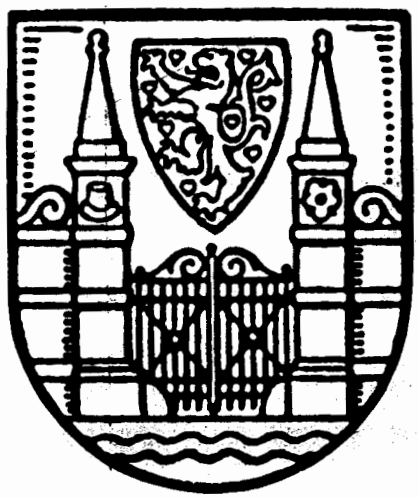

W I N S E N
(Aller)
Kreis Celle

Erläuterungsbericht zum

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 79/80

FASSUNG

~~Aug. 80~~

(DEZ. 80
APR. 81)

W I N S E N (Aller) Kreis Celle
Flächennutzungsplan 1979/80

E r l ä u t e r u n g s b e r i c h t

FASSUNG DEZ. 80
mit Zusammenfassung im APR. 81

I. Anlaß der Änderung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde von 1976/77 soll für mehrere, teilweise kleine Teilflächen in fast allen Ortsteilen überarbeitet werden, weil erstens die Darstellung von Baugebieten für industrielle und gewerbliche Nutzung bisher nicht geklärt war, weil zweitens inzwischen der Bedarf an Wohnbaugebieten infolge Bebauung der bisher bereitgestellten Flächen wieder angestiegen ist, weil drittens in den Verfahren fertiggestellter sowie in Angriff genommener Bebauungspläne einzelne Nutzungen durch detailliertere Planung geändert wurden bzw. werden müssen, schließlich weil viertens neue Planungsvorstellungen - teilweise aus Anlaß von entsprechenden Anträgen durch Privatleute und Körperschaften - in den Gemeindegremien entwickelt wurden und eingearbeitet werden sollen.

II. Verfahren

Die Vorskizzen der Änderungen wurden in den Ortsräten erörtert, in den Ausschüssen und im Gemeinderat beraten und beschlossen. Ein Vorentwurf mit Darlegungstext über Ziele, Zwecke und Auswirkungen ist einen Monat lang öffentlich ausgelegt worden. Die dabei vorgebrachte Anregungen und Bedenken sind erneut beraten und beschlossen worden. Das Ergebnis war der ENTWURF, der den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt wurde. Deren Forderungen, Anregungen, Bedenken und Hinweise ergaben die Auslegungsfassung DEZ.1980, die nach Beratung und Beschlüssen zu den dabei eingegangenen Anregungen und Bedenken ohne erneute Änderung im April 1981 durch Feststellungsbeschluß die vorliegende Planfassung darstellt.
Präambel und neue Verfahrensvermerke in ihren seit dem 1.1.1981 geltenden Fassungen erhält der Plan erst für die beschlossene Endfassung.

III. Form der Darstellung

Abweichend von der Vorentwurfsfassung, die mit farbigen Einzeichnungen in Lichtpausen der bisherigen Teilpläne M.1:5000 arbeitete, ist aus Gründen der Handlichkeit der Entwurf in Einzelblätter DIN A4 und A3 aufgeteilt und zusammengeheftet worden, dazu getrennt im gleichen Format der Erläuterungsbericht. Durch eine dabei vorgenommene Gegenüberstellung von entsprechenden Ausschnitten der bisherigen wirksamen Planfassung sowie ausreichend große Darstellung der be-

nachbarten - ungeändert bleibenden - Nutzungen sind auch durch diese reduzierte Form die Grundlagen zur Beurteilung von Auswirkungen und zur Stellungnahme gegeben. Trotz dieser doppelten Darstellung aller Änderungsflächen wird gegenüber der früheren Verwendung großer Lichtpausen eine Papiereinsparung von rd. 2/3 erreicht. Für die verwendeten Deutschen Grundkarten M.1:5000 hat die Gemeinde die Vervielfältigungserlaubnis des Herausgebers (Katasteramt Celle) erhalten.

IV. Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen

Bei den Darstellungen baulicher Nutzung ist abweichend von der als Regelfall in den VVBBauG bestimmten Form (BAUFLÄCHEN ohne GFZ-Angaben) hier wegen erforderlicher Anpassung an die weiterbestehenden übrigen Darstellungen weiterhin mit BAUGEBIETEN nebst GFZ gearbeitet

Die Reihenfolge richtet sich nach den TEILPLÄNEN des ursprünglichen Fl.N.Planes, die den Ortsteilen entsprechen, und innerhalb dieser nach Durchnumerierung der einzelnen umrandeten Änderungsausschnitte.

