

Urschrift



GEMEINDE WINSEN (ALLER)

40

00

REGIERUNGSBEZIRK LÜNEBURG - LANDKREIS CELLE

**ORTSTEIL
WINSEN
B-PLAN NR.
40 - 00
"ÖRTZEHEIDE NORD II"**



Stand: 19.12.2005

ÜBERSICHTSKARTE

Mängel der Abwägung - Form- und Verfahrensfehler

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 40 "Örtzeheide Nord II" sind Mängel der Abwägung, Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften und die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den _____

(L.S.) _____
(Bürgermeister)

PLANVERFASSER	DATUM	GEZ.	GEPR.	V-STAND
HANNOVER, DEN 20.02.2006	02/2006	GE	P	nach § 3.2

P&R

PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU

HANNOVER

OLBERSSTRASSE 2 30 519 HANNOVER
TEL. 0511 - 83 58 60 FAX. 0511 - 838 67 68

0 10 20 40 60

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "ÖRTZEHEIDE NORD - II" IM ORTSTEIL WINSEN (ALLER) DER GEMEINDE WINSEN (ALLER)

1.0 VORBEMERKUNG

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 06.10.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Örtzeheide Nord - II" im Ortsteil Winsen (Aller) beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren mit Schreiben vom 15.04.1999 beteiligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 29.04.1999 bis zum 04.06.1999 durchgeführt.

In seiner Sitzung am 18.04.2000 hat der Verwaltungsausschuß dem Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Örtzeheide Nord - II" im Ortsteil Winsen (Aller) einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Entwurf der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung zugestimmt und beschlossen, diese Entwurfsunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 23.06.2000 bis einschließlich 24.07.2000.

Die Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 16.12.2005.

Der Beschluss gemäß § 10 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) in seiner Sitzung am 16.12.2005 gefaßt.

2.0 ERFORDERNIS DES AUFSTELLUNGSVERFAHRENS

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat sich seit 1993 verstärkt mit den Fragen der Entwicklung des Wohnbauflächenangebotes in der Gemeinde beschäftigt, da sich deutliche Engpässe bei der Bereitstellung von Baugrundstücken zeigten.

Neben der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen wurden auch innerhalb der Siedlungen vorhandene Spielraum für eine innere Verdichtung und für unproblematische Gebietserweiterungen überprüft.

Erforderlich wurden diese Überlegungen, da die innerhalb der Gemeinde vorhandene Baulandnachfrage im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne und im Rahmen der innerörtlichen Verdichtungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB nicht ausreichend befriedigt werden konnte.

Als Grundlage für diese Überlegungen wurde eine umfangreiche Entwicklungsstudie erarbeitet (GfL 1993). Die Ergebnisse dieser Studie zeigten auf, daß zur weiteren Wohnbauentwicklung Aktivitäten in mehreren Bereichen erforderlich wurden.

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat hierzu eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung eingeleitet, die Entwicklung zum ländlich geprägten, aber mit einer gut ausgebauten Infrastruktur ausgestatteten Wohnstandort fortzusetzen.

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr.40 wurde in diese Entwicklungsüberlegungen einbezogen, da es sich hier um den Randbereich zu einem bereits bebauten Gebiete handelt, der ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen einer Bebauung zugeführt werden kann.

Der Planungsbereich umfaßt einen Bereich, der heute als Wald genutzt wird.

Die Notwendigkeit der Beanspruchung von Waldflächen für die Bebauung wurde bereits im Flächennutzungsverfahren dargelegt:

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.40 "ÖRTZEHEIDE NORD II"

-Auf den größeren Freiflächen im Westen, die der Gemeinde Winsen (Aller) für eine bauliche Entwicklung ohne Beanspruchung von Waldflächen noch zur Verfügung stehen, sieht die Gemeinde Winsen (Aller) eine städtebauliche Entwicklungen wie z.B. Sporteinrichtungen, Erweiterung der Schulstandorte, Versammlungsstätten/Sondernutzungen im Zusammenhang der Erholungsfunktion des Ortes vor.

- Standortalternativen, die sich ohne Beanspruchung von Waldflächen realisieren ließen, stehen in den gewünschten städtebaulichen Zusammenhängen nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde kommt den aus dem Waldgesetz resultierenden Forderungen nach Ausgleich der Umwandlung durch die Aufforstung einer entsprechenden Fläche nach.

Die Maßnahmen selbst werden parallel zur Entwicklung des Baugebietes in Absprache mit dem Forstamt Celle erfolgen.

3.0 PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 liegt im Osten der Ortslage Winsen (Aller) und wird über den Eichhörnchenweg und den Kaninchenweg von der Gemeindestraße Mühlenweg aus erschlossen.

Im Osten und im Süden schließen bereits bebaute Gebiete an. Nördlich und im Westen setzt sich der Nadelwald, der forstwirtschaftlich genutzt wird, fort.

Der Planungsbereich umfaßt ein Gebiet in der Größenordnung von 1,67 ha

Derzeitige Nutzung	Größe [ha]
Forstwirtschaft	1,674
Gesamt	1,674

Durch die Planungen werden die folgenden Nutzungsänderungen eingeleitet:

Zukünftige Nutzung	Größe [ha]
Verkehrsfläche	0,133
Grün Brandschutz	0,295
WR - Reines Wohngebiet	1,246
Gesamt	1,674

3.1 Geltungsbereich

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt das Flurstück 12/16.

