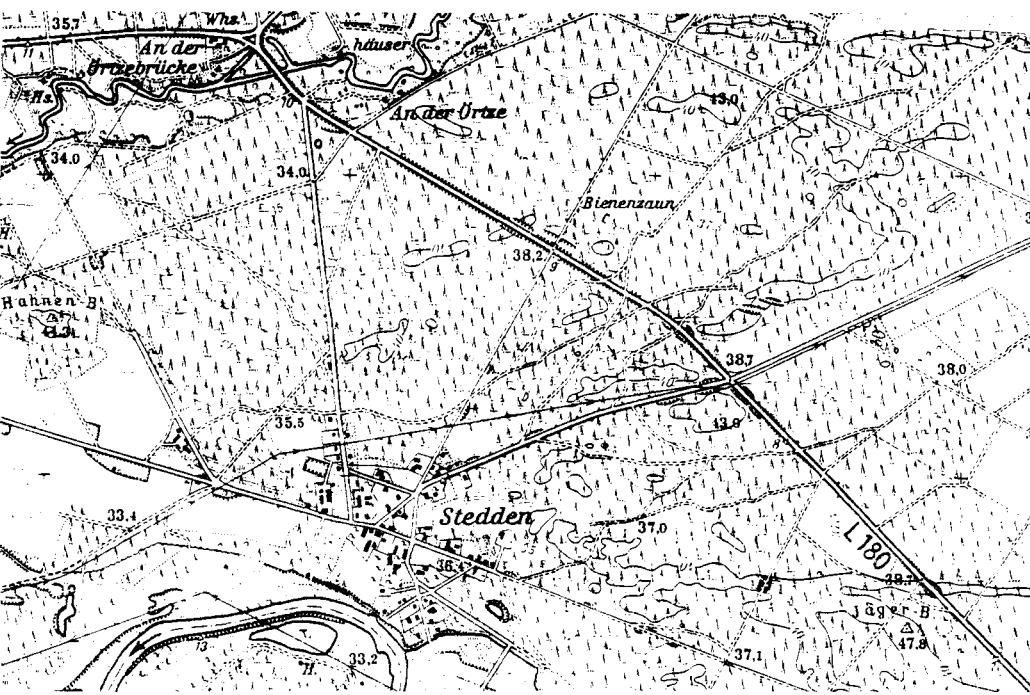
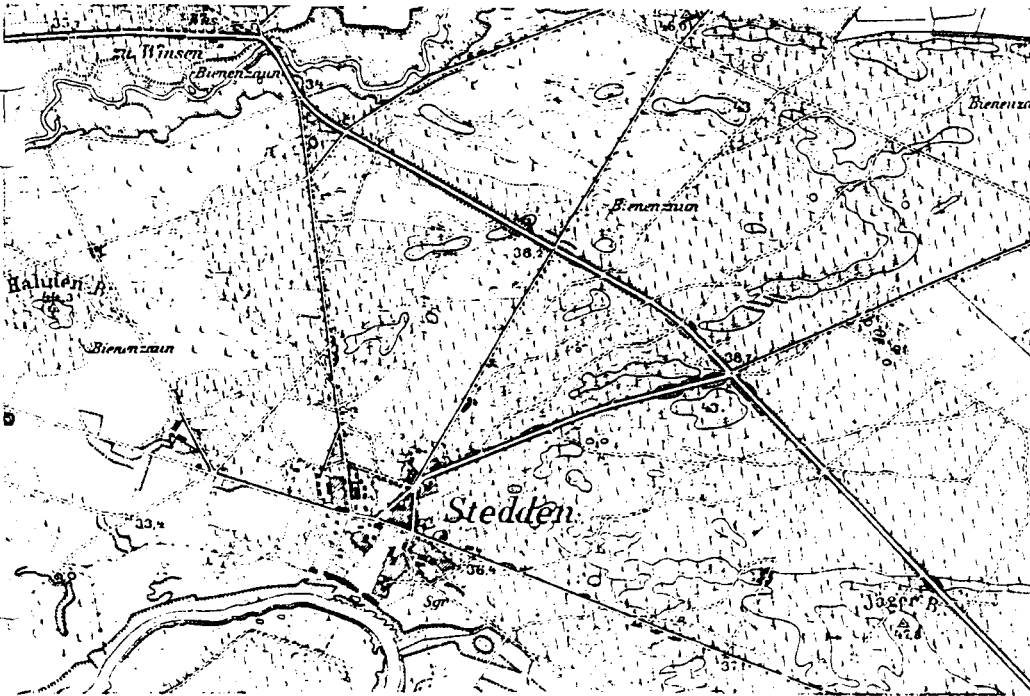