TEILPLAN 2 WINSEN/SÜDWINSEN

1 Eine rd. 0,2 ha große Fläche mit der bisherigen Darstellung Grünfläche / Zweckbest. Kinderspielplatz soll WA (allgem. Wohngebiet) werden, weil ihr Einzugsbereich inzwischen von den neu ausgewiesenen Spielplätzen am Eichkatzgrund und südlich der Stechinellistraße überschnitten wird, weil außerdem das Grundstück noch nicht im Gemeindebesitz ist, und weil schließlich ein später in einer nordwestlich geplanten künftigen Baugebietserweiterung anzulegender Kinderspielplatz die restlichen noch geringfügig weiter als 400 m Gehweg von vorhandenen Spielplätzen entfernt liegenden bebauten Wohngebiete abdecken kann.

2 Zwei Teilflächen mit zusammen rd. 3,1 ha Größe, die in der 7. Änderung des Bebauungsplanes NR.5 etwas geänderte und abweichend abgegrenzte bauliche Nutzungen erhielten, teilweise (die Fl. mit nur gerissen angedeuteter Nutzungsart) nur erhöhte Geschoßflächenzahlen bekamen, werden hier wie in der Begründung zum Beb.plan angekündigt nachträglich entsprechend dargestellt..

3 Ein Baugebiet von rd. 3 ha Größe mit der bisherigen Darstellung MI = Mischgebiet, in dem aber landwirtschaftliche Betriebe weiterbestehen werden, erhält die deshalb angemessenere Nutzungsdarstellung MD = Dorfgebiet. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit der durchschnittlichen GFZ von 0,4 wie bisher.

4 Fläche von rd. 7,2 ha Größe plus rd. 1 ha Schutzfläche (Brandschutzstreifen) im Nordosten der Ortslage

- *dargestellt erst auf den Seiten 5a / 5b wegen der Beibehaltung der Reihenfolge aus anfänglichen Vorentwurfsfassungen -*

mit bisheriger Nutzung als Forstflächen soll zur Deckung des ansteigenden Bedarfes vorbereitend als WA = allgem. Wohngebiet dargestellt werden. Es grenzt im Süden und im Westen an bebaute oder in Bebauungsplänen rechtsverbindlich festgesetzte Baugebiete WA an, wobei stellenweise die tatsächliche Bebauung schon über die bisherigen Begrenzungen hinausgeht. Die Fläche rundet die Bauflächen im Nordosten der Ortslage Winsen ab und hält noch ausreichende Abstände zu weiter östlich verlaufenden Grenzen einer Rohstoff-Sicherungsfläche sowie des Wasser-Schutzgebietes vom Winsener Wasserwerk.

Innerhalb dieses Baugebietes ist als Standortangabe ohne genaue Flächendarstellung ein Kinderspielplatz gekennzeichnet. Erst im kommenden Verfahren eines oder mehrerer verbindlicher Bebauungspläne können dessen Lage und Größe ausgewiesen werden.
Das zu erwartende Nettobauland von rd. 6 ha wird hier Platz für ca. 60 Einzelgrundstücke bieten.

5 Ein bebautes Grundstück von rd. 0,2 ha Größe wird nur nachträglich in die benachbarte Darstellung von WA = allg. Wohngebiet einbezogen. Das bereits bei Aufstellung des bisherigen Flächennutzungsplanes bestehende Haus war versehentlich übergangen worden, wird innerhalb der OD-Grenze verkehrlich erschlossen und steht völlig im Zusammenhang mit der übrigen geschlossenen Bebauung dieses Ortsteiles.

6 Diese westlich der Realschule liegende Fläche mit rd. 1 ha Grünfläche - Zweckbestimmung Sportplatz -, rd. 2 ha MD = Dorfgebiet und restlichen rd. 0,5 ha Fläche für den Gemeinbedarf - hier: Schulfläche - hat neue Abgrenzungen dieser drei Nutzungen erhalten. Die bisherigen Darstellungen waren durch Schulerweiterung, Geländeerwerb und Neuanlage von Sportanlage überholt. Im Beteiligungsverfahren hat der Schulträger die nun eingezeichneten Abgrenzungen mitgeteilt.

7 Das Planzeichen „Kinderspielplatz" ist in den Grünanlagen der Gemeinbedarfsfläche „Schule" am Krähenhof als Standortangabe nur nachhetragen worden, um diese tatsächlich inzwischen angelegte Nutzung zu kennzeichnen.

