

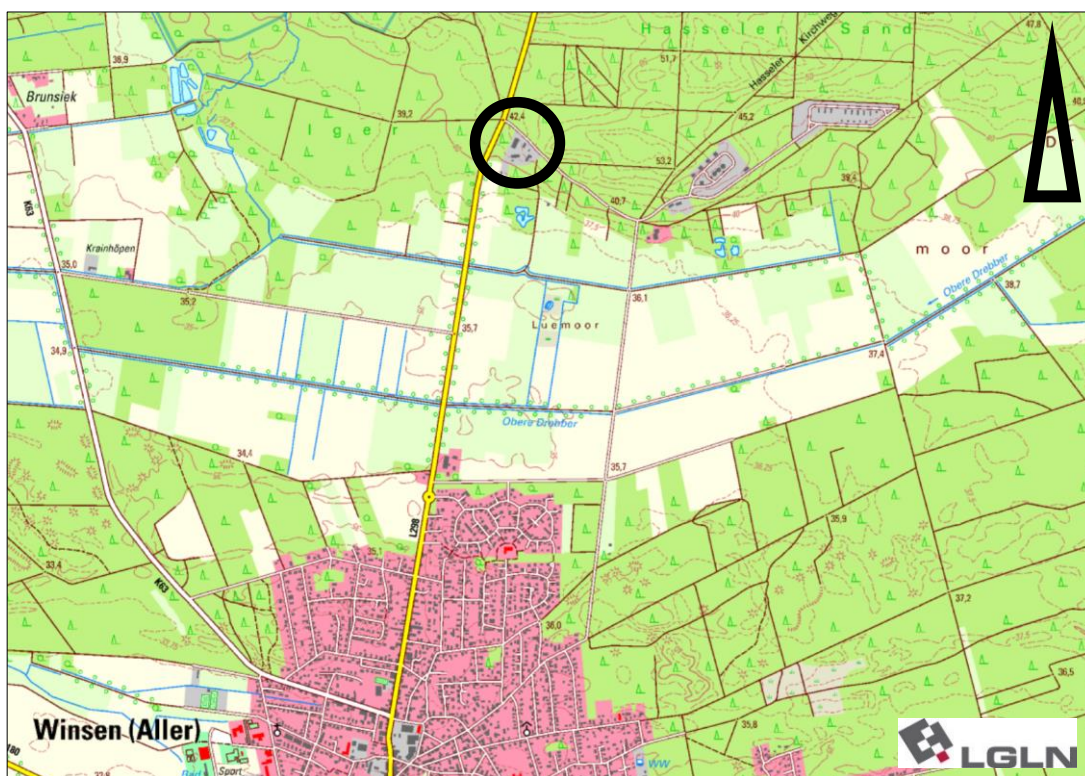


Gemeinde Winsen (Aller)

Begründung -Teil C-

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 66 „Verwaltungsareal Schmalhorn“ *-unselbstständige Änderung-*

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 25.000 i.O.

Abschrift

Inhaltsverzeichnis

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	3
2	ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN	3
2.1	UNSELBSTSTÄNDIGE ÄNDERUNG	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	4
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	4
4	BESTEHENDE PLANUNGEN	5
4.1	BEBAUUNGSPLÄNE	5
5	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66	7
5.1	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	7
6	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	8
6.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
6.2	ARTENSCHUTZ.....	8
7	VER- UND ENTSORGUNG.....	9
8	KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. 2010 S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2234)

2 ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 66 „Verwaltungsareal Schmalhorn“ wurde im April 2022 rechtskräftig und steuert die bauliche Entwicklung des im Plangebiet ansässigen Unternehmens. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um dem gestiegenen Bedarf an Mitarbeitenden und Büroflächen sowie der Schaffung von ausreichenden Pkw-Stellplätzen gerecht zu werden. Der Bebauungsplan Nr. 66 regelt insoweit insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Anlage von Stellplätzen und grünordnerische Belange.

Im Rahmen der konkreten architektonischen Objektplanung ist nun für ein Baufenster im Südwesten des Plangebietes statt der festgesetzten max. 2-geschossigen Bebauung ein 3-geschossiges Gebäude vorgesehen, um den erforderlichen Bedarf an Büroflächen innerhalb dieses einzelnen Gebäudekörpers realisieren zu können. Dieser höheren baulichen Ausnutzung des Baufensters stehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Belange entgegen, da die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und die max. zulässige Gebäudehöhe unverändert bleiben kann. Die vorliegende Bauleitplanung gilt damit gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB als erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung.

Die vorliegende Änderung wird als Innenentwicklungsmaßnahme innerhalb des bestehenden Sondergebietes betrachtet, da die Planung zu einer Nachverdichtung des betroffenen Baufensters beiträgt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Darin wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Da die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wird auch eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich (gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen.

Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (NUVPG) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt.

2.1 Unselbstständige Änderung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes 66 „Verwaltungsareal Schmalhorn“ um eine „unselbstständige Änderung“ handelt. Das bedeutet, dass die nicht von dieser 1. Änderung erfassten Bestandteile des Ursprungsbebauungsplanes (siehe Kap. 5) weiterhin uneingeschränkt Rechtswirksamkeit entfalten und Grundlage für die planungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben i.S.d. § 30 BauGB bleiben.

Insofern ist lediglich die Anpassung der max. zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 2 auf 3 Vollgeschosse in dem südwestlichen Baufenster Gegenstand dieser 1. Bebauungsplanänderung.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Verwaltungsareal Schmalhorn“ umfasst in der Gemarkung Winsen (Aller), Flur 5 jeweils teilweise die Flurstücke 6/11, 6/14 und 1/3 mit einer Fläche von ca. 13.566 m². Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66.

Innerhalb dieses räumlichen Geltungsbereiches bezieht sich die 1. Änderung jedoch inhaltlich nur auf das in der 1. Änderung in der Planzeichnung festgesetzte Baufenster.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der Änderungsbereich ist bereits überwiegend durch die vorhandenen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Pkw-Stellplätze genutzt. In den Randbereichen befinden sich Grün- und Waldflächen, welche teilweise auch planungsrechtlich gesichert sind.

Die Umgebung des Plangebietes wird durch Wälder und Weideflächen sowie ein Wohnhaus geprägt. Westlich verläuft die L 298 (Winsen – Walle), nördlich die Straße Schmalhorn, über die auch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt.

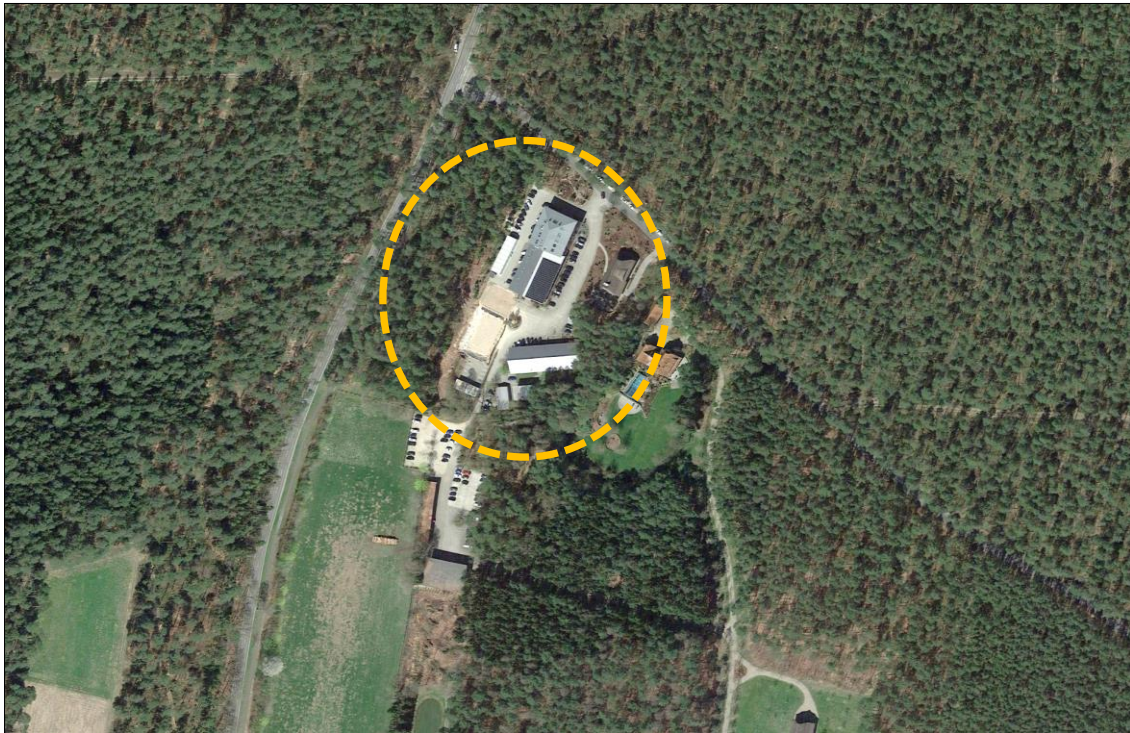


Abbildung 1: Lage und Zustand des Änderungsbereiches (Quelle Luftbild: Google Earth)

4 BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Bebauungspläne

Für den Änderungsbereich besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 66 „Verwaltungsareal Schmalhorn“, der im Jahr 2022 Rechtskraft erlangte.

