

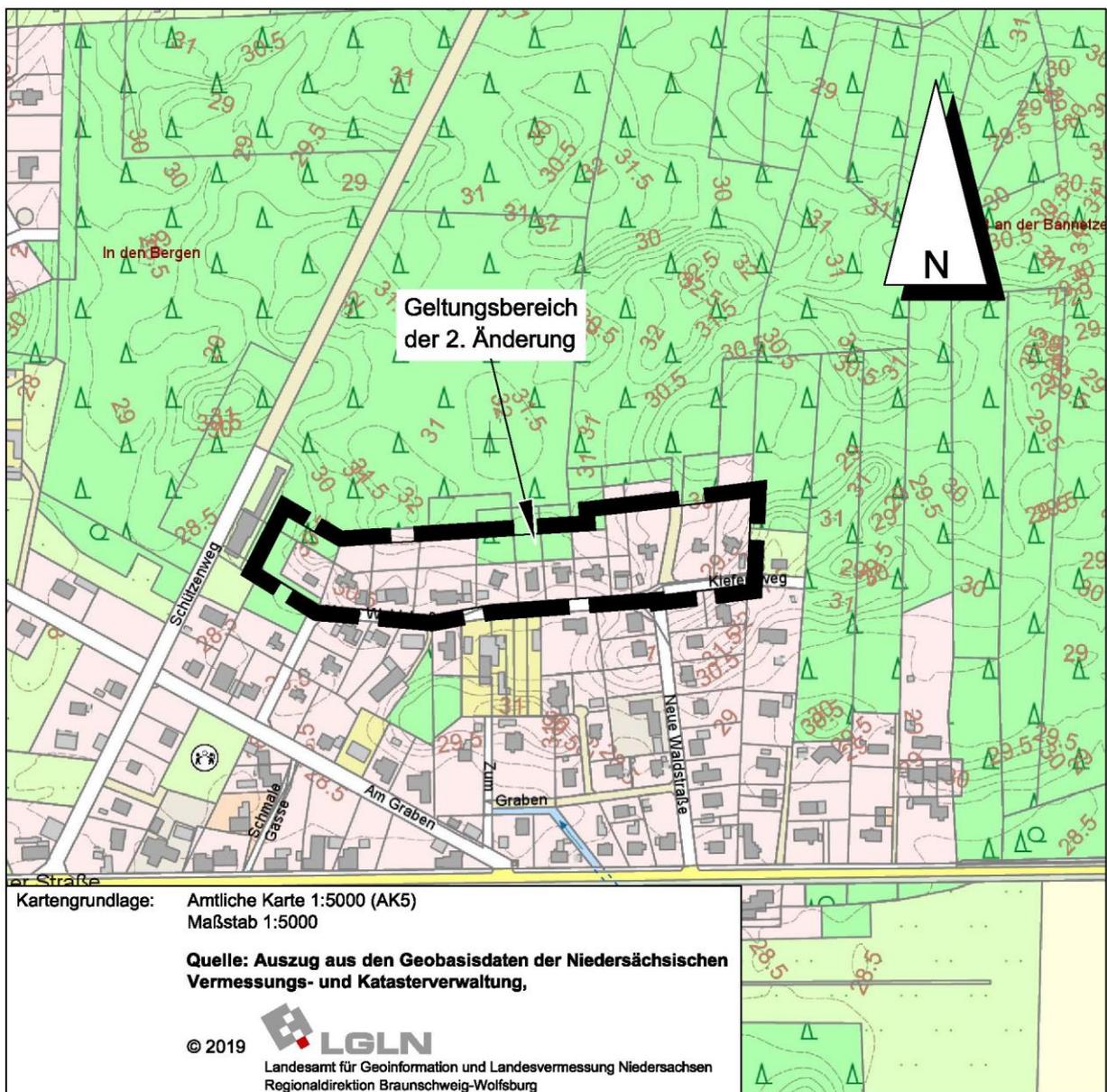
BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß §§ 13b i.V.m. 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß 4a (3) i.V.M §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB
11.1.2021	gemäß § 10 (3) BauGB		

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

OT THÖREN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „AM DORFE“, 2. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Begründung

1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat am 19.3.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Dorfe“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich in der Ortschaft Thören nördlich der neuen Waldstraße.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1: 5000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