W I N S E N
(A l l e r)
K R E I S C E L L E

B e g r ü n d u n g
~~des~~ des
B E B A U U N G S P L A N E S
S T E D D E N
N R . 2 „ A L T O R T ”



K A R T E N 1 : 2 5 . 0 0 0
v o n 1 7 7 9
1 9 0 0
1 9 7 5

I. Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Fl.N.Plan

1 Nachdem in den Jahren 1973/74 für eine verhältnismäßig kleine
Erweiterung des Baugebietes im Winsener Ortsteil S t e d d e n
der Bebauungsplan NR.1 aufgestellt worden ist, soll nunmehr aus
5 Anlaß mehrerer beabsichtigter Nutzungsänderungen, nachzuvoll-
ziehender Änderungen sowie geplanter Abrundungen und kleinerer
Erweiterungen ein verbindlicher Bauleitplan für die gesamte
Ortslage aufgestellt werden.
Er hat das allgemeine Ziel, die gesetzliche Grundlage für die
verkehrliche und versorgungsmäßige Erschließung herzustellen,
10 die Voraussetzung zusätzlicher Bebauung und sonstiger Nutzung
(Grünflächen, Sportanlagen, Brandschutz) sowie zur Pflege des
Ortsbildes beizutragen. Der zunächst ausgearbeitete Entwurf
hatte das Ziel, die öffentlichen und privaten Belange zu ermit-
teln, um die Belange abstimmen zu können, die für die Endfassung
15 von Gewicht waren. Er war deshalb auch auf der vorläufigen Kar-
tengrundlage Maßstab 1:2000, einer vergrößerten Grundkarte, auf-
getragen. Wegen Erfassung der gesamten Ortslage enthielt er
keine Übersicht 1:25000 wie sonst üblich, nur auf dem Umschlag
der Entwurfsbegründung waren drei Kartenausschnitte 1:25000 aus
20 den Jahren 1779 (Kurahannoversche Landesaufnahme), 1900 (erstes
„Meßtischblatt“) und 1975 (neueste verfügbare TK 25) abgebildet.
Inzwischen ist die neue Kartierung Maßstab 1:1000, deren Anfer-
tigung längere Zeit in Anspruch genommen hat, die durch den
vorläufigen Entwurf und damit durchgeführten Verfahrensbeginn
25 ausgenutzt wurde, fertig geworden und die Auslegungsfassung
ist auf ihr ausgearbeitet worden. Dabei ergaben sich stellen-
weise wegen zu berücksichtigender nunmehr enthaltener Flurst.-
grenzen geringfügige Änderungen verschiedener Festsetzungen. So
sind etwa am Ufer der Aller die Flurstücke bis zu einer Linie
30 einbezogen, die nach Angaben der Wasser- und Schifffahrtsverwalt.
gemäß § 53 a Nds.Wasser-Ges. mit den Anliegern vereinbart worden
ist. Die im bisherigen Entwurf noch einbezogenen Wasserflächen
jenseits der unregelmäßigen und ohne Aufwand nicht mit Maßen be-
stimmbaren Uferlinie entfallen damit ganz.
35 Die Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes sind einge-
halten, einschließlich der 1. und der 2. Änderung. Letztere
ist inzwischen genehmigt und wirksam gemacht worden, sodaß die
vorher parallelen Verfahren (gem. § 8 Abs.3 BBauG erlaubt) nun
nach der erneuten Auslegung und nach dem abschließenden Ratsbe-
40 schluß dieses Planes als Satzung in die übliche Lage einmünden,
daß ein fertiger, wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, wenn
der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt wird. Eine gering-
fügige Abweichung bei der Abgrenzung Baugebiet-Waldfläche erfolgt
durch die Fassung Dezember des Bebauungsplanes, indem an der
45 Westseite MD (Dorfgebiet) auf der Nordseite der Straße Zum Hah-
nenberg zugunsten der betriebsbedingten baulichen Erweiterung
eines gesunden, weiterzubetreibenden Hofes diese Grenze mitsamt
dem Brandschutzstreifen etwas verschoben ist. Die Abweichung be-
trägt rd. 4 % bezogen auf das Gesamt-Netto-MD des Ortsteiles
50 Stedden und kann deshalb als weiterhin entwickelt aus dem Fl.N.-
Plan angesehen werden. Zwei weitere Abweichungen betreffen nur
die im Bebauungsplan berichtigte nachrichtliche Übernahme der
OD-Grenzen an der Kreisstraße 2 /Nordwest-Ast sowie des Verlau-
fes der Haupt-Wasserleitung Winsen-Hambühren. An mehreren Stellen
55 werden die i.M. 1:1000 vorhandenen Flurstücksgrenzen als Begren-
zung der Baugebiete ausgewiesen, die i.M. 1:5000 fehlten und zu
gröberen Darstellungen führten.

