

Urschrift

GEMEINDE WINSEN/ALLER

ORTSTEIL WOLTHAUSEN

Landkreis Celle

Bebauungsplan Wolthausen Nr.3

„Krähenberg“

BEGRÜNDUNG

mit textlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften

erstellt durch:



INFRA PLAN

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH

Breite Str. 32a

29221 Celle

Tel. 05141/99 169 30 Fax 05141/99 169 31

Stand:	01.09.1998	26.01.1999	18.03.1999	20.04.1999	
--------	------------	------------	------------	------------	--

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Erforderlichkeit des Bebauungsplanes.....	3
2.1	Standortwahl	3
3	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes.....	4
4	Planungen übergeordneter Stellen (nach § 1 Abs. 4 BauGB).....	5
5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB).....	6
6	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6
6.1	Lage des Plangebietes	6
6.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
6.3	Siedlungsstruktur	7
6.4	Verkehrliche Erschließung.....	7
6.5	Ver- und Entsorgungsanlagen	8
6.6	Eigentumsverhältnisse	8
6.7	Zustand von Natur und Landschaft	8
6.7.1	Landschaftstruktur und Geländere relief, Biotoptypen	8
6.7.2	Boden und Geologie (Bodengenese).....	9
6.7.3	Klima und Luft	10
6.7.4	Wasser/Hydrologie.....	10
6.7.5	Vegetation und Biotoptypen.....	11
7	Festsetzungen des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB).....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
7.4	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	12
7.5	Öffentliche Grünflächen	12
8	Städtebauliche Daten	13
9	Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange (Gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 u.6 BauGB).....	14
9.1	Auswirkungen auf öffentliche Belange.....	14
9.1.1	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	14
9.1.2	Belange der Wirtschaft	14
9.1.3	Belange der Landwirtschaft.....	14
9.1.4	Belange des Verkehrs.....	14
9.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft	15
9.2	Soziale Infrastruktur.....	15
9.3	Auswirkungen auf private Belange.....	15
9.4	Auswirkungen auf Umweltbelange und Umweltverträglichkeit.....	15
10	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	22
10.1	Textliche Festsetzungen.....	22
11	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	24

1 Vorbemerkungen

Die folgende Begründung zum Bebauungsplan Wolthausen Nr.3 „Krähenberg“ beschränkt sich auf den Inhalt und dessen Auswirkungen auf das Plangebiet und die betroffenen öffentlichen und privaten Belange.

2 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Rat der Gemeinde Winsen/Aller hat am **21.4.1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes Wolthausen Nr.3 „Krähenberg“ beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan wird ein insgesamt ca. **2,0 ha** großes „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Winsen/Aller, OT Wolthausen zu gewährleisten.

Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Flächen im Plangebiet und für die Herstellung der notwendigen Erschließungs- und Ver- und Entsorgungsanlagen.

Aufgestellt wurde der Bebauungsplan, um den kurzfristigen Bedarf nach Wohnbauflächen in der Gemeinde nachzukommen.

2.1 Standortwahl

Ausgehend von der vorzufindenden Siedlungsstruktur der Gemeinde erweist sich dieser Standort für die geplante Wohnbebauung aus städtebaulicher Sicht als günstig.

Sie wird durch folgende Kriterien bestimmt:

- Die Grundstücke stehen zeitgerecht zur Verfügung.
- Der Anschluß an die Erschließungsanlagen des Ortes ist mit geringem Kostenaufwand möglich.
- Die Flächen bieten Anschluß an die innerörtliche Erschließung.
- Städtebaulich positive Arrondierung des Siedlungskerns

3 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist eine „geordnete städtebauliche Entwicklung“, d.h., planungsrechtliche Absicherung der erforderlichen Nutzung.

Zielsetzung der Gemeinde ist es, die begonnene Entwicklung zum Ausbau und zur Verbesserung von Wohnstandorten weiter voranzutreiben. Dazu wird in ausreichendem Maße Bauland ausgewiesen, um den Bedürfnissen der Einwohner Rechnung zu tragen. Es kommt dabei besonders darauf an, zeitgerechte, attraktive und familienfreundliche Wohnstandorte auszuweisen.

Durch die geplante Bebauung soll das Ortsbild abgerundet und eine weitere zusammenhängende Verdichtung der Wohnbebauung erreicht werden. Im Ortsteil Wolthausen soll zudem der innerörtlichen Eigentumbildung Rechnung getragen werden.

Zweck der Planung ist deshalb die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Faktoren:

1. „eine geordnete städtebauliche Entwicklung“,
d.h., Festsetzung und Ausweisung einer sinnvollen planungsrechtlich und erschließungstechnisch abgesicherten Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO);
2. Befriedigung der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken zur Wohnbebauung;
3. „Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt“,
4. d.h., Berücksichtigung regionaler Siedlungsstrukturen und -dimensionen zur harmonischen Einpassung des Plangebietes in die Umgebung
5. Abrundung des Gesamtbildes der Ortschaft Winsen/Aller OT Wolthausen unter Beibehaltung der vorhandenen Baustrukturen und des Gesamtbildes, d.h., städtebauliche Verträglichkeit und räumliche Anbindung zu bestehenden angrenzenden Nutzungen
6. Förderung der Verkehrssicherheit durch geeignete Maßnahmen
7. Vertretbarer ökologischer Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Umsetzung.
8. Es verlangt die Beschränkung der Versiegelung durch Verkehrsflächen auf unerläßliche Flächenanteile und die Anlage von verkehrsbegleitenden Grün als Bestandteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

4 Planungen übergeordneter Stellen (nach § 1 Abs. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das RROP¹ beschreibt im Pkt. 03.1 die Gemeinde Winsen/Aller als „Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“. Damit hat die Gemeinde die Aufgabe der Sicherung und Entwicklung von über den eigenen Bedarf hinausgehenden Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung.

Das RROP enthält folgende für das Plangebiet zutreffende Grundsätze und Ziele:

- D 1.2 - 01.1 „Die städtebauliche Entwicklung soll, den jeweiligen Erfordernissen entsprechend, bedarfs-, funktions- und umweltgerechten Anforderungen genügen.“
- 01.3 „Die Entwicklung **neuer Wohnbaubereiche** hat unter Berücksichtigung von Umweltbelangen sowie Energie- und kostensparender verkehrlicher und sonstiger Anbindungen an Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen zu erfolgen.“
- 01.4 „Die gemeindliche Bauleitplanung hat auf ortsbildprägende Strukturen Rücksicht zu nehmen.“
- C 9 - 08 „In den Gebieten mit besonderer Bedeutung für Erholung hat sich die landschaftsgebundene Infrastruktur nach Art, Erscheinungsbild, Umfang und Nutzungsintensität den landschaftlichen Gegebenheiten anzupassen.“
- D 9 - 01 „Dem Erholungsbedürfnis der Bevölkerung ist neben der Erholung in der freien Landschaft auch innerhalb der Siedlungsgebiete durch die angemessene Ausweisung und Gestaltung von weiteren Freiräumen (Grünflächen u.a.) Rechnung zu tragen. Hierzu sind insbesondere die Mittel der Bauleitplanung auszuschöpfen.“
- D 10 - 01 „Natur und Landschaft sind in ihrer Funktionsvielfältigkeit sowohl im besiedelten als auch im unbesiedelten Raum zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Raumbeanspruchende Vorhaben aller Art im Planungsraum haben auf die Leistungsfähigkeit und Regenerierbarkeit des Natur-, und Bodenhaushaltes, auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen.
Eingriffe in Natur und Landschaft dürfen nur erfolgen, wenn sie unvermeidbar sind und im Falle der Unvermeidbarkeit und Erheblichkeit Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden“ (Anwendung der Eingriffsregelung des § 8 a BNatSchG).

