W I N S E N
(Aller)
Kreis Celle

# FÜNFTE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANES

FASSUNG VOM : ~~Dez. 1984~~ ~~Juni 85~~ ~~März 86~~ IV-86
+IX/86

ÜBEREINSTIMMUNG MIT
DER U R S C H R I F T
WIRD BESTÄTIGT :
Winsen(Aller), 25.8.87

.....(Lindt).....

SAMTGEMEINDE WINSEN (ALLER) LANDKREIS CELLE

WINSEN (ALLER) KREIS CELLE
5.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

0

Auf Grund des § 1 Absatz 3 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl.I S.2256, ber. S.3617), zuletzt geändert durch Art.49 des 1. Gesetzes zur Bereinigung des Verwaltungsverfahrensrechtes vom 18.02.1986 (BGBl.I S.265), in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 22. Juni 1982 (Nds.GVBl.S.229), zuletzt geändert durch das 9. Gesetz zur Änderung der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 10.05.1986 (Nds.GVBl. S.140),
hat der Rat der Gemeinde W i n s e n ( A l l e r )
diese fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes , bestehend aus 6 Teilblättern , b e s c h l o s s e n :

Winsen (Aller), den 27.X.1986

gez. Hinsch — gez. Linde

(Siegel)

Bürgermeister — Gemeindedirektor

Kartenunterlagen der zeichnerischen Darstellungen sind:
*Deutsche Grundkarten 1:5000, herausgegeben vom Katasteramt Celle (Altdarst. 1974/75, Neudarst.1984/85 mit Az: A 1601/84 u.V 1026/85)*
WEITERE VERVIELFÄLTIGUNGEN ALLER ART SIND NICHT ERLAUBT
*(Vervielf.erlaubnis der übersicht 1:50.000 siehe auf Seite 8)*

F A S S U N G ~~SEPT.'85~~ ~~März 86~~ APRIL 86 + Sept. 86

## 1.) E i n l e i t u n g

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde hat seit der Gesamt-Überarbeitung 1976/77 vier Teil-Änderungen erhalten (1979/80 mit 42 Teilflächen in allen Ortsteilen ; 1982/83 mit 7 Teilflächen in den OT Meißendorf und Stedden ; 1983 mit nur einer Teilfläche im OT Winsen ; 1984/85 mit gleichfalls einer Teilfläche westlich OT Winsen).
Zur Anpassung an veränderte Gegebenheiten (zum Beispiel die stillgelegte Bahnstrecke samt Bahnhofsgelände im OT Südwinsen), zur Berücksichtigung fortentwickelter Planungsgrundsätze (etwa die angestrebte Konzentrierung von Bauflächen in Ortsteilen mit sehr zerstreuter Besiedlung) und zur Erfüllung der im Laufe der Jahre an die Gemeinde von außen herangetragenen und in ihren Gremien angeregten Nutzungsänderungs-Vorstellungen soll nunmehr eine fünfte Teiländerung für insgesamt 6 Teilflächen aufgestellt werden. Weil von den zuletzt genannten und der Anzahl nach überwiegenden Anregungen zur Nutzungsänderung, rd. 25 Teilflächen, nach ersten Erörterungen und Fachberatungen nur sehr wenige als vereinbar mit den Entwicklungszielen und -bedürfnissen der Gemeinde übrig blieben, ist auf die zunächst ins Auge gefaßte neue Gesamt-Überarbeitung wieder verzichtet worden.
Aus diesem Grunde werden auch statistische Angaben nur in dem beschränkten Umfange aufgeführt, der aus der Übersicht auf Seite 2 hervorgeht. Es sind Daten aus den Jahren 1981 /1982, weil damals zuletzt mehr als nur Bevölkerungszahlen ermittelt wurden ; Ergänzungen durch die neuen Einwohnerzahlen für 1982 bis Dez. 84 einschließlich der Vergleichsangaben aus Landkreis , Reg.bezirk und Land Nds. zeigen, daß Winsen eine der wenigen Kommunen mit stetiger Zunahme geblieben ist. Die Flächenangaben mit ihren Vergleichs-%-Werten wieder des Kreises, des Bezirkes und des Landes stellen dar, wie reich an Grünflächen und Wald Winsen und seine Ortsteile sind. Die Daten über Beschäftigte und Pendler aus 1970 - wieder in Ermangelung neuer Erhebungen - sind mit

denen über die Einwohner je Wohnung (von 1982) ebenfalls nur als grober Anhalt anzusehen und als Hinweise, daß in Winsen zur Verminderung von negativer Berufspendlerbilanz sowie zur Erreichung der durchschnittlichen E/Wohng.-Zahl des Landkreises weiterer Wohnungsbau und gewerbliche Ansiedlungen anzustreben sind.

Die geplanten Nutzungsänderungen sind erforderlich, um Bebauungspläne mit verbindlichen Ausweisungen vorzubereiten.

2.) Übersicht statistischer Angaben

(Quelle : Nds. Landesverwaltungsamt / Statistik)

| | | | | LANDKREIS CELLE | REG.BEZIRK LÜNEBURG | LAND NIEDERSACHSEN |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Vergleichsangaben (%) | | |
| | Gesamtfläche der Gemeinde (1981) = | 15.534,36 ha | 100,00 % | | | |
| | davon sind : | | | | | |
| a | Gebäude-u.Freifl. | 578,40 ha | **3,72** % | 4,08 | 4,08 | 4,8 |
| | darunter Wohnen | 450,70 ha | 2,90 | 2,84 | 2,39 | 2,8 |
| | u. Gewerbe/Industr. | 29,18 ha | **0,18** | 0,33 | 0,26 | 0,4 |
| b | Betriebsflächen | 45,21 ha | 0,29 | 0,66 | 0,30 | 1,0 |
| c | Erholungsflächen | 104,00 ha | **0,66** | 0,45 | 0,32 | 0,4 |
| | darunter Grünflä. | 76,99 ha | **0,49** | 0,23 | 0,13 | 0,2 |
| d | Verkehrsflächen | 550,67 ha | 3,59 | 3,77 | 3,98 | 4,5 |
| e | Landw.flächen | 5.305,25 ha | 34,15 | 39,88 | 62,58 | 65 |
| f | Waldflächen | 7.728,63 ha | **49,75** | 42,79 | 23,17 | 20 |
| g | Wasserflächen | 588,78 ha | **3,79** | 1,33 | 2,58 | 2 |

Einwohnerzahlen

| 1939 | 1950 | 1961 | 1970 | 1981 | 1982 | 1983 | 1984 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4.320 | 7.446 | 6.623 | 7.428 | 9.805 | 9.983 | 10.117 | 10.218 |
| | | | | + 328 | + 178 | + 134 | + 101 |
| Vergleichsangaben (v.d. Klammer: Ges.Zu-/Abnahme in Kl.: Geb./Wanderg.) | | | KREIS | +(-/+) | -(-/+) | -(-/+) | -(-/-) |
| | | | R.BEZ | +(-/+) | +(-/+) | +(-/+) | -(-/+) |
| | | | LAND | +(-/+) | -(-/+) | -(-/+) | -(-/-) |

(In WINSEN Zunahmen resultierend aus Wand.gewinnen, nur in 1982 ein Anteil von rd. 10 % auch aus einem Geburtenüberschuß stammend)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Wohnungen und Einw.je Wohnung | | | | | | |
| 1982 = 3.939 ergibt | 2,49 E/Wohng. | | | 2,36 | 2,59 | 2,47 |
| | ====== | | | | | |
| Beschäftigte am | | | | KREIS | BEZ. | LAND |
| Wohnort (1970) insges | 3.119 Personen | | | Vergleichsangaben (% | | |
| davon in L.u.F.wirtsch. | 432 | " | 13,95 % | 8,93 | 12,24 | 11 |
| und im prod.Gewerbe | 1.464 | " | 46,93 | 42,91 | 45,52 | 44 |
| und in Handel/Verkehr | 460 | " | 14,74 | 16,75 | 16,60 | 18 |
| u.i.sonst. Wi.bereichen | 763 | " | 24,46 | 31,39 | 25,62 | 26 |

Berufspendler (1970) Ausp. 1.356 / Einp. 271 / Bilanz - 1.085

3.) V e r f a h r e n s a b l a u f

(Daten von Beschlüssen, Auslegungen, Bekanntmachungen usw. siehe in den Verfahrensvermerken auf Seite 4 und Seite 5)

a) Mit einem Vorentwurf und textlicher Darlegung /Aufzeigung von Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung ist in Form einer vier Wochen dauernden öffentlichen Auslegung die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt worden. Die dabei vorgebrachten Bedenken und Anregungen sind erörtert und einzeln beschlossen worden. Es ergab sich die Beibehaltung von damals 7 Einzel-Änderungsflächen, jedoch unter Weglassung einer Einzel- und Hinzunahme einer neuen Teilfläche, während wiederholte Anträge auf Erweiterung der Änderungen in Ermangelung neuer Gesichtspunkte erneut zurückgewiesen wurden.

b) Mit der so beschlossenen Fassung und nur wenig ergänzten Erläuterungen gegenüber den Darlegungstexten ist das Beteiligungsverfahren mit den Trägern öffentlicher Belange eingeleitet worden. Dabei fanden die Art der zeichnerischen Darstellung und die vorläufigen Kurzerläuterungen keine Zustimmung bei der Genehmigungsbehörde. Für die Beratungen der Stellungnahmen ist deshalb eine überarbeitete Fassung mit erweiterten Planzeichnungen und vollständigeren textlichen Erläuterungen sowie ausgestattet mit den Präliminarien PRÄAMBEL/VERF.VERMERKE sowie einer Planzeichenerklärung ausgearbeitet worden. Die Beratungen und Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen ergaben folgende Änderungen für die 7 Einzelflächen :

c) NR.1 (SO/W-Erweiterung BANNETZE) keine Änderung ;

NR.2 (Bootshaus SÜDOHE) keine Änderung, aber Flutmulde nicht mehr in Anspruch nehmen ;

NR.3 (Früheres Bahnhofsgelände SÜDWINSEN einschließlich Bahntrasse bis an die Hambührener Grenze) herausgenommen und für 6.ÄNDERUNG vorbehalten ;
(wegen der spät im Verf. vorgenommenen Entscheidung darüber ist die laufende Numerierung beibehalten, „NR.3" entfällt ganz)

NR.4 (Hartm.hs. Weg MEISSENDORF) keine Änderung ;

NR.5 (Gudehs. Straße MEISSENDF.) keine Änderung ;

NR.6 (Dreieck Bruchstr. " " ) keine Änderung ;

NR.7 (GE WOLTHAUSEN) entfällt wegen zu starker Bedenken der wichtigsten Tr.ö.B. ;

NR.7 NEU (MOBILH.PLATZ HÜTTENSEE MEISSENDORF) hinzugenommen als zusätzliche Änderung, hier nur der GFZ als Vorbereitung einer Bebauungsplanüberarb.

## 4.) Verfahrensvermerke

Der Rat der ~~Stadt/Samtgemeinde~~ /Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 25.10. 1984 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs.1 BBauG am 20.12. 1984 ortsübl. bekanntgemacht.

Winsen (A), den 27.10.1986

gez. Linde

Gemeindedirektor

(Siegel)

Die Kartengrundlage ist herausgegeben vom Katasteramt Celle u.vom Nds. Landesverwaltungsamt, Abt. LV

| Deutsche Grundk. | Topogr. Karten |
|---|---|
| Maßst. 1:5.000 | Maßst. 1:50000 |
| Blatt-Nummer(n) | Blatt-Nummer(n) |
| 3225/19 und 3325/6../9../15 | L 3324 |
| Blatt-Name(n) + Ausgabejahr(e): „Meißendorf"/„Wolthausen"/„Winsen" und „Südwinsen" 1985 | Blatt-Name(n) + Ausgabejahr(e): „Wietze" 1982 |

Die Vervielfältigungserlaubnis ist für die ~~Stadt / Samtgemeinde /~~ Gemeinde Winsen (Aller) v.d.Herausg. erteilt worden am 13. 12.83 Az: B4-409/84 (1:50.000) u. am 28.9.85 Az: V1026/85 (1:5.000)
WEITERE VERVIELFÄLTIGUNGEN ALLER ART SIND NICHT GESTATTET !

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von

DIPL.-ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT ORTSPLANER
Arch.-K.Nds. EL-NR.50
Tillystraße 4 B
3000 HANNOVER 91

Hannover, den 29.4.1986

K. Wlotzka

Erl.ber. Abschn.7 (Seite 20) nach Auslegg. vor Feststellg.-Beschluß angefügt Aug.1986.

Der Rat der ~~Stadt/Samtgemeinde/~~Gemeinde Winsen (A.) hat in seiner Sitzung am 28. April 1986 dem Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.1986 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes und des Erläuterungsberichtes haben vom 9.6. bis 11.07.1986 gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen.

Winsen (A), den 27.10.1986

(Siegel) gez. Linde

Gemeindedirektor

WINSEN (ALLER) KREIS CELLE
5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Fortsetzung der Verfahrensvermerke

Der Rat der ~~Stadt/Samtgemeinde/~~Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 BBauG den Flächennutzungsplan nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 11. 9. 1986
b e s c h l o s s e n .

W i n s e n (A), den 27. 10. 1986

gez. Hinsch gez. Linde

(Siegel)

Bürgermeister Gemeindedirektor

Der Rat der ~~Stadt/Samtgemeinde/~~Gemeinde ist den in der Genehm.verfügung vom 09. April 1987 (Az.: 309.2-21101-Ce/Win-5) aufgeführten Auflagen/Maßgaben*in seiner Sitzung am 23. 06. 1987 beigetreten.
~~Der Flächennutzungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/Maßgaben vom 198 bis zum 198 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 198 ortsüblich bekanntgemacht.~~

*)und Ausnahmen

Winsen (A) , den 31. 08. 1987

(Siegel) gez. Linde

Gemeindedirektor

*)Ausnahmen

Der Flächennutzungsplan ist mit Verfügung (Az.:309.2-21101-Ce/Win vom heutigen Tage unter*) Auflage /mit Maßgaben gemäß § 6 BBauG genehmigt. Die kenntlich gemachte Teile sind ~~auf Antrag der Stadt Samtgemeinde/Gemeinde vom 198 gemäß § 6 Abs.3 BBauG~~ von der Genehmigung ausgenommen.

L ü n e b u r g , den 9.4. 198

(Siegel) gez. Nordmann

Die Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 6 Abs.6 BBauG am 19.Aug. 1987 im Amtsbl.f.d.Landkreis Celle bekanntgem. worden.
Der Flächennutzungsplan ist damit am 19.08. 1987 wirksam geworden.

Winsen (A) , den 31.08.1987

gez. Linde

(Siegel)

Gemeindedirektor

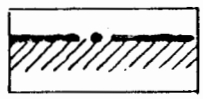
Innerhalb eines Jahres nach Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Flächennutzungsplanes gemäß § 155a BBauG nicht / geltend gem. worden.

Winsen (A) , den 1988

Gemeindedirektor

## 5.) Planzeichenerklärungen

● = in den Änderungsflächen vorkommende Planzeichen ; die übrigen sind zum eindeutigen Verständnis der Signaturen in den Flächen erforderlich, die in der Nachbarschaft der Änderungsflächen liegen (Teil >bish. Nutzungsdarstellung< der zeichnerischen Darstellung>.


Gemeindegrenze

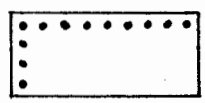
Art der baulichen Nutzung:
WA = allgemeines Wohngeb.

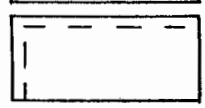
MD = Dorfgebiet

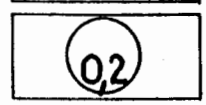
MI = Mischgebiet

GE = Gewerbegebiet

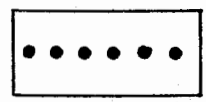
Zus. F = Ferienhausgebiet
SO = Sondergebiet
Zusatz W = Wochenendhausgebiet

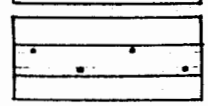

Grundstück f. den Gemeinbedarf :
Bücherei
Rathaus
Schule

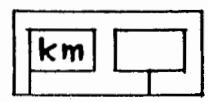

Baugrundst. f. privatwirtsch. Zwecke :
ALTEN-HEIM Altenheim



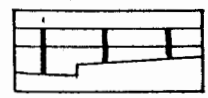
allgemeines Maß der baulichen Nutzung :
Geschoßflächenzahl als Durchschnittswert

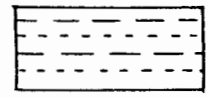

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

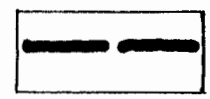

Klassifizierte Straßen



Ortsdurchfahrtsgrenzen
förmlich festgesetzte / verkehrliche (Ortsschild)


Eisenbahn (nachrichtlich)


Fläche und Standort von Ver- und Entsorgungsanlagen :
Wasserwerk
Trafostation
Kläranlage

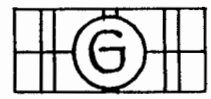

Grenzen der Änderungsflächen

●

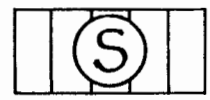
Wohnbaufläche

●

gemischte Baufl



gewerbliche Bau

● 

Sonderbaufläch

Feuerwehrger.haus

Kindergarten

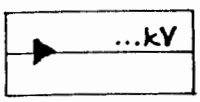
Post, Fernmeldeeb.

Kirche

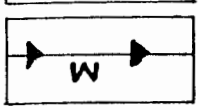
Hallenbad

Fortsetzung Planzeichenerklärungen

● = in den Änderungsflächen vorkommende Planzeichen




Oberirdische Versorgungsleitung:
Elt freileitung




Unterirdische Versorgungsleitung:
Wasserleitung

Grünflächen:

Schießstand

Parkanlage

Friedhof

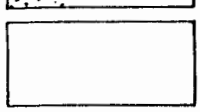
Sportplatz

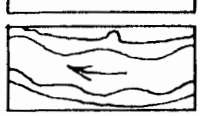
Kinderspielplatz

Festplatz

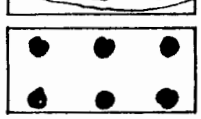
Badeanstalt

Zeltplatz

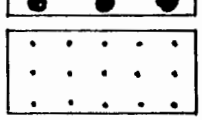




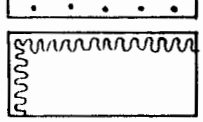
schiffbarer Fluß



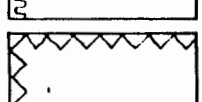
Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung



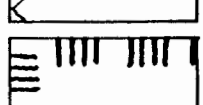
Fläche für landwirtschaftliche Nutzung



Abgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen:
(W) Wasserschutzgebiet (mit Zonenbez.) (ü) Überschwemm.gebiet



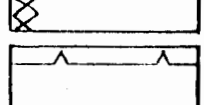
● von jeder Bebauung freizuhaltende Flächen,
hier Flutmulde an der Aller (nur berührt) / Richtfunkstrecken-Schutzstreifen (mit eingetr. max. Bauhöhen über Gelände)



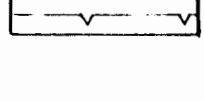
Grenze des Landschaftsschutzgebietes >Ortzetal<
(L)

Fläche für Abgrabungen, hier: Kalksandstein-Rohstoff

Wasserflächen Stand Febr. 1975 (Luftbild)

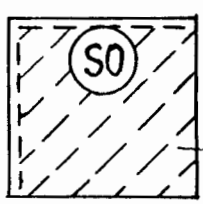


Rohstoff-Sicherungsgebiete, nach Ang. d. Nds. LA. f. Bodenforschg.
(R-B) hier: Rohst. f. d. Hoch- und Tiefbau



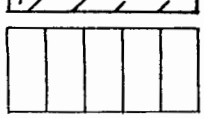
Brandschutzstreifen

Für den Teilplan MEISSENDORF (hier: HÜTTENSEEGEBIET):




SO = Sondergebiet/Erholung
Schraffur nur bei >6< (Wochenend...)

Zweckbestimmungen:
(1) Mobilheime (2) Restaurant
(3) Sanitär etc. (4) Café
(5) Ferienhäuser
(6) Wochenendh.geb.



Darstellung des (SO)(1) im Änderungsplan

WINSEN (ALLER) KREIS CELLE
5.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Ü B E R S I C H T S - K A R T E  MASSTAB 1:50.000

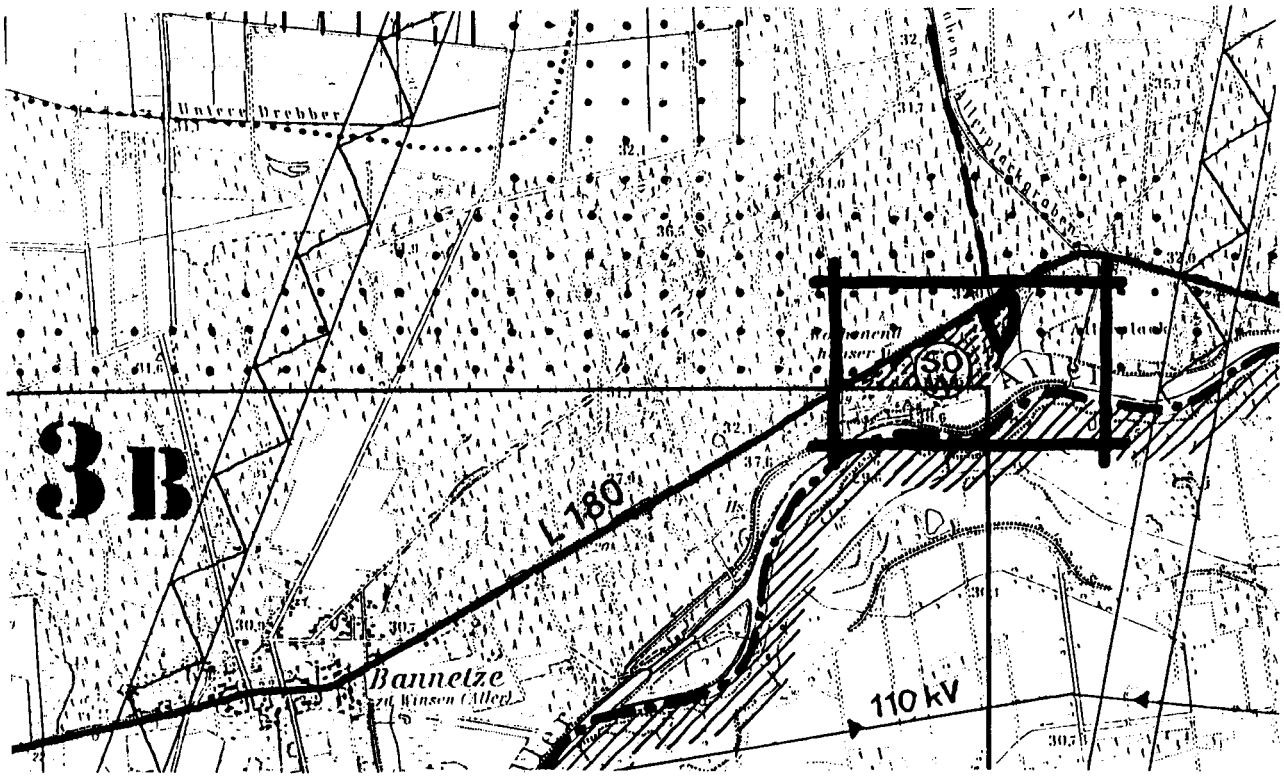
LAGE DER TEILFLÄCHEN IM GEMEINDEGEBIET

*HERAUSGEBER Nds.Landesverwaltungsamt / Landesvermessung BLATT L 3324 Ausgabe 1982 ; Der Gemeinde für die Bauleitplanung zur Vervielfältigung freigegeben, Az: B4 – 409/84.*
*WEITERE VERVIELFÄLTIGUNGEN ALLER ART SIND NICHT ERLAUBT !*

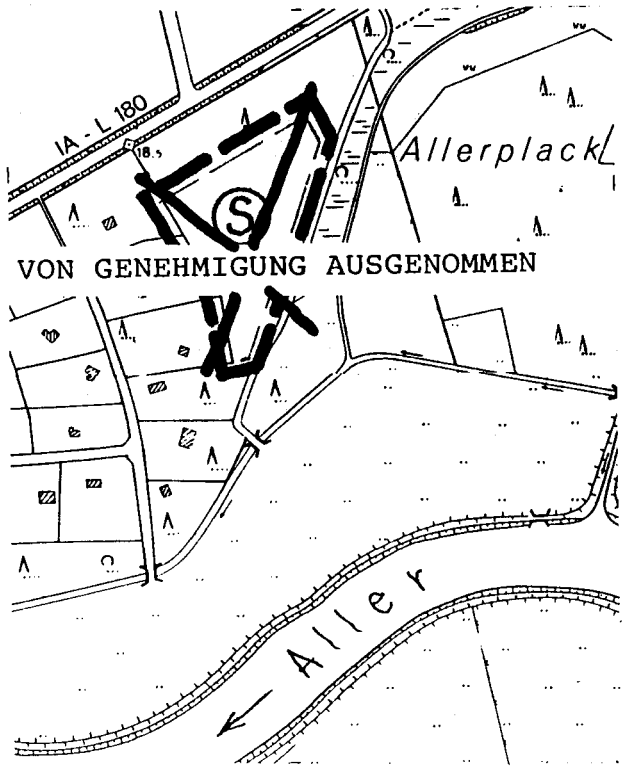
WINSEN (ALLER) KREIS CELLE
5.ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

# T E I L Ä N D E R U N G NR. 1

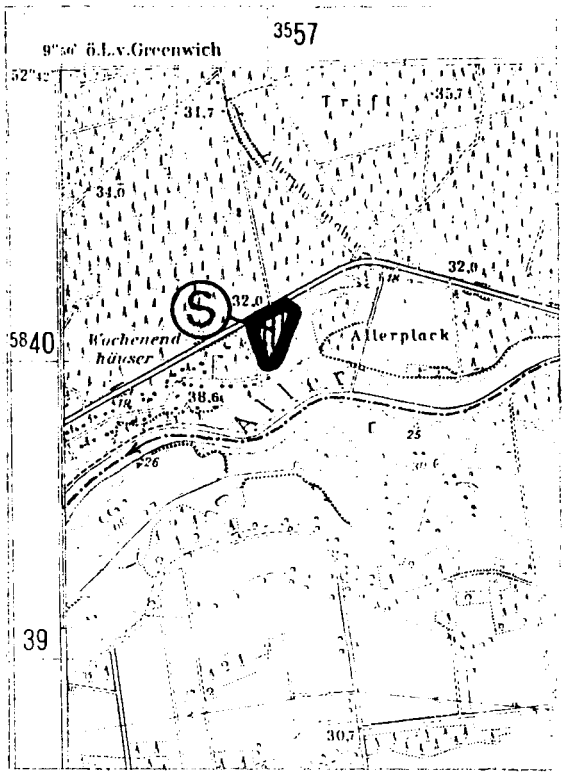
Ausschnitt aus der zur Zeit wirksamen Planfassung M. 1:25.000




Ausschnitt aus neuer DGK 1:5.000
( zur deutlicheren Darstellung hinzugefügt, „Fl.N.Darst." siehe rechts )



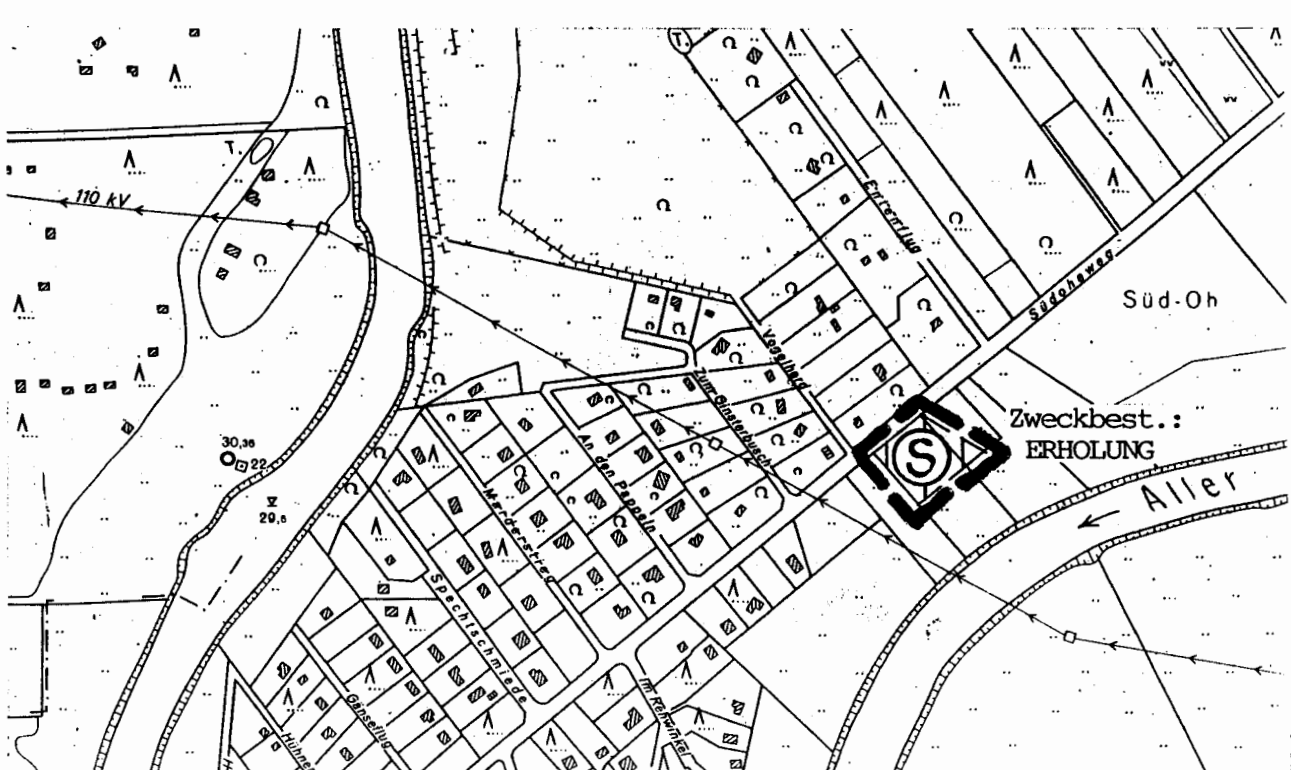

Ausschnitt aus neuer TK 1:25.000
mit geänderter Flächennutzung



# T E I L Ä N D E R U N G NR. 2

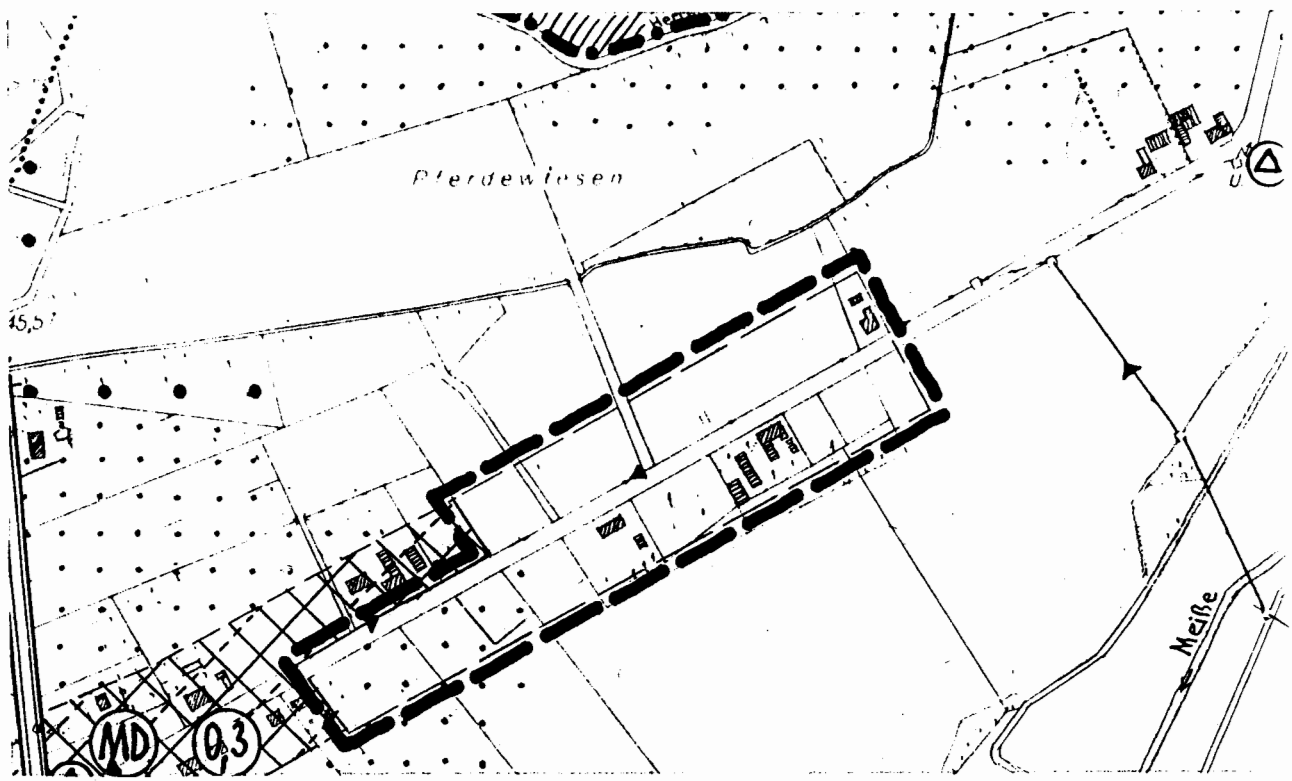
Ausschnitt aus der zur Zeit wirksamen Planfassung Maßst. 1:5000

Ausschnitt aus neuer DGK M.1:5000 mit geänderter Fl.nutzung

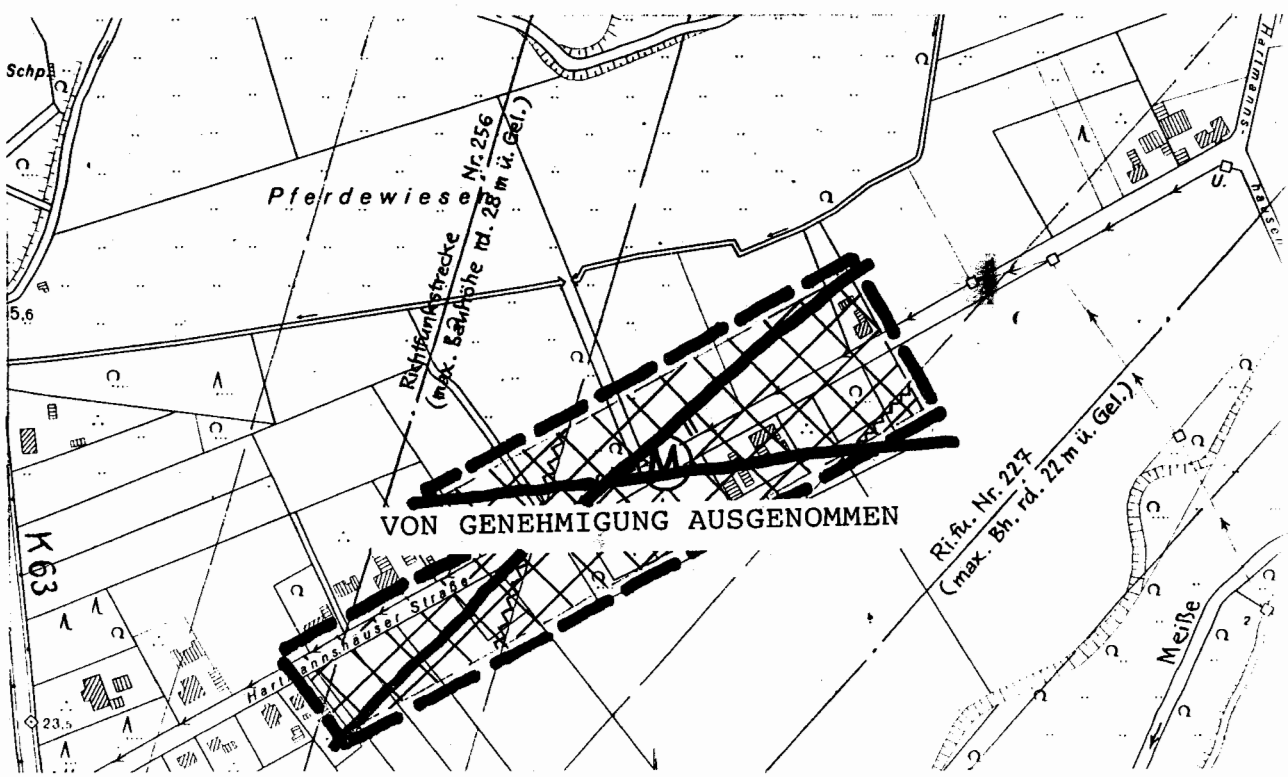


# T E I L Ä N D E R U N G NR. 4

Ausschnitt aus der zur Zeit wirksamen Planfassung Maßst. 1:5000

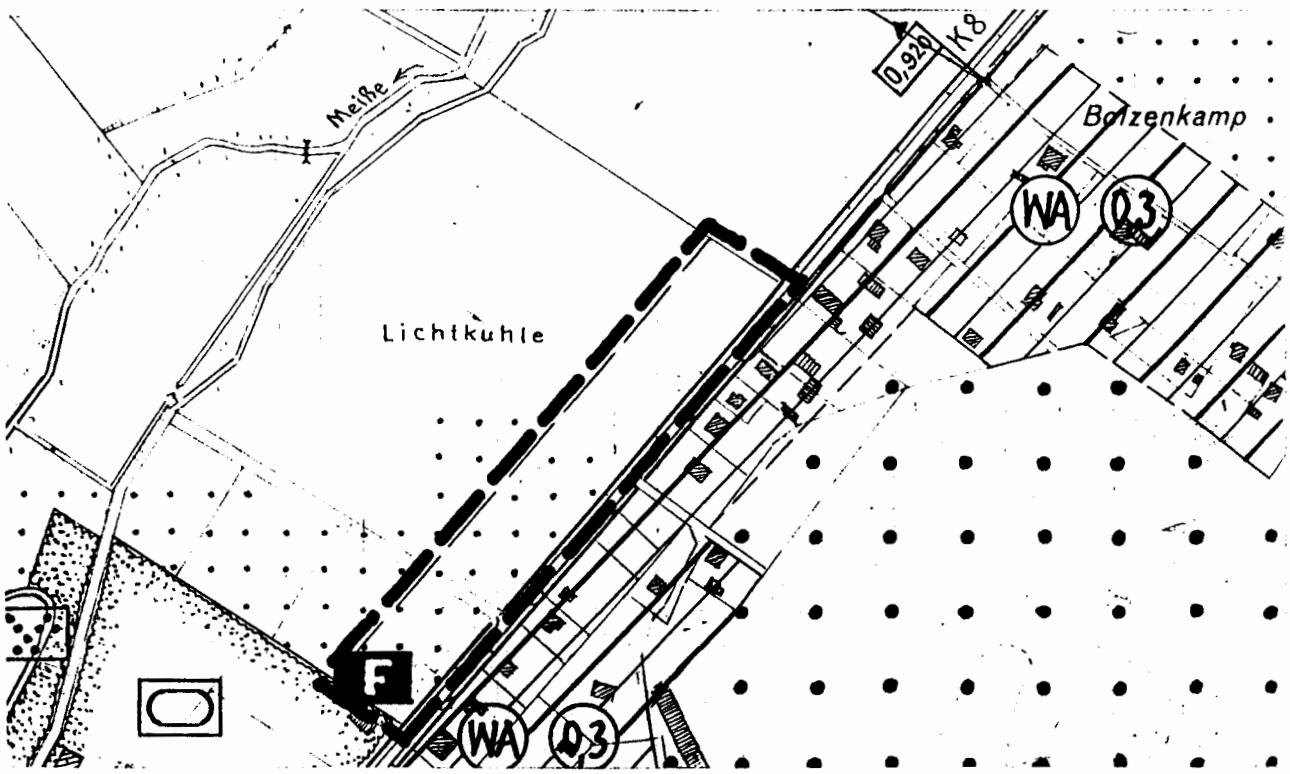



Ausschnitt aus neuer DGK M.1:5000 mit geänderter Fl.nutzung

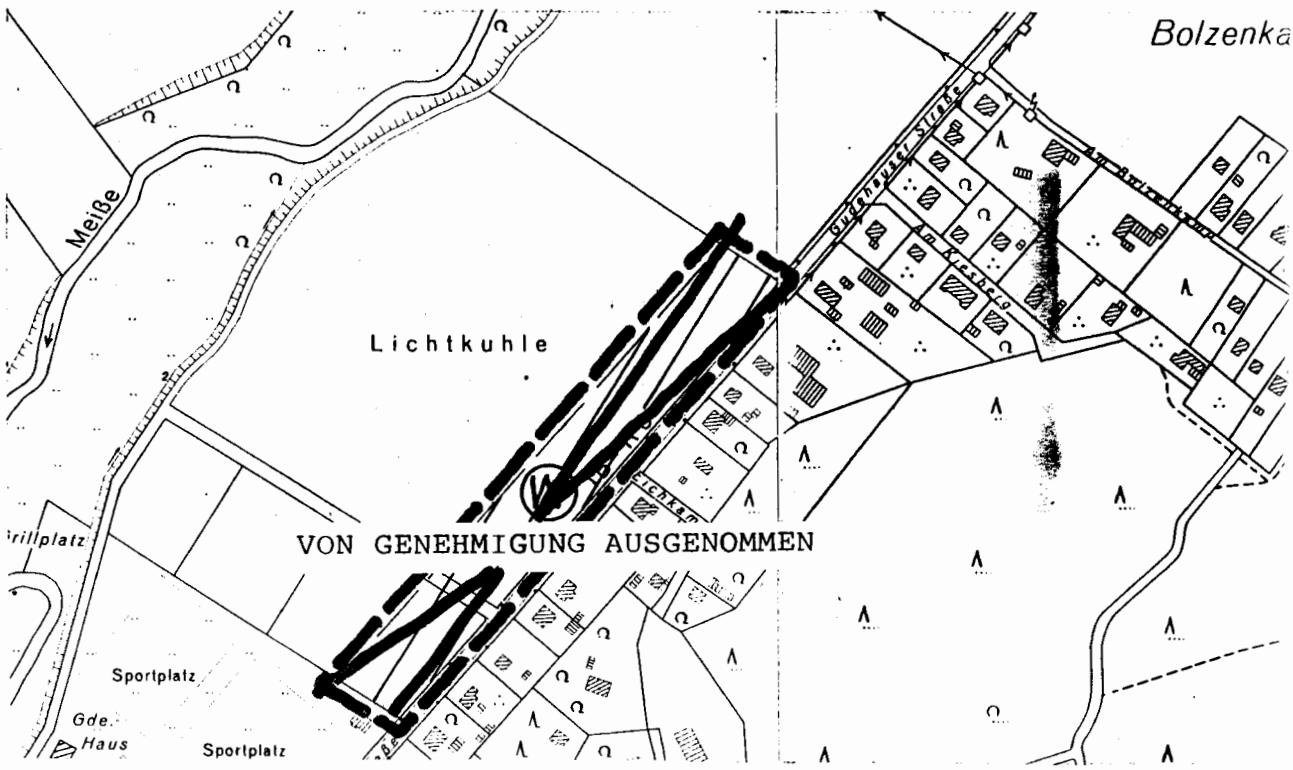


# T E I L Ä N D E R U N G NR. 5

Ausschnitt aus der zur Zeit wirksamen Planfassung Maßst. 1:5000

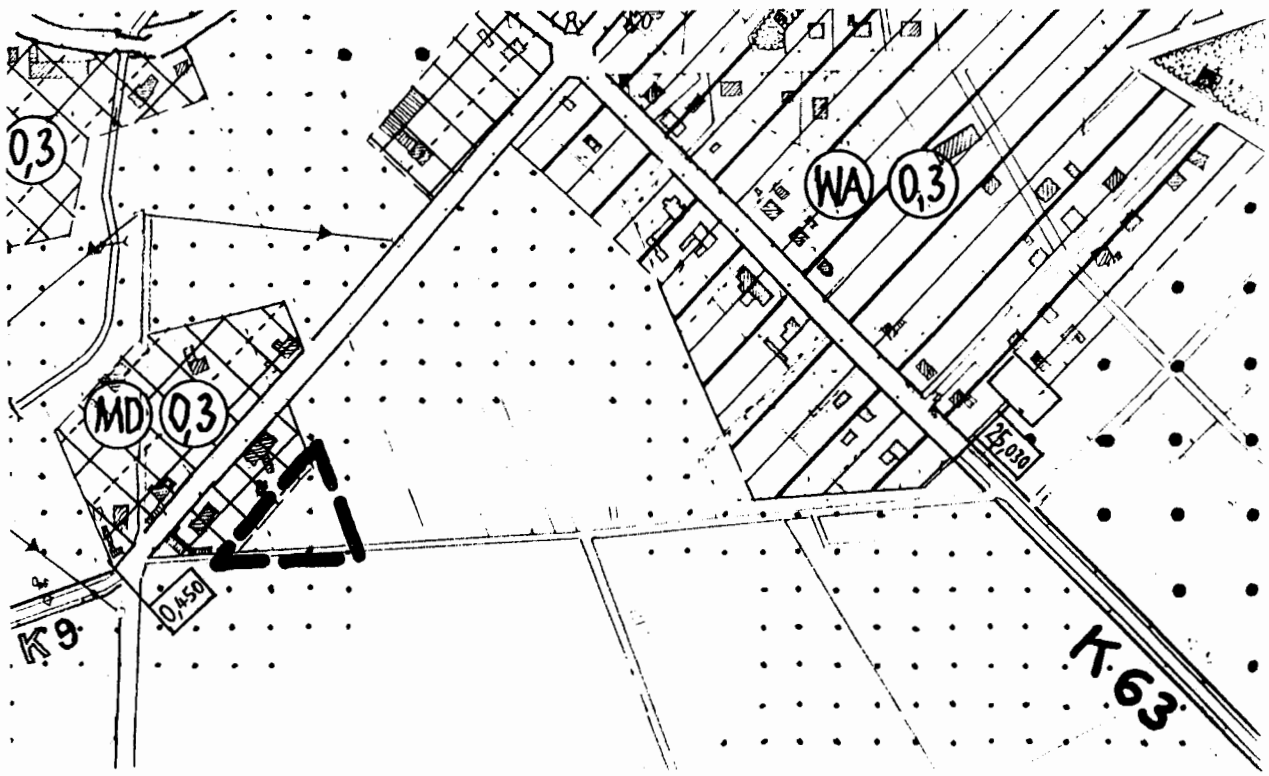



Ausschnitt aus neuer DGK M.1:5000 mit geänderter Fl.nutzung

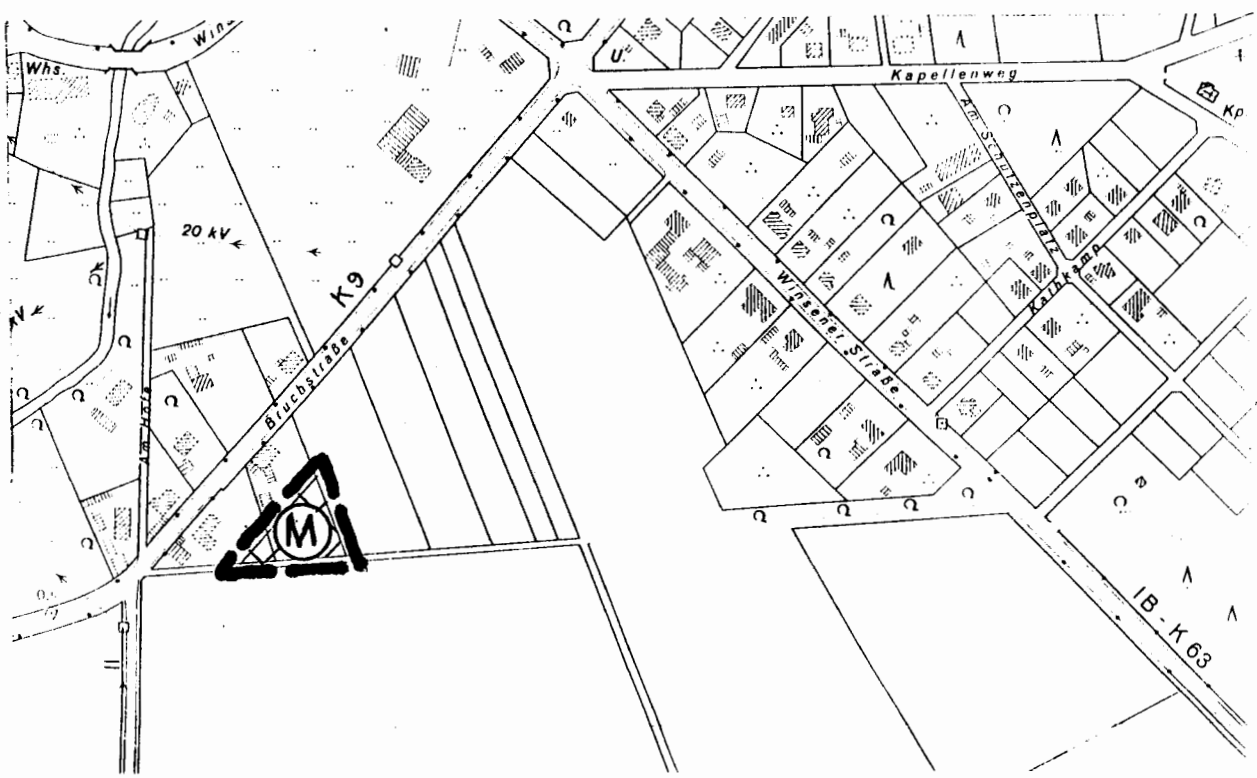


# T E I L Ä N D E R U N G NR. 6

Ausschnitt aus der zur Zeit wirksamen Planfassung Maßst. 1:5000

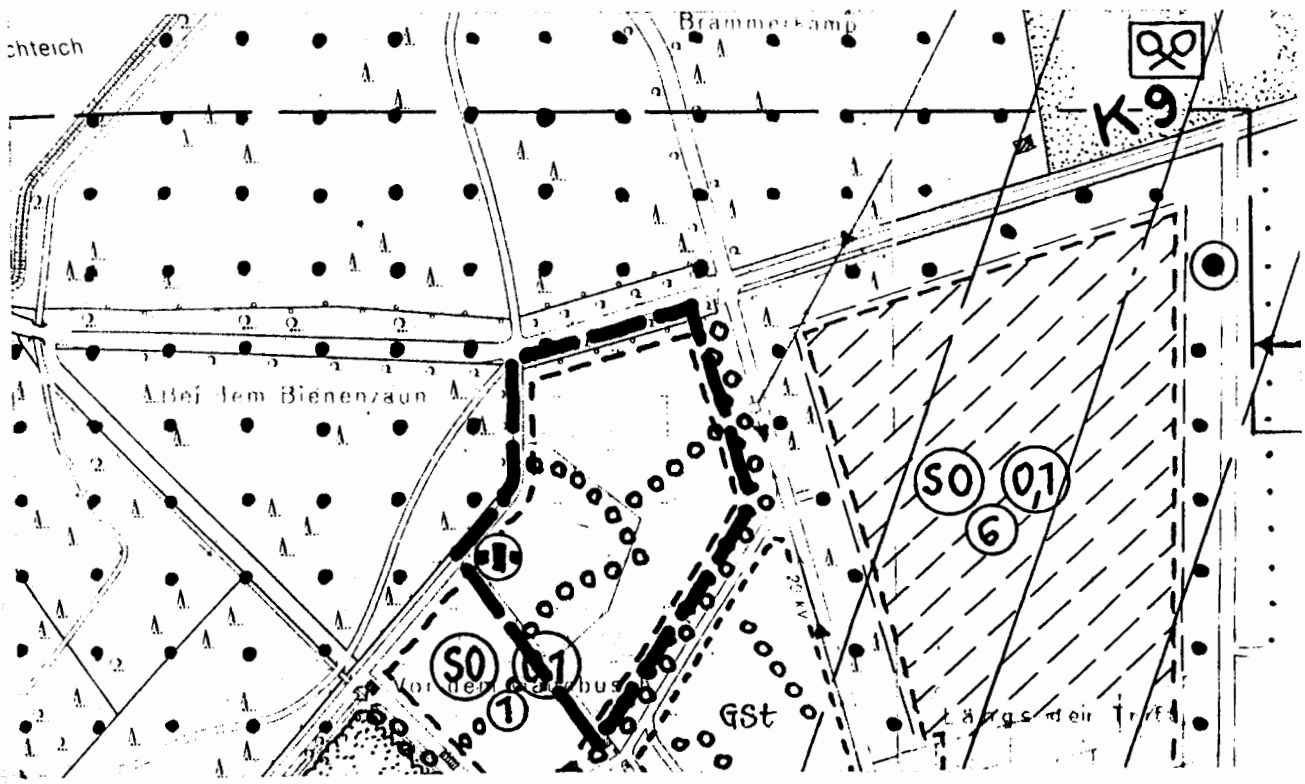



Ausschnitt aus neuer DGK M.1:5000 mit geänderter Fl.nutzung

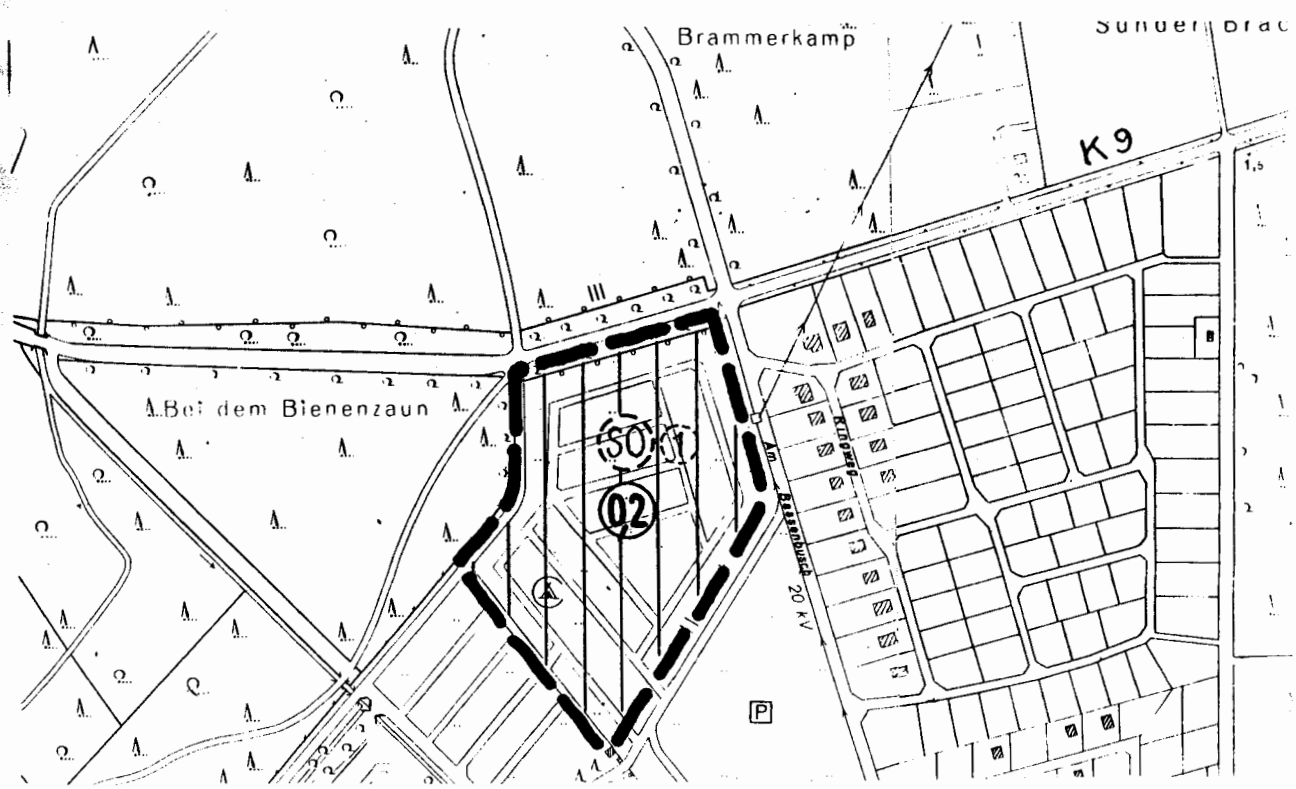


# T E I L Ä N D E R U N G NR. 7

Ausschnitt aus der zur Zeit wirksamen Planfassung Maßst. 1:5000




Ausschnitt aus neuer DGK M.1:5000 mit geänderter Fl.nutzung



E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T FORTSETZUNG

6.) Zu den sieben Einzel-Änderungen werden folgende Erläuterungen gegeben :

ZU TEILÄNDERUNG NR.1 (Darstellung auf Seite 9)

a) Lage / Umfang / Derzeitige Nutzungsdarstellung

Diese Teilfläche liegt im Ortsteil B a n n e t z e zwischen der L 180 und der Aller, östlich der vorhandenen Wochenendsiedlung „Bostelberg", topografisch gesehen noch auf dem Dünenrücken wie die übrigen SO/W-Grundstücke, der erst östlich des kleinen Weges abfällt zu einer nassen Bruchzone eines Altarmes der Aller.
Zur Zeit ist die Fläche nur im Maßstab 1:25.000 (Teilpl. 1 des Fl.N.Planes) mit unzureichender Genauigkeit als SO/W = Sondergebiet Wochenendhäuser dargestellt.

b) Geplante Nutzungsdarstellung / Begründung

Das rd. 0,8 ha große Gelände soll S = Sonderbaufläche werden, mit der näheren Zweckbestimmung gemäß § 10 der Baunutzungsverordnung „das der Erholung dient". Von der L 180 wird ein Abstandsstreifen eingehalten, ebenso wie in der bisherigen Darstellung M.1:5000 für den weiter westlich gelegenen Abschnitt (auf Teilplan 3B Altplan). Auch gegen den östlichen Weg und parallel zum Feuchtgebiet wird Abstand gewahrt.
Grund für die Darstellung ist die erforderliche Vorbereitung einer Einbeziehung dieses Restgeländes in die Erholungsfläche, weil weitere größere Vorhaben dieser Art im Bereich der Bannetzer Schleuse (Richtung Ortslage Bann.) wegen des Übergewichtes der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingestellt wurden. Hier kann wie im Nachbargebiet eine verkehrliche Erschließung abseits der Landesstraße erfolgen, die Randbereiche können nach Norden dichter Wald bleiben, tieferliegendes Gelände wird nicht in Anspruch genommen und in offene Landschaft wird nicht eingegriffen.

c) Abwägung

Da durch diese sehr kleine Abrundung des Erholungsgebietes die Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege nicht

beeinträchtigt werden, weil Verkehrsbelange (L 180) nicht berührt sind, kein Eingriff in den Wald erfolgt und ausreichend Abstand zum nördlichen Waldrand an der Straße und zum östlichen Bruchwald-Rand am Wiesenrand der Bruchfläche eingehalten wird, soll die geringfügige zusätzliche Besiedlung mit wenigen Wochenendhäusern vorbereitend dargestellt werden.

ZU TEILÄNDERUNG NR.2 (Darstellung auf Seite 10)

a) Lage / Umfang / Derzeitige Nutzungsdarstellung

Diese Teilfläche liegt im Ortsteil W i n s e n im Gebiet des vorhandenen Wochenendhausgeländes „Südohe", zwischen Südoheweg und Aller. Sie ist rd. 2.250 m² groß und schließt nordöstlich an die hier in einer Bautiefe endende Reihe von Wochenendgrundstücken.
Im derzeit wirksamen Plan ist hier Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, es grenzt in Richtung Nordosten eine Flutmulde an, im Südosten weitere landw. Flächen (Wiesen) und an den beiden übrigen Seite Baugebiet SO/W.

b) Geplante Nutzungsdarstellung / Begründung

Das Gelände soll die Nutzung S = Sondergebiet für Erholung (§ 10 BauNVO) erhalten, um die Errichtung eines Boots- und Gemeinschaftshauses für einen Wassersport-Verein vorzubereiten. Dieser Club ist Besitzer der Fläche und braucht im Erholungsgebiet einen Ausgangs- und Anlaufpunkt mit Unterstellmöglichkeiten für die auf dem Fluß zulässigen sportlichen Freizeitaktivitäten.

c) Abwägung

Weil das Vorhaben der Erholung dient und damit die Nachbarschaft von Fluß, Wochenendgebiet, Verkehrsfläche (zur L 180 sind es auf dem Südoheweg rd. 650 m Entfernung) den angemessenen Rahmen bilden kann, weil es weiter durch Lage außerhalb der Flutmulde und durch die einzuhaltenden weiteren Auflagen wie Uferfreihaltung (es liegt nicht näher am Fluß als die bestehenden Wochenendhäuser) und Nichtbehinderung des Abflusses (Bauweise) sowie durch gestalterische Ausbildung (Höhe, Dachform, Material, Farben) im

Rahmen der Baugenehmigung und des dabei nötigen Einvernehmens der Gemeinde nicht störend wirken wird, soll die geringfügige zusätzliche Baufläche hier dargestellt werden. Da hier voraussichtlich auch der von 1968 stammende Winsener Bebauungsplan NR.9 geändert werden muß, ist für die Einhaltung der eben aufgeführten Einschränkungen Handhabe gegeben.

ZU TEILÄNDERUNG NR.4 (Darstellung auf Seite 11)

a) Lage / Umfang / derzeitige Nutzungsdarstellung

Im Ortsteil MEISSENDORF liegt zu beiden Seiten der vorhandenen, ausgebauten Hartmannshäuser Straße das geplante Änderungsgebiet 4. Es umfaßt je eine Bautiefe nordwestlich und südöstlich dieser Straße zwischen der dichteren Besiedlung an der K 63 und den letzten Häusern vor dem Ortsteil Hartmannshausen. Es ist brutto rd. 3,6 ha groß, netto nach Abzug der Straße noch rd. 3,3 ha - von denen bereits 20 % bebaut sind -. Im bisherigen Plan ist das Gelände als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

b) Geplante Nutzungsdarstellungen / Begründung

Wie bei früheren Vorstößen zur Einbeziehung dieser Fläche in Baugebiet / Baufläche ist wieder die Planungsabsicht, die bebauten Grundstücke in diesem locker baulich genutzten OT in Bauflächen zusammenzufassen, Ver- und Entsorgungsleitungen auszunutzen und in beschränktem Umfang weiteres Bauland verfügbar zu machen. Dazu soll M = gemischte Baufl. dargestellt werden, aus der ein Bebauungsplan dann MD = Dorfgebiet auswiesen könnte, ggf. auch MI = Mischgebiet.

c) Abwägung

Diese Baufläche nimmt weder landwirtschaftlich wichtige Nutzfläche in Anspruch, noch erstreckt sie sich auf Wald- oder ähnliche zu schonende Fläche - schon garnicht ist hier schützenswerter Biotop- oder Erholungsbestandteil der Landschaft anzutreffen. Die Streusiedlung soll in ein dann abgeschlossenes Baugebiet eingebunden werden, für dessen verkehrliche und sonstige Erschließung keine öffentlichen Aufwendungen mehr nötig sind.

Die Belange der Übungs-Schießrichtungen, die nach Errichtung

der ersten hier stehenden Häuser erst angelegt wurden, lassen sich sicher mit weniger Aufwand durch Verlegungen berücksichtigen als durch Verhinderung von wenigen zusätzlich möglichen Bauten.
Die nachrichtlich dargestellte (gepl.) Richtfunkstrecke der Post bildet keine Behinderung für übliche Besiedlung.

ZU TEILÄNDERUNG NR.5 (Darstellung auf Seite 12)

a) Lage / Umfang / Derzeitige Nutzungsdarstellung

Ebenfalls im OT MEISSENDORF liegt T.Ä.Fl.5, auf der Nordwestseite der Gudehäuser Straße (Kreisstraße 8) hinter den Sportflächen, noch innerhalb der Ortsdurchf.grenze. Die Fläche ist rd. 1,8 ha groß - netto - und besteht aus einer Bautiefe.
Zur Zeit ist im Fl.N.Plan wirksam Fläche für die Landw. dargestellt - gegenüber sind Wohngebiete WA vorhanden und im Plan enthalten ; Richtung Meiße sind weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

b) Geplante Nutzungsdarstellungen / Begründung

Wie benachbart soll W = Wohnbaufläche dargestellt werden, weil dieses Gelände zum zentralen Bereich des Ortsteiles Meißendorf zu zählen ist und eine Erschließung ohne viel zusätzlichen Aufwand gegeben ist. Es soll ein Bebauungsplan vorbereitet werden, der weitere und landschaftseinbindende Maßnahmen ausweisen muß.

c) Abwägung

Durch die Bebauung dieses Streifens kann das Gewicht des zentral liegenden Siedlungsbereiches gestärkt werden, der örtliche Bedarf an Baugrundstücken für Wohnhäuser wird zum Teil gedeckt, wichtige Landschaftsteile wie Waldränder, Feuchtflächen, Uferzonen u.ä. werden nicht beansprucht.
Es kann vom „Tal" aus eine bewachsener Siedlungsrand mit den Hausgärten gebildet werden. Störungsquellen wie Höfe, Intensivställe, Gewerbetriebe, belastete Straßen usw. sind nicht in der Nähe, die Bewirtschaftung der bis zum Fluß bzw. den Bächen bleibenden Äcker und Wiesen ist weiter gut möglich (es liegen nur zwei Schläge bzw. Eigentumsflächen hinter dem geplanten Gebiet).
Zur Schießbahn siehe unter T.Ä.Fl.Nr.4 /c).

ZU TEILÄNDERUNG NR.6 (Darstellung auf Seite 13)

a) Lage / Umfang / Derzeitige Nutzungsdarstellung
In MEISSENDORF liegt auch diese kleine Erweiterungsfläche mit rd. 1.600 m² Größe, die zur Zeit noch landwirtschaftliche Fläche ist (der Darstellung nach) und als Gartenland genutzt.

b) Geplante Nutzungsdarstellung / Begründung
Das Dreieck soll zu M = gemischter Baufläche hinzugenommen werden, die hier in der Mittelzone des Ortsteiles ein Anfang von auf fernere Zukunft gesehen geplanter Auffüllung sein kann. Sie soll die bauliche Nutzung von tiefen Grundstücksteilen ähnlich denen an der Kreisstraße 63 vorbereiten.

c) Abwägung
Das kleine Änderungsgebiet lehnt sich an eine Gruppe vorhandener Häuser an, bildet einen Teil wünschenswerter Auffüllung dieser zentralen Reservefläche des Ortsteiles Meißendorf und nimmt keine freizuhaltenden Landschaftsteile ein. Verkehrliche Erschließung ist innerhalb der OD der K 9 möglich, Übungsplatz-Gesichtspunkte werden nicht berührt.

ZU TEILÄNDERUNG NR.7 (Darstellung auf Seite 14)

a) Lage / Umfang / Derzeitige Nutzungsdarstellung
Fläche Nr.7 liegt ebenfalls in MEISSENDORF, im Bereich der Erholungsbau- und Grünflächen des HÜTTENSEES. Hier ist durch Bebauungsplan an der Zufahrtsstelle von der K 9 ein SO-Gebiet für Mobilheime festgesetzt, einschließlich durchschnittlichen Maßes der Nutzung (GFZ 0,1). Zu den internen Wegen des Gesamtgebietes wird das Gelände von Pflanzstreifen abgeschirmt, gegen Norden und Nordwesten schließen Waldflächen an.

b) Geplante Nutzungsdarstellung / Begründung
Es soll lediglich die GFZ von bislang 0,1 auf 0,2 erhöht werden. Grund ist die Notwendigkeit einer Sanierung des überwiegend bebauten Geländes (mit Mobilheimen auf den abgeteilten Standplätzen, voll erschlossen und ver-/entsorgt), bei dem es zu dichterer Ausnutzung infolge größer und größer gewordener Mobilheim-Typen gekommen war.

Die übrigen Darstellungen bleiben bestehen.

c) Abwägung

Die Auswirkungen dieser höher zulässigen Ausnutzung sind bereits vorhanden, weil die Standplätze schon bis etwa an diese Dichte mit den Erholungsdomozilen genutzt werden. Durch die geschlossene Anlage mit inneren Wegen und vollen Anschlüssen an Versorgung und Entsorgung sowie durch die an vier Seiten abschirmenden Gehölze ergibt sich aber trotzdem keine schwerwiegende Störung der Erholungsnutzung. Eine eingehende Abwägung hat auch bei der inzwischen schon angestellten Bebauungsplan-Überarbeitung stattgefunden, den Gesichtspunkten einer Schadensabwendung von den Mobilheimern ist dabei höheres Gewicht zugemessen worden als denen eines auf Sanktionen ausgerichteten Beharrens auf anfänglichen Ausweisungen. Diese waren beim Beginn des Mobilheim-Booms auf zu niedrigen Annahmen über die Abmessungen dieser Freizeitunterkünfte aufgebaut worden.

## 7.) Ergebnis der öffentlichen Auslegung

In diesem Verfahrensabschnitt sind nur noch drei Bedenken geäußert worden, von Trägern öffentlicher Belange. Alle 3 beziehen sich lediglich auf die beiden Teiländerungen 4 und 5 im Ortsteil Meißendorf, eine auch auf Nr.6 . Nach Beratung dieser erneut vorgebrachten Bedenken wegen Lage unter einer Schießbahn, wegen Belangen landwirtschaftlicher Nutzung und wegen Zersiedlungsgefahr ist jedoch die Zurückweisung beschlossen worden. Nach den Unterlagen bei der Gemeinde werden die Teilflächen 4 und 5 nicht überschossen / sie und Nr.6 liegen nicht derart an Landwirtschaftsbetrieben oder zu landwirtschaftlichen Nutzflächen, daß ihre Einbeziehung in Bauflächen wegen gegenseitiger unzumutbarer Störung auszuschliessen wäre / Nr.4 ist zu 1/5 bereits besiedelt und bei Genehmigung der Schlußstein dieser Siedlung >Hartmannshäuser Straße<, Nr.5 stellt eine wirkliche Abrundung an der Gudehäuser Straße und Nr.6 vollends nur den Anfang der auf lange Sicht hin angestrebten Verdichtung des Meißendorfer Kernbereiches dar.