3.2 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

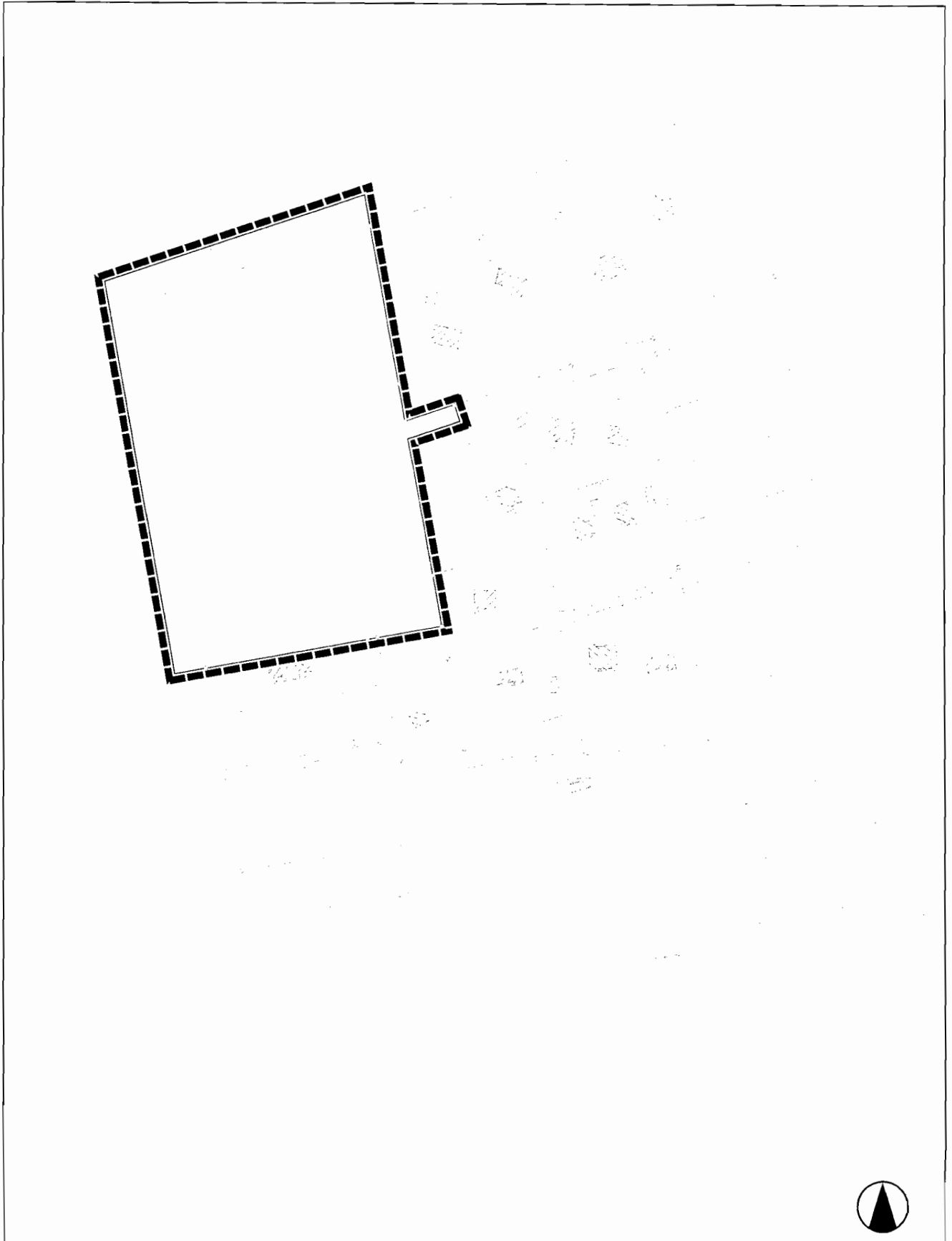
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen quantitative Veränderungen der vorhandenen Nutzungsstruktur vor.

Die Planung führt zu folgenden quantitativen Zusammenhängen:

- durch den Bebauungsplan werden ca. 14 Grundstücke bei Grundstücksgrößen um 1000 qm ermöglicht.

Setzt man eine Wohnbelegungsdichte von ca. 3,5 Personen pro Grundstück/ Wohneinheit an, so ermöglicht dieses Baugebiet die Zunahme der Bevölkerung in einer Größenordnung von ca. 42 Personen.

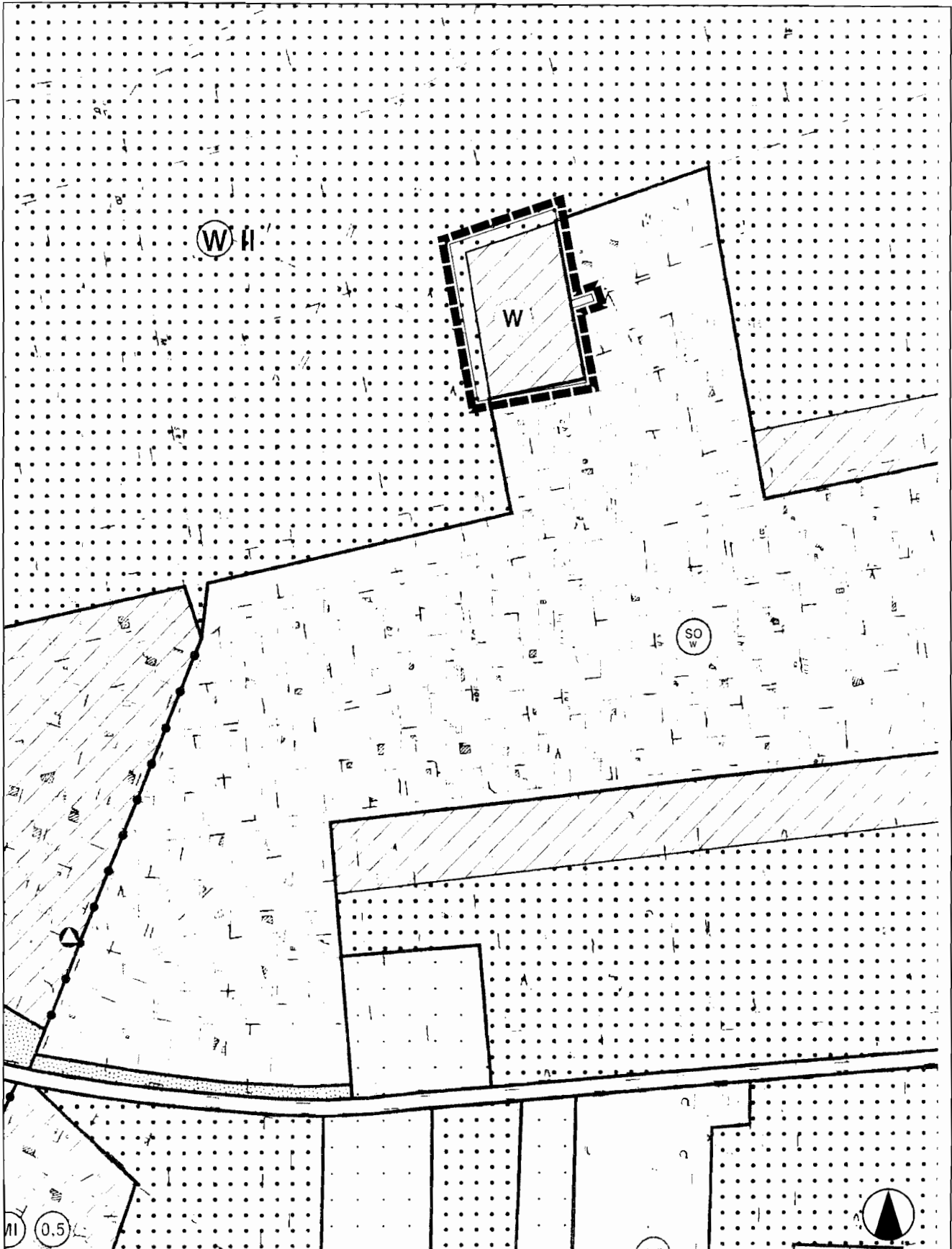
GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.40 "ÖRTZEHEIDE NORD II"



GELTUNGSBEREICH

M 1 : 2.000

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.40 "ÖRTZEHEIDE NORD II"



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

M 1 : 5.000

4.0 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Das im Osten von Winsen (Aller) liegende Planungsgebiet bindet im Norden direkt in eine größere zusammenhängende Waldfläche ein. Im Süden grenzt ein Wochenendhausgebiet, für das im Rahmen des zur Zeit in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 41 eine Umwandlung in ein Reines Wohngebiet vorgesehen ist.