Der Ortsteil Wolthausen liegt außerdem im Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft (D 3.01). Als Hauptverkehrsstraße mit übergeordneter Bedeutung durchquert die Bundesstraße 3 den Ortsteil Wolthausen in Nord-Südrichtung ohne das Plangebiet zu tangieren.

Weitere Funktionen sind im RROP nicht festgelegt.

¹ Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle 1993

Im LROP² Niedersachsen sind für das Plangebiet nachfolgende Ziele zutreffend:

B 3 „Ländliche Räume

- 01 sind so zu entwickeln, daß ihre
 - entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
 - Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt,
 - naturräumliche Potentiale und ökologische Funktionen nachhaltig gesichert und verbessert werden.
- 02 Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur, die
 - der Weiterentwicklung von Dörfern dient sowie zur Funktionsstärkung der Grundzentren beiträgt;
 - die funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Grundzentren stärkt und weiterentwickelt und eine ausreichende **Wohnraumversorgung** im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen sichert;
 - Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastruktur gewährleistet; und
 - die Erholungsfunktion verbessert und erhält

Diesen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist der Bebauungsplan Wolthausen Nr.3 „Krähenberg“ soweit wie möglich anzupassen.

5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (gemäß § 8 Abs. 2 BauGB)

Grundsätzlich sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitpläne) aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) zu entwickeln.

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Winsen/Aller, genehmigt durch die Bezirksregierung am 14.01.1998, wurde die Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche W“ ausgewiesen.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan wie gefordert aus dem Flächennutzungsplan.

Durch diesen Bebauungsplan wird keine abweichende Flächendarstellung geplant, ein Anzei- oder Genehmigungsverfahren ist somit in diesem Aufstellungsverfahren nicht notwendig.

6 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

6.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Krähenberg“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Wolthausen und wird über die Kreisstraße 3, die das Plangebiet im nord-westlichen Bereich tangiert mit Winsen/Aller verbunden. Östlich des Plangebietes ist bereits neuere Wohnbebauung entlang der Straße „Kanaltrift“ in Form einer Hauszeile (Einfamilien- und Doppelhäuser) vorhanden. Im nord-westlich angrenzenden Bereich sind zudem einige Bestandsgebäude mit Nebengebäuden vorhanden, diese werden über den an die K 3 angeschlossenen Privatweg „Krähenberg“ erschlossen. Südöstlich des Plangebietes liegt das schutzwürdige Gebiet der Örtzeniederung, das auch als Erholungsgebiet genutzt werden kann.

Das Plangebiet ist derzeit noch in seinem Bestand als Landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden.

² Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, Teil I, vom 02.03.1994 mit der Ergänzung von 1998

6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Plangebiet) muß so abgegrenzt werden, daß die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden.

Es besteht somit funktionell aus einer zusammenhängenden Fläche von **1,99 ha**.

Das Plangebiet besteht in der Flur 4 der Gemarkung Wolthausen aus den Flurstück 89/22 und hat eine Fläche von **19.897,5 m²**.

Das Plangebiet wird im Norden von der K3 (177/81), im Osten von den westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 89/26, 89/27, 89/15, 89/16, 89/17, 89/18, 89/19, 89/12, 89/10, 303/150, 89/9, 89/8 und 89/7, im Süden von Teilen der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 89/2 und im Westen mit den östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 89/5, 89/20, 89/21, 89/24 und 89/25 begrenzt.

Aufgrund der Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB hat der Rat der Gemeinde Winsen beschlossen den Geltungsbereich auf die nun vorliegende Größe zu verkleinern.

6.3 Siedlungsstruktur

Die zukünftige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern orientiert sich weitgehend an der vorhandenen Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohnbebauung.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die K 3 „Dorfstraße“ und im Osten durch eine Stichparzelle an die Straße „Kanaltrift“ an und wird für die Erschließung des Plangebietes herangezogen. In Absprache mit der Unteren Verkehrsbehörde des Landkreises Celle wird der nördliche Teil der inneren Erschließung des Plangebietes als Einbahnstraße in Richtung Süden ausgelegt, so daß ein Abbiegen von der K3 in das Plangebiet möglich ist, ein Auffahren auf diese aufgrund der Verkehrsgefährdung durch eingeschränkte Sichtfelder (durch die erhaltenswerten Bäume südlich der K3) vermieden wird. Der Verkehr aus dem Plangebiet fließt also über die Straße Kanaltrift ab, aufgrund der geringen Menge der zusätzlichen Fahrten (ca. 23 Häuser, 46 KFZ, 46 „Abfahrten“ am Tag) ist die zusätzliche Belastung der dortigen Anwohner als gering anzusehen. Eine Verbreiterung des vorhandenen Straßenkörpers wird aufgrund der nicht steigenden Zahl des Begegnungsverkehrs ebenfalls als nicht notwendig erachtet.

Für die innere Erschließung des Plangebietes wird entsprechend EAE 85/95³ eine Fahrbahnbreite von 4,75 m als ausreichend angesehen. Diese Fahrbahnbreite läßt die Begegnung von 2 Pkw bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h) bzw. von Lkw und Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (40 km/h) zu. Der Einsatz weiterer geeigneter Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung - z.B. Fahrbahnversätze - ist im Rahmen des Erschließungsplanung zu präzisieren.

Im südlichen Teil wird zudem eine Wendeanlage, die in der Dimensionierung auch für Versorgungsfahrzeuge (z.B. Müllfahrzeuge) ausreicht, geplant.

Für die Einmündungen werden die erforderlichen Sichtdreiecke im Bebauungsplan festgesetzt.