8 Eine rd. 1,1 ha messende Fläche bisheriger Forstnutzung im Osten der Ortslage

- *auch diese zeichnerische Darstellung wie die lfd. Nr.4 erst auf den Seiten 5a / 5b wegen Einhaltung früher im Vorentwurf begonnener Numerierung enthalten -*

zwischen Mühlenweg und Wasserschutzgebietsgrenze, bestehend aus rd. 0,55 ha WA = allgem. Wohngebiet sowie einer etwa gleich großen Schutzfläche als Brandschutzstreifen gegen den benachbarten Wald ist zwecks Abrundung des hier westlich und südlich schon wirksam dargestellten Wohngebietes dargestellt worden. Sie bietet in einer knapp bemessenen Bautiefe Platz für etwa 7 Einzelgrundstücke, wobei ein verbindlicher Bebauungsplan für Freihaltung des Zugangs zu den dahinter liegenden Waldflächen sorgen muß, die dort infolge Unterschutzstellung für das Wasserwerk keine weitere Bebauung mehr zulassen.

9 Für die in Winsen dringend erforderliche Bereitstellung von Baugebieten mit gewerblicher Nutzung ist nach mehreren und aus verschiedenen Gründen - von privaten bis zu landesplanerischen Belangen - gescheiterten Anläufen nunmehr eine Fläche im Westen des Ortsteiles Südwinsen vorgesehen. Sie liegt zwischen dem vorhandenen Kalksandsteinwerk und dem westlichen Ortsrand von Südwinsen, rd. 200 m von letzterem entfernt, Zwischenraum ist Waldbestand.
An der Südseite der nach Wietze (Ortsteil HORNBOSTEL) führenden Kreisstraße 4 füllt sie etwa den Raum zwischen dieser und der grob dargestellten Nordgrenze einer Rohstoff-Sicherungsfläche aus. Dort liegen oberflächennahe, volkswirtschaftlich bedeutsame Rohstoffe, hier für den Hoch- und Tiefbau, die hier ja bereits für die Kalksandsteinherstellung gewonnen werden.
Dargestellt werden rd. 17,5 ha GE = Gewerbegebiet, einschließlich der ca. 3,5 ha schon bebauten Werksgeländes. Die im Entwurfsstadium noch geplante Darstellung GI = Industriegebiet für das westliche Drittel dieser Gesamtfläche ist wegen der damit zulässigen zu intensiven Emissionen aller Art wieder entfallen. Durch die schon entstandene Lage des Werkes in Verbindung mit dessen

Tagebauflächen sowie vertraglich gesicherten künftigen Gewinnungsgebieten relativ nah an der Gemeindegrenze werden sich Auswirkungen dorthin nicht vermeiden lassen. Auch Abhilfe durch dazwischenliegende ggf. aufzuforstende Streifen kann wegen der entstandenen Wasserflächen nicht geschaffen werden. So werden die an sich für Erholungszwecke attraktiven Wasserflächen erst nach längerer Zeit durch in ihrer Nähe auszuweisende entsprechende Grün- und Sonderflächen auf dem Gebiet der Nachbargemeinde nutzbar gemacht werden können.
Entlang der K 4 ist ein Abstandsstreifen in der Darstellung angedeutet, der erstens abschirmenden Bewuchs als zu erhalten und zweitens die Nichtzulässigkeit beliebiger Zu- und Ausfahrtsstellen an der freien Strecke kenntlich macht. Erst ein verbindlicher Bebauungsplan oder mehrere für nacheinander zu erschließenden Teile dieses Baugebietes werden die Einzelheiten der verkehrlichen Anbindung und der möglichen Immissionsschutzmaßnahmen festsetzen. Nur die gegen die angrenzenden Waldflächen später freizumachenden Brandschutzstreifen sind im Plan dargestellt worden.
Die Darstellung dieser GE-Gebiete soll endlich die räumliche Einschränkung der bebauten und wegen umgebender störungsempfindlicher Nutzungen nicht ausdehnungfähigen alten Gewerbegebiete der Gemeinde entlasten. Die Verkehrsanschlüsse sind hier als günstig anzusehen, die ufernahen Bereiche am Fluß werden nicht in Anspruch genommen.
Das Maß der baulichen Nutzung ist vorbereitend mit der durchschnittlichen GFZ von 0,8 dargestellt. Dieser Wert soll im Interesse einer möglichst sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden nicht zu niedrig angesetzt werden.

10 An der selben Kreisstraße 4 ist auf deren Nordseite gegenüber der vorhandenen Bebauung eine rd. 1,2 ha große Fläche als WA = allg. Wohngebiet dargestellt, zur Abrundung des Ortsteiles, der sich nach Westen nun nicht mehr erweitern kann. Hier könnten etwa 10 bis 12 Einzelgrundstücke gebildet werden, verbunden allerdings mit dem parallelen Schutzstreifen zur Brandabwehr von rd. 0,9 ha Größe. Dieser kann aber wegen der möglichen Einbeziehung von Teilstreifen in die späteren Gärten einen kleineren Flächenanteil ausmachen als hier in der Darstellung 1,2 : 0,9.
Dieser Schutzstreifen wird außerdem hier zur Begleitung der Planung Bebauungsplan NR.23 südlich der K 4 westlich dieses Baugebietes weitergeführt bis zur südlichen Waldgrenze in der Nähe der Nebenbahnstrecke. Er ist noch einmal rd. 1 ha groß und liegt hier voll außerhalb der Grundstücke.
Das Maß der baulichen Nutzung ist im neu dargestellten WA in Anpassung an die bestehenden Nachbarwohngebiete mit 0,3 dargestellt.