II. Merkmale des Planes

1. Lage des Plangebietes, Landschaft

Das Plangebiet erfaßt mit Ausnahme des Hauptteiles vom Bebauungsplan NR.1 die ganze Steddener Ortslage einschließlich zweier Grünflächen im Süden und im Nordwesten. Der Ort ist eine ältere Ansiedlung am nördlichen Allerufer und bestand über lange Zeiten hinweg wohl nur aus den fünf bis sechs Höfen, die heute noch erkennbar sind und von denen auch fünf heute bewirtschaftet werden. Später entstanden vier Ansätze zu Baugebieten mit Wohncharakter entlang der Kreisstraße (beide Äste), entlang des Holtauer Weges und in Richtung Allerufer, zuletzt 1973/74 auch ein kleines Wohngebiet mit Verkehrsanbindung abgesetzt vom alten Wegenetz.

Die Landschaft um den Ort wird bestimmt durch Nadelwald an drei und durch das Allertal an der vierten, südlichen Seite. Im Ort selbst sind die hauptsächlich aus Eichen bestehenden Baumgruppen auf und um die Hofstellen charakteristisch. Ins Gewicht fallende Höhenmodellierung gibt es nicht, abgesehen von leichten Dünenwellen mit maximalen Höhendifferenzen von wenigen Metern. Die durchschnittliche Höhe über NN liegt bei rd. 33 m (Fluß) und 35 m (Ort).

Die Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege werden dadurch berücksichtigt, daß zusätzliche Baugebiete nur in sparsamem Umfang und ohne Inanspruchnahme von Flächen mit hervortretender Erholungseignung festgesetzt werden. Weiter werden die Uferbereiche an der Aller nur als private oder öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die Baugrenzen in den daran anschließenden Baugebieten werden so weit wie es die bestehende Bebauung gestattet zurückgesetzt, teilweise unter Nichtberücksichtigung zu dicht an die Überschwemmungsgrenze gebauter Häuser. Die Waldränder werden von den theoretisch erforderlichen Schneisen für den Brandschutz weitgehend verschont, weil dafür in Abstimmung mit den Forstdienststellen andere Maßnahmen wie Hydranten und schmale Operationswege vorgesehen werden. Der Baumbestand in der Ortslage selbst ist als zu erhalten ausgewiesen und durch Pflanzfestsetzungen ist für Ergänzung gesorgt.

2. Umfang des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich wird durch die vorhandenen bebauten und einige neu hinzukommende Abrundungs-Baugebiete sowie durch die an einigen Seiten zwischen Wald und Baugebieten ausgewiesenen Brandschutzschneisen bzw. -wege bestimmt. Außerdem sind die Grünflächen am Allerufer - private und öffentliche -, siehe dazu auch Abschnitt I Zeilen 29 bis 34 auf Seite 1, ohne die unmittelbare Uferzone und ohne Wasserfläche einbezogen. Im Nordwesten sind eine Grünfläche und die zwischen dieser und dem Baugebiet liegende Wiese erfaßt, in welcher der private Erschl.-weg verläuft. In der Südwestecke verläuft die Plangrenze entlang der MD-Grenze des Fl.N.Planes, obwohl dort jetzt eine Teilfläche ohne Anschluß an öffentliche Verkehrsflächen wieder als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt wird. Diese Reduzierung des MD wiegt übrigens die weiter vorn als abweichend vom Fl.N.Plan beschriebene zusätzliche MD-Fläche (Zeilen 43 bis 51 Seite 1) zum größten Teil wieder auf.