Beiderseits der Fahrbahn, die als Mischfläche ausgebildet wird, d.h. alle Verkehrsteilnehmer sind gleichberechtigt, werden Grünflächen mit zweierlei Funktion angeordnet. Zum einen dienen sie der Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den öffentlichen Verkehrsflä-

³ Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95 Ausgabe 1985, ergänzte Fassung 1995 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsgruppe Straßenentwurf

chen, zum anderen werden sie so ausgebildet, daß sie im vorderen Teil als temporäre nicht versiegelte Stellflächen für Besucher genutzt werden können, so daß auf eine planungsrechtliche Ausweisung von Besucher-Stellplätzen auf öffentlichen Flächen verzichtet werden kann. Der temporäre Verkehrsberuhigungseffekt durch abgestellte KFZ wird positiv in Kauf genommen.

6.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die technische Infrastruktur wird nach dem zu erwartenden Umfang dimensioniert und kann an die vorhandenen Einrichtungen angeschlossen werden.

In Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger kann eine Trafostation im Plangebiet errichtet werden.

Für die bestehende technische Infrastruktur des Ortes ist demnach eine höhere Auslastung zu erwarten.

Die Gemeinde Winsen/Aller verfügt über folgende Einrichtungen der Ver- und Entsorgung:

- Wasserversorgung: Die Trinkwasserleitung ist vorhanden und die Stromversorgung Osthannover GmbH (SVO) kann die Erweiterung vom bestehenden Ortsnetz aus ermöglichen.
- Abwasserversorgung: In der Gemeinde Winsen/Aller wird eine zentrale Abwasserentsorgung vorgenommen und liegt im Zuständigkeitsbereich vom Abwasserverband Matheide.
- Erdgasversorgung: Durch die Leitungen der Gasversorgung können die geplanten Gebäude durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG entsprechend erweitert werden.
- Stromversorgung: Die Stromversorgung wird durch die SVO sichergestellt.
- Telefon: Die Anschlußerweiterungen erfolgen durch die Deutsche Telekom AG Celle. Diese ist min. 6 Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen.
- Abfallentsorgung: Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Celle sichergestellt.

6.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der Planfläche befinden sich im Privateigentum. Eine Umsetzung der Planung wird durch Bauleitplanung und Erschließungsplanung problemlos möglich.

6.7 Zustand von Natur und Landschaft

6.7.1 Landschaftsstruktur und Geländere relief, Biotoptypen

Der südwestliche Teil des Lkrs. Celle liegt in der naturräumlichen Großeinheit (Region) „Weser-Aller-Flachland“, in der Haupteinheit der „Aller-Talsandebene“ (nach MEISEL; Naturräumliche Gliederung Deutschlands, 1960). Darauf aufbauend wird die „Aller-Talsandebene“ im Landschaftsrahmenplan (Ldkrs. Celle, 1991) in kleinflächigere Landschaftseinheiten unterteilt.

Der Ort Wolthausen (zu Winsen/Aller gehörig) liegt mit dem Plangebiet in der Landschaftseinheit „Wolthausener Niederung“ (627 - n. MEISEL 1960)

Der Südrand des Siedlungsraumes von Wolthausen liegt dabei westlich der Örtzetalniederung, welche die „Wolthausener Niederung“ teilt. Das Plangebiet liegt damit auch unweit des Landschaftsschutzgebietes – LSG CE 2 (LRP⁴ Celle). Das Planvorhaben berührt jedoch nicht diesen wertvollen Naturraum.

Die Landschaftseinheit der „Wolthausener Niederung“ wird vorwiegend von frischen oder feuchten Gleyböden (m.o.w. anmoorig, lehmunterlagert) beherrscht.

Ohne menschliche Einflüsse würde sich eine natürliche Waldgesellschaft des Eichen-Hainbuchenwald feuchter Prägung einstellen.

Das Plangebiet selbst weist bei einer durchschnittlichen Höhe von ca. 39 m ü. NN einen leichten Abfall in Richtung Südwest auf, wobei am westlichen Rand zur Siedlung, eine Gefällestufe von ca. 1,00 m besteht. Das Relief ist aber insgesamt vor Ort nur schwach bewegt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird geschlossen als Acker genutzt. Das westlich angrenzende Gebiet stellt sich als ländlicher Wohnraum mit Grünland und Laub- und Obstbäumen und in Form von Hausgärten dar. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzsaum aus unterschiedlichen Laubgehölzen. Das Gebiet ist ansonsten nach Osten hin bereits von lockerer Wohnbebauung (Kanaltrift) begrenzt, den Nordwesten grenzt die Kreisstraße (Winsen-Wolthausen) ein.

Das Plangebiet ist aufgrund dieser Nutzungsformen hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes auf einer mittleren Wertstufe einzuordnen.

6.7.2 Boden und Geologie (Bodengenese)

Ausgangsmaterial für die Bodenbildung im Gebiet sind fluviatile Sande (des Pleistozäns und des Holozäns) in m.o.w. starker Mächtigkeit über fluviatilen Ablagerungen der Niederterrassen aus der Weichsel - Kaltzeit. Darunter befinden sich in tieferen Schichten im Wechsel glazifluviatile, sandig-kiesige und schluffig/tonige Ablagerungen, die bereits aus der Saale- und Elsterkaltzeit stammen. Speziell um Wolthausen und Winsen/Aller findet man in großer Tiefe, als Ablagerungen des Tertiärs und der Kreidezeit, noch Gips, eisenhaltige Bänder und darunter auch Steinsalzvorkommen. Anmoorige Gley-Braunerde am Rand der Mittelterrasse sind hier bei Grundwassernähe bestimmend. Die pH-Werte liegen im sauren Bereich. Der Boden besitzt für die Verhältnisse im Landkreis Celle ein mittleres landwirtschaftliches Ertragspotential (laut RROP des Landkreises Celle, 1993; Erläuterungskarte 2, D 3. Landwirtschaft, S.35).

Das gesamt Gebiet wird dabei ackerbaulich genutzt.

Der Boden bekommt in den noch un bebauten Teilen insgesamt eine mittlere Bewertung, bei mittlerem Gefährdungspotential.

⁴ Landschaftsrahmenplan des Landkreises Celle 1991 (LRP)

6.7.3 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt südlich der dörflichen Ortslage. Die Luft ist aufgrund der bereits existierenden landwirtschaftlichen Nutzung und der mäßig frequentierten K3 durch geringere Immissionen beeinflusst, wobei dies zu vernachlässigen ist, da vorwiegend Westwinde herrschen.

Der Luftaustausch ist durch keine größeren Hindernisse oder Geländeformungen behindert. An das zu beplanende Gebiet grenzen im Nordosten und Osten bereits sehr locker-bebaute Wohngebiete an.

Positiv beeinflusst wird das Gebiet durch den Einfluß der Örtze, der Örtzeniederung und des südwestlich liegenden Waldes, die als Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiet zu einer Verbesserung des Mikroklimas führen.

Der mittlere Jahresniederschlag liegt um Winsen/Aller (mittlere Aller) bei 710 mm (Mittelwert der Jahre 1931-1960). Wobei im Übergangsbereich zwischen atlantischem und binnenländischem Klima dennoch ein sommerliches Niederschlagsdefizit besteht.