Das Plangebiet selbst wird derzeit forstwirtschaftlich genutzt.

Mit der Entwicklung des Planungsgebietes ist eine Beeinträchtigung der Natur und auch des Landschaftsbildes verbunden. Dieses trifft für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 in besonderem Maße zu, da Waldgebiete umgenutzt werden.

Diese Auswirkungen werden nachfolgend näher betrachtet und die aufgrund des Eingriffes erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

4.1 Bestandsbewertung

Die verbal-argumentative Einschätzung der Situation sowie die nachfolgende Bilanzierung der Nutzungsveränderungen zeigen auf, in welcher Form (quantitativ und qualitativ) der Ausgleich zu erfolgen hat.

4.1.1 Boden- und Wasserhaushalt

Der Bereich liegt in der Schutzzone III a und in Teilbereichen in der Schutzzone II des Wasserwerkes Winsen.

Aus Sicht der Wasserwirtschaft ist zu berücksichtigen, daß das Gebiet in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Winsen (Aller) liegt, für das ein Bewilligungsrecht in Höhe von 1,300 Mill qm/Jahr erteilt worden ist. Aus dem Wasserwerk wird die Versorgung der Gemeinden Hambühren und Winsen (Aller) sichergestellt. Ein Notversorgungsverbund besteht zum Wasserwerk Wietze. Eine mögliche Vollversorgung aus anderen Wasserwerken oder von anderen Versorgungsträgern ist nicht gegeben. Für die Grundwasserförderung im Wasserwerk Winsen stehen 1 Fehlmannbrunnen (Horizontal-Filterbrunnen) und 3 Vertikalbrunnen zur Verfügung. Ein weiterer Vertikalbrunnen (Br. V) ist bereits wasserrechtlich bewilligt und soll demnächst erstellt werden. Das Rohwasser wird aus einer Tiefe von 10 m bis 33 m unter Gelände gefördert, im Wasserwerk Winsen (Aller) an der Straße "Braukmanns Kerkstieg" aufbereitet und von dort in die Versorgungsnetze der Gemeinde Hambüh-

ren und Winsen (Aller) (2 Druckstufen) verteilt.

Schützende Grundwasserdeckschichten sind nicht vorhanden.

Die Fließrichtung des Grundwassers ist im oberen Teil (nördlich der Drebber) nach Süden und im unteren Teil nach Südwesten ausgerichtet (s.a. Anlage).

Die Grundwasseroberfläche liegt im Bereich der Bunken 2 m bis 4 unter Gelände, in der Geest bis zu 15 m, und in den nördlichen Randzonen der Niederung erreicht sie fast die Geländeoberfläche. Der wassererfüllte Grundwasserleiter, wie auch der oberhalb anstehende Boden, bestehen zu unterschiedlichen Anteilen aus feinsandigem Mittelsand, kiesigem Grobsand und sandigem Kies. Nach dem hydrologischen Gutachten des Nds. Landesamtes für Bodenforschung Hannover beträgt der Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 8 \times 10^{-4}$ m/s. Schadstoffeinträge können von den anstehenden stark durchlässigen Böden nicht zurückgehalten werden.

Durch die geplanten Nutzungsveränderungen der heutigen Waldgebiete für Wohnzwecke kann für einen gewissen Zeitraum ein Schwarzbrachestadium auf den Flächen eintreten.

Insbesondere bei der Rodung der Waldflächen besteht dann die Gefahr, daß große Menge von bisher festgelegten Stickstoffvorräten freigesetzt werden und in Form von Nitrat ins Grundwasser eingetragen werden.

Die ständige Freisetzung von Nährstoffen im Boden verbunden mit dem fehlenden Bewuchs führt besonders in den Wintermonaten aufgrund der hohen Stickstoffwasserbildung zur stark erhöhten Nährstoffauswaschung.

Gemäß des § 2 (3) NWG sind Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.

Außerdem ist zu berücksichtigen, daß der 1. Grundwasserleiter, aus dem auch die Trinkwasserbrunnen im Wassergewinnungsgebiet Winsen fördern, nicht durch schwerdurchlässige Schichten (Deckschichten) geschützt ist.

Um den Nährstoffeintrag in das Grundwasser zu minimieren bzw. zu verhindern, sind deshalb bei längerfristigem Schwarzbrachestadium (> ca. 6 Monate) die Flächen zu begrünen. Bis zur Nutzungsänderung (Bebauung, Bepflanzung der Flächen etc.) kann durch eine Mahd zusätzlich eine Aushagerung erzielt werden und das Auswaschungsrisiko weiter reduzieren.

4.1.2 Flora und Fauna

Mit der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als forstwirtschaftliche Fläche sowie aufgrund der bereits vorhandenen, direkt angrenzenden bebauten Siedlungsbereiche und Straßenzüge weist der Bereich ein zwar natürliches aber in seiner Artenvielfalt eingeschränktes Vorkommen unterschiedlicher Biotoptypen und Tierarten auf.

Die Flächen bieten nur Lebensräume für wenige Arten. Vergleichbare Flächen stehen im Umfeld ausreichend zur Verfügung, da der Wald in einem größeren zusammenhängenden System von Wald- und Forstflächen eingebunden ist.

Seltene oder vom Aussterben bedrohte Tierarten sind diesen Flächen nicht zuzuordnen. Weiter ist davon auszugehen, daß aufgrund bereits vorhandener Vorbelastung scheue und lärmempfindliche Arten den Bereich schon heute meiden.

Vorgenanntes gilt ebenfalls für die Pflanzenwelt. Seltene oder vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten sind nicht zu berücksichtigen.

4.1.3 Landschaftseinbindung

Das Gebiet ist durch hochstämmige Nadelholztaltbestände gekennzeichnet, hat aber als Randbereich einer größeren Fläche, die im direkten Kontakt mit vorhandener Wohnbebauung steht, nur geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

4.1.4 Klimafaktoren

Für das Klima und die Luftqualität des umliegenden Raumes besitzt der engere Geltungsbereich aufgrund seiner geringen Größe und der Einbindung in bestehende Siedlungsräume nur unwesentliche Bedeutung.

4.1.5 Umweltrelevante Festsetzungen

Aus den Regelungen für die Zulässigkeit von Anlagen und Vorhaben im Bereich der Wasserschutzzone III ergeben sich Einschränkungen.

4.2 Einschätzung der Auswirkung

- Die Waldgebiete weisen hohe Schutzwürdigkeit und mittlere Empfindlichkeit auf.
- Die Waldbereiche besitzen besondere Bedeutung für räumlich funktionale Beziehungen (Biotopverbund).
- Die Siedlungstätigkeit in den Waldflächen weisen ein hohes Risiko für die betroffenen Schutzgüter auf.
- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist bezogen auf die notwendige Teilbeanspruchung der Waldflächen als mittleres Risiko einzustufen, wenn gesichert wird, daß der wertvolle Bestand an Bäumen erhalten bleibt und der Bereich als ganzes ökologisch aufgewertet wird.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Eingriffe in den Wald sind durch Aufwertung des Übergangsbereiches auszugleichen.