11 Etwa 1,1 ha bisherigen Dorfgebietes (MD) am Südende des eben bei Nr.10 erwähnten Brandschutzstreifens werden wieder als Außenbereich dargestellt, weil das Verfahren des benachbart aufgestellten Bebauungsplanes NR.24 gezeigt hat, daß hier zugunsten der privaten Tierhaltung und -zucht keine Bebauung mehr stattfinden sollte. Dargestellt ist jetzt Fläche für die Landwirtschaft.

12 Am Oheweg im östlichen Nebaugebiet des Ortsteiles Südwinsen ist inzwischen ein Feuerwehrgerätehaus errichtet worden, das hier mit den nötigen guten Verkehrsverbindungen zu den übrigen Ortsteilen richtig untergebracht ist. Dafür wird hier nachträglich die entsprechende Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf / Zweckbest. Feuerwehr" vorgenommen. Die Größe beträgt rd. 0,1 ha.

13 Südlich der Bebauung am Oheweg, die zur Zeit den Südrand dieses Baugebietes von Südwinsen bildet, werden neu und unter Abwendung von früheren Planungen (Mischgebiet als Übergangszone zu südlich

einmal vorgesehenen Gewerbegebieten jenseits der Eisenbahnlinie) rd. 4,5 ha WA = allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das soll die Festsetzung von Baugebiet für den nicht nachlassenden Bedarf an Grundstücken für Einfamilienhäuser vorbereiten. Die früher gegen solche Ausweisungen in Nähe der Bahnlinie sprechende Belastung dieser Strecke ist durch deren verschwindende Bedeutung fast völlig zurückgegangen. Zum Dorfkern im Westen mit dort noch weite bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben wird Abstand eigehalte indem deren hofnahe Weiden hinter dem Försterssteig freigelassen werden.
Ein voraussichtliches Nettobauland von rd. 3,5 h Größe wird hier Platz für etwa 35 bis 40 zusätzliche Einzelgrundstücke bieten, die dargestellte durchschnittliche GFZ von 0,4 soll einen nicht unwirtschaftlichen Umgang mit der verfügbaren Fläche ermöglichen. Die Grundstücke brauch dann für die stetig steigenden Häusergröße nicht ebenfalls immer größer zu werden.
Das Gebiet grenzt im Südosten an die Gemeindegrenze zu Hambühren, Gemarkung Oldau.

14 Eine rd. 4,8 ha große bebaute Fläche im Südosten des Ortsteiles Winsen, zwischen Celler Straße (L 180), Mühlenweg, Schillingweg und Alter Celler Heerstraße, die bisher als WA = allg. Wohngebiet im Plan dargestellt war, wird wegen bestehender gemischter und dörflich orientierter Nutzungen nun in MD = Dorfgebiet geändert. Die durchschnittliche GFZ von 0,3 wird dabei beibehalten.

15 - *Bitte noch einmal zurück in den Ortsteil Südwinsen, wegen der weiter oben schon zweimal erwähnten Absicht zur Beibehaltung am Anfang gewählter laufender Nummern - Seiten 3a / 3b -*

Teilflächen bisheriger Grünflächen, Zweckbestimmung Reitplatz/ Sportplatz, die nicht als solche genutzt wurden und werden sollen, sind gemeinsam mit bisherigen WA-Gebietsteilen zwischen Hamboyweg, Steinförder Weg und Hornbosteler Straße (K4) nunmehr als MD = Dorfgebiet dargestellt, mit der durchschnittlichen GFZ von 0,3. Beides entspricht besser der Lage benachbart zum Dorfgebiet des Südwinsener Ortskernes, Größe rd. 2,1 ha.

TEILPLAN 4 MEISSENDORF

1 Eine Fläche von rd. 3,2 ha Ausdehnung im Norden der weit auseinanderliegenden Siedlungsteile dieses Ortsteiles, beiderseits des Hartmannshäuser Weges, soll einschließlich rd. 6,5 ha bereits wirksam hier dargestellten WA-Gebietes neu zum MD = Dorfgebiet erklärt werden. Etwa ein Drittel der neu anstelle von Außenbereic hinzugenommenen Fläche ist bereits bebaut und die Gemeinde will zur Ausnutzung der nun einmal vorhandenen Straße nebst liegenden Leitungen die Lücken ebenfalls bebauen lassen. Die Änderung in MI erfolgt zur Berücksichtigung der Lage des Gebietes in landwirtschaftlichen Flächen.