6.7.4 Wasser/Hydrologie

Im Plangebiet selbst befinden sich **keine Fließ- oder Stillgewässer**.

Als Grundwasserleiter („Aquifer“) sind im Untersuchungsraum vor allem die pleistozänen Ablagerungen der Saale- und Weichseleiszeit von Bedeutung, die hier flächendeckend verbreitet sind.

Das Talsandgebiet der Aller und die nahe Talniederung der Örtze sind von Natur aus ein Gebiet mit sehr großen Grundwassermengen. Die Mächtigkeit der grundwasserführenden Schicht beträgt im Mittel 30 m. Schluff- und Geschiebemergellagen sind in diesem Bereich nur sehr schwach ausgebildet, so ist das Wasserleitvermögen sehr groß ist (aus dem „Landschaftsplanerischen Beitrag zum Flächennutzungsplan“ der Gemeinde Winsen/Aller).

Auf den ackerbaulich genutzten Gleyböden liegt die Grundwasserneubildungsrate im Untersuchungsgebiet mit rund 200-250 mm/Jahr relativ hoch. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung kann jedoch nur als „mittel“ eingeschätzt werden (s. dazu auch Pkt. 6.7.2. Boden ...), da die Sorptions- und Pufferkraft der oberen Schichten nicht zu gering ist (laut Wasserwirtschaftlichen Rahmenplan „Nördlich der Aller“).

Unterhalb von Sand- und Kiesschichten sind erst in größerer Tiefe stabil-grundwasserleitende Tonschichten eingelagert, die eine Gliederung in verschiedene Grundwasserstockwerke bewirken. Generell ist das Untersuchungsgebiet als grundwassernaher Geestrand einzustufen.

Die Grundwasserfließrichtung ist hier großräumig nach Süden und Südosten in das Einzugsgebiet der Aller und Örtzeniederung gerichtet.

Das Plangebiet liegt laut RROP des Landkreises Celle in der großräumig gezogenen Fläche mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Alle raumbedeutsamen Maßnahmen sind in diesem Sinne abzustimmen.

6.7.5 Vegetation und Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte im März 1998 nach dem Nds. Kartierschlüssel für Biotop-
typen (Hrsg. NLÖ, 1994).

Tabelle 1: Ermittelte Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp Kurzbezeichnung	Lage Flächen- größe [m ²]	Bemerkungen / Bewertungen
Acker = A	überwiegender Anteil des Gebietes ca. 19.340 m ²	Ackerkulturen auf Gleyboden, intensive Beregnung: Fruchtfolge von Wintergerste, Kartoffeln, Rüben, Mais u.a. - im Nordzipfel davon ca. 776 m ² Ruderalbrache.
Einzelbäume =HB	entlang des Höhenversprunges ca. 558 m ² Fläche	5 etwa 70 jährige Eichen zwischen Gartenbereich und Acker. Die Alleebäume an der Kreisstraße werden nicht berührt durch die Planung.
Flächensumme	rd. 19.898 m ²	

Der gesamte Bereich des Plangebietes wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was einen negativen Einfluß auf den Naturhaushalt und die Entwicklung von Artengemeinschaften zur Folge hat (Acker und angrenzend Siedlungs- und Verkehrsbereiche). Randliche Gehölzbestände, in der Nachbarschaft, wirken sich jedoch günstig auf die natürlichen Schutzgüter aus.

7 Festsetzungen des Bebauungsplanes (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

Um die Zielvorstellungen für die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches zu verwirklichen, sind im qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB nachfolgende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB erforderlich.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO mit Einschränkungen festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Erforderlichkeit der textlichen Festsetzungen im „Allgemeinen Wohngebiet“ ergibt sich vor allem daraus, daß einerseits die Nachfrage nach Wohnbauflächen abgesichert werden muß und andererseits ein städtebaulich geordneter Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und den vorhandenen und geplanten Verkehrswegen erforderlich ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Angabe der Grundflächenzahl beschränkt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt und entspricht damit § 17 (1) BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig, da die angestrebten Grundstücksgrößen, die sich an den umgebenden Bestandsgrößen orientiert ausreichend dimensioniert sind. Die höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ wird auf 0,3 begrenzt.

Im Plangebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse mit 1-geschossig (I) und die bauliche Nutzung mit Einzel- und Doppelhäusern (ED) und offene Bauweise (o) festgesetzt.

Eine städtebauliche Anpassung an die bestehende Bebauung wird durch diese Festsetzungen erreicht.

7.3 Überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden durch die Festsetzung von Baugrenzen begrenzt. Gebäude haben danach zu den festgesetzten Grünflächen und den angrenzenden Wohngebieten einen Abstand von 3,0 m und zu den übergeordneten Straßen und den inneren Erschließungsflächen einen Abstand von 5,0 m einzuhalten.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird der für den ländlichen Raum typische und auch in Winsen/Aller vorherrschende offene Siedlungscharakter aufgegriffen und planungsrechtlich abgesichert.

Die Straßenräume, insbesondere die der übergeordneten Straßen, bleiben überschaubar.

7.4 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind an den Einmündungen der Erschließungsstraßen Sichtdreiecke erforderlich, die von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind. Aus diesem Grund sind die nach der Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) festgesetzten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume, Lichtmasten u. ä. sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder Fußgänger jedoch nicht verdecken.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzte Grünfläche - ist als Fläche zum Erhalt der Eichen und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes (6-12 Jahre) und eines Kleinkinderspielplatzes nach niedersächsischem Spielplatzgesetz § 2 (2), maximale Entfernung (400 m), wird verzichtet, da in zumutbarer sicher zu erreichender Entfernung ein großer neu ausgestatteter Spielplatz an zentraler Stelle am Feuerwehrhaus vorhanden ist. Durch die zentrale Anordnung übernimmt er auch soziale Funktionen als zentraler Treffpunkt.

Kleinkinderspielplätze werden vorerst nicht ausgewiesen, denn es ist aufgrund der angestrebten Bebauung nicht zu erwarten das mehr als 2 WE pro Grundstück entstehen. Wenn erforderlich werden auf den jeweiligen Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungen Spielplatzflächen für Kleinkinder entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen nachgewiesen.