Für die Ausgestaltung des Baugebietes ist zu fordern:

- Eingrünung und innere Durchgrünung durch Erhaltung und durch Ersatz

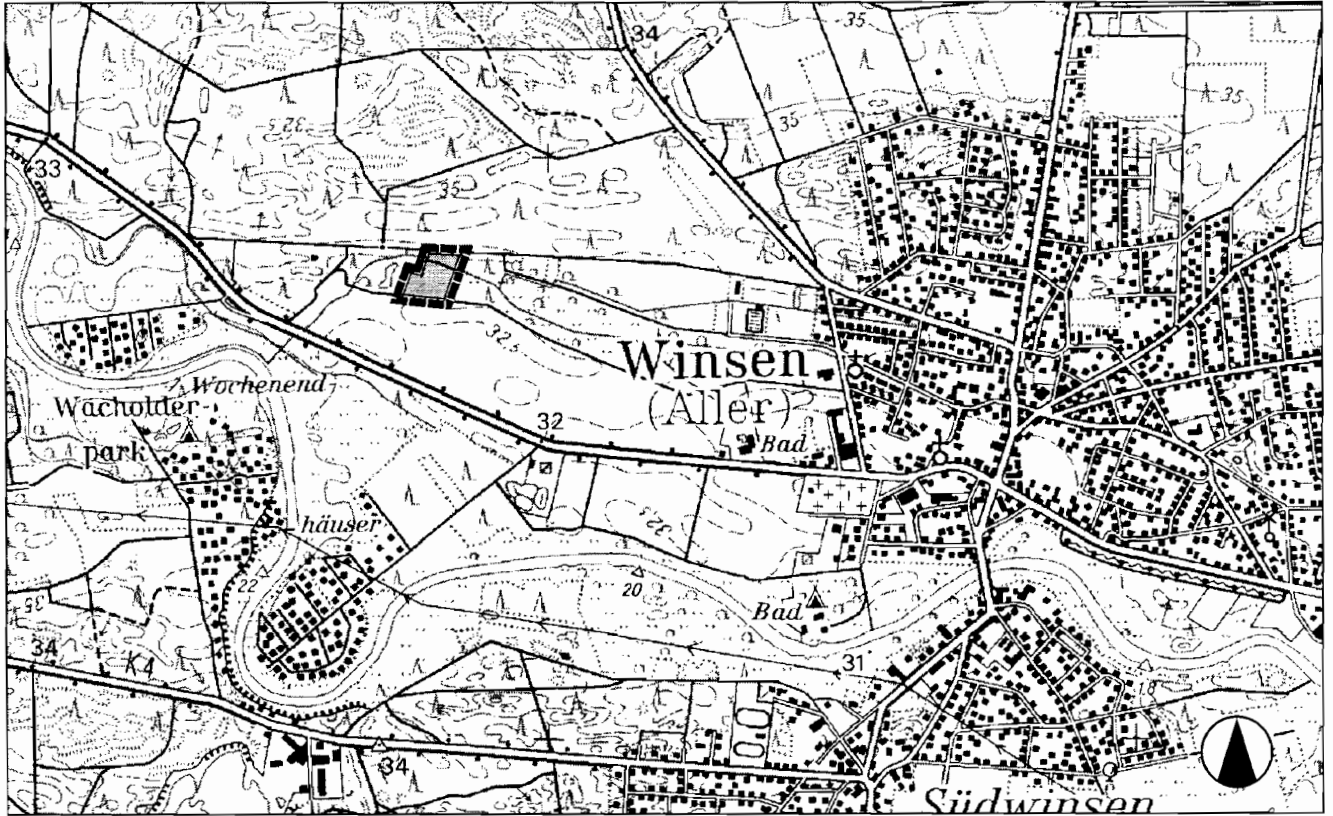
Nachhaltige ökologische Risiken sind mit der Realisierung der Maßnahmen nicht verbunden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern jedoch konkrete Kompensationsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Maßnahmen in diesem Sinne sind:

- Laubbaumanpflanzungen als Ersatz auf den Baugrundstücken
- Stabilisierung des angrenzenden Waldbereichs
- Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in standortgerechten Mischwald.

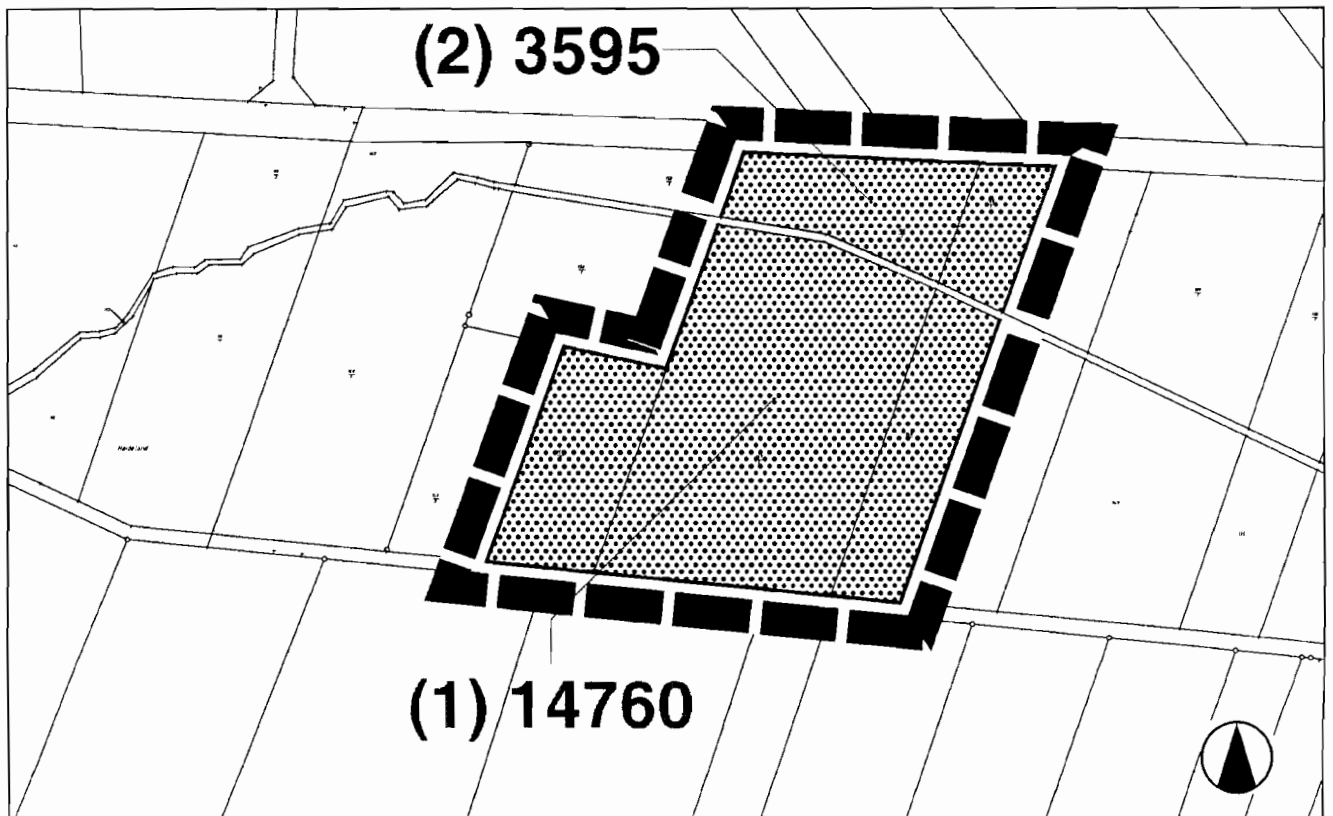
Der Umfang leitet sich aus der nachfolgend aufgeführten Bilanzierung der einzelnen Flächenarten des Bestandes und des Zustandes nach Planrealisierung ab.