2 In einer ähnlichen Lage ist die hier in Größe von brutto rd. 1,8 ha neu dargestellte Westseite der Gardinenstraße. So weit nach Norden wie das auf ihrer Ostseite schon wirksam dargestellte WA soll MD = Dorfgebiet vorbereitet werden, in das unter Änderung von WA in ebenfalls MD auch die benachbarten bisherigen Baugebiete bis Ostenholzer Straße K 63) im Osten, Brückenstraße im Süden und Ende Baugebiet im Südwesten einbezogen wird. Auch hier soll damit die Nachbarschaft landwirtschaftlicher Betriebsstätten und Nutzflächen berücksichtigt werden.

3 Am westlichen Ende der Kreisstraße 9 ist gegenüber dem Beginn der südlich angrenzenden SO/W-Flächen eine Grünfläche mit der

Zweckbestimmung „Privater Tennisplatz" dargestellt, rd. 2,2 ha groß. Hier hat inzwischen der örtliche Tennisverein entsprechende Anlagen hergerichtet, die ohne drohende Einschließung durch Wohngebiete und auch ohne Auswirkungen durch den nutzungsbedingten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie in relativ windgeschützter Lage hier einen günstigen Standort gefunden haben. Ein zusätzlicher Standortvorteil wird die Nähe des Hüttenseegeländes mit Anteilen sportaktiver Besucher sein.

4 Diese Erweiterungsfläche der SO/W (Sondergebiet Wochenendhäuser) und SO/F-Gebiete (Sondergebiet Ferienhäuser) an ihrer Ostseite ist ein rd. 2,6 ha großes mit unwertvollem Anflugwald bestandenes Gelände abseits der K 9. Sie liegt auf der den teilweise unter Schutz gestellten Teichflächen abgekehrten Seite der übrigen SO-Flächen und belastet diese deshalb nicht. An ihrer Südseite muß ein Schutzstreifen von rd. 0,4 ha Fläche dargestellt werden, während gegen Osten nur lockerer Anflugwald in kleiner Fläche steht und dahinter Ackerflächen beginnen.

5 Der Siedlungssplitter am Mittelteil der Langen Straße, bisher wirksam als WA dargestellt, soll unter Einbeziehung des nördlichen bebauten Grundstückes in MD = Dorfgebiet geändert werden, weiterhin mit der GFZ 0,3. Der Grund ist auch hier die Nachbarschaft ggf. immissionsträchtiger landwirtschaftlicher Nutzungen.

6 Im Südosten der Meißendorfer Siedlungsteile ist diese rd. 1 ha große Fläche zur Abrundung des Baugebietes, zur Befriedigung von örtlichem Bedarf an Einzelgrundstücken wie in den übrigen Teilen des Ortsteils und zur Vervollständigung der Bebauung einer bisher nur einseitig ausgenutzten Straße als WA = allgemeines Wohngebiet dargestellt. Sie reicht in einer Bautiefe so weit nach Osten wie die südlich bestehende Bebauung und erhält GFZ 0,3 wie ihre Nachbarflächen. WA wird hier wegen der Zugehörigkeit zur relativ geschlossenen Wohnsiedlung östlich Schafstrift gewählt.

7 Die Baugebiete westlich der Schafstrift im Siedlungsteil Auf dem Sande dagegen, beiderseits des Sunder Kirchweges, werden zur besseren Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange (Höfe und Bewirtschaftungsflächen) in MD = Dorfgebiet geändert. Die Geschoßflächenzahl von 0,3 wird beibehalten, weil das überwiegend bebaute Gebiet keine zusätzliche Verdichtung erfahren soll. Es erfolgt aber eine Erweiterung an der Nordwestseite, wo in Größe von rd. 1,5 ha für etwa 10 bis 15 Parzellen ohne zusätzlichen Straßenbedarf die Südwestseite Sunder Kirchweg und ein Stück Südseite K 9 (Bruchweg) von bisher Außenbereich in MD geändert wird.

TEILPLAN 3A THÖREN

1a Wie in der neuen Fassung des dortigen Bebauungsplanes NR.3A festgestzt und nach Genehmigung rechtsverbindlich geworden, ist eine bislang als Wald dargestellte innere Teilfläche dieses SO/W-Gebietes nunmehr auch hier im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Es werden die Ausweisungen des Bebauungsplanes mit SO/W = Sondergebiet/Wochenendhäuser und maximal zulässiger Grundfläche von 60 qm eingetragen. Die Fläche ist rd. 2,7 ha brutto groß.