8 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereiches = Bruttobauland	19.897,5	100,0
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:		
- Landwirtschaftliche Nutzfläche	19.339,3	97,2
- Grünfläche	558,2	2,8
Summe:	19.897,5	100,0
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:		
- öffentlich Verkehrsflächen	3.211,2	16,1
- öffentliche Grünflächen	1.318,6	6,6
- Nettobauland	15.355,7	77,2
- Versorgungsfläche	12,0	0,1
Summe:	19.897,5	100,0
Aufschlüsselung der geplanten Nutzung:		
öffentliche Verkehrsfläche:	3.211,2	16,1
- Fahrbahn, Wendehammer (vollversiegelt)	1.668,7	8,4
- Fußweg (vollversiegelt)	229,6	1,1
- verkehrsbegleitender Grünstreifen (nicht versiegelt)	1.312,9	6,6
Bauflächen	15.355,7	77,2
- überbaubare Grundstücksfläche (30 %)	4.606,7	23,2
- nicht überbaubare Grundstücksfläche	10.749,0	54,0
Grünflächen	1.318,6	6,6
Versorgungsfläche	12,0	0,1
Summe:	19.897,5	100,0

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes und Abwägung der betroffenen Belange (Gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 u.6 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, sowie auf die Belange der Umwelt einzugehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 25.06.1998 bis zum 27.07.1998 stattgefunden. Aufgrund der Einwände der dort lebenden Anwohner wurde das Plangebiet / der Geltungsbereich auf die vorliegende Form verkleinert (siehe Pkt. 10 der Begründung).

9.1 Auswirkungen auf öffentliche Belange

9.1.1 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Es ist keine nachhaltige negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten.

Das Plangebiet „Krähenberg“ schließt und verdichtet mit seiner geplanten Wohnbebauung die Lücke zwischen dem Ortskern und den bestehenden Wohngrundstücken im Südwesten. Historisch wertvolle Bausubstanz wird dabei nicht überprägt oder verdeckt, vorhandenes Großgrün (Eichen) bleiben vollständig erhalten.

Das Wohngebiet ist verkehrstechnisch günstig und auf kurzen Wegen zu erreichen und der Anschluß an die vorhandenen Anlieger- und Stichstraßen ist dabei zu vertreten.

9.1.2 Belange der Wirtschaft

Durch die Errichtung der Wohnbauten im Plangebiet werden die Belange der Wirtschaft positiv beeinflusst.

Die regionale Wirtschaft wird bei der Errichtung der geplanten Gebäude, der Gestaltung des Umfeldes und beim Bau der Erschließungsanlagen gefördert.

9.1.3 Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden kleinräumig, auf einer Splitterfläche, negativ berührt. Da diese Fläche jedoch durch seine umliegenden Bestandsbebauung für die weitere Entwicklung prädestiniert ist, ist die Abwägung zugunsten einer Bebauung erfolgt, auch um eine weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu vermeiden.

Ein Ausgleich für die betroffenen Landwirte ist, wenn möglich, anzustreben.

9.1.4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, wie bereits unter Pkt. 6.5 beschrieben, von Norden über die Kreisstraße 3 und von Osten über den Wohnweg „Kanaltrift“. Alle Grundstücke werden über die geplanten und vorhandenen Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erreicht.

Diese sind in ihrer Trassenführung so angelegt, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge das Plangebiet problemlos durchfahren oder innerhalb des Wendehammers nach EAE 85/95 Pkt. 5.2.1.9 ff, genügend Spielraum zum Wenden haben. Ausgenommen die schon vorhandene Straße „Krähenberg“, hier werden keine Veränderungen vorgenommen.

9.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Forstwirtschaft

Die einzelnen Gehölze im Plangebiet (5 Eichen) sind in ihrer Ausprägung nicht als Wald anzusprechen. Sie werden trotz der geplanten Bebauung in ihrem Bestand auch weiterhin erhalten.

9.2 Soziale Infrastruktur

Durch den Bau von Wohngebäuden und die zusätzliche Ansiedlung von Bevölkerung wird die soziale Infrastruktur der Gemeinde besser ausgelastet.

Einrichtungen wie Kindergarten und Schule erfahren durch Zuzug bzw. durch den Zuwachs an Kindern eine bessere Auslastung ihrer Kapazitäten.

Durch die Personengruppe der Erwerbstätigen erhöht sich die Nachfrage nach technischer und sozialer Infrastruktur, d.h., daß Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für die Familien in ausreichendem Maße vorhanden sein müssen, um diesem Bedürfnis nachzukommen.

9.3 Auswirkungen auf private Belange

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die Vermeidung der Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der in der Nachbarschaft wohnenden Menschen. Diese Vorgabe wird durch die o.a. Maßnahmen planerisch berücksichtigt und im Zuge der Baugenehmigungsverfahren beaufsichtigt.

Dabei kommt es besonders darauf an, mögliche Nachteile für die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen.

Durch die Wohnbebauung des Plangebietes kommt es langfristig zu keinerlei Störungen oder Belästigungen für die angrenzenden Wohngebiete. Durch die Schließung dieser Baulücke am Ortsrand der Gemeinde erhöht sich deren Attraktivität, da hierdurch ein geschlossenes Ortsrandbild entsteht.

Die vorgesehene Entwicklung läßt keine negativen Auswirkungen auf private Interessen erwarten.

9.4 Auswirkungen auf Umweltbelange und Umweltverträglichkeit

Die Umsetzung des Bebauungsplanes läßt Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch Überbauung/Versiegelung mit Gebäuden und Zufahrten erwarten. Um die Anforderungen an die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind grundsätzlich erhebliche Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden oder, wo dieses nicht eingehalten werden kann, auszugleichen.

Das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht wird durch die §§ 8 a - c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt und wird damit zum Bestandteil der Bauleitplanung. (Siehe auch Rd. Erl. d. Nds. MS u. d. MU v. 20.04.95)

Richtlinie ist dabei § 1 BNatSchG, im Zusammenhang mit §§ 1a und 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB. Maßgebend dafür ist dabei die Legaldefinition eines „Eingriffs“ in § 7 NNatG, wonach durch die Bebauung im Plangebiet Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind und nach §

10 Abs. 1 - 3 NNatG ausgeglichen werden müssen bzw. nach § 12 NNatG an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden muß, unter Berücksichtigung der Regelungen des § 9 Abs. 1 BauGB n.F..

Betroffene Schutzgüter / Funktionen und Werte:

Der Naturhaushalt wird in den Bereichen des Plangebietes negativ beeinflusst - durch Überbauung/Versiegelung (derzeit noch Acker auf etwa 19.300 m²).

Auf den neu überbaubaren Teilen des Nettobaulandes (WA, max. überbaubare 30 % von 15.355,7 m ⇒ d.h. auf 4.606,7 m² und auf der neuen versiegelten Verkehrsfläche 1.898,3 m². Auf einer zu berücksichtigenden Fläche von **6.505 m²** erfolgt damit ein **meßbarer Eingriff**, so daß dort ein einfacher Wertstufenverlust eintritt (vergl. nachfolgende Tabelle).

Um zu einer realistischen Gesamtbewertung der Ausgangssituation zu gelangen, wurde eine **allgemeine ökologische „WS 2“** (derzeit Acker, teilweise nur WS 3) ermittelt !