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.40 "ÖRTZEHEIDE NORD II"



Lage der Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet

M 1 : 25000



Ausgleichsflächen

M 1 : 2500

GEMEINDE WINSEN (ALLER) - OT WINSEN BP NR.40 "ÖRTZEHEIDE NORD II"

Die waldbaulichen und forstwirtschaftlichen Belange der §§ 1,2,6 und 7 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wie folgt berücksichtigt:

Die Gemeinde Winsen (Aller) wird im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme die in der Karte - Ausgleichsflächen - gekennzeichneten Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 1,8 ha aufforsten.

4.3 Bewertungsrahmen der Bilanzierung

Die ökologische Wertigkeit ergibt sich als Ergebnis einer Multiplikation der nachfolgenden Faktoren:

- Flächengröße
(einheitlich in in ha oder qm)
- Biototyp,
entsprechend dem Bewertungsrahmen Rheinland-Pfalz
Dem Biototyp versiegelte Straße ist der untere Grenzwert 0,0 zugeordnet.

Der Typ "Biotop nach § 28 NNatG" erhält den oberen Grenzwert 1,0.
- Bei Baugebieten werden nur die Freiflächenanteile der Baugebiete berücksichtigt.
Faktor = Gesamtfläche x (1.0 - (GRZ x 1.5))

In der nachfolgenden Tabelle sind die jeweiligen Flächenansätze mit den dem Biototyp zugeordneten Faktor und dem Freiflächenanteil multipliziert und gruppenweise zusammengefaßt.

Die Bewertung des Planbereiches "Örtzeheide Nord - II" führt auf dieser Grundlage zu folgenden Ergebnissen:

Bewertung der Ausgangssituation	0,501
Bewertung der Planungssituation	0,490

Der Ausgangswert wird durch die Bewertungsziffer der Planung leicht unterschritten. Dieser Umstand wird durch die Ersatzaufforstung, die in der Größenordnung der baulichen Inanspruchnahme vorgenommen wird, ausgeglichen.

Bei der Bilanzierung der Baugebiete wurden nur die Bereiche, die keiner Bebauung zugeführt werden können (Gartenanteil = 1.0 - GRZ x 1.5) berücksichtigt.

AUSGANGSSITUATION

Nr	ha	Faktor - Biototyp - Anteil	Bewertung
1	1,67	0.3 - Intensive Land-/Forstw.	0,501
Bewertungszahl			0,501

PLANUNGSSITUATION

Nr	ha	Faktor - Biototyp - Anteil	Bewertung
1	1,25	0,4 - BF-Anteil-Garten - 0.7	0,35
2	0,13	0,0 - Verkehrsfläche	0,00
3	0,29	0,5 - Brandschutz	0,14
Summe			0,49

5.0 EINFÜGUNG IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WINSEN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 für den Ortsteil Winsen (Aller) läßt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ableiten. Die Fläche des Bebauungsplanes ist als Wohnbaufläche in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes übernommen worden. Im Jahr 1998 wurde die 9. Änderung wirksam.

Der Bebauungsplan ist somit entsprechend § 8 BauGB in Übereinstimmung mit den wirksamen Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes erarbeitet worden.

6.0 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist in die Siedlungslage eingebunden und grenzt im Süden und Osten an öffentliche Straßen an. Im Plangebiet zu verlegende Erschließungsleitungen können problemlos an in den tangierenden Straßenzügen liegende Leitungsnetze angeschlossen werden. Kapazitätsgrenzen werden hierbei nicht erreicht.

6.1 Elektrizität

Für die Versorgung mit elektrischer Energie im Gebiet Örtzeheide Nord-II ist die Stromversorgung Osthannover GmbH zuständig.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet der Gemeinde Winsen (Aller) übernimmt die Stromversorgung Osthannover GmbH, Celle.

Wasserrechtliche Regelungen

Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Winsen.

Nach den in der Schutzgebietsverordnung vorgesehenen Beschränkungen steht einer Wohnbebauung nichts entgegen, wenn die Häuser an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden und die Beheizung nicht mit Öl erfolgt.

Bei der späteren Bebauung sind eventuell weitergehende Einschränkungen zu beachtenden und ggf. Ausnahmeerlaubnisse erforderlich.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Abwasserbeseitigung in der Gemeinde Winsen (Aller) durch den Abwasserverband Matheide.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 sind Vorüberlegungen im Rahmen einer Ingenieurplanung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Untersuchung stellt sich wie folgt dar:

Der Bebauungsplan schließt im Süden und Osten an die Bebauung der Örtzeheide an. Zufahrten sind im Süden durch den "Eichhörnchenweg" und im Osten über den "Kaninchenweg" gegeben.

Das Gelände ist stark kupiert und hat einen Höhenunterschied bis zu 3,00 m.

Das Gebiet ist am günstigsten über den Schmutzwasserkanal im "Kaninchenweg" - hier beträgt die Kanaltiefe 2,51 m - zu entwässern. Im ungünstigsten Fall ist die Kanaltiefe nur ca. 1,00 m. Die Entwässerung des Gebietes mit einem Freispiegelkanal ist nur möglich, wenn das Gelände in Teilbereichen aufgefüllt wird und keine Kellerentwässerung gefordert wird.

6.4 Oberflächenentwässerung

Versenkungsverbot von Regenwasser

Innerhalb der Schutzgebietes besteht gemäß § 4, Punkt 1 a der Schutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Winsen ein Versenkungsverbot.

Regenwasserbeseitigung

Für die mit der Regenwasserbeseitigung und -versickerung verbundene Gewässerbenutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gesondert zu beantragen. In dem Erlaubnis Antrag ist die schadlose Beseitigung des Regenwassers und die technische Durchführbarkeit der Regenwasserbeseitigung nachzuweisen.