1b+1c Diese weiteren Teilflächen im Inneren des großen Wochenendhausgeländes sind aus den selben Gründen wie Fläche 1a nun als SO/W /60qm dargestellt, weil der Bebauungsplan unter Rücknahme der früher als gliederndes Grün gedachten und stehen gelassenen Waldstücke hier Ausweisungen von Bauland trifft. Die großen Grundstücke mit kleinen Häusern lassen von selbst so viel Bewuchs

stehen, daß auf die besonders dafür festgesetzten und leider ohne Pflege verwahrlosenden Stücke verzichtet werden kann. Diese beiden Flächen sind noch einmal rd. 2,3 ha groß.
In den Teilflächen 1c und 3b liegen verfüllte Bohrstellen, die in der wirksamen Planfassung schon dargestellt sind und deshalb in diesen Änderungsflächen nicht erneut aufgeführt werden. Da aber am Schluß des Änderungsverfahrens die neuen Darstellungen in einen Satz der früheren Teilpläne eingearbeitet werden sollen, wird danach die Beachtung der Schutzkreise um diese Stellen bei Bauvorhaben gesichert sein.

2 Ein verbliebenes Zwischenstück nördlich der wirksamen Darstellung WR „Heidehof" soll zur Vermeidung des gleichen Schicksales wie oben für die ehemaligen Waldstücke beschrieben zum Baugebiet hinzugenommen werden. Dieses selbst wird von bisher WR = reines W.g. geändert in WA = allgemeines Wohngebiet. Das erfolgt auf Anregung der Landbauaußenstelle wegen ggf. noch merkbarer Immissionen vom umliegenden Betrieb der Forstwirtschaft und dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, aber auch zur Begegnung vielleicht bei Wiederaufnahme vermehrter Erdölförderung entstehender Störungen.

3a+3b Bisherige WA-Gebiete südlich Neue Waldstraße und westlich Schützeweg, in einer Größe von etwa 5 ha sind aus Gründen der Verbesserung der Nachbarschaftsabstimmung Wohnen/Landwirtschaft zu MD = Dorfgebiet gemacht worden, Geschoßflächenzahlen wie bisher 0,3. Hinzugenommen sind zu diesen Baugebieten rd. 1 ha Nettofläche in der längeren Lücke auf der Südseite der Thörener Straße (L 180). Das Straßenstück liegt innerhalb der OD-Grenzen und die Darstellung ermöglicht rd. 8 bis 9 zusätzliche Baugrundstücke ohne vermehrten Erschließungsbedarf. In Bebauunsplanausweisungen wird für Freihaltung der Zugänge zu den dahinter liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie für Eingrünung des Siedlungsrandes zu sorgen sein.

4 Das Dorfgebiet dieses Ortsteiles soll an seiner Westseite durch Einbeziehung eines Hofes erweitert werden, weil hier zusätzliche Nutzungen zugelassen werden sollen. Deren Einzelheiten wird zur Vermeidung von Unzuträglichkeiten ein Bebauungsplan regeln, der über die hier vorgenommene vorbereitende Darstellung hinausgehende und ggf. gliedernde Gliedernde Festsetzungen treffen kann. Zur L 180 ist ein Abstand als Hinweis auf hier in der Kurve unzulässige verkehrliche Anbindungen dargestellt. Die Fläche ist rd. 2,5 ha groß.

TEILPLAN 5 WALLE

1a Bisheriges Wohngebiet WA (noch kein Bebauungsplan) in der Nordwestspitze der Ortslage ist zugunsten einer Konzentrierung beim südwestlichen Siedlungsgebiet und zur Vermeidung aufwendiger Erschließung dieser hinteren Flächen wieder zum Außenbereich erklärt worden, hier : landw. Nutzung, Größe rd. 1,6 ha.

1b Die um die Teilfläche 1a herum verbleibende und bebaute bisherige WA-Fläche wird geändert in MD = Dorfgebiet. Damit wird den Bedenken und Auregungen der zuständigen Träger öffentlicher Belange Genüge getan, Flächengröße ca. 2,5 ha, GFZ bleibt 0,2.

2 Die Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz" erhält eine westliche Erweiterung, auf Kosten von rd. 0,4 ha bisheriger WA- und von rd. 0,7 ha bisheriger Fläche für die Landwirtschaft.

3 Der im wirksamen Plan noch als WA dargestellte westliche Teilbe-

reich der Ortskernes beiderseits der den Ort nord-südlich durchquerenden L 298 wird wegen der doch vorherrschenden Nutzungen mit eher MD-Charakter entsprechend geändert. Bei dieser Gelegenheit wird das frühere Schulhaus, bislang in die Grünfläche des Sportplatzes einbezogen und inzwischen Wohnnutzung aufweisend, ins Baugebiet einbezogen, jetzt MD.
Die Geschoßflächenzahlen bleiben 0,2 und werden wie im übrigen MD der aufgelockerten Bauweise gerecht.