Vom Planbereich Beb.plan NR.1, dessen Lage gekennzeichnet ist, werden die östlichen Seitenflächen in 25 m Breite einbezogen, weil hier die früheren Festsetzungen des Brandschutzstreifens aufgehoben werden müssen. An der Nordseite dieses Siedlungsteiles wird noch die 60-kV-Eltfreileitung zur Grenzziehung benutzt,

1 weil nach ihrem für 1983/84 geplanten Abbau die von Bewuchs weit-
gehend freie Schneise auch gut für die Aufnahme des Brandschutz-
streifens nutzbar ist und gelegen kommt.

3. Art der baulichen Nutzungen

5 Wie schon der Flächennutzungsplan und seine bisherigen beiden
Änderungen darstellen, und wie es auch den planerischen Zielen der
Gemeinde bei Aufstellung dieses Bebauungsplanes entspricht, werden
MD = Dorfgebiet für den Hauptteil des Plangebietes und WA = all-
gemeines Wohngebiet für die nordöstlichen, östlichen und südöst-
10 lichen Randbereiche festgesetzt. Dadurch soll bei Einbettung der
Hoflagen in ausreichend weiträumig umgebende Dorfgebiete und bei
Absetzung der Wohngebiete beiden Nutzungen, die möglicherweise
zu gegenseitigen Störungen oder Einengungen der Entwicklungsmög-
lichkeit Anlaß geben könnten, der Bestand und die Weiterbewirt-
15 schaftung gesichert werden. Im Verfahren der Genehmigung des
Flächennutzungsplanes (gleichzeitig geändert in seiner 2.ÄND.)
hat die Bezirksregierung Lüneburg angeregt, doch eine Gliederung
der MD-Gebiete festzusetzen. Dem hat die Gemeinde dadurch Rech-
nung getragen, daß Änderungen der entsprechenden Ausweisungen be-
20 raten und beschlossen wurden und daß dann eine Wiederholung des
Verfahrens ab öffentl. Auslegung durchgeführt wird.

Die Gliederung erfolgt in der Weise, daß zwei Zonen unterschied-
lich zu nutzender Dorfgebiete (MD) ausgewiesen werden, nämlich
erstens die Teilflächen mit bestehenden und auch weiterzubetrei-
25 benden landwirtschaftlichen Betrieben und zweitens deren Nachbar-
gebiete mit inzwischen überwiegender Wohnnutzung bzw. mit ent-
sprechender Planung angesichts auslaufender Landwirtschaft.
Dabei gehören kleinere Teilflächen der zweiten Kategorie mit Lage
zwischen größeren Flächen der ersten Art wegen zu geringer mög-
30 licher Abstände zur ersten dazu. In dieser werden die Nutzungen
aus § 5 Absatz 2 BauNVO Nr.3 (sonstige Wohngebäude), Nr.5 (Ein-
zelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe
des Beherbergungsgewerbes) und Nr.8 (Anlagen für örtliche Verwal-
tungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
35 und sportliche Zwecke) zu Ausnahmen nach § 1 Absatz 5 BauNVO er-
klärt. In der zweiten Zone dagegen werden nur die Nutzungen Nr.1
(Wirtsch.stellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe) und Nr.
4 (Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtsch.
Erzeugnisse) gemäß § 1 Abs.5 BauNVO ausgeschlossen. Weitere Ein-
40 schränkungen und Reduzierungen würden ansässige bzw. durchaus un-
störende Nutzungen verhindern.

In den Wohngebieten werden die sonst als Ausnahmen zuzulassenden
Tankstellen (§ 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO) ausgeschlossen, auch das zur
Verbesserung der Wohnruhe und zwecks Verminderung brandempfind-
45 licher Nutzungen.