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sind nach den „Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hsg.: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Jan. 1994 und „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“, Hsg.: NLÖ Sept. 1994) in Form von Wertstufen aufgelistet und entsprechend den auftretenden Beeinträchtigungen in „keine erhebliche Beeinträchtigung“ (KEB) bzw. „erhebliche Beeinträchtigung“ (EB) eingestuft (s. nachfolgende Tabelle).

Die Umsetzung des Bebauungsplanes beeinträchtigt den Naturhaushalt in verschiedenen Punkten, wie sie die folgende Tabelle wiedergibt:

Betroffenes Schutzgut	auf einer Fläche-Biotoptyp in Anteilen der Überbauung / Versiegelung	Bewertungskriterium	Allgemeine Wertstufe vor dem Eingriff	Gesamtbewertung nach dem Eingriff	Grad der Beeinträchtigung
Arten und Lebensgemeinschaften	ca. <u>6.505 m²</u> davon betroffen: 100 % Acker	Naturnähe und Vorkommen gefährdeter Arten	WS 3	WS 3	KEB
Boden	ca. <u>6.505 m²</u> davon betroffen: 100 % Acker	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB
Grundwasser (Wasser)	ca. <u>6.505 m²</u> davon betroffen: 100 % Acker	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 3	EB bei allseitiger ökologischer Wasserbehandlung für Niederschlag auch KEB
Luft	ca. <u>6.505 m²</u> davon betroffen: 100 % Acker	Natürlichkeitsgrad	WS 2	WS 2	KEB
Landschaftsbild	als allgemeine Wirkung im Eingriffsraum	Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit	WS 2	WS 2	KEB
Summe	ca. <u>6.505 m²</u>	Verschlechterung für den Boden/Grundwasserkomplex um eine Wertstufe auf <u>6.505 m²</u>			<u>EB auf 6.505 m²</u>

KEB = Keine Erhebliche Beeinträchtigung, EB = Erhebliche Beeinträchtigung, WS = Wertstufe

Danach werden für die Schutzgüter Boden und Grundwasser erhebliche Beeinträchtigungen (nach § 7 NNatG), auf den überbauten/versiegelten Teilen der betroffenen Fläche eintreten.

Nach dem ermittelten Umfang des Eingriffes nach BREUER (NLÖ, 1994) errechnet sich, folgende Ausgleichsforderung (i.S.d. Forderungen des § 10 NNatG):

- Ausgehend von einer allgemeinen **Wertstufenverschlechterung um „1“** auf einem neuversiegelten und überbauten Bereich im Umfang von max. **6.505 m²** nach Umsetzung der Planung.
 - In der Summe ergibt sich für den Naturausgleich in Anwendung des Verfahrens nach BREUER (NLÖ, 1994), bei einer **Fakturierung mit 0,3** (naturnahe Gehölzpflanzungen vorausgesetzt), die Forderung eine Fläche für **Ausgleichsmaßnahmen von 1.952 m²** im Bebauungsplan abzusichern.
 - Daneben steht dennoch weiterhin die Forderung nach Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Plangebiet (vorhandenes Großgrün erhalten).
 - Hauptzielrichtung aller Maßnahmen ist dabei eine Verringerung von negativen Wirkungen, besonders auf den Schutzgutkomplex - „Boden und Grundwasser“.
 - Unbedingt sind in diesem Zusammenhang die bestehenden Möglichkeiten der Festsetzung von Gehölzpflanzungen im Plangebiet selbst auszuschöpfen; so im
- ⇒ privaten Grundstücksbereich über Pflanzgebot nach § 178 BauGB auf = **1.300 m²**,
⇒ entlang der Grundstücksgrenzen als Laubgehölzhecken, nur bedingt entlang der öffentlichen Verkehrswege (Planstr., Anliegerweg) überschlägig = **850 m²**
⇒ und in der zentralen Grünfläche neben Neupflanzungen auch in Verbindung mit Erhalt der Eichen effektiv auf = **200 m²**
⇒ und in der nördlichen Grünfläche mit naturnahen Neupflanzungen..... .. = **774 m²**

in der Summe ergibt sich daraus **effektiv = 2.274 m²**

(mit Verkehrsbegleitgrün und Hecken entlang der Grundstücksgrenzen = 3.124 m²)

Auf den durch **Fettdruck gekennzeichneten** Flächen kann, bei naturnaher Gehölzauswahl der Pflanzungen und über Sicherung der Pflanzstandorte, von einer deutlichen Verbesserung der ökologischen Gesamtsituation ausgegangen werden, da neben den Schutzgütern Boden/Grundwasser auch die anderen natürlichen Schutzgüter positiv beeinflusst werden.

Für die öffentlichen Verkehrsbereiche und Hecken an Grundstücksgrenzen wird ebenfalls eine möglichst naturnahe Anlage empfohlen, dennoch ermöglichen diese i.d.R. keine nachhaltig zu sichernde ökologische Kompensation, sondern fungieren als „Funktionsgrün“ im Siedlungsbereich (oft Fremdgehölze, „Formgrün und Sichtgrün“, als regelmäßig geschnittene Hecken).

Der geforderte Naturausgleich (o.a. 1.952 m²) kann danach innerhalb des Plangebietes (o.a. 2.274 m² - ohne Verkehrsbegleitgrün, Funktionsgrün) allein abgesichert werden (vgl. nachfolgende Pflanzliste).

Die Umsetzung des ökologischem Ausgleiches wird überwiegend innerhalb privater Grundstücksflächen gewährleistet und erfolgt über das folgende Pflanzgebot nach § 178 BauGB:

„Jeder Grundstückseigentümer pflanzt einen standortheimischen, mittel-großkronigen Laubbaum (oder hochstämmigen Obstbaum) und 5 standortheimische Großsträucher, bezogen auf je 400 m² angefangene Grundstücksfläche, an geeigneter Stelle innerhalb seines Baugrundstückes“.

Folgende Pflanzqualitäten sind einzuhalten:

- Bäume (Hochstamm, 2 x verpflanzt, 10-12 cm Stammumfang)
- Sträucher (verpflanzter, gut bewurzelter Heister, Größe 60-100 cm)

Die notwendige naturnah-gestaltete, private Grünfläche läßt sich so auf etwa 40 m² (pro angefangenen 400 m² Grundstücksfläche = 10 % anteilig) beziffern.

Auf diese Weise, zzgl. der festgesetzten Grünflächen, wird der o.a. Zielstellung zum Ausgleich entsprochen. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen im Außenbereich sind danach nicht erforderlich.

Unabhängig von den genannten Ausgleichsmaßnahmen sind die Grundsätze zu Minimierung/Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes selbst umzusetzen:

- Private Grundstückszufahrten sowie private und öffentliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr und Wertstoffsammelstellen sind mit grobfugigen Materialien (Abflußbeiwert < 0,5) zu belegen.
- Zudem ist eine ausreichende innere Durchgrünung des Plangebietes mit geschnittenen Hecken entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen vorzusehen, sinngemäß angepaßt erfolgt dies mit niedrigwachsenden Gehölzen (bis max. 0,80 cm) entlang der Anliegerstraße.
- Erhalt der 5 prägenden Eichen und Schutz der Alleebäume an der Kreisstraße während der Baumaßnahmen.