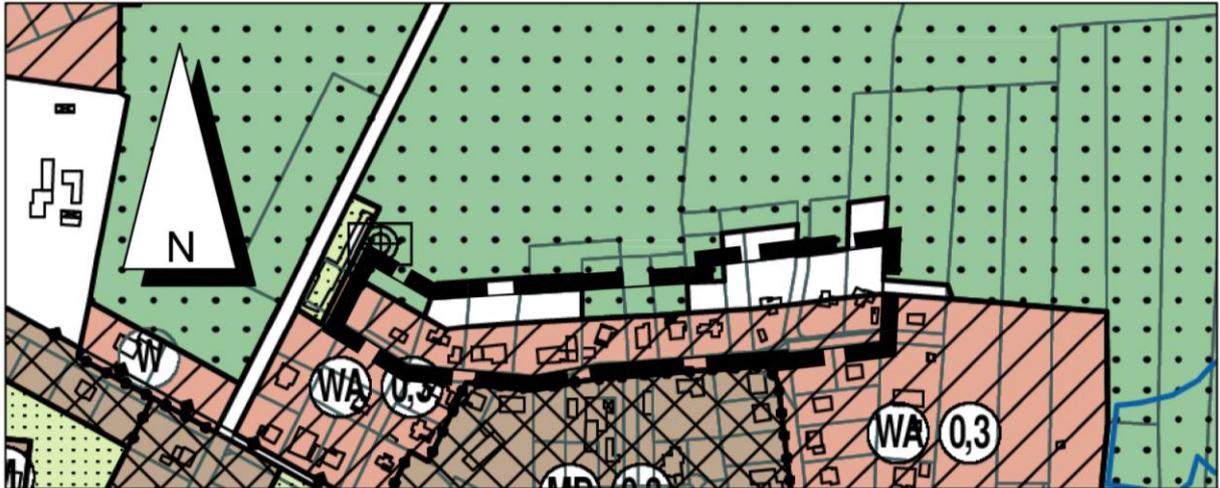
Ziele oder Grundsätze zum Hochwasserschutz und zum Waldabstand des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 sowie auch des Entwurfs 2016 des neuen RROP für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen. Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz werden jeweils so genau wie technisch möglich nachrichtlich in die Planzeichnung übertragen. Die Baugrenzen sind dementsprechend anzupassen.

Der Waldabstand wird soweit berücksichtigt, wie es angesichts des bestehenden Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung sinnvollerweise möglich ist.

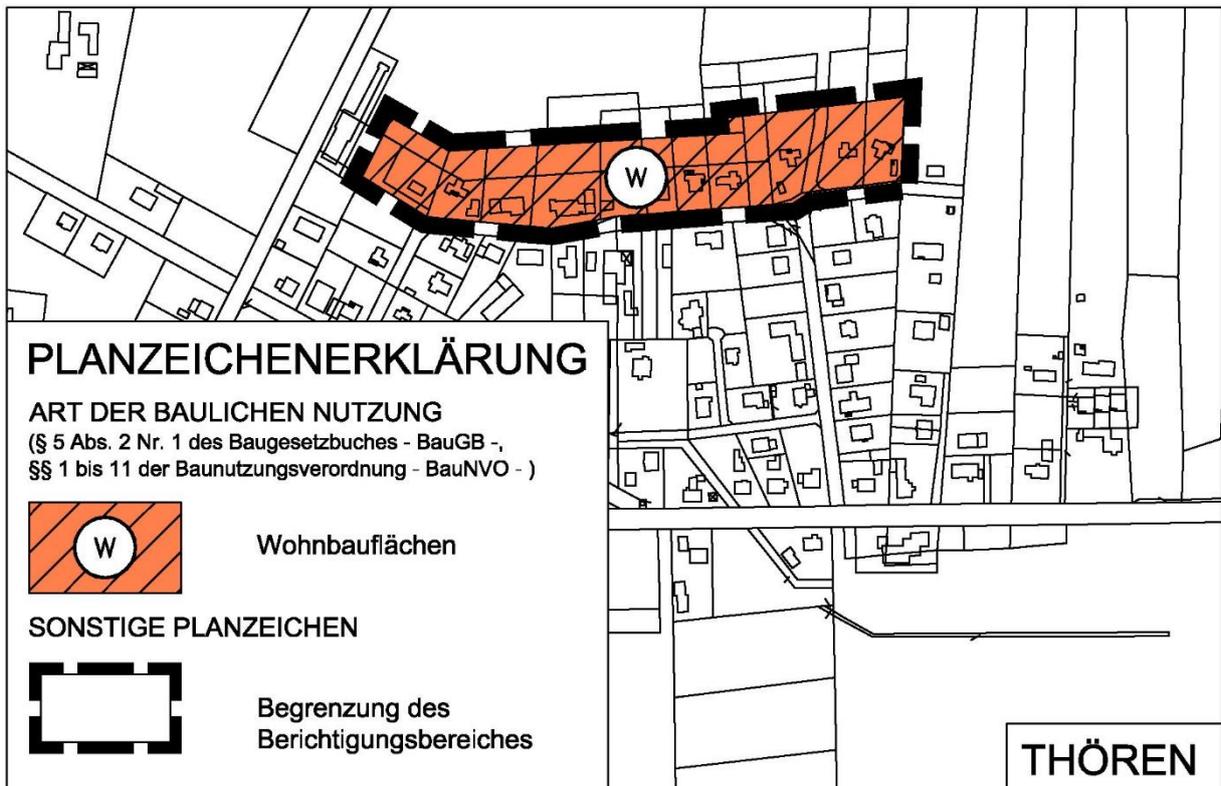
2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3, sowie Flächen für Wald und für die Landwirtschaft dar. Entsprechend den Zielen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgt werden, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB einer Berichtigung unterzogen. Zukünftig wird demnach hier eine Wohnbaufläche dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller), M 1:5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1:5.000