4 Eine Hoffläche im Dorfkern einschließlich der Weide, die in hofnaher Lage zur Weiternutzung Vorrang vor Bebauung behalten soll, wird von bisher MD wieder in Außenbereich geändert, hier : Fläche für die Landwirtschaft. Sie ist rd. 0,8 ha groß.

5 Der Amselhof, ein Gestüt, wird hingegen über seine bisher nur teilweise Erfassung hinaus ganz als Dorfgebiet dargestellt, damit den Erfordernissen des modernen Betriebes besser entsprochen wird Hinzu kommen die noch unbebauten Flächen im Dreieck Ziegeleiweg/ Bremer Weg, einschließlich der bisherigen Lücke auf der Südwestseite Bremer Weg mit zur Hälfte bestehender Bebauung. Die Fläche schließt an die Siedlung Schüttelberg an und soll wie diese überwiegend zu Wohnzwecken in gleich lockerer Bebauung dienen. Ein künftiger Bebauungsplan oder mehrere für Teilabschnitte werden die in Einzelheiten gehenden Ausweisungen und Gliederungen zwecks Immissionsschutzabstimmung treffen.
Die Gesamtfläche mit bebauten Teilen ist rd. 7 ha groß, GFZ = 0,2

6 Eine in einer Bautiefe südwestlich Bremer Weg und südlich Ziegeleweg bis ans Dorfgebiet heranreichende Fläche bisheriger WA-Nutzg. mit rd. 2 ha und fast vollständiger Bebauung wird ebenfalls in MD = Dorfgebiet verändert. Gründe auch hier die Nachbarschaft zum Dorfkern und zu umliegenden Landwirtschaftsflächen.

7 Auf der Südwestseite des Bremer Weges gegenüber der Wohnsiedlung Schüttelberg wird eine Bautiefe zum WA erklärt, das sind noch einmal rd. 1,4 ha Nettofläche. Dazu gehört jedoch ein rd. 1 ha betragender Schutzstreifen als Brandschutz parallel zum Weg und an der Südostseite, bei möglicher Einbeziehung in die künftigen Gärten auf etwa die Hälfte reduzierbar.
Geschoßflächenzahl soll wie benachbart 0,2 sein.

TEILPLAN 6 WOLTHAUSEN

1 Auf dieser schon vorhandenen Grünfläche ist das Planzeichen für einen errichteten Schießstand (unterirdisch und die Baugebiete in der Nachbarschaft nicht störend) nachgetragen worden.

2 Am südöstlichen Ufer der Örtze ist östlich der Brücke der B 3 geplant, ein Bootshaus für Kanusportler als Stützpunkt für die Wasserwanderer zu bauen. Dazu soll hier SO = Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bootshaus" dargestellt werden, verkehrlich über den Wittmersweg und gegenüber dem bestehenden Wander-Parkplatz liegend. Es wir nur der Standort dargestellt, weil Flächenbedarf noch nicht festliegt.
Diese Nutzung ohne umfangreiche Bauten und gegenüber der B 3 abgeschirmt durch Bewuchskulisse wie der vorhandene Parkplatz, ist zur Bereicherung des Angebotes an Aktivitäten am Rande des Naturparks SÜDHEIDE anzusehen.
Siehe auch bei Nr.4 unten.

3 An der Südspitze des Dorfes soll an beiden Seiten des Kanalsweges etwa bis zur Eltfreileitung unter Einbeziehung der dort schon bebauten Flächen ein rd. 1,6 ha großes MD = Dorfgebiet angefügt

werden. Hier soll Bebauung für den bestehenden örtlichen Bedarf zugelassen werden, mit der für lockere Fortsetzung der Besiedlung ausreichenden GFZ von 0,2.
Zur freien Strecke der Kreisstraße 3 außerhalb der OD-Grenze ist ein Abstand des Baugebietes dargestellt, damit die verkehrliche Anbindung nur von der Seitenstraße erfolgt.

4 Nachgetragene Kennzeichnungen des Grillplatzes und des Wanderer-Parkplatzes am Wittmersweg, die für die Besucher des Naturparks Südheide vom Landkreis eingerichtetworden sind.
Die Gemeinde wird mit dem Straßenbauamt eine besondere Vereinbarung über den verkehrsgerechten Anschluß an die Bundesstraße 3 abschließen.

TEILPLAN 7 STEDDEN

1 Ein Streifen neuen Baugebietes einschließlich des am Wald erforderlichen Schutzstreifens zur Brandbekämpfung, dargestellt im Westen des Ortsteiles Stedden an der Nordseite des Weges zum Hahnenberge. Hier soll anstelle des vorliegenden Ödlandes an der befestigten und mit Versorgungsleitungen versehenen Straße die Bebauungsmöglichkeit für wenige größere Grundstücke geschaffen werden, daher auch die niedrige GFZ von 0,2 und die Darstellung als MD = Dorfgebiet.