Das von den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser kann über die Bodenoberfläche innerhalb des Baugebietes versickert werden (Flächen-, Mulden- oder Beckenversickerung).

Innerhalb der Bedarfsflächen für die erforderlichen Versickerungsanlagen darf keine Bebauung errichtet bzw. anderweitigen Nutzung vorgesehen werden.

6.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft - Celle.

Die zur Erschließung dienenden Verkehrsflächen sind so dimensioniert, daß sie von den Fahrzeugen für die Abfallbeseitigung problemlos benutzt werden können.

6.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird durch im Plangebiet zu verlegende Versorgungsleitungen - Wasser - mit Anschluß an die Leitungsnetze in tangierenden Straßenzügen sichergestellt.

Der Grundschatz an Löschwasserbedarf muß für dieses Baugebiet mind. 800 l/min betragen. Es sind in einem Abstand von mind. 250 m Löschwasserentnahmestellen in der öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen und entsprechend zu beschildern.

Bei Straßenführungen mit Gegenverkehr darf die lichte Fahrbahnbreite 5,50 m nicht unterschreiten. Kurven und Wendehämmer sind gem. NBauO § 6 bzw. DV NBauO § 2 mit den entsprechenden Mindeststradien herzustellen.

Die Zu- und Durchfahrten für die Feuerwehr müssen ständig freigehalten werden und dürfen durch Einbauten nicht eingeengt sein. Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr müssen mind. 6 m breit und 10 m tief sein und sind ständig freizuhalten. Außerdem müssen sämtliche Trassen, auf denen sich Feuerwehrfahrzeuge bewegen oder aufstellen, ausreichend befestigt werden. Hierfür ist eine Achslast von mind. 12 t anzunehmen.

6.7 Gasversorgung

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit Gas erfolgt durch die Stromversorgung Osthannover GmbH.

6.8 Altlasten

Altablagerungen von Haus- und Gewerbemüll sind in dem Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt und wurden bisher nicht von anderer Seite bekannt gemacht.

Sollten bei den vorhabensbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, gegebenenfalls sind die Arbeiten zu unterbrechen.

6.9 Kosten

Die Erschließung ist durch die bereits ausgebaute Straße gesichert. Zusätzliche Kosten kommen daher auf die Gemeinde nicht zu.

6.10 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenträger und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1, Postfach 9011, in 30001 Hannover, Ressort SuN 15, Telefon (0511) 308-9515, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.0 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND FESTSETZUNGEN

Das Baugebiet wird, entsprechend der Vorprägung der angrenzenden Bereiche, als Reines Wohngebiet entwickelt.

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Planungsraumes erfolgt vom Mühlenweg aus über die Verlängerung vorhandener Straßen. Im Süden ist bereits ein öffentlicher Weg vorhanden. Über diese Anbindung wird eine fußläufige Verknüpfung mit dem bestehenden Straßennetz hergestellt.

Die Hauptanbindung erfolgt vom Osten aus. Der Bebauungsplan sichert diese Anbindung durch eine entsprechende Festsetzung.

7.2 Art und Maß der Nutzung

In der Umgebung des Planungsraumes befinden sich umfangreiche Sondergebiete für Wochenendhäuser.

Die Wochenendhäuser haben sich zwischenzeitlich durch entsprechende Ausbaumaßnahmen teilweise zu Wohngebäuden entwickelt, die ganzjährigen Aufenthalt zulassen. Hierzu wird eine Neuaufstellung der von dieser Problematik betroffenen Bebauungspläne im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Winsen (Aller) vorgesehen.

Die Gemeinde Winsen (Aller) entwickelt daher auch den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 40 nicht mehr entsprechend der ursprünglich für diesen Bereich vorgesehenen Zielsetzung Sondergebiet, sondern sieht nun die Entwicklung eines Wohngebietes vor.

Geschoßzahl

Das Umfeld des Planungsraum wird von eingeschossiger Bebauung geprägt. Entsprechend wird auch für den neu zu entwickelnden Bereich eine eingeschossige Bebauung angestrebt.

Zur Absicherung der hieraus resultierenden Gebäudehöhe sieht der Bebauungsplan noch die Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und der maximalen Firsthöhe vor.

Die Traufhöhe wird mit maximal 3.75 m, die maximale Firsthöhe mit 8.5 m festgesetzt. Dieses ermöglicht kleinere Sockel- und/ oder Drempeizonen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl berücksichtigt das sich bereits aus der vorhandenen Bebauung ergebende offene Siedlungsbild und wird mit 0,2 festgesetzt. Entsprechend den Regelungen der BauNVO ist bei der Bebauung zu berücksichtigen, daß zusätzlich nur noch weitere 10 % der zukünftigen Grundstücksfläche durch flächenversiegelnde bauliche Anlage, wie Nebengebäude, Terrassen und Garagenzufahrten, angelegt werden dürfen.

Hierdurch wird die Anregung gegeben, Befestigungen - soweit wie möglich - als wassergebundene Decken, die keine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildungsrate mit sich bringen, vorzusehen.

Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl ist, entsprechend der eingeschossigen Bauweise, ebenfalls mit 0,2 vorgesehen. Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung in ihrer derzeit wirksamen Fassung ist der Ausbau von Dachböden ohne Anrechnung auf die Geschoßfläche zulässig.

7.3 Bauweisen

Das Umfeld wird durch offene Bauweise gekennzeichnet. Entsprechend sieht der Bebauungsplan ebenfalls eine offene Bauweise vor. Die Bauweise wird jedoch nicht direkt festgesetzt, sondern resultiert aus der Forderung nach Einzel-/ Doppelhäusern.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind so gefaßt, daß die Grundstücke in der Regel in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und einen Abstand in einer Tiefe von ca. 20 m von der hinteren Grundstücksgrenze.

Zusätzlich wird durch den Ausschluß von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Flächen geregelt, daß dieser Bereich auch von Nebenanlagen freibleiben.

7.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landwirtschaft

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Wohngebietes durch textliche Festsetzungen vor, daß der auf dem Grundstücken bereits vorhandene Baumbestand nicht unnötig beseitigt wird. Die Gebiete sollen hierdurch schon zur Zeit der Bebauung eine ausreichende Eingrünung aufweisen.

Zur Berücksichtigung des Brandschutzes werden ein zwei zusätzliche Bereiche festgesetzt, die offen zu halten ist, damit die Gefährdung durch Waldbrände verringert werden kann.

- Der eine Bereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Brandschutzstreifen festgesetzt.
- Der andere wird in die Grundstücksnutzung einbezogen. Die Art der Nutzung und der Gestaltung verhindert auch in diesem Bereich die Brandausbreitung.

Für den an den Wald angrenzenden Grundstücksflächen wird festgesetzt, daß hier nur Maßnahmen zulässig sind, die dazu beitragen, daß die Gefährdung durch Waldbrände verringert wird.

Der vorgesehene Brandschutzstreifen befindet sich in der Schutzzone II. Es wird insbesondere auf die Schutzbestimmungen 1a, 18 und 38 der Schutzgebietsverordnung vom 28.Juli hingewiesen.

7.6 Kinderspielplatz

Der Bebauungsplan sieht keinen innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Kinderspielplatz vor. Der Bedarf wird durch den im weiter südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 36 ausgewiesenen Standort abgedeckt.

Die Entfernung dieses Kinderspielplatzes zur Bebauung weist Entfernung größer 400 m auf.

Dieser Umstand wird jedoch für vertretbar gehalten, da auf den Grundstücksflächen bereits ausreichende Freiräume vorhanden sind und das Kinderspielplatzangebot auch durch die direkt angrenzenden und frei zugänglichen Waldbereiche ergänzt wird.

Die Größenordnung des Kinderspielplatzbedarfs ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40,41,35 und 36.

Laut Nieders. Spielplatzgesetz ist für ein Wohngebiet die Ausweisung einer Kinderspielplatzfläche in der Größenordnung von 2 % der zulässigen Geschoßfläche, jedoch mindestens 300 qm, erforderlich.

Für das Plangebiet 40 ergibt sich aufgrund dieser Berechnungsformel ein Wert von ca 80 qm erforderlicher Spielplatzfläche. Die im Bebauungsplan Nr. 36 ausgewiesene Fläche hat eine Größenordnung von ca. ca 1500 qm. Diese Größenordnung reicht aus, um einen Bereich von ca. 25 ha abzudecken. Dieser Wert wird durch die genannten Pläne nicht erreicht.

7.7 Pflanzenarten

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Gehölze zu wählen, um sicherzustellen, daß das neue Baugebiet in angemessener regional-typischer Weise in den bestehenden Siedlungsraum eingegliedert wird. Die nachfolgende Liste gilt für die zu verwendenden Anpflanzungen als Anhaltspunkt.

1. Bäume I. Ordnung
 - Acer plantanoides - Spitzahorn
 - Acer - Bergahorn
 - pseudoplatanus
 - Fagus silvatica - Buche
 - Fraxinus exelsior - Esche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia platyphyllos - Sommerlinde
2. Bäume II. Ordnung
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Sorbus aucuparia - Eberesche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
3. Sträucher
 - Coryllus avellana - Haselnuss
 - Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Crataegus - Weissdorn
 - monogyna
 - (nicht geeignet in Bereichen mit gewerbl. Obstanbau)
 - Rhamnus fragula - Faulbaum
 - Salix caprea - Salweide
 - Ilex aquifolium - Stechpalme
 - Sambucus nigra - Schw.Holunder
 - Sambucus - Traubenholunder
 - racemosat
 - Viburnum opulus - gem.Schneeball
4. Straßenbäume I. Ordnung
 - Aps acer - Bergahorn
 - Pseudoplatanus
 - Qr quercus robur - Stieleiche
 - Tc tilia cordata - Winterlinde
5. Straßenbäume II. Ordnung
 - Ac acer campestre - Feldahorn
 - Bp betula pendula - Sandbirke
 - Cb carpinus betulus - Hainbuche
 - So sorbus - Eberesche
 - aucuparia

7.8 Gestaltungsregelungen

7.8.1 Dächer

Insbesondere Dächer und Dachformen einer Siedlung stehen im Blickfang des Betrachters.

Die Verwendung von orts- und regionstypischen Dachsteinen und -formen ergeben ein harmonisch-einheitliches Bild der Dachlandschaft, welche in besonderen Maße den ersten Eindruck eines neuen Siedlungsbereiches prägt.

Bezüglich der Farbgestaltung der Dachflächen sollen keine gesondert geregelten Anforderungen gestellt werden.

Ungewünscht und damit auch ausgeschlossen sind hingegen glasierte Oberflächen, da sie optisch immer negativ in Erscheinung treten (Reflektion).

Bezüglich der Form der Hauptdächer sowie auch der Dachaufbauten und der Dachneigung sind ebenfalls einschränkende Vorschriften vorgesehen.

In Niedersachsen und auch im Winsener Raum sind die Dächer üblicherweise als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer ausgeführt worden. Diese Dachformen sollen auch weiterhin maßgeblich sein, damit keine Fremdformen die einheitliche Erscheinung benachteiligen.

7.8.2 Einfriedungen

Bei der Gestaltung der Einfriedungen soll im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift die Anordnung ort- und regionsuntypischer Bauarten und -materialien verhindert werden. Deshalb wird, um auch bei Einfriedungen sicherzustellen, daß die für die Gemeinde Winsen (Aller) geltenden Gestaltungsanforderungen eingehalten werden, die Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung (Holzstakettenzaun) zugelassen.

Damit die Einfriedung jeweils nicht zu sehr in den Vordergrund tritt, wird parallel dazu geregelt, daß die Höhe der Einfriedungen nicht höher als 140 cm sein darf. Bezugspunkt für diese Höhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Verkehrsfläche/Erschließungsstraße.

8.0 VERFAHRENSVERMERKE

Die Begründung wurde ausgearbeitet von der

Planungsgemeinschaft P & R
Olbersstraße 2
30519 Hannover
Tel. 0511-83 58 60

Hannover, den 08.02.2005

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.04.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt.

Die Begründung hat in der Zeit vom 23.06.2000 bis 24.07.2000 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer wurden am 15.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde hat die Begründung in seiner Sitzung am 16.12.2005 beschlossen.

Winsen (Aller), den 19.12.2005




Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANES**

0.0 Fassung der Baunutzungsverordnung

Die Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes zu Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).

**2.0 Nebenanlagen
§ 23 Abs. 5 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.0 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe eingeschossig zulässiger Bebauung darf maximal 3,75 m und die Firsthöhe maximal 8,5 m betragen. Die Werte sind zur jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche zu messen.

Von dieser Regelung sind Sonderbauteile wie Zwerchhäuser und sonstige Dachaufbauten nicht betroffen, wenn ihre Längenausdehnung geringer ist als 50 % der ihr direkt zugeordneten Gebäudeseite.

**4.0 Pflanzfestsetzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

**4.1 Brandschutzstreifen -
Privates Baugrundstück**

Es sind nur Laubbaumanpflanzungen und Hecken zulässig.

4.2 Brandschutzstreifen - Öffentliche Grünfläche

Folgende Einzelmaßnahmen sind einzuhalten:

Herrichtung eines 4 m breiten Wundstreifens für Feuerwehrfahrzeuge.

Gegebenenfalls sind Löschwasserstellen entlang dieses Weges anzulegen - Absprache mit der Feuerwehr erforderlich -.

In den Seitenräumen sind Anpflanzungen aus schwer entzündbaren, standortgerechten Laubholzarten zulässig.

Der natürlich auftretende Aufwuchs vorwiegend Eiche und Eberesche, ist zu erhalten und zu ergänzen.

Durchforstung des Kiefernbestandes einschließlich Entfernung des anfallenden Reisig- und Kronenholzes aus dem Schutzstreifen.

Der natürlich auftretende Aufwuchs von Kiefern ist zu entfernen.

5.0 Regelungen für die Anlage und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5.1 Anlage

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des Gebäudes vorzunehmen.

5.2 Erhaltung

Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls mit Nachpflanzungen aufzufüllen.

5.3 Pflanzenarten

Für alle Anpflanzungen sind standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Liste zu verwenden.

Für Baumanpflanzungen sind Laubbäume mit einem Stammumfang größer 10 cm zu verwenden.

- 5.4 Baumdurchmesser sind in Brusthöhe gleich 1,30 m zu messen.

6.0 Natur und Landschaft

Für die als Baugebiet im Plan festgesetzten Baugrundstücke gelten die nachfolgenden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bei der Bebauung ist zu beachten:

Der Baumbestand (Stammumfang > 79 cm) ist zu erhalten soweit er nicht im Bereich zulässiger Bauten liegen oder der Abstand zwischen Baum und der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand weniger als 5.0 m beträgt.

Bei natürlichem Abgang und für die nach vorstehender Regelung gefällten Bäume sind Laubbaumanpflanzungen mit einem Stammumfang > 10 cm vorzunehmen.

7.0 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft - Oberflächenwasser -

Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwasser sind über einen Sandfilter dem Grundwasser zuzuführen.

Die innerhalb der Grundstücke als Stellplatz oder Garagenzufahrten befestigten Flächen sind an die öffentliche Oberflächenentwässerung anzuschließen.

GESTALTUNGSREGELUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1.0 Dächer

1.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer auszuführen.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchdächer etc. sowie Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

1.3 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 30 Grad, die der Nebengebäude mit mind. 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

1.4 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind nur kleinteilige Dachsteine oder -ziegel unter Ausschluß glasierter Oberflächen zulässig.

2.0 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur als Steinmauer, als lebende Hecke oder als Holzzaun mit vertikaler Gliederung errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche darf 1.4 m, bezogen auf die Oberkante Erschließungsstrasse bzw. nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



REINES WOHNGEBIET
(§ 4 BAUNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
ALS HÖCHSTMASS

0.2

GRUNDFLÄCHENZAHL - GRZ

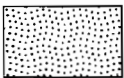
0.2

GESCHOSSFLÄCHENZAHL - GFZ

THmax 3.75
FHmax 8.50

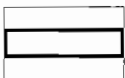
TRAUFGRENZEN-
BEGRENZUNG

GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH

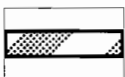


BRANDSCHUTZSTREIFEN
ÖFFENTLICH

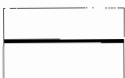
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
ÖFFENTLICH



FUSSWEG
ÖFFENTLICH

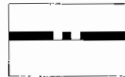


STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

BAUWEISE, BAUGRENZEN



OFFENE BAUWEISE



BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB,
§§ 22 UND 23 BAUNVO)



ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHE

BRANDSCHUTZMASSNAHME



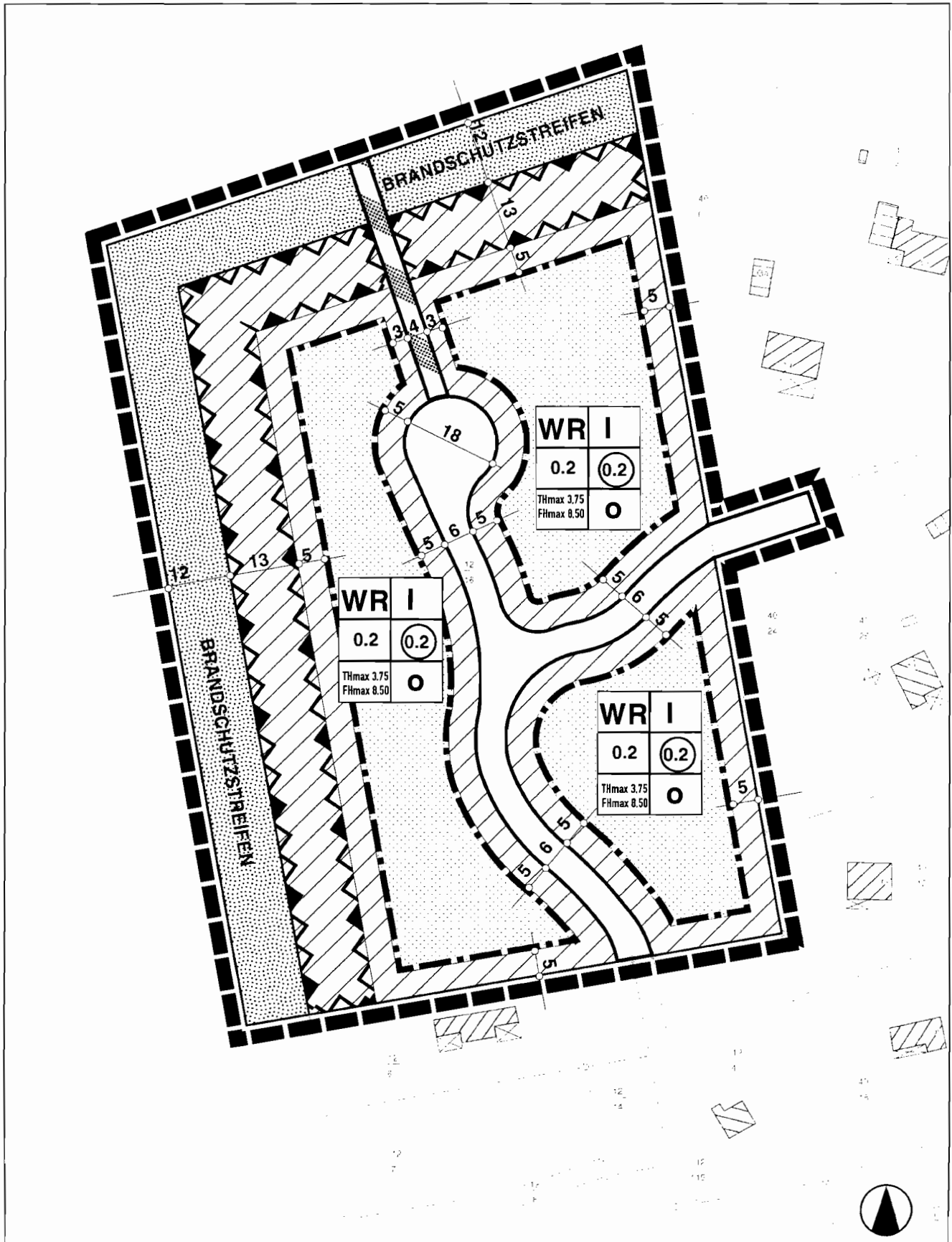
UMGRENZUNG DER VON
BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN
FLÄCHEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELT-
UNGSBEREICHES DES
BEBAUUNGSPLANES

LEGENDE



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

M 1 : 1.000