2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung für den Geltungsbereich seiner 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet fest, das bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 mit eingeschossiger Bauweise durch Einzel- und Doppelhäusern innerhalb einer durch Baugrenzen definierten Fläche bebaut werden darf. Im nördlichen Bereich des Ursprungsplanes, welcher auch Teil des Geltungsbereichs dieser 2. Änderung ist, wurde ein 25 m breiter Brandschutzstreifen zum nördlich angrenzenden Wald ausgewiesen. Die nördlichen 12 m des Schutzstreifens sind dabei von Einfriedung und Bepflanzung durch Bäume und Sträucher freizuhalten. Die südlichen 13 m dürfen innerhalb von Einfriedungen der Gärten privater Grundstücke liegen; auch hier gelten jedoch Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzungen.

Dem Belang des Waldschutzes wird ausreichend Rechnung getragen; ein Abstand von 100m zwischen Bebauung und Wald, wie er laut Landesraumordnungsplanung eingehalten werden soll, ist aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes hier nicht mehr möglich. Auch der vom Klosterkammerforstbetrieb als notwendig beurteilte ausreichende Abstand zwischen Waldrand und Bebauung von 60 m, um für den Waldbesitzer die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht zu ermöglichen, kann hier aufgrund der bereits bestehenden Gebäude innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht eingehalten oder nachträglich festgelegt werden.

Während der Planaufstellung ist die ursprünglich weiter nach Norden reichende überbaubare Fläche auf die Höhe der vorhandenen Gebäude zurückgenommen worden. Eine weitergehende Zurücknahme ist eben aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht möglich.

Innerhalb der 1. Änderung wurde der Planung die Baunutzungsverordnung 1990 zugrunde gelegt und die Geschossflächenzahl an den Wert der Grundflächenzahl von 0,3 angeglichen.

Der Ursprungsplan wird im Folgenden ausschnittsweise im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