2 Die bisherigen allgemeinen Wohngebiete nördlich des Ortskernes am westlichen Abschnitt der Kreisstraße 2 und bis zum Örtzeweg werden in einer Größe von rd. 3,8 ha einschließlich einer geringfügigen nordwestlichen Ausdehnung zur besseren Berücksichtigung umliegender dörflicher Belange von früher WA zu neu MD = Dorfgeb. gemacht. Die kleine Erweiterung dient der Zulassung der Ansiedlung standortgebundener Bauwilliger (Forstleute). Die niedrige GFZ 0,2 wird beibehalten, um in der fast völlig bebauten Fläche zusätzliche Verdichtung nicht zu erlauben.

3 Der Ortskern mit einem intakten Hof soll anstelle der früher versehentlich eingetragenen Nutzung WA nunmehr die angemessene Darstellung MD = Dorfgebiet erhalten. Deshalb wird diese rd. 2,2 ha große Fläche in die Art der Nutzung wie ihre seitlichen Nachbarn einbezogen , mit GFZ 0,2 wie bisher.

4 Östliche Erweiterung von Baugebiet wie im Bebauungsplan vorbereitet, am östlichen Abschnitt der Kreisstraße 2 ohne direkten Anschluß an diese. Wegen ausreichender räumlicher Trennung von landwirtschaftlichen Betriebsstätten und Nutzflächen wird hier wie schon westlich bestehend WA = allgemeines Wohngebiet vorgesehen, GFZ 0,2. Die Größe ist rd. 1,2 ha, dazu kommen rd. 0,7 ha Brandschutzfläche entlang der Schutzzone einer Eltfreileitung und am nordöstlichen Abschluß.

5 Östlich des Ortskernes werden beiderseits des Kinderspielplatzes zwei bisherige WA-Gebiete von zusammen rd. 1,4 ha Fläche mit der Begründung verbesserter Abstimmung auf landwirtschaftliche Belange des Ortskerns zum MD erklärt, das damit im Ortsmittelpunkt eine abgerundete Fläche bedeckt. Geschoßflächenzahl bleibt 0,2.

Flächennutzungsplan 1979/80 (Änderung)
mit Erläuterungsbericht

V e r f a h r e n s v e r m e r k e
für den Erläuterungsbericht

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat in seiner Sitzung am 24.9.1979 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BBauG am 11. Oktb. 1979 ortsüblich bekanntgemacht worden.

WINSEN (A.), d.10.07.198
Gemeindedirektor

Die benutzten Ausschnitte der Deutschen Grundkarte M. 1:5000, herausgegeben vom Katasteramt Celle, versch. Ausg.jahre, sind mit Verv.erlaubnis vom 29.7.1980 Az.: verwendet worden, die Ausschnitte der bisherigen Planfassung mit Erlaubnis vom März 1976 Az.: A 968/76.

WEITERE VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART IST NICHT GESTATTET!

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat in seiner Sitzung am 5.12.1980 dem Entwurf der Änderung 1979/90 des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18. Dez. 1980 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der Änderung 1979/80 des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 5. Jan. 1981 bis zum 16. Febr. 1981 gemäß § 2a Abs. 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

WINSEN(A.), d.10.07.1981
Der Bürger- Der Gemeinde-
meister direktor

Der Rat der Gemeinde Winsen(Aller) hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG die Änderung 1979/80 des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 24. April 1981 beschlossen.

WINSEN(A.), d.10.07.1981
Der Bürger- Der Gemeinde-
meister direktor

Der Flächennutzungsplan 1979/80 ist mit Verfügung (Az.:) vom heutigen Tage unter Auflagen/ mit Maßgaben gemäß § 6 Bundesbaugesetz genehmigt. Die kenntlich gemachten Teile sind auf Antrag der Gemeinde vom 1981 gemäß § 6 Abs. 3 BBauG von der Genehmigung ausgenommen.

LÜNEBURG, den 1981

Bezirksregierung
L ü n e b u r g

Fortsetzung Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde ist den in der Genehmigungsverfügung vom 198 (Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben in seiner Sitzung am 198 beigetreten.
Der Flächennutzungsplan 1979/80 hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom bis zum 198 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 198 ortsüblich bekanntgemacht.

WINSEN(A.), d. 198

Gemeindedirektor

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes 1979/80 ist gemäß § 6 Absatz 6 des Bundesbaugesetzes am 198 ortsüblich bekanntgemacht worden

WINSEN(A.), d. 198

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes 1979/80 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Fl.N.Planes gemäß § 155 a Bundesbaugesetz nicht geltend gemacht worden.

WINSEN (A.), d. 198

Gemeindedirektor