4. Sonstige Nutzungen

Neben den allen Bau- und sonstigen Flächen dienenden Verkehrs-
flächen werden zwei Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen,
50 einmal die erwähnte Wiesenfläche zwischen Bebauung am Westast
der K 2 und Tennisplätzen, weil sie den zu dessen Erschließung
festzusetzenden Privatweg aufnehmen muß. Zweitens die hofnahe
Weide im Südwesten, die abweichend von ihrer Einbeziehung ins
MD im Fl.N.Plan zunächst wegen nicht möglicher Besiedlung ohne
neue Verkehrsfläche kein Baugebiet wird. Bauten des landwirt-
55 schaftlichen Betriebes, die zweckgebunden sind, können auch so
dort bei Bedarf errichtet werden.

Weiter sind mehrere Grünflächen öffentlicher und privater Natur
festgesetzt worden: a) der mehrfach erwähnte Tennisbereich,
der an dieser Stelle bereits angelegt worden ist und sich deshalb

1 Überlegungen und möglichen Varianten einer Standortauswahl ent-
zieht. Die verhältnismäßig weit von Wohnbebauung abgerückte
Fläche mit trotzdem unkomplizierter Erreichbarkeit von der K 2
aus sollte aber die Gewähr für störungsarmen Betrieb der Anlage
5 selbst sowie der An- und Abfahrten bieten. Zwischen der Gemeinde
und dem Platzbetreiber ist ein Vertrag über die auch öffentlich
mögliche Nutzung geschlossen worden ; b) die drei öffentlichen
Grünflächen in Ortsmitte südlich der früheren Schule, nämlich :
DENKMALSPLATZ, PARKANLAGE und KINDERSPIELPLATZ.
10 Die Kinderspielplatzfläche von rd. 880 qm ergibt nach Abzug von
hier rd. 10 % (Schuppen, Bäume) eine nutzbare Fläche von rd. 790
qm. Die Gesamtgeschoßflächen der innerhalb 400 m Gehwegentfernung
liegenden Baugebiete MD und WA haben eine Größe von rd. 29.600 qm,
wovon 2 % (nach § 3 Abs.2 Nds. SpPlGes.) eine notwendige nutzbare
15 Spielplatzgröße von 592 qm ergeben. Unberücksichtigt bleibt dabei,
daß die Geschoßflächen im MD keineswegs in voller Größe Wohnzwecken
dienen. Die für diesen Zweck ausgewiesene Grünfläche reicht daher
für den Ortsteil Stedden aus, in dessen Umgebung außerdem reich-
lich Auslauf- und Spielmöglichkeiten im Freien gegeben sind.
20 Auf der Parkanlagenfläche nördlich Spielplatz stehen ein Warte-
häuschen der Buslinien und eine Telefonzelle - diese hier ohne
bes. Planzeichen - ; c) der öffentliche Uferbereich, der auch
eine nicht parzellenmäßig ausgebildete Wendeplatte der Straße
Zur Bindestelle enthält, und der außerhalb Geltungsbereich (Linie
25 nach § 53a NWG) eine kleine Anlegestelle benachbart ist ; d) pri-
vate Grünflächen an den Uferseiten mehrerer Grundstücke, die
infolge der sie überquerenden Ü-Grenze nicht zum Bauland rechnen.

Schließlich sind die äußeren Teilstreifen der Brandschutzzonen
festgesetzt als Flächen für die Forstwirtschaft, zu denen sie
30 auch nach der Freimachung zum Zweck der Brandbekämpfung gehören.
Diese Flächen haben im Anhörungsverfahren nach § 2 Abs.5 BBauG
zu Bedenken, Anregungen und Änderungsvorschlägen geführt, denen
in größerem Umfange stattgegeben worden ist. Einzelheiten dazu
siehe aber bei Nr.8, ab Zeile 12 auf Seite 6.

35 Die beiden HINWEISE gemäß § 9 (6) BBauG auf Lage des Planbe-
reiches über einem Salzstock und innerhalb eines Rohstoff-Sich-
erungsgebietes (Sande, Kiese) führen innerhalb der Ortslage
sicherlich nicht zu entsprechenden festzusetzenden Nutzungen !