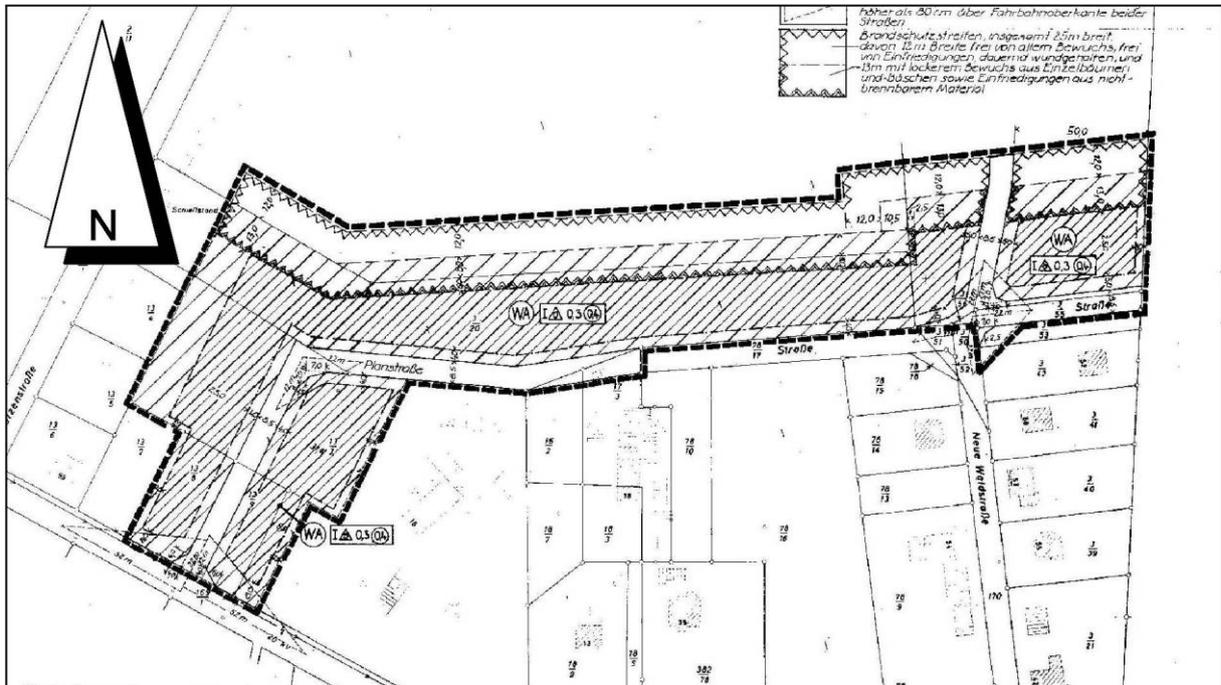
2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Der Änderungsbereich ist im südlichen Bereich weitestgehend bebaut. Der ausgewiesene Schutzstreifen wurde faktisch bereits nach Norden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlegt, so dass der als Schutzstreifen ausgewiesene Bereich als normale Gartenfläche beschrieben werden kann. Wie auf der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt wird, haben sich die Eigentümer der nördlichen Waldfläche durch Eintragung einer Baulast dazu bereit erklärt, die Flächen nördlich des Änderungsbereiches dauerhaft als Brandschutzstreifen zur Verfügung zu stellen (siehe Anlage zur Begründung).

2.5 Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt zu geringen Teilen innerhalb des sich bei Thören befindenden Vorranggebietes Hochwasserschutz des Entwurfes für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes Celle sowie tatsächlich des vorläufigen Überschwemmungsgebietes.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Am Dorfe“, verkleinert aus M 1:1.000



3. Verbindliche Bauleitplanung

3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planung soll der im Ursprungsplan festgesetzte Brandschutzstreifen aufgehoben werden, da dieser bereits nach Norden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlegt wurde. Die Fläche des ehemaligen Brandschutzstreifens wird größtenteils als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Das Baufenster wird lediglich geringfügig erweitert, um den Bestand planungsrechtlich zu schützen und auf allen Grundstücken eine Erweiterung des Hauptgebäudes zu ermöglichen, wobei die Grundflächenzahl bei 0,3 belassen wird. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen nicht ausgeschlossen, soweit wasserrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Aufgrund des nördlich angrenzenden Waldes sowie des Überschwemmungsgebietes wurden gegenüber der ersten Planfassung die überbaubaren Flächen zurückgenommen, soweit nicht vorhandene Gebäude davon betroffen wären. Aufgrund dieser Änderung wurde eine erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

3.2 Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes

Sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes sind durch diese Änderung nicht betroffen und gelten unverändert weiter.

4. Zur Verwirklichung der 2. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und kann ohne weiteres durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt werden.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB hat zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4

„Am Dorfe“

vom 10.7.2020 bis einschließlich 11.8.2020

gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde nach erneuter eingeschränkter öffentlicher Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB vom 18.12.2020 bis einschließlich 4.1.2021 vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.