Die folgende Tabelle zeigt abschließend eine Gesamtübersicht zum Eingriff, zu Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichsmaßnahmen (i.S.d. NNatG) im Wirkungsgefüge auf die einzelnen natürlichen Schutzgüter.

Voraussichtliche Beeinträchtigung Grad d. Beeinträchtigung (EB oder KEB)	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung	Wahl der Ausgleichsmaßnahme und notwendige Flächengröße notwendiger Ausgleichsfaktor (nach BREUER,NLÖ 1994)	Notwendige Fläche, Art und Ort der Ersatzmaßnahme
Natur-/ Schutzgut: Arten und Lebensgemeinschaften (Biotoptypen/ evt. gefährdete Pflanzen- und Tierarten)			
Hauptsächlich Beseitigung von Offenboden, Freiflächen in intensiver Kulturlandschaft: 6.505 m² davon: – hauptsächlich Acker, etwas Gartenland ⇒ vor dem Eingriff alles WS 3 ⇒ nach dem Eingriff WS 3 = KEB	Positiv ist die Wahl der Baufläche innerhalb des Siedlungsraumes von Winsen/Aller. Positiv wirkt sich die Anlage und Erhalt von dauerhaftem Grün aus. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, es verbleiben keine auszugleichenden erheblichen Beeinträchtigungen.	Danach ergibt sich kein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut insgesamt.	Ersatzmaßnahmen sind danach ebenfalls nicht erforderlich.
Natur-/ Schutzgut: Boden			
Bodenversiegelung und Überbauung im Bereich von überprägtem Naturboden 30 % Überbauung + Versiegelung = 6.505 m² ⇒ vor dem Eingriff alles WS 2 ⇒ nach dem Eingriff WS 3 = EB	Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise, Grobfugige Pflasterung auf Zufahrten und Stellplätzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, es verbleiben jedoch auszugleichende erhebliche Beeinträchtigungen.	Danach ist ein Ausgleich für das Schutzgut notwendig: 6.505 m² x 0,3 = 1.952 m² als notwendige Ausgleichsfläche gefordert. Durch Verbesserung der Bodengenese im Bereich der naturnahen Pflanzungen (solitäre Gehölze und in Heckenform) auf den Grundstücken (1.300 m ²) und auf den Grünflächen (effektiv 974 m ²) sind im Plangebiet 2.274 m ² möglich.	Ersatzmaßnahmen sind danach nicht mehr erforderlich.
Natur-/ Schutzgut: Wasser - hier Grundwasser			
Bodenversiegelung und Überbauung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate Versiegelung max. 30% und versiegelte Verkehrsfläche: = 6.505 m² ⇒ vor dem Eingriff alles WS 2 ⇒ nach dem Eingriff WS 3 = EB	Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise, Grobfugige Pflasterung bei Zufahrten und Stellplätzen. Nutzung von Versickerungsmöglichkeiten an öffentlichen Verkehrsflächen und auf Einzelgrundstücken prüfen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden, es verbleiben jedoch auszugleichende erhebliche Beeinträchtigungen.	Danach ist ein Ausgleich für das Schutzgut notwendig: 6.505 m² x 0,3 = 1.951,5 m² als notwendige Ausgleichsfläche gefordert. Der Ausgleich erfolgt gleichsinnig wie für Schutzgut Boden und ist als Komplex zu betrachten. Dämpfung der Schadstoffmobilisierung und Schadstoffeinträge im Bereich der naturnah zu entwickelnden Gehölzpflanzungen (2.274 m ²). Positive Auswirkungen auf die Grundwasserqualität durch Beendigung der intensiven Ackernutzung.	Ersatzmaßnahmen sind danach nicht mehr erforderlich.

Voraussichtliche Beeinträchtigungen Grad d. Beeinträchtigung (EB oder KEB)	Maßnahmen zur Vermeidung Minimierung der Beeinträchtigung	Wahl der Ausgleichsmaßnahme und notwendige Flächengröße notwendiger Ausgleichsfaktor (nach BREUER,NLÖ 1994)	Notwendige Fläche, Art und Ort der Ersatzmaßnahme
Natur-/ Schutzgut: Luft (im weiteren Sinne die kleinklimatische Situation)			
Kaum erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung durch lockeres Wohnen und geringes Verkehrsaufkommen, gegenüber intensiver landwirtschaftlicher Nutzung allgemein. ⇒ vor dem Eingriff alles WS 2 ⇒ nach dem Eingriff WS 2 = KEB	Minimierung des Versiegelungsgrades, platzsparende Bauweise und Verkehrserschließung, in Kombination mit Grüngestaltung.	Danach ergibt sich kein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut. Positive Auswirkungen auf den Lufthaushalt (Mikroklima) im Umfeld der naturnahen Pflanzungen, der Heckenpflanzungen und der nördlichen und westlichen Grünfläche.	Ersatzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich
Natur-/ Schutzgut: Landschaftsbild - nach Eigenart, Vielfalt, Naturnähe (auch Ursprünglichkeit des Ortsbildes)			
Die Aufgabe der bisherigen Nutzung (Ackerfläche, Gartenland) und Umwandlung in ein lockere bebauten Wohngebiet verschlechtert das Ortsbild nicht in diesem Teil von Winsen/Aller. ⇒ vor dem Eingriff alles WS 2 ⇒ nach dem Eingriff WS 2 = KEB	Funktionsgerechte randliche Begrünung der Verkehrswege des Plangebietes mit hochstämmigen standortheimischen Laubbäumen, Straßenbegleitgrün. Ein- und Durchgrünung allgemein, ortsangepasste Bauformen, lockerer Bebauung, Erhalt von Großgrün.	Danach ergibt sich kein notwendiger Ausgleich für das Schutzgut.	Ersatzmaßnahmen sind danach nicht erforderlich
Allgemein über 3 Schutzgüter= KEB um max. eine Wertstufe (EB) bei Boden-Grundwasser	Qualitativ im Plangebiet	Orts- und zeitnah wirksame Ausgleichsmaßnahme auf einer Gesamtfläche von 2.274 m ² .	Keine notwendig
EB= Erhebliche Beeinträchtigung, KEB= keine erhebliche Beeinträchtigung, WS = ökologische Wertstufe WS 1 = ökologisch hochwertiger Zustand. WS 2 = mittlere ökologische Wertigkeit, bereits durch menschliche Nutzung stark überprägt. WS 3 = ökologische Funktionen kaum vorhanden, sehr starke, naturferne Überprägung.			

