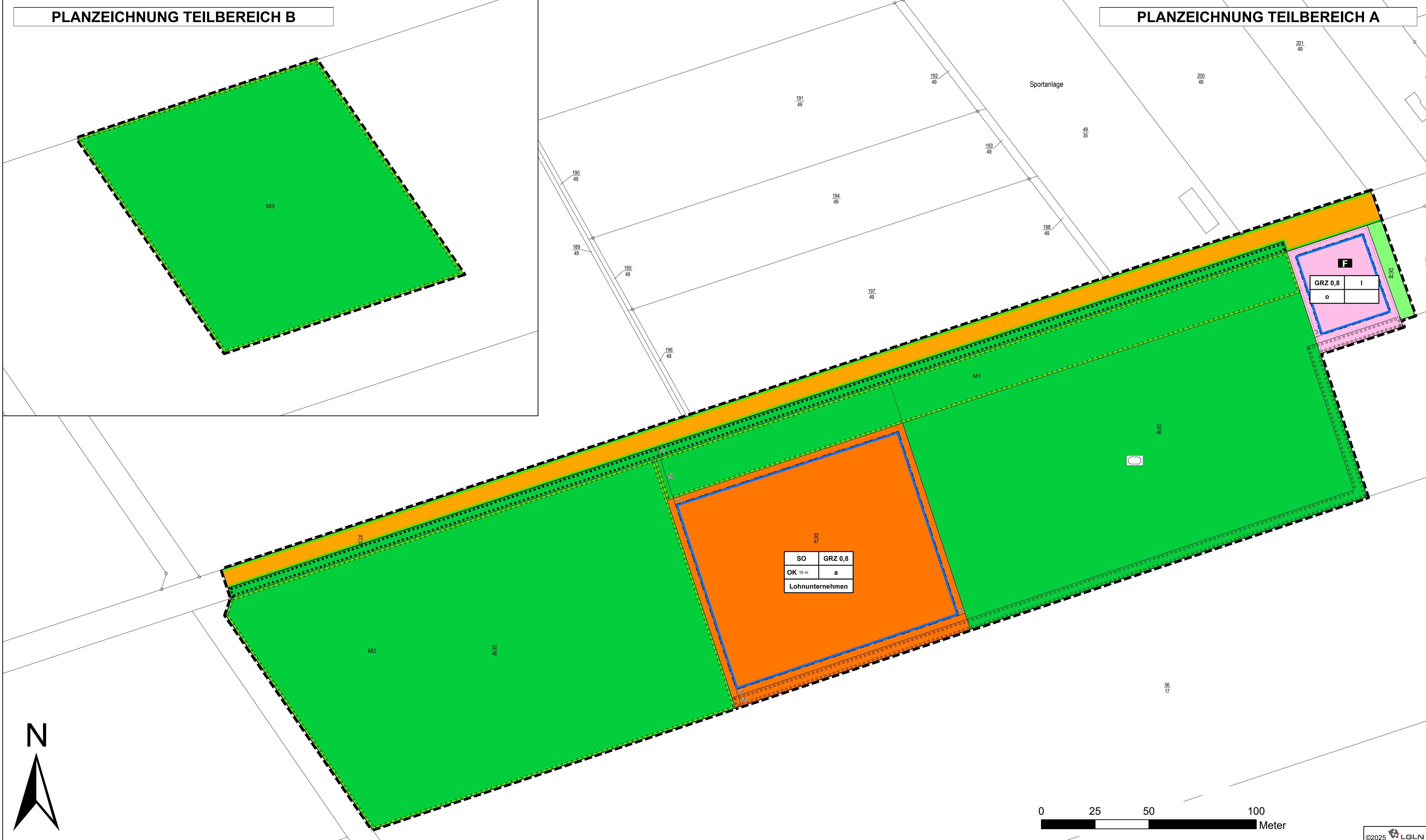


VERFAHRENSVERMERKE	
1. Aufstellungsbeschluss	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Winsen (Aller), den _____	Bürgermeister _____
2. Vervielfältigungen	
Kartengrundlage: _____ Maßstab: 1:1.000 _____ Liegenschaftskarte	
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Sulingen-Verden	
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straße, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom _____).	
_____, den _____ (Öff. best. Vermessungsbüro)	
3. Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Nord GmbH Große Straße 49 27356 Rotenburg (Wümme) Tel.: 04261 / 929300 Fax: 04261 / 929390 E-Mail: info@gpn-architekten.de	
Rotenburg (Wümme), den _____	_____ (M. Diercks) Planverfasser
4. Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ sowie der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ und die Begründung haben vom _____ bis zum _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Winsen (Aller), den _____	Bürgermeister _____
5. Satzungsbeschluss	
Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.	
Winsen (Aller), den _____	Bürgermeister _____
6. Inkrafttreten	
Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.	
Winsen (Aller), den _____	Bürgermeister _____
7. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ sind eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.	
Winsen (Aller), den _____	Bürgermeister _____

PRAAMBEL
Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und auf Grund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), in der jeweils aktuellen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) den Bebauungsplan Nr. 12 „Winsener Kirchweg“ bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung, als Satzung beschlossen. Winsen (Aller), den _____ _____ Bürgermeister



BAULICHE FETSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVVO)

1.1 Es wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVVO „Lohnunternehmen“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Lohnunternehmens sowie erforderlicher Nebeneinrichtungen.

Im Einzelnen zulässig sind:

- Maschinelle Hilfe für Fahrzeuge,
- Werkstatt und sonstige betriebseigene Nebeneinrichtungen und Nebenanlagen,
- Anlagen der Verwaltung und Aufenthaltsräume,
- Eine Betriebswohnung,
- Betriebsdienste Tankstelle und Waschplatz,
- Abstell- und Bewegungs-Fahrbahnen.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen für Einrichtungen der Feuerwehr zulässig. Hierzu zählen auch Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVVO.