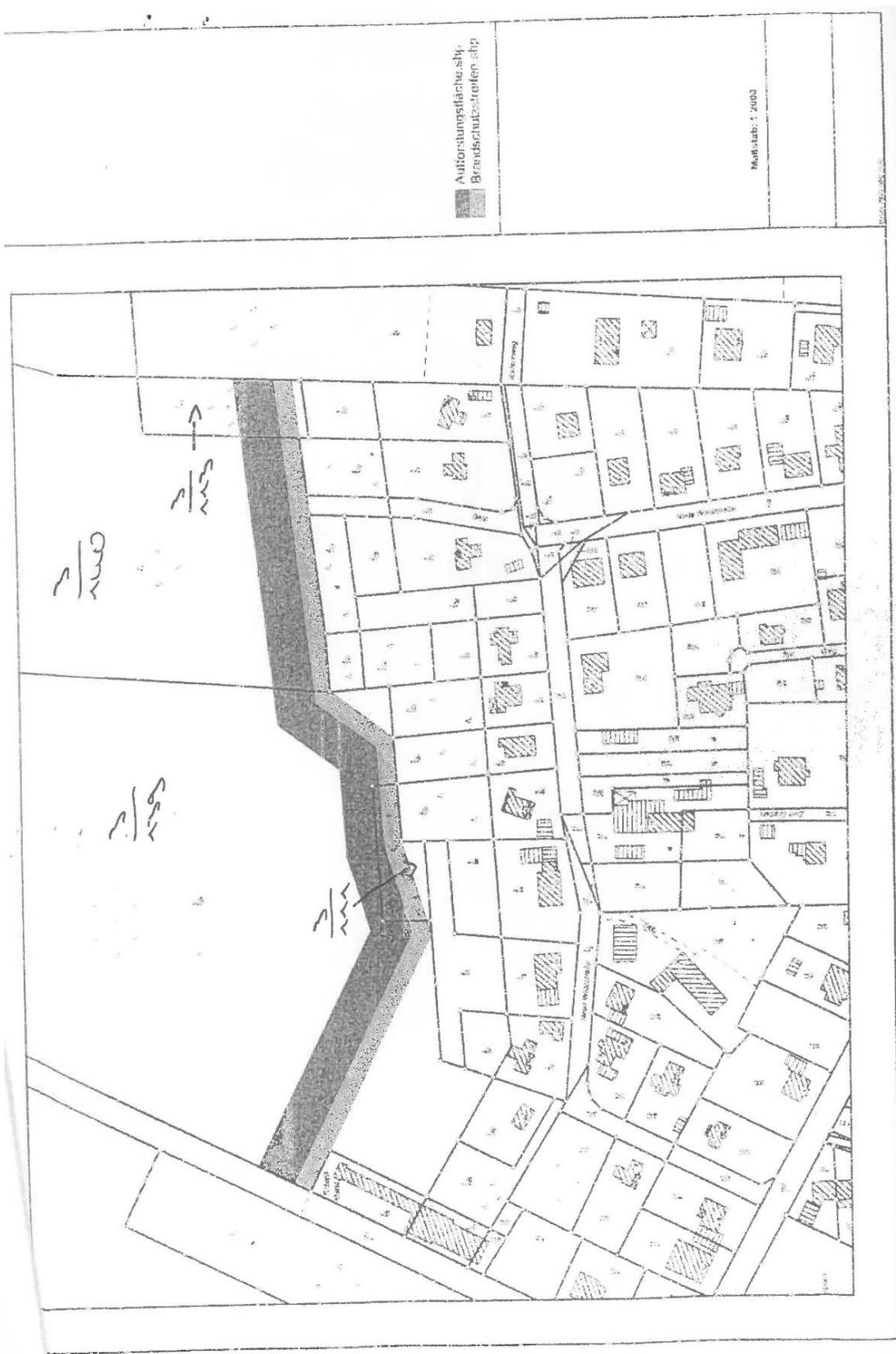
Winsen (Aller), den 21.4.2021

gez. Oelmann
Bürgermeister

Anlage zur Begründung

Bauaufsichtsbehörde: Landkreis Celle Az.: 630-1837/19		Baulastenverzeichnis von Winsen (Aller)		Seite: 1 Flst.: 3/139 Grundbuch von: Thören lfd. Nr.: 72
Baulastenblatt Nummer: 1428 Katasterbezeichnung: Fl. 3 Thören Gemarkung: 250 Grundbuch-Blatt:				
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung		Bemerkung	
1	2		3	
1	Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 3/111, 3/113, 3/139 und 3/140, alle in der Flur 3, Gemarkung Thören gestattet, auch zu Lasten seiner Rechtsnachfolger, dass die genannten Flächen im Bereich des 372 m langen und 25 m breiten Streifens dauerhaft als Brand-schutzstreifen zur Verfügung stehen und zwar dergestalt, dass im hellgrau unterlegten Strei-fen der Skizze zur Urkunde der Notarin Gabriele Krach, Winsen (Aller), UR-Nr. 389/2008 sich ein Forstweg auf einer Breite von 5 m mit anschließenden 3 m breiten Wundstreifen befindet und im dunkelgrau unterlegten Bereich ein Bereich von 6326 qm mit 3500 Laub-bäumen aufgeforstet wird. Eine forstliche Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (WaldbauG) ist erwünscht.		Eingetragen aufgrund der Eintragungs- verfügung vom 06.08.2019 Celle, 12. August 2019 _____ Rosentreter	
	Landkreis Celle Der Landrat Vorstehende Fotokopie - Auszug aus dem Baulastenverzeichnis - stimmt mit dem Original überein. Celle, d. 12.08.19 _____ Unterschrift			





**Gemeinde Winsen (Aller), OT Winsen
Bebauungsplan Thören Nr. 4 „Am Dorfe“, 2. Änderung"**

**Umweltfachliche Beurteilung
Planungsstand: 26.09.2019**

Hannover, im Mai 2020

**Bearbeitung: Dipl.-Ing. D. Kraetzschmer
Planungsgruppe Umwelt -
Stiftstraße 12 - 30159 Hannover**

1 Aufgabenstellung

der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat am 19.03.2019 den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Thören Nr. 4 „Am Dorfe“ beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich in der Ortschaft Thören nördlich der „Neue Waldstraße“. Ziel und Zweck der Änderung ist die Überplanung des dort bislang zeichnerisch festgesetzten Brandschutzstreifens als nicht überbaubare