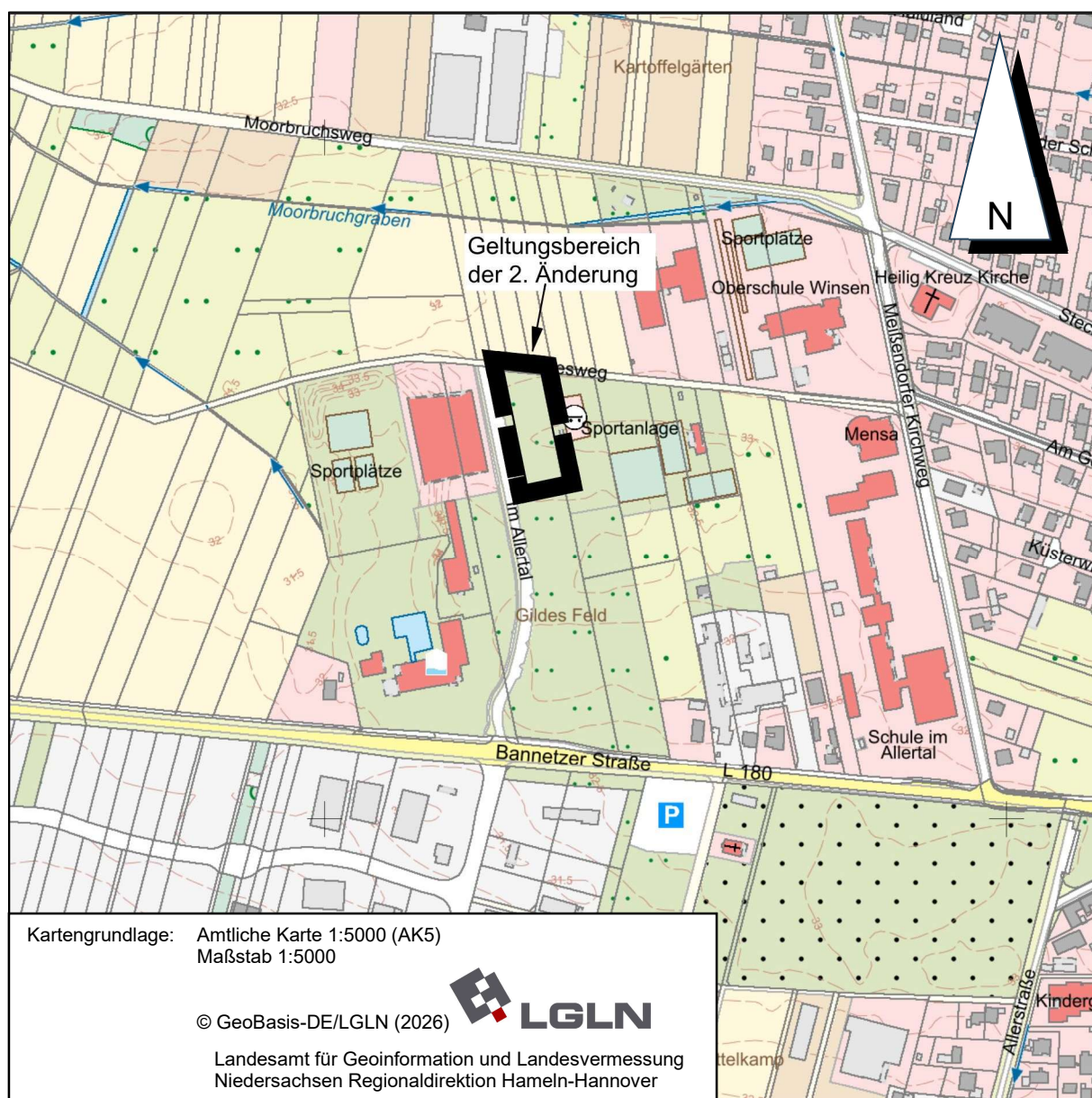


BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND BEGRÜNDUNG

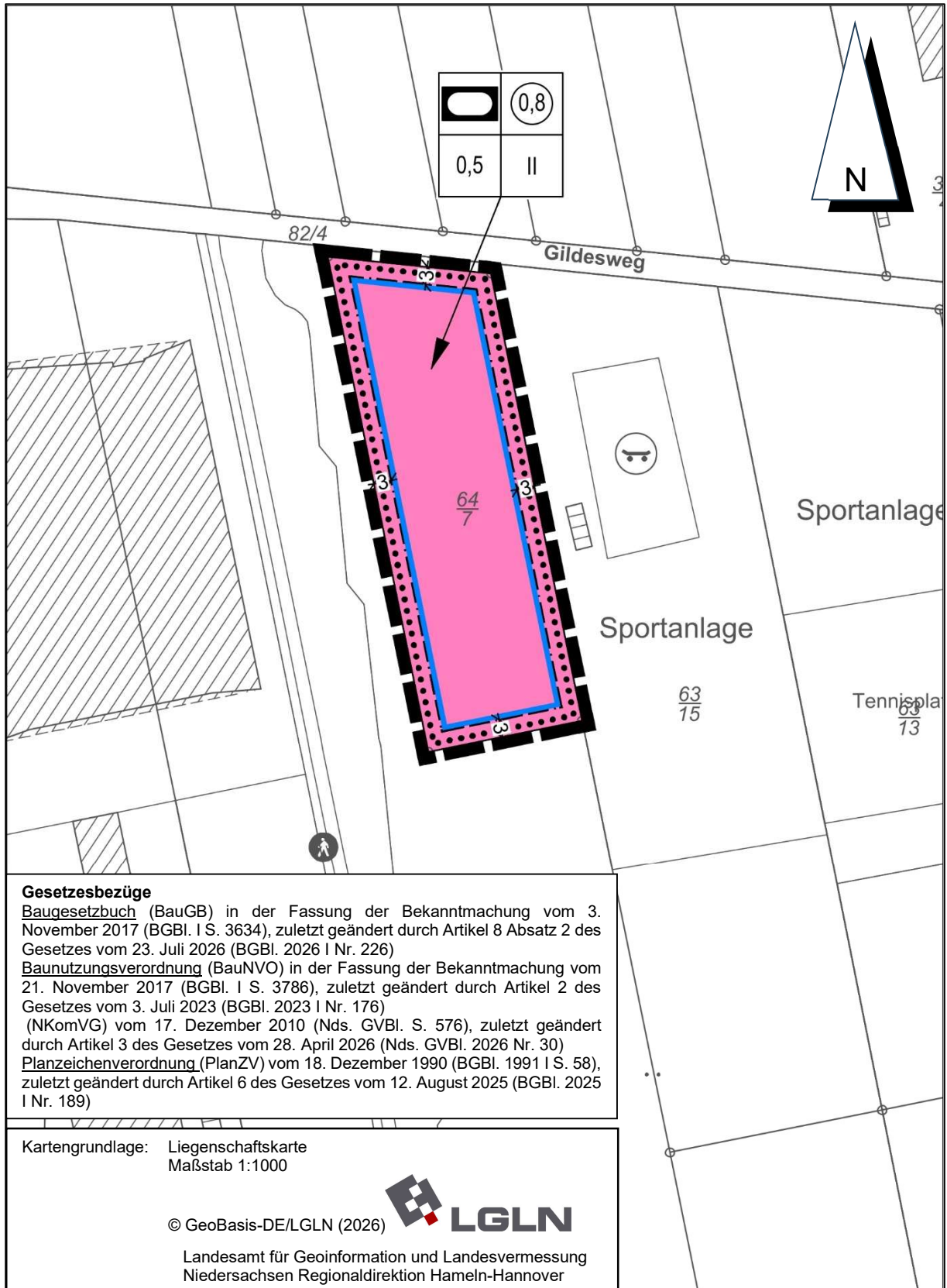
Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
1.9.2026			

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 „SCHUL- UND SPORTPARK“, 2. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Bebauungsplan Nr. 51 „Schul- und Sportpark“, 2. Änderung, M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl als Höchstzahl

0,5

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstmaß

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT
GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND
PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF,
FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Absatz 6 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf

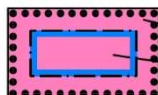


Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und
Einrichtungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 2. Änderung des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche

bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Flächen für den Gemeinbedarf

Die Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ sind je angefangene 600 m² mit mindestens 1 Laubbaum und 4 Laubsträucher zu bepflanzen. Die Anordnung der Gehölze kann in Einzelstellung, in Gruppen oder in Reihen erfolgen. Der Gehölzbestand kann dabei mit angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Qualität und Art der Anpflanzungen

Alle unter 1. genannten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. An die Pflanzqualität werden folgende Mindestanforderungen gestellt:

- Laubsträucher: Höhe 0,6 - 1,0 m
- Laubbäume: Heister, Höhe 2,5 - 3,0 m

Es sind nur ungiftige Laubgehölze der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (hpnV) sowie Obstbäume und -sträucher zulässig.

