichtigt, entlang der Celler Straße ist auf einer 10 m breiten Fläche der vorhandene Wall mit dem Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu erhalten ist. Die angesprochenen Eichen befinden sich auf der Südseite des Walles, z.T. außerhalb des Plangebietes. Eine Gefährdung möglicherweise bedeutsamer Quartiere für Fledermäuse oder Brutstätten für Vögel kann somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Befreiungen werden voraussichtlich nicht zu einer relevanten Verschlechterung des Erhaltungszustand der betroffenen Arten führen.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanänderung nicht entgegen.</p> <p>Die beschriebene Vorkehrung 1 geht nicht über die allgemeine Sorgfaltspflicht aller Bürgerinnen und Bürger hinaus, die angesichts der Vorschriften für geschützte Arten allgemein beachtlich sind.</p>	
Wald	<p>Für den Waldverlust werden im Verhältnis 1 : 3 externe waldverbessernde Maßnahmen auf einer Fläche von ca. 5.400 m² in der Gemarkung Wolthausen, Flur 31, Teil des Flurstück 120/2 (alte Flurbezeichnung "Beekfeld") in Abstimmung mit der Forstbetriebsgemeinschaft Wolthausen durchgeführt. Es handelt sich um eine forstlich anerkannte Maßnahme.</p>	
<p>◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆ erheblich / ◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich</p>		

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Boden/ Wasser	<p>Durch das geplante Vorhaben werden voraussichtlich bis zu ca. 2.390 m² neu versiegelt.</p> <p>Die Bodenqualität und –funktion wird damit erheblich eingeschränkt. Allerdings wird durch die geforderte vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone die Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung auf den verbleibenden Freiflächen auch weiterhin unterstützt.</p> <p>Die vorhandenen Pflanzbereiche sollen weitestgehend erhalten bleiben und werden z.T. auch per Festsetzung gesichert. Damit werden für diese Bereiche negative Veränderungen des Bodens vermieden.</p> <p>Als Kompensation für den Verlust an Boden werden auf der gemeindlichen Poolfläche "Bannetzer Moor" unter der Kennziffer F11 ca. 1.200 m² als Abbuchungsfläche im Ökokonto der Gemeinde verbucht. Durch die Umwandlung von Acker in extensives Grünland wird die Bodenqualität aufgewertet und verbessert.</p> <p>Der Eingriff wird deshalb auf ein unerhebliches Maß reduziert. Verbleibende nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter Boden und Wasser sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆◆◆
Luft und Klima	<p>Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner klimaökologische Ausgleichsfunktion aufgrund der Vorbelastungen durch die bereits vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und die angrenzenden Verkehrsflächen (Gemeindestraße, L 180) als vorbelastet einzustufen.</p> <p>Das kleine Waldstück im Osten des Plangebietes steht in engem funktionalem Zusammenhang mit dem Gehölzbestand in der unmittelbaren Umgebung, insbesondere auch mit den Flächen östlich der Mühlenchaussee und entlang der Landesstraße.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser großflächigen Betrachtung und der Tatsache, dass nicht alle Bäume gefällt werden, können die möglichen Auswirkungen für den Klimaschutz durch den Eingriff in den Baumbestand als nicht erheblich eingestuft werden.</p> <p>Darüber hinaus bleiben auch weiterhin offene Bodenzonen erhalten, die durch die Verdunstung von Oberflächenwasser zu einem Klimaausgleich beitragen.</p> <p>Erhebliche nachteilige Auswirkungen für die Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆
◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆ erheblich / ◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

Gemeinde Winsen (Aller) – Bebauungsplan Nr. 21 „Kleines Neues Land“ – 3. Änderung

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	<p>Der Änderungsbereich ist durch die angrenzende Einfamilienhausbebauung mit privaten Hausgärten vorgeprägt. Auf den Baugrundstücken ist</p> <ul style="list-style-type: none"> - eine maximal 2-geschossige Bebauung - eine offene Bauweise mit der Einschränkung, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, und - eine GRZ von 0,2 sowie einer GFZ von 0,3 zulässig. <p>Für den geplanten Kindergartenneubau wird eine 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer GRZ bis ca. 0,35 (inkl. Stellplätze und Zufahrt) angestrebt. Das Bauvorhaben fügt sich somit in die Nachbarschaft ein.</p> <p>Der erhaltenswerte Gehölzbestand wird entlang der Celler Straße (L 180) gesichert. Der Baumbestand im Osten des Plangebietes soll bis auf die notwendige Grundstückszufahrt und die Stellplatzflächen ebenfalls erhalten bleiben. Da die genaue Lage jedoch noch nicht feststeht, wird in diesem Bereich von einer Festsetzung von Pflanzvorgaben im Bebauungsplan abgesehen.</p> <p>Das Plangebiet bleibt somit nach Süden und Osten stark eingegrünt. Darüber hinaus werden auch im Westen und Norden Pflanzstreifen eingefordert, die eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich sichern.</p> <p>Damit werden die Veränderungen hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung und Beseitigung von Gehölzbestand auf ein unerhebliches Maß reduziert.</p>	◆◆
Kultur- und Sachgüter	<p>Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut, die über öffentliche Straßen erschlossen sind. Diese Sachgüter werden durch die Bebauungsplanänderung nicht beseitigt oder nachteilig verändert. Vielmehr werden durch den Kindergartenneubau neue Sachgüter hinzugefügt.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes liegen nicht vor. Erhaltenswerte Sach- oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p>	◆
Mensch	<p>Der geplante Kindergarten fügt sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in das angrenzende Wohngebiet ein, da eine derartige soziale Einrichtung auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ generell zulässig ist. Es sind somit keine zusätzlichen Emissionen zu erwarten, die über das heute bereits erlaubte Maß hinausgehen würden. Die Interessen der Wohngrundstücke werden deshalb nicht beeinträchtigt.</p> <p>Dagegen entfallen mögliche Lärmbeeinträchtigungen der Nachbargrundstücke in den Abendstunden (z.B. durch Treffen von Jugendlichen auf der Grünfläche), da das eingezäunte Gelände des Kindergartens nur zu begrenzten Zeiten während des Tages geöffnet ist.</p> <p>Erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut sind deshalb nicht zu erwarten.</p>	◆
Wechselwirkungen	<p>Boden/Wasser – Biotope Biotope – Arten und Lebensgemeinschaften</p>	
◆◆◆ sehr erheblich / ◆◆ erheblich / ◆◆ weniger erheblich / ◆ nicht erheblich		

5.5 Altlasten/ Kampfmittelfunde

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 Kampfmittelbeseitigungsdezernat (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 werden.

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

6.2 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

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

6.3 Abwasserentsorgung

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

6.4 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll auf dem 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
Grünfläche - Kinderspielplatz	ca. 1.685 m ²	-----
Grünfläche – Parkanlage	ca. 5.515 m ²	-----
Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	ca. 130 m ²	-----
Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten	-----	ca. 7.330 m ²
Gesamt	ca. 7.330 m²	ca. 7.330 m²

8.0 Durchführung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen soll kurzfristig erfolgen. Bodenordnende Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich, da sich die Grundstücke des Änderungsbereiches im Eigentum der Gemeinde befinden.

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 bereits überplanten Innenbereich handelt, der für eine bauliche Weiternutzung und Nachverdichtung vorgesehen ist. Die Maßnahme dient der Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten-Neubau für 3-4 Gruppen einschließlich Krippenplätzen für die „Unter 3-Jährigen“ mit Erweiterungsoption).

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 02.11.2011

gez. Dirk Oelmann

Bürgermeister

(L.S.)