Grundstücksfläche sein, in der Nebengebäude rechtlich zulässig sind. Das Baufenster für Hauptgebäude soll zudem in Richtung Norden vergrößert werden, um den derzeitigen Bestand zu legalisieren und den übrigen Anwohnern die Erweiterung des eigenen Wohnhauses zu ermöglichen. Ein Brandschutzstreifen wurde nördlich hinter den Baugrundstücken (außerhalb des Geltungsbereichs) bereits neu angelegt, um diese Bebauungsplanänderung zu ermöglichen.

Aufgrund des für diese Änderung rahmensetzenden Verfahrens nach § 13 a und b BauGB beschränkt sich die Ausarbeitung auf die Zusammenstellung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Grundlagen als Baustein der Begründung. Es sind Aussagen zur möglichen Betroffenheit der Belange des Naturhaushaltes sowie seiner Leistungs- und Funktionsfähigkeit als Teil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB notwendig. Die vorliegende Expertise umfasst die vor diesem Hintergrund für das Verfahren benötigten Zuarbeiten zu den Belangen von Natur und Landschaft.

Hingegen erfolgt gem. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 kommt die baurechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

2 Planungsziel

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Thören Nr. 4 „Am Dorfe“ der Gemeinde Winsen (Aller). Der Bebauungsplan setzt in seiner bisher geltenden Fassung für den Geltungsbereich der 2. Änderung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 fest. Zudem wurde im Geltungsbereich der 2. Änderung ein 25 m breiter Waldschutzstreifen ausgewiesen, wovon der nördliche Streifen einer Breite von 12 m von Einfriedung sowie Bepflanzung durch Gehölze frei zu

halten ist, während angrenzend ein Streifen von 13 m Breite innerhalb der eingefriedeten privaten Grundstücke liegen kann.

Mit der 2. Änderung soll dieser Brandschutzstreifen aufgehoben und überwiegend als nicht überbaubare Fläche, in der Nebenanlagen zulässig sind, festgesetzt werden. Zudem soll durch eine Verschiebung um 5 m eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche erfolgen, ohne weitere Änderungen der Bebaubarkeit. Deren nördliche Grenze soll in einem Abstand von 20 m von der Plangebietsgrenze lokalisiert sein.

Nördlich an das Gebiet angrenzend besteht bereits ein Waldschutzstreifen (vgl. Abb.1), wie in der Anlage zur Begründung dargestellt.

3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

A Kurzdarstellung des Bestandes

Übersicht

Der Änderungsbereich ist bereits bebaut. Das Gebiet ist in südlicher und westlicher Richtung von weiteren Siedlungsflächen umgeben. In nördlicher Richtung grenzen Waldflächen an, die durch einen Schutzstreifen vom B-Plan Gebiet getrennt sind. Naturräumlich befindet sich das Gebiet im Bereich der Allerniederung in einem durch Talsande geprägten etwas höher gelegenen Teilraum zwischen Allerniederung und dem Bannetzer Moor.

Die Bebauung ist als lockere Einfamilienhausbebauung mit Ziergärten zu charakterisieren. In den nördlichen Grundstücksteilen, die bislang als gehölzfrei zu haltend festgelegt waren, sind noch kleinflächige Kiefernbestände vorhanden. Bei den angrenzenden Waldflächen handelt es sich um Kiefernforst.

Die im geltenden B-Plan getroffene Festsetzung eines Streifens von 13 m Breite innerhalb der eingefriedeten privaten Grundstücke als gehölzfreier Waldschutzstreifen ist nicht umgesetzt worden (vgl. Abb. 1).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der im B-Plan als Allgemeines Wohngebiet dargestellte und von den kleinflächigen Änderungen der überbaubaren Fläche betroffene Bereich hat aufgrund seiner Bebauung als Gartenland mit Gehölzstrukturen eine geringe Bedeutung für wild lebende Tiere und Pflanzen. Der angrenzende Kiefernforst hat eine geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum. Innerhalb des Plangebiets bestehende Gartengehölze teils naturnaher Ausprägung können eine Bedeutung als Habitat für gehölzbrütende Vögel aufweisen. Hingegen finden sich keine für gehölzbewohnende Fledermäuse geeigneten Strukturen. Aufgrund der vergleichsweise intensiven Nutzung der an die bestehende Bebauung angrenzenden Erweiterung der bebaubaren Flächen ist in diesen Bereichen mit einer unterdurchschnittlichen Bedeutung zu rechnen.

Schutzgut Boden

Auf den an die bestehende Bebauung bzw. versiegelte Flächen angrenzenden Erweiterung der bebaubaren Flächen sind Veränderungen der ursprünglichen Bodenverhältnisse mit baulicher Überprägung vorhanden. Bei den ursprünglich anstehenden Böden handelt es sich um

Sandböden einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Nicht überprägte Böden können im Plangebiet nur randlich im Bereich der Gärten entlang der nördlichen Gebietsgrenze im Bereich des bislang festgesetzten, nicht umgesetzten Waldschutzstreifens auftreten. Sie haben eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt. Böden besonderer Funktion sind - auch in der Umgebung des Plangebietes - nicht vorhanden¹. Altablagerungen und Rüstungsalasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

- Oberflächengewässer: Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Grundwasser: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines WSG oder anderen gem. WHG geschützten Bereichen. Angaben zu den Grundwasserflurabständen im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der ursprünglich anstehenden Böden wird von einer hohen Versickerungsfähigkeit ausgegangen.

Schutzgut Klima/Luft

Die in ortsüblicher Weise durch die Siedlung vorbelastete Lufthygiene wird durch die bestehende ortstypischen Bebauung nicht weitergehend beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft

Der Planungsraum befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit der weiteren Allerniederung / Allertalsandebene. Wegen der in Kiefernforst eingebetteten Ortsrandlage ergibt sich kein raumwirksamer Siedlungsrand. Die extensiv genutzten Gärten weisen überwiegend eine relativ hohe Strukturvielfalt auf. Auch im Bereich des Schutzstreifens zeigt sich eine höhere Strukturvielfalt, während der nördlich angrenzende Kiefernforst als strukturarm zu charakterisieren ist (Abb. 1, Aufnahme: September 2019).

B Bewertung möglicher negativer Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da sämtliche im Gebiet der Änderung liegenden Grundstücke bereits bebaut sind, wird mit der vorgesehenen Änderung keine neue oder dichtere Bebauung ermöglicht. Die im Gebiet zulässige Bebauungsdichte oder –art wird nicht generell verändert.

Der Bereich der vorgesehenen nördlichen Erweiterung der Baugrenze befindet sich in den als Ziergarten charakterisierten Grundstücksbereichen und überwiegend direkt angrenzend in einem Abstand von bis zu 5 m an die bislang entstandenen Baukörper. Im Einzelfall sind bereits Baukörper innerhalb dieses Erweiterungsbereiches vorhanden. Aufgrund dieser Situation wird durch die nun vorgesehene Anpassung der Baugrenzen aufgrund der größeren bebaubaren Fläche eine geringfügig höhere Versiegelung zulässig werden. Insgesamt wird die überbaubare Fläche um etwa 1.500 m² vergrößert.

Aufgrund der vergrößerten überbaubaren Fläche steigt der Umfang der zulässigen Versiegelung unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung um insgesamt etwa 680 m², oder durchschnittlich 56 m² pro Baugrundstück an. Trotz dieser Geringfügigkeit kann die erwartete Bodenversiegelung, wie jede andere Versiegelung als erheblich betrachtet werden, wenngleich im vorliegenden Fall bereits durch die vorhandene Bebauung vorgeprägte Böden betroffen sind.

¹ NLWKN 2018: Landschaftsprogramm Niedersachsen, Karte 2: Schutzgüter Boden und Wasser / BK 50



Abb. 1: Waldschutzstreifen am nördlichen Gebietsrand

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass durch die Erweiterung der Baugrenze negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft nur in einem geringfügigen, nicht als erheblich zu bewertenden Umfang bewirkt werden, die nach Art und Umfang über die im Zuge der Anlage Pflege und Nutzung der Hausgärten zu erwartenden Wirkungen, wie sie im Plangebiet ohnehin zu erwarten sind, nicht maßgeblich hinaus gehen. Insbesondere kann davon ausgegangen werden, dass anfallendes Wasser aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnissen weiterhin auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden kann.

Für die nördlich an die überbaubare Fläche angrenzenden Grundstücksteile bewirkt die Planänderung, dass der bislang nicht umgesetzte – und aufgrund der Neuanlage auch nicht mehr umsetzungsbedürftige - Brandschutzstreifen entfällt. Die hier noch stockenden, bislang eigentlich zu entfernenden Baumbestände können daher nunmehr im Bestand verbleiben. Auch eine stärker gärtnerisch geprägte Nutzung dieser Teilflächen ist nunmehr möglich. Dies ist gegenüber der bisherigen Festlegung als Verbesserung der Situation zu werten, denn für die bislang gehölzfrei zu haltenden Grundstücksteile wäre die Anlage von Scherrasen zu erwarten gewesen. Wird in diesem Zusammenhang der nun nördlich des B-Plan Geltungsbereiches neu angelegte Waldschutzstreifen in die Betrachtung einbezogen, so kann in Bezug auf die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen eine insgesamt positive Entwicklung konstatiert werden, da in diesem Teil des Ortsrandes ein höherer Strukturreichtum erreicht wird und zudem der Bereich des Waldrandes weiter von den Gebäuden abgerückt verläuft, wodurch dessen Eignung auch für stärker störungssensible Tierarten sich vergrößert.

4 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Aufgrund der besonderen Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfolgt hierzu eine gesonderte Betrachtung.

Durch die vorgesehene Erweiterung der Baugrenzen ändert sich an der Bebaubarkeit des Gebietes nichts Grundlegendes. Die Änderung ist nicht mit einer (erstmaligen) Gewährung von Baurecht für unbebaute Grundstücke verbunden, da alle in den Geltungsbereich einbezogenen Flurstücke bereits bebaut sind. Aufgrund dessen ist auszuschließen, dass es in Folge der Änderung zum Eintreten der einschlägigen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Tötung, Störung oder Beschädigung kommen kann. Durch die Änderung in Bezug auf die Festlegung des Waldschutzstreifens werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Dessen ungeachtet ist festzuhalten, dass im Falle der Neubebauung eines Grundstückes oder von erheblichen Änderungen an der Bausubstanz innerhalb des Geltungsbereiches im Einzelfall zu prüfen bleibt, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten können. Ist dies der Fall, dann muss durch geeignete Maßnahmen Vorsorge zu deren Vermeidung getroffen werden.