1.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ ist die Errichtung von Sportplätzen zulässig. Zusätzlich sind besondere Nutzungen nach § Abs. 1 Nr. 9 BauGB in Form von Freizeitanlagen, Nebenanlagen (die der Sportplatznutzung dienen wie z.B. Geräteschuppen) und Stellplätze zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVVO)

2.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVVO „Lohnunternehmen“ darf die Höhe baulicher Anlagen eine Oberkante (OK) von 10,0 m oberhalb des gewachsenen Erdbodens nicht überschreiten.

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante durch untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Antennen) ist zulässig, wenn diese zum jeweiligen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1,5 m einhalten. Mobilfunkmasten sind unzulässig.

2.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Sportplatz“ ist die Errichtung von Sportplätzen mit einer maximalen Grundfläche von 300 m² und Nebenanlagen, die der Sportplatznutzung dienen (z.B. Geräteschuppen), mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zulässig. Stellplätze sind auf einer max. Fläche von 2.000 m² zulässig.

2.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – M – 1 – sind Zufahrten mit einer max. Grundfläche von 150 m² zulässig.

3. BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVVO)

In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVVO sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der 5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3-reihige Strauch-Baumhecken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanische Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzalre	2,1 v.S. 80/120
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	3 v.S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eiche	3 v.S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 v.S. 60/100
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 v.S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 v.S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	2 v.S. 80/120
<i>Cotoneaster monogyna</i>	Engfrüchtiger Weidensp.	3 v.S. 120/20
<i>Euconymus europaeus</i>	Pfeiffräulechen	2 v.S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 v.S. 80/120
<i>Salix alba</i>	Ohreweide	1 v.S. 60/80
<i>Salix cinerea</i>	Grasweide	1 v.S. 60/80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 v.S. 120/20
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 v.S. 60/100

2,1 v.S. 80/120 = 2-jährig, von Sammlungsvergütungen, Stammhöhe 80 – 120cm

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planzungsverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25 x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-7 Exemplaren zu pflanzen.