5. Maß der baulichen Nutzungen

40 Als Geschoßzahl wird durchgehend I = ein Vollgeschoß festge-
setzt, weil dabei erstens die Dachgeschosse im Rahmen der Be-
stimmungen der Bauordnung ausgebaut werden können und weil
zweitens und als Hauptgrund das Ortsbild und der Charakter
dieses Ortsteiles nicht gestört werden sollen. Den selben
45 Zielen dienen auch die beiden weiteren Nutzungsausweisungen
GRZ = Grundflächenzahl und GFZ = Geschoßflächenzahl. Sie werden
auf je 0,2 festgesetzt, wie es auch der vorbereitenden Darstel-
lung im Flächennutzungsplan genau entspricht. Durch die hinzu-
kommende Ausweisung einer Mindest-Grundstücksgröße in den WA-
50 Gebieten von je 1.250 qm reichen die niedrigen Ausnutzungszif-
fern auch für diese Gebiete voll aus (2/10 von 1250 = 250 qm).

1 6. Bauweisen

Die offene Bauweise ist festgesetzt, sie erhält in den Wohn-
gebieten den Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“,
wieder in Verfolgung der oben erläuterten Planungsabsicht
5 und Zielvorstellung einer Beibehaltung des Ortscharakters.

7. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen als Bestimmung der überbaubaren und der nicht
überbaubaren Teilflächen der Grundstücke sind in diesem Plan
mit besonderer Rücksicht auf die Bäume und Baumgruppen gezogen.
10 Diese überwiegend aus Eichen und einigen Birken, Kastanien,
Pappeln bestehenden ortsbildprägenden unbedingt zu erhaltenden
Exemplare sind nach Feldvergleich im Plan eingezeichnet, wobei
bei Baumgruppen stellenweise nicht alle der dicht stehenden
dargestellt wurden, um die Übersichtlichkeit zu wahren. Einige
15 stehen auch innerhalb der Straßenflächen, in denen außerdem
weitere Reihen mittlerer Straßenbäume dargestellt sind. Diese
werden durch Ausweisung neu anzupflanzender zu ergänzen sein,
damit Lücke geschlossen und im öffentlichen Bereich dem Beispiel
der meist privaten Vorgänger gefolgt und für „Nachwuchs“ Sorge
20 getragen wird. Die Zahl der nach Feldvergleich in dieser kleinen
Ortslage dargestellten möglichst zu erhaltenden Bäume beträgt
- der geneigte Leser kann ihre Zahl anhand der deutlichen Ein-
zeichnung im Plan 1:1000 einmal schätzen, die Auflösung steht
im Abschnitt VI Zeile 9 , S.9 . Fünfundzwanzig neu zu pflanzende
25 Straßenbäume sind festgesetzt worden.

In der Regel werden die Baugrenzen auf 5 m vordere Straßenab-
stände gesetzt und mit 25 m tiefer Überbaubarkeit die rück-
wärtigen festgesetzt. Stellenweise erfordern jedoch entweder
dichter herangebaute erhaltenswerte Bauten geringere vordere
30 Abstände oder Baumreihen erzwingen größere Zwischenräume. Dadurch
werden auch an vielen Stellen die überbaubaren Flächen unterbrochen
bzw. erfahren entsprechende Ausbuchtungen. Die Brandschutzzonen
ergeben streckenweise die Lage rückwärtiger oder seitlicher Bau-
grenzen. Auf Einzelhöfen sind nicht sämtliche Nebenbauten auch
35 mit Baugrenzen versehen, weil der Baumbestand es nicht zuläßt
und weil außerdem nach § 14 BauNVO solche der Eigenart des Bau-
gebietes nicht widersprechenden baulichen Nebenanlagen auch aus-
serhalb von Baugrenzen errichtet werden können.

An der freien Strecke der K 2 (Ostast) sind die parallelen Bau-
40 grenzen im Entwurf auf 15 m Abstand zum Fahrbahnrand der K 2
festgesetzt gewesen. Jetzt ist das Maß von mindestens 20 m zu
dieser Linie ausgewiesen, weil das Str.Gesetz diesen Abstand
verlangt, außerdem mit dem Zusatzmaß von 16 m zur vermarkten
Flurstücksgrenze der Straßen-Nordwestgrenze wegen zu rasch ver-
45 änderbarer Lage der „Grenze der für den Kfz.verkehr bestimmten
Fahrbahn“.