In der Gesamtsumme wird eine Kompensation für den natürlichen Schutzgutkomplex Boden-Grundwasser erreicht. Dies erfolgt über eine Kombination von Maßnahmen auf den Stufen von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich (von etwa 2.274 m²) im Plangebiet. Dies übersteigt die erforderliche Ausgleichsfläche, entsprechend der Bilanzierung nach BREUER (NLÖ, 1994). Es findet damit eine quantitativ und qualitativ hinreichende Kompensation aus naturschutzfachlicher (i.S.d. § 10 NNatG) und damit bauleitplanerischer Sicht, i.S.d. §§ 1 und 1a des BauGB, statt.

Anlage zum Bebauungsplan „Krähenberg“, Gemeinde Winsen/Aller

Gehölzauswahl

für standortgerechte Bepflanzungsmaßnahmen im Siedlungsbereich

Bäume als Solitäre und für Baum-Strauch-Hecken

Acer campestre	Feldahorn (auch als Hecke)
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula verrucosa/pendula	Sandbirke/Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch für geschnittene Hecke)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (auch Hecke)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Sträucher in unterschiedlicher Mischung für Heckenanlagen

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme (immergrün, einheim. Waldform)
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (nicht für Spielplatz)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose (nicht für Spielplatz)
Rosa obtusifolia	Stumpfbblätterige Rose
Rosa pimpinellifolium	Bibernellrose
Rosa vulgaris	Gemeine Heckenrose (nicht für Spielplatz)
Salix caprea	Salweide
Salix fiminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (nicht für Spielplatz)

Bodendecker

Rosa arvensis	Kriech-Rose
Vinca minor	Immergrün

10 Begründung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen, wie sie im folgenden unter Pkt. 10.1 wiedergegeben sind, präzisieren die gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 30 BauGB hinreichenden und notwendigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Art und Maß ihrer baulichen Nutzung.

Die textlichen Festsetzungen dienen damit der Klarstellung von Festsetzungen der Planzeichnung und der städtebaulich geordneten Zuordnung von besonderen Zweckbestimmungen innerhalb der zulässigen Nutzung wie sie durch das BauGB und durch die BauNVO vorgesehen sind.

Damit sollen sie konfliktverhindernd die verschiedenen Möglichkeiten der baulichen Nutzung im Plangebiet nebeneinander ermöglichen.

10.1 Textliche Festsetzungen

10.1.1 FASSUNG DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen basieren auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. 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. 1 S. 466).

10.1.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

10.1.2.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Im WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet § 4 (1) BauNVO) ist nur Wohnbebauung zulässig. Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

10.1.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Abweichend von den §§ 19 und 23 ist keine Überschreitung der Grundflächenzahl zulässig, weder durch Nebenanlagen noch durch andere in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 erwähnte bauliche Anlagen.

10.1.4 GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SON- STIGEN BEPFLANZUNGEN

Jeder Grundstückseigentümer pflanzt einen standortheimischen, mittel-großkronigen Laubbaum (oder hochstämmigen Laubbaum) und 5 standortheimische Großsträucher, bezogen auf je 400 m² angefangene Grundstücksfläche an geeigneter Stelle innerhalb seines Baugrundstückes. (Pflanzliste siehe Begründung. Die Flächen sind spätestens bei Beendigung der Bebauung fertigzustellen. Abgänge sind gleichwertig an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.

- Bäume:

Acer campestre

Feldahorn (auch Hecke)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula verrucosa/pendula	Sandbirke/Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch für geschnittene Hecke)
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (auch Hecke)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

• Hecken:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ilex aquifolium	Stechpalme (immergrün)
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster (nicht für Spielplatz)
Prunus padus	Frühblühende Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose (nicht für Spielplatz)
Rosa obtusifolia	Stumpfbblätterige Rose
Rosa pimpinellifolium	Bibernellrose
Euonymus europaeus	Gemeines Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa vulgaris	Gemeine Heckenrose (nicht für Spielplatz)
Salix caprea	Salweide
Salix fiminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball (nicht für Spielplatz)

• Bodendecker:

Vinca minor	Immergrün
Rosa arvensis	Kriech-Rose

10.1.5 SICHTDREIECKE

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs, in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig.

Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,00 m über Fahrbahnmitte sind in den Sichtflächen sowohl auf Straßen als auch auf den Grundstücken zulässig.

11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11.1 DÄCHER

11.1.1 Dachform

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

11.1.2 Dachaufbauten

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

11.1.3 Dachneigung

Die Dächer der Haupt und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von mindestens 20 Grad auszuführen.

Dachaufbauten sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

Carports und Garagen dürfen abweichend mit Flachdächern ausgeführt werden.

11.1.4 Dacheindeckung

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

11.2 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. nächstgelegene öffentlichen Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Winsen diesen Bebauungsplan Nr. 3 „Krähenberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den obenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den obenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Winsen, den 22.04.1999



Bürgermeister
Buchheister



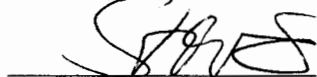
Gemeindedirektor
Stöver

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 21.04.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Krähenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.06.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Winsen, den 22.04.1999 (



Gemeindedirektor
Stöver



PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte: Gemeinde Winsen, Gemarkung Wolthausen, Flur 4

Maßstab: 1:1.000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.07.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle den 21.04.1999



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Meyer



PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 3 „Krähenberg“ wurde ausgearbeitet von

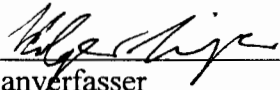
INFRA PLAN GmbH

Breite Str. 32A

29221 Celle

Tel. (05141) 9916930, Fax (05141) 9916931

Celle, den 20.04.1999


Planverfasser

Krüger

INFRAPLAN IP-INFRA

Breite Straße 32 a · 29221 Celle

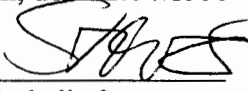
Tel. 0 51 41 / 9 91 69-30 · Fax 9 91 69-31

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Verwaltungsausschuß
Der Rat der Gemeinde Winsen hat in seiner Sitzung am 16.12.1998 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.02.1999 bis einschließlich 15.03.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Winsen, den 22.04.1999


Gemeindedirektor
Stöver

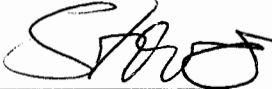


SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Winsen hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.04.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen, den 22.04.1999


Bürgermeister
Buchheister


Gemeindedirektor
Stöver



INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes) ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ~~26.08.1999~~ im Amtsblatt ~~S. A. H. Celle~~ bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am ~~26. August 1999~~ rechtsverbindlich geworden.

Winsen, den ~~15.09.1999~~


Gemeindedirektor



VERLETZUNG VON VERFAHREN UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Winsen, den _____

Gemeindedirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Winsen, den _____

Gemeindedirektor