Dieser trifft planungsrechtliche Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen), die max. Zahl der Vollgeschosse und max. Gebäudehöhen.

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsnutzung“ festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt zwischen einem und drei Vollgeschossen und zulässigen Gebäudehöhen von 9 m (eingeschossig), 11 m (zweigeschossig) und 13 m (dreigeschossig). Ein weiteres Baufenster ist ohne Begrenzung der Gebäudehöhe bei einer max. II-geschossigen Bauweise festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6 begrenzt.

In den Randbereichen sind teilweise zudem „Flächen für Wald“ und eine „private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenland“ festgesetzt.



Abbildung 2: Bebauungsplan Nr. 66 „Verwaltungsareal Schmalhorn“ (2022), Planzeichnung (Quelle: Gemeinde Winsen (Aller))

Der Bebauungsplan Nr. 66 überplant dabei den hier vorher wirksamen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 52 „Schmalhorn“, der weiterhin für die südlich an den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 66 angrenzenden Flächen wirksam ist.



Abbildung 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 52 „Schmalhorn“
(Quelle: Gemeinde Winsen (Aller))

5 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66

5.1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufensters ist eine Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen zulässig.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Begrenzung der Gebäudehöhe von 11 m bleibt unberührt und ist weiterhin wirksam.

Durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird eine angemessene Nutzung des Baufensters bei Beibehaltung der zulässigen Gebäudehöhe erzielt, um dem steigenden Bedarf an Büro- und Verwaltungsflächen innerhalb des Plangebietes zu entsprechen.

Durch die Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist eine Erhöhung der möglichen Geschossfläche möglich. Da jedoch auch bei einer max. zulässigen II-Geschossigkeit die Errichtung eines Nichtvollgeschosses (Staffelgeschoss) zulässig ist, geht mit der Planänderung nur eine moderate Erhöhung der Geschossfläche von rd. 13% innerhalb des betroffenen Baufensters einher. Eine weitere Aufstockung durch ein Nichtvollgeschoss in einem 4. Obergeschoss ist nicht möglich, da dies durch die unveränderte Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 11 m begrenzt wird.

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Davon unabhängig geht mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes jedoch auch kein naturschutzfachlicher Eingriff einher, da insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) oder festgesetzte Grün- und Waldflächen durch die Änderung nicht berührt werden.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen entlang der Örtze (EU- Kennzahl 3026-301, Örtze und Nebenbäche) und Aller (EU- Kennzahl 3021-331, Aller (mit Barnbruch, untere Leine, untere Oker) in einer Entfernung von mind. 3 km und das Europäische Vogelschutzgebiet Ostenholzer Moor und Meißendorfer Teiche (EU-Kennzahl DE3224-401) in einer Entfernung von rd. 5,4 km.

Auf Grund der Entfernung dieser Gebiete zum Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung dieser FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse vor (Natura 2000; gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB).

6.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse gehen keine relevanten Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft oder Landschaft einher.

Dies liegt insbesondere darin begründet, dass sich hier planungs- und bauordnungsrechtlich lediglich eine Veränderung auf Ebene des 3. Obergeschoss von einem bereits zulässigen Staffelgeschoss hin zu einem Vollgeschoss ergibt. Dies hat keine planbedingten Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter.

Insofern ergibt sich auf Grund der Beibehaltung der zulässigen Gebäudehöhe auch keine relevant andere Gebäudekubatur, die ggf. Einfluss auf Flugkorridore von Fledermäusen oder Vögeln oder die Ausbreitung von Licht- und Lärmemissionen auf die angrenzenden Bereiche hätte.

6.2 Artenschutz

Durch die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit werden keine artenschutzrechtlichen Belange i.S.d. § 44 BNatSchG (Zugriffs-/Tötungs- und Störungsverbot) betroffen.

In dem von der 1. Änderung betroffenen Baufenster sind keine geeigneten Biotopstrukturen für Brut- oder Vermehrungsstätten von geschützten Arten oder europäischen Vogelarten vorhanden. Eine Bebauung ist in ähnlichem Umfang und gleicher Höhe bereits zulässig.

Die in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 66 aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Teil II, Umweltbericht, Kap. 1.3) sind weiterhin vollumfänglich zu beachten. Zusätzliche Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen werden durch die planungsrechtliche Erhöhung um 1 Vollgeschoss nicht erforderlich.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Die Belange der Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden durch die vorliegende 1. Änderung nicht berührt.

8 KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Der Gemeinde Winsen (Aller) entstehen keine Planungskosten für die Bauleitplanung. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 03.07.2023

gez. Schramme

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.