An der Nahtstelle zum Planbereich NR.1 ersetzen die neu festge-
50 setzten Baugrenzen den dort aufgehobenen bisherigen Brandschutz-
streifen.

Zugunsten der Erweiterung landwirtschaftlicher Wirtschaftsbauten,
die von den zur Erhaltung des Baumbestandes recht knapp bemes-
senen überbaubaren Flächen am ehesten betroffen sein könnten,
ist zur Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen der Land-
bauaußenstelle die Überschreitung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs.
55 3 Satz 3 BauNVO zugelassen worden. Das erfolgt textlich und wie
dort vorgeschrieben „nach Art und Umfang bestimmt“, nämlich für
die genannten Gebäude und für begrenzte Abmessungen der Breite
und der Tiefe nach.

- 1 An der öffentlichen Grünfläche entlang der Aller sind die Baugrenzen so weit wie vertretbar von der Uferseite abgesetzt, um den Flußbereich freizuhalten.
- 5 Auf der großen ehemaligen Hofffläche Zum Lehmboy Nr.7 sind gegenüber der weiterbetriebenen Hofstelle Nr.6 die Baugrenzen auch nach Osten abgerückt, damit hier nicht unmittelbar benachbart Wohngebäude mit späteren Ansprüchen auf Einschränkung von landwirtschaftlichen Aktivitäten beim westlichen Nachbarn errichtet werden.
- 10 An Straßeneinmündungen richten sich die Baugrenzen falls erforderlich nach den festgesetzten Sichtlinien.

8. Brandschutzmaßnahmen

- 15 Die anfangs im Entwurf geplanten umfangreichen Schneisen auf Kosten der umliegenden Waldflächen an sämtlichen von Wald begrenzten Baugebieten sind im Verfahren nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden verkleinert worden. Auf Grund der Anregungen des Forstamtes Celle der Landwirtschaftskammer und nach eingehender örtlicher Begehung sind nunmehr differenzierte Ausweisungen vorgenommen worden. So entfällt einmal der gesamte bisherige südöstliche Streifen zwischen Holtauer Weg und Zum Lehmboy.
- 20 Hier steht überwiegend Laubwald an und Lichtungen sowie Wiesen schließen in geringer Entfernung an diesen Wald an. Auch sind in ausreichender Entfernung Hydranten vorhanden.
- 25 Zweitens wird der Schutzstreifen an der Ostseite zwischen Holtauer Weg und Dieksweg (Ostteil der K 2) herausgelassen, weil von seiner Anlegung Waldflächen Dritter in Anspruch genommen würden, für die keinerlei Ausgleich durch ausgewiesenes Bauland gegeben wäre. Außerdem ist die dort vollständig vorhandene Bebauung verhältnismäßig aufgelockert und damit für hindurchfahrende
- 30 Löschfahrzeuge geeignet. Bei Baugenehmigungen wird ohnehin in Waldnachbarschaft die einschlägige Bestimmung (§ 20 NBauO) über ausreichende bauliche Berücksichtigung angewendet.
- Im Gelände an der Nordseite des Plangebietes zwischen Oertzeweg und Altem Kirchweg (Westteil K 2) ist von der früheren geknickten
- 35 Führung des Schutzstreifens abgegangen worden, weil die bereits freie Schneise der Eltleitung sich dafür eignet. Sie muß jedoch noch durch Freilegung und ausreichende Herrichtung eines mindestens 4 m breiten Operationsweges ergänzt werden.
- 40 Beim nordwestlichen Abschluß der Baugebiete beiderseits des Alten Kirchweges sind nun je 4 m breite Brandschutzwege neben die Baugrundstücke gelegt. Sie erhalten Anschlüsse an die Kreisstraße und an die Wiesen im Westen sowie den Schutzstreifen der Nordseite. Dazu werden hier und auch am Nordost-Ortsausgang zusätzliche Lösch-Hydranten ohne Abhängigkeit vom Leitungsnetz angelegt.
- 45 Der kurze westliche Schutzstreifen schließlich ist mit 25 m Breite im Plan ausgewiesen belassen worden, im Zusammenhang mit der Erweiterung des Dorfgebietes etwas nach Westen verlegt. Seine Anlegung soll dergestalt erfolgen, daß die freizuhaltende Fläche bei Aufforstung nach schlagen des reifen Holzes im Zuge der
- 50 normalen Waldbewirtschaftung berücksichtigt wird.
- Auch außerhalb der Waldgrenzbereiche, also im Ort und außerhalb, sind die vorhandenen Hydranten dargestellt, die teilweise an die Hauptwasserleitung angeschlossen sind.