- Dazu gehören z.B. Laubbäume wie: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Moor-Birke (*Betula pubescens*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Rot-Buche (*Fagus silvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Zitter-Pappel (*Populus tremula*), fruchttragende Bäume (Obst- und Nussbäume)
- Dazu gehören z.B. Laubsträucher wie: Hasel (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), fruchttragende Sträucher (Obst- und Nuss-Sträucher)

3. Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen

Die unter 1. festgesetzten Maßnahmen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung können sukzessive nach Baufortschritt umgesetzt werden. Sie müssen jedoch spätestens in der Pflanzperiode (Oktober bis März) 5 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diese 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Schul- und Sportpark“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den

(Siegel)

Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung (der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „Schul- und Sportpark“) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Winsen (Aller), den

Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig, nach (Auftragsnr.: 264914-2, Stand vom 26.6.2026). 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

(Siegel)

.....
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Hannover im August 2026

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Veröffentlichung im Internet

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung wurde vom _____ bis zum _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Winsen (Aller), den

Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am _____ dem geänderten Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung wurde vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Winsen (Aller), den

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat die 2. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), den

(Siegel)

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ bekanntgemacht geworden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den

(Siegel)

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres gemäß § 215 BauGB seit Bekanntmachung der 2. Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden.

Winsen (Aller), den

Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Schul- und Sportpark“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Planbereich der 2. Änderung befindet sich im Westen des Ortes Winsen (Aller), südlich des Gildesweg sowie westlich der Skateanlage und umfasst das gesamte Flurstück 64/7 in der Flur 19 der Gemarkung Winsen (Aller).

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

2 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die vorliegende Planung stellt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Schul- und Sportpark“ dar. Sie soll die Errichtung eines neuen Vereinsheimes eines ortsansässigen Sportvereins ermöglichen. Somit soll auf Ebene der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung das Baurecht geschaffen werden. Zusammen mit dieser Bebauungsplanänderung wird gleichzeitig der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) in demselben Geltungsbereich berichtigt.

Ein Großteil des vorliegenden Geltungsbereiches wird im ursprünglichen Bebauungsplan bereits als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Freizeitsport festgesetzt. Dies schafft jedoch nicht die nötigen Voraussetzungen für die Errichtung eines Vereinsheimes.

Da das gesamte Grundstück in den Besitz des Sportvereins übergegangen ist, wird es durch die vorliegende Planung auch als Gesamtes geändert. Zudem werden weitere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

Der Änderungsbereich befindet sich im räumlichen Zusammenhang der bebauten Ortslage Winsens (Aller). Die Zugehörigkeit zum Innenbereich ermöglicht die Aufstellung eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

3 Planungsvorgaben

3.1 Städteräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung befindet sich im Westen des Ortes Winsen (Aller). Aufgrund der Begrenzung des Änderungsbereiches durch die Flurstücksgrenze reicht er nicht direkt bis an den nördlichen Gildesweg. Nördlich befinden sich die Haltestelle inkl. Wendeschleife OBS/ZOB, Winsen (Aller), die in Schulzeiten regelmäßig bedient wird, und Parkplätze. Westlich verläuft die Straße „Im Allertal“, auf deren anderer Seite sich eine Sporthalle befindet. Östlich angrenzend ist eine Skateanlage vorhanden. In der näheren Umgebung finden sich weiterhin die Gelände eines Tennisclubs, eines Landhotels, eines Schützenvereins, eines Schwimmbades sowie einer Oberschule. Zudem liegen zwischen den genannten Geländen einige freie Grünflächen.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 des Landkreises Celle, das aktuell nach wie vor zu beachten ist, weist Winsen (Aller) als Grundzentrum mit der Zusatzfunktion eines Standortes mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus. Südlich des Planbereiches befindet sich im Bereich der Aller ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft und ein Vorsorgegebiet für Erholung. Zudem liegt ein großer Teil der Ortslage Winsens in einem Gebiet für die Sicherung des Hochwasserabflusses. Es wird nicht erwartet, dass die vorliegende Planung die Funktion dieser ausgewiesenen Gebiete in Frage stellt.

Gemäß Kapitel 3.8 01 der beschreibenden Darstellung sind Freiflächen und Einrichtungen in den Siedlungsbereichen, „die für die wohnungsnahe Erholungs- und Sportnutzung geeignet sind oder entwickelt werden können, grundsätzlich zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und, soweit erforderlich, zu verbessern. Dabei ist den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Erholung als eher passiver, beschaulicher Freizeitgestaltung und des Sports als aktiver Freizeitgestaltung Rechnung zu tragen.“ Im Fall der Errichtung eines Vereinsheimes für den ortsansässigen Sportverein kann die künftige Nutzung der vorliegenden Fläche dem Sport zugeordnet werden. Der aktuell noch als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Freizeitsport festgesetzte Bereich innerhalb des Schul- und Sportparks war jedenfalls für die Sportnutzung geeignet und deshalb auch innerhalb der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes als solche entwickelt. Die aktuell nicht genutzte, brach liegende Fläche kann nun durch die vorliegende Planung verbessert werden, indem sie eine neue Festsetzung erhält und folglich eine tatsächlich sportliche Nutzung mit einem aktiven Bauvorhaben ermöglicht werden kann. Somit kann diesem Grundsatz der Raumordnung entsprochen werden.

Im beschlossenen aber noch nicht in Kraft getretenen Entwurf des RROP 2026 des Landkreises Celle ist Winsen (Aller) ebenfalls als Grundzentrum ausgewiesen. Der vorliegende Änderungsbereich liegt im Zentralen Siedlungsgebiet und wie ein großer Teil der Ortslage in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz. In Vorranggebieten dürfen Maßnahmen nicht deren Zielen widersprechen; sie unterliegen nicht der Abwägung durch planende Kommunen. Allerdings ist dieses Ziel bzw. das Vorranggebiet noch nicht rechtlich verbindlich festgesetzt. Der Bereich ist nicht als gesetzliches Überschwemmungsgebiet festgelegt, wohl aber als Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind in Risikogebieten „insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen“ (§ 78b WHG). Angesichts des Bedarfs an einem neuen Standort für das Vereinsheim nimmt der Rat der Gemeinde

Winsen (Aller) für den Änderungsbereich das Risiko einer Überschwemmung, die statistisch einmal in zweihundert Jahren vorkommt, in Kauf.

Südlich werden im Bereich der Aller ein Vorranggebiet Natura 2000, ein Vorranggebiet Biotopverbund sowie ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft dargestellt. Es wird auch hier nicht erwartet, dass die vorliegende Planung die Funktion dieser Gebiete in Frage stellt.

In der beschreibenden Darstellung des Entwurfs des RROP 2026 wird beschrieben, dass Abwägungsfreiräume bei der Nutzung Sport an die Kommunen abgegeben und nicht auf Ebene der regionalen Raumordnung geregelt werden (RROP 2026 beschlossener Entwurf, Begründung, Seite 20-21). Hiervon macht die Gemeinde Winsen (Aller) im Rahmen der vorliegenden Planung Gebrauch.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt den vorliegenden Änderungsbereich als Grünfläche dar. Das Gelände um den Schul- und Sportpark ist überwiegend ebenfalls als Grünfläche bzw. im Bereich der Schule als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Ein entsprechender Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Um die vorliegende Änderung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird dieser parallel berichtigt. Künftig wird der Geltungsbereich der Berichtigung, der dem der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes gleicht, als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt.

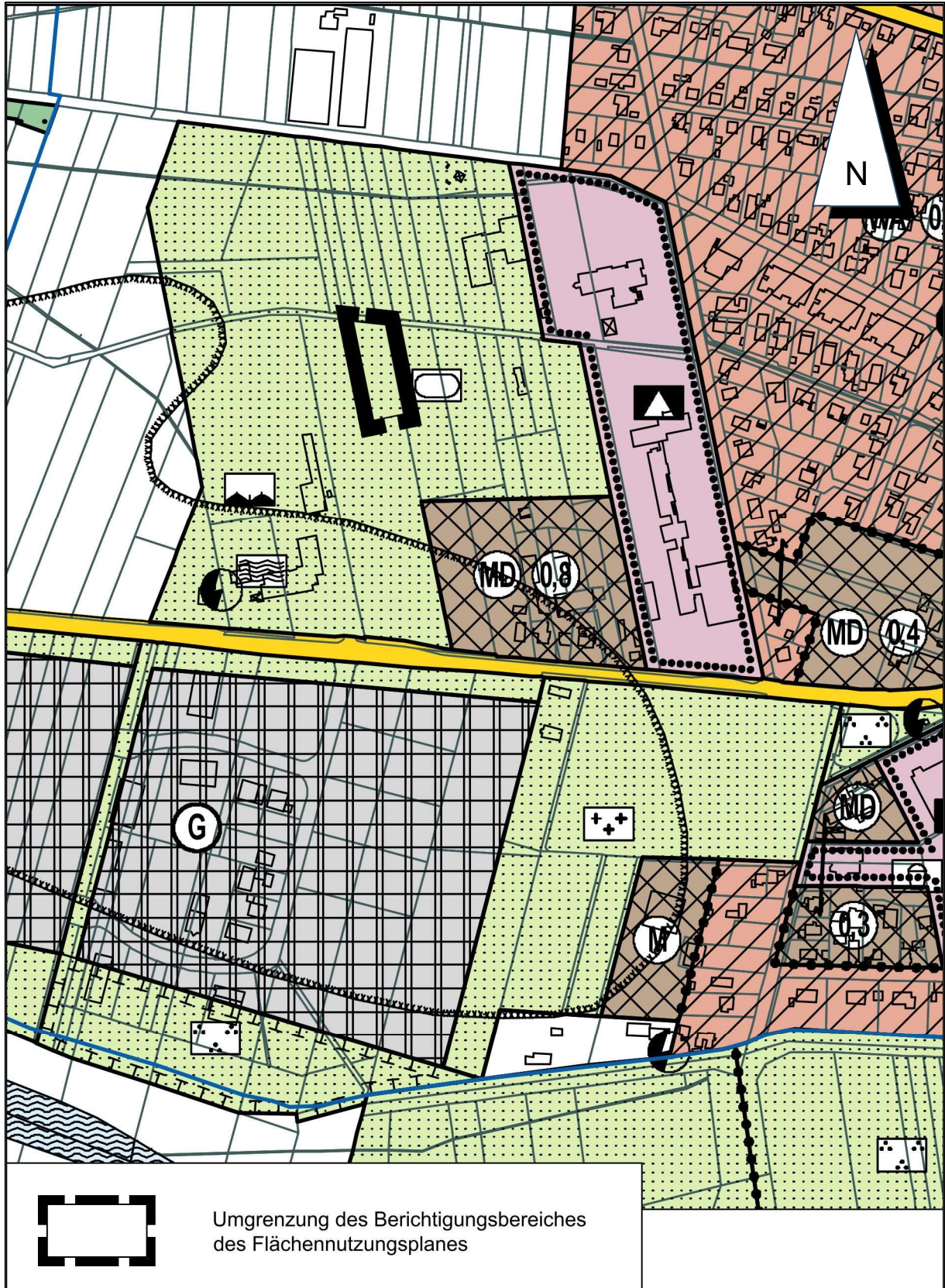
Folglich kann die Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung (ursprünglicher Bebauungsplan)

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 51 „Schul- und Sportpark“ trat 2017 in Kraft. Der Geltungsbereich umfasste eine um Einiges größere Fläche und ermöglichte eine grundlegende verbindliche Bauleitplanung für den gesamten Bereich westlich und nördlich der Oberschule sowie der bestehenden Sportanlagen und -betriebe. Der nördliche und überwiegende Teil des vorliegenden Änderungsbereiches wurde im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Freizeitsport festgesetzt. Hierzu gehörte die Textliche Festsetzung Nr. 1.1, die Flächen und bauliche Anlagen für Ball- und Rollsportarten wie z.B. Skater, Inliner, Biker sowie Soccer zulässt. Der südliche Bereich wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Hier lässt die Textliche Festsetzung Nr. 2.0 Anlagen zu, die der Nutzung des Geländes durch die Allgemeinheit dienen, bspw. Wege, Parkbänke, Grillhütten oder Spielgeräte. Die nordwestliche Spitze des Änderungsbereich ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Schulbushaltestelle/Parkplatz festgesetzt. Im gesamten Planbereich des Bebauungsplanes wurde eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 18 m über Gelände festgesetzt. Die ursprünglichen Textlichen Festsetzungen Nrn. 3.1, 3.3 und 3.5 beziehen sich auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und beziehen sich auf den vorliegenden Änderungsbereich.

Ein entsprechender Ausschnitt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird im Folgenden dargestellt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Maßstab 1:5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

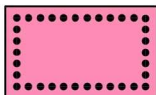
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VER-
SORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUN-
GEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BE-
REICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf



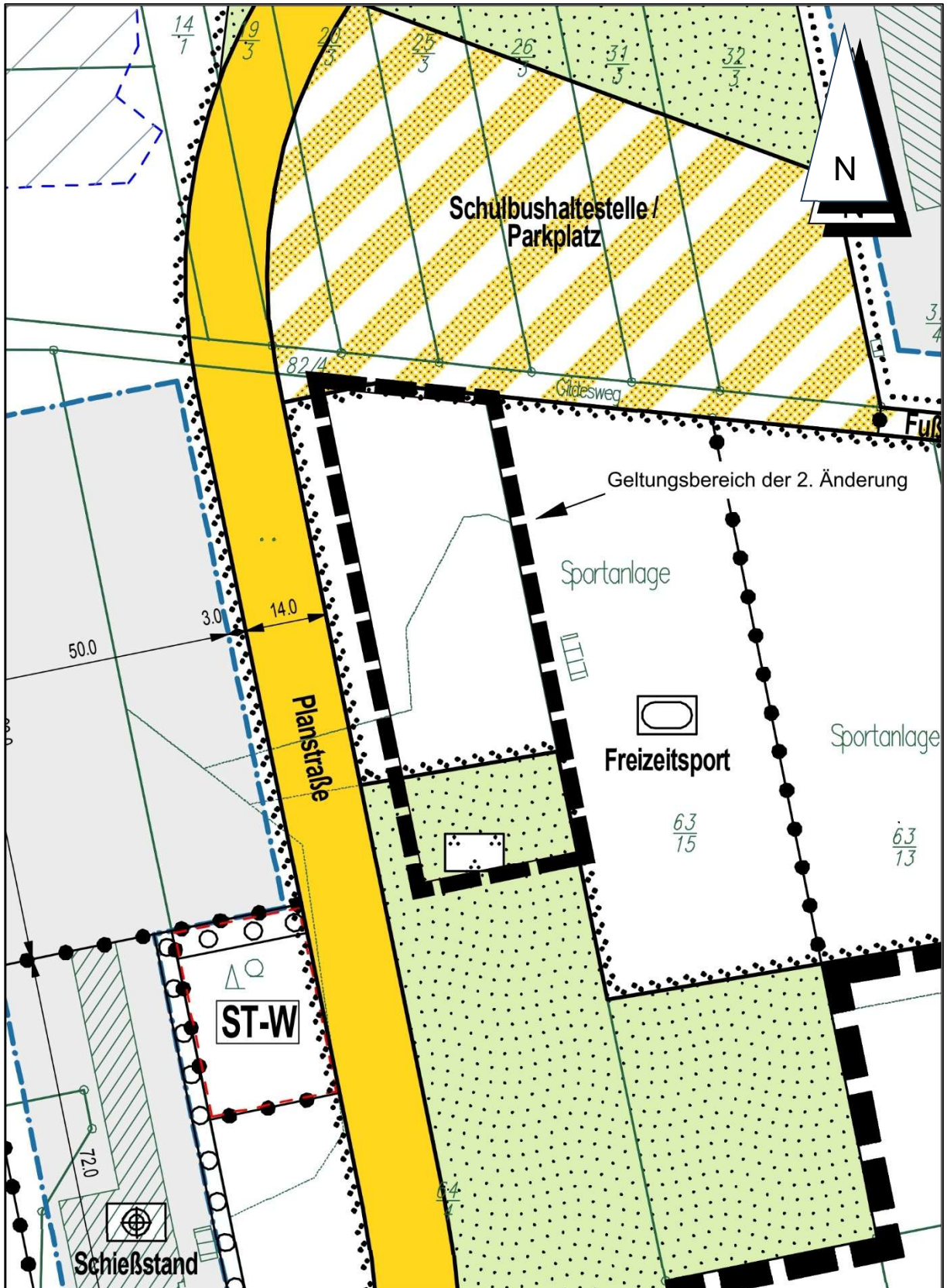
Sportlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung des Berichtigungsbereiches
des Flächennutzungsplanes

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Maßstab 1:1.000



Die erste Änderung des Bebauungsplans trat im Februar 2026 in Kraft und ermöglichte die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses für die Schwerpunktfeuerwehr Winsen (Aller). Die vorliegende Planung hat keinen Einfluss auf die erste Änderung des Bebauungsplanes.

3.5 Denkmalschutz

In Winsen (Aller) befinden sich zahlreiche Denkmäler, jedoch keines in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich.

3.6 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Die Fläche im Änderungsbereich liegt brach. Wertvolle Grünbestandteile der Natur und Landschaft sind darüber hinaus nicht vorhanden.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird an dieser Stelle nicht begründet. Die Festsetzungen für Grün und Umwelt werden unten ausgeführt.

4 Verbindliche Bauleitplanung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Änderungsbereich wurden keine der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten umgesetzt. Folglich soll, wie oben beschrieben, die Errichtung eines Vereinsheimes ermöglicht werden. Dies entspricht grundsätzlich noch dem ursprünglichen Ziel und Zweck der Planung.

Folglich wird im gesamten Änderungsbereich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ festgesetzt.

4.2 Bauweise, Baugrenzen, Flächen für Nebenanlagen

Es wird keine bestimmte Bauweise zugelassen; hierfür wird keine Notwendigkeit gesehen. Die Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung sind ausreichend. Die Baugrenze wird mit einem Abstand von jeweils drei Metern zu allen Seiten festgesetzt, um eine weitgehende Verteilbarkeit baulicher Anlagen zu ermöglichen.

Es werden zudem eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie zwei Vollgeschosse als Höchstzahl festgesetzt. Dies entspricht den Anforderungen an die Bebauung durch das Vereinsheim.

Die ursprüngliche Textliche Festsetzung Nr. 1.4 für zulässige Nebenanlagen außerhalb der nicht überbaubaren Fläche wird für den Änderungsbereich aufgehoben. Da Stellplätze gemäß BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig sind und das zu ermöglichende Vereinsheim den Zweck der Lagerung bereits grundsätzlich mit sich bringt, kann hier auf eine zusätzliche Festsetzung verzichtet werden.

Die Textliche Festsetzung Nr. 5 des ursprünglichen Bebauungsplans wird ebenfalls nicht übernommen. Eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18 m wäre ist nicht erforderlich und bei einer zweigeschossigen Bebauung ohnehin nicht umsetzbar.

4.3 Verkehr

Die Erschließung kann über die Straße „Im Allertal“ gesichert werden. Eine Notwendigkeit, Verkehrsflächen innerhalb des Änderungsbereiches festzusetzen, wird hier nicht gesehen.

4.4 Grün und Umwelt

Die grünordnerischen Festsetzungen, die im ursprünglichen Bebauungsplan für die vorliegende Fläche getroffen wurden, werden übernommen. Somit ergeben sich die gleichen Maßnahmen, die im Umweltbericht des Ursprungsplan erarbeitet wurden.

Dementsprechend wird die Textliche Festsetzung Nr. 1 der vorliegenden Planung lediglich in der Benennung der Fläche geändert, um die es sich handelt. Die zuvor festgesetzte Fläche für Sport- und Spielanlage wird nun analog zu dem Ziel der vorliegenden Planung als Fläche für Gemeinbedarf bezeichnet.

Die vorliegenden Textlichen Festsetzungen Nrn. 3 und 4 werden ebenfalls übernommen und regeln die Qualität und Art der Anpflanzungen sowie den Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen.

Da seit Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes noch keine Anpflanzung vorgenommen wurde, wird die Übernahme der grünordnerischen Festsetzungen für sinnvoll angesehen.

4.5 Immissionsschutz

Durch die Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Schul- und Sportparks sowie der damit einhergehenden Distanz zu der Wohnbebauung in östlicher Richtung ergeben sich hier keine nötigen Festsetzungen im Sinne des Immissionsschutzes, da sich keine schutzwürdige Bebauung in unmittelbarer Nähe befindet.

5 Zur Verwirklichung des Bebauungsplans zu treffende Maßnahmen

5.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht bekannt.

5.2 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist regelmäßig darauf hin, dass das Land Niedersachsen im Zweiten Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können.

5.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann ohne weiteres durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt werden. Hinweise darauf, dass dies grundsätzlich nicht möglich wäre, liegen nicht vor.

6 Städtebauliche Werte

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,2199 ha.

Die Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wurde zusammen mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51

„Schul- und Sportpark“

vom bis einschließlich

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.

Winsen (Aller), den

(Siegel)

Bürgermeister