Einziehung: Die Pflanzung ist alleszeit zum Schutz vor Verbisss 5-8 Jahre mit einem Wildschutzzäun zu versehen. Die Einziehung ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einziehung der Bäume ist nur im Bereich des Pflanzgebietes, dem inneren Bereich des Pflanzgebietes zugewandten Seite des Pflanzstreifens zulässig.

Umsetzung: Die Pflanzungen erfolgen durch die Grundstückseigentümer in der ersten Pflanzperiode (November bis April nach Beginn der Baumaßnahmen) im Pflanzgebiet. Die Pflanzungsdauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

5. FLÄCHE ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BaUGB)

Innere der 5 m breiten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand, gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 b BaUGB, vollständig und dauerhaft zu erhalten. Abgänger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubbäumen oder Sträucher gleichartig, im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Die Artenauswahl und Pflanzqualität sind der textlichen Festsetzung Nr. 4 zu entnehmen.

Bei allen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind Stamm, Krone und Wurzelaum zu schützen.

Innere der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind im Bereich der festgesetzten Grünfläche „Sportplatz“ sowie des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmer“ jeweils eine Zufahrt in einer Breite von 10 m zu zulässig.

6. FLÄCHE FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZU PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BaUGB)

M 1 – Entwicklung eines extensiven Gras- und Staudensauums

Innere der 20 m breiten Fläche – M 1 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft sind ein extensiver Gras- und Staudensaum zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen Zur Etablierung von Kräutern und Blühpflanzen ist eine Einsaat mit der Saatgutmischung 24 N1 Mehrjährige Blühpflanzen SS 2 Niedersachsen mit 70 % Wildpflanzen (Reisgras) und 30 % Kulturarten oder vergleichbares fachgerecht vorzusehen. Eine jährliche Mahd ab August ist zulässig. Das Mähgut ist abzufahren, aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Im Übrigen sind die Flächen dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine gärtnerische Nutzung sowie der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln sind nicht zulässig. Die Anlage des extensiven Gras- und Staudensauums erfolgt nach Beginn der Baumaßnahmen im Pflanzgebiet. Optional ist auch die Entwicklung eines mesophilen Grünlandes mit den Bewirtschaftungsaufgaben einer Mäh- und Mähwischfläche M 2 zulässig.

Innere der Fläche – M 1 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Bereich der festgesetzten Grünfläche „Sportplatz“ sowie des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lohnunternehmer“ jeweils eine Zufahrt in einer Breite von 10 m zu zulässig.

M 2 – Entwicklung eines Mesophilen Grünlandes

Innere der Fläche – M 2 – für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind ein mesophiles Grünland (Zielbiotope GMS) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ziel ist es, auf der Fläche den Boden auszuathören und durch Bewirtschaftungsmaßnahmen eine naturnahe, an Kräutern und Hochstauden, Süß- und Sauergräsern reiche Grünlandvegetation zu entwickeln. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der ersten Bewirtschaftungsperiode nach Beginn der Baumaßnahmen im Pflanzgebiet.

Zur Erstinstandsetzung der Fläche hat eine Einsaat mit zertifiziertem Regio-Saatgut für Extensiv Grünland fachgerecht zu erfolgen.

TEXTICHE FESTSETZUNGEN

Bewirtschaftungsbedingungen:

1. Das Grünland darf erst ab dem 01. Juli eines jeden Jahres gemäht und maximal als zweischrägige Mahwiese bewirtschaftet werden. Mulchen ist nicht gestattet.
- * Alternativ ist eine Beweidung, ab dem 01. Juli eines jeden Jahres als Standweide mit maximal 2 Großvieheinheiten pro Hektar zulässig. Eine Zufütterung der Weidetiere ist nicht gestattet. Die Weidetiere sind zum 20. Okt. eines jeden Jahres von der Nutzfutze zu nehmen (keine Winterweide). Einzäunung nur mit örtlichem festen Weidezaun oder mobilem Elektrozaun. Portionsweiden sind nicht gestattet. Keine Errichtung von Viehunterständen.
2. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
3. Das Mahgut ist im Laufe des Bewirtschaftungsjahres vollständig abzuführen und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
4. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 01.07. eines jeden Jahres gestattet.
5. Umbruch und/oder Fräsen mit Neunsassa, Schiltschneise u.ä. sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 01. Juli.
6. Ein Ausmähen der Nutzfutzei zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mahgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzuführen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Nutzfutzei sollte kurzfristig in den Winter gehen.
7. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Kuppen und Senken (auch zeitweilig wasserführend) sind im derzeitigen Zustand zu belassen.
8. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden. Die ordnungsgemäße Unterhaltung bestehender Gräben und Gräben per Hand bleibt zulässig in der Zeit vom 01.09. bis 01.03 eines jeden Jahres.
9. Eine Beregung der Nutzfutzei ist unzulässig.
10. Eine Ertrag-Übergang-Düngung mit mineralischen Düngestoffen mit 50 kg N/ 20 kg P/ 40 kg K pro Hektar und Jahr oder mit Festmist ist bis zum 20.03. und nach dem 01.07. gestattet.
11. Sludge- und Futtermitteln dürfen nicht angelegt werden. Kein Lagern von Rundballen u.ä.
12. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
13. Eine Änderung der Nutzungstermine und/oder Bewirtschaftungsauflagen ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmeweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.

M 3 – Entwicklung einer Ackerbrache mit Selbstbegattung

Zur naturschutz- und artenschutzrechtlichen Kompensation ist in der Gemarkung Wolthausen, Flur 5 auf dem Flurstück 489/9 auf einer Fläche von - 13.500 m² die Entwicklung einer Ackerbrache mit Selbstbegattung anzustreben und dauerhaft zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt nach Beginn von Baummaßnahmen im Plangebiet.

Die Ackerbrache ist einmal jährlich zu mähen. Das Mahgut ist vollständig abzuführen und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden. Eine Bewirtschaftung in der Brak- und Aufwuchtszeit der Feldreiser zwischen Anfang März bis Mitte August ist unzulässig. Ein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln, Beregung der Fläche ist unzulässig. Bei starkem Auftreten von Problembekräutern ist ein selektiver Schräpfschnitt vor der Samenreife durchzuführen.

Eine ggf. naturschutzfachlich notwendige Anpassung des Pflegeregimes ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

HINWEISE

BODENDEKENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkoalensammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 (1) des NDöSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) des NDöSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu treffen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

KAMPFMITTEL

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Luftblausäureauswertung auf Schäden durch Abwurfmittel durchgeführt. Im Antwortschreiben vom 24.04.2025 teilte das LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover mit, dass keine Kampfmittelbelastung vermutet und kein Handlungsbedarf besteht.

Sollten dennoch bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brand-munition, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt, die Feuerwehreinstitute oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

AUSSENBELEUCHTUNG

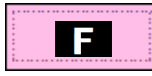
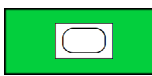
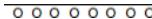
Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur nicht > 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025.

Baunutzungsordnung (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).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

PLANZEICHENERKLÄRUNG <i>(GEMÄSS PLANZEICHENERKLÄRUNG VON 1990)</i>	
1. Art der baulichen Nutzung	
	Sonstige Sondergebiete hier: Lohnunternehmen (§ 11 BauNVO)
2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen	
	Flächen für den Gemeinbedarf hier: Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB))
3. Maß der baulichen Nutzung	
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
I	Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß (§ 16 Abs. Nr. 4, § 18 BauNVO)
OK 10 m	Gebäudeoberkante, Höchstmaß (§ 16 (2) Nr. 4, § 18 BauNVO)
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	Baugrenze (§ 23 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
5. Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
6. Grünflächen	
	Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
7. Naturschutz	
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
	Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