III. Versorgung und Entsorgung

- 55 Der Ortsteil wird vom Winsener Wasserwerk mit Trinkwasser versorgt. Die weiter nach Hambühren führende Hauptleitung ist im

1 Plan dargestellt, sie verläuft in öffentlichen Straßen.

Stromversorgung geschieht durch das Netz und über die Trafostationen der SVO GmbH. Zwei zusätzliche Standorte für Trafos sind nach deren Angaben festgesetzt worden. Die vorhandene
5 20-kV-Freileitung im Holtauer Weg ist dargestellt, die nötigen ausreichenden Abstände der Baugrenzen sind gegeben.

Die den Ort im Norden durchquerende 60-kV-Leitung der HASTRA ist zum Abbau bestimmt und daher hier nicht mehr mit dem Planzeichen für oberirdische Versorgungsleitung versehen. Auch die
10 überbaubaren Grundstücksflächen nehmen keinen Bezug mehr darauf, abgesehen von der Stelle, wo ihre Schutzschneise zugleich die Begrenzung der Baugebiete weiterhin ergibt. Selbstverständlich werden bis zur Stilllegung und zum erfolgten tatsächlichen Abbau die nötigen Abstände auch ohne förmliche Festsetzung eingehalten.
15

Abwasser werden in Einzelanlagen geklärt und versickert, was angesichts des durchlässigen Bodens und der ausreichend tiefen Grundwasserspiegel bisher keine Schwierigkeiten ergeben hat. Deshalb sollen auch die relativ wenigen zusätzlichen Bauflächen mit ihren durchschnittlich großen Grundstücken so entsorgt
20 werden. Ein Anschluß an die Winsener Kanalisation und das dortige Klärwerk ist mittelfristig nicht im Bereich der Möglichkeiten.

Müllbeseitigung geschieht durch den Träger Landkreis Celle

IV. Verkehrliche Erschließung

25 Das gegebene Netz der Straßen und Wege wird nicht verändert, im Siedlungsteil Rehrkamp wird nur die Verlängerung der 7,5 m breiten Straße nach Ostnordosten festgesetzt. Abschluß bildet dort ein mit möglichem 18-m-Wendekreis ausreichend großer Wendeplatz. An der freien Strecke der K 2 bei diesem Baugebiet (außerhalb der OD-Grenze) sind keinerlei verkehrliche Grundstücksanschlüsse möglich, das ist entsprechend festgesetzt.
30

Die teilweise aus alten Triftwegen herrührenden großzügigen Abmessungen der meisten Straßen (3 Ruten = 14,021 m, 2,5 Ruten = 11,684 m, 2 Ruten = 9,347 m) erlauben entsprechend großzügige
35 Seitenstreifen von Straßenbegleitgrün und für Baumreihen. So sind die meisten dieser Straßen auch ausgebaut worden. Im Plan sind die beiden größeren Straßengrünflächen Ecke Lehmboy-Zur Bindestelle und Einmündung Zur Bindestelle - Holtauer Weg dargestellt, während die übrigen zur Erhaltung der Übersichtlichkeit der Darstellung nicht gesondert eingezeichnet sind.
40

Öffentliche Parkplätze sind ausdrücklich festgesetzt nur am Wendeplatz der verlängerten Straße Rehrkamp. In den übrigen Ortsstraßen sind die ohne Hochborde bleibenden Seitenräume der Verkehrsflächen fast durchgehend zur Nutzung durch ruhende Fahrzeuge geeignet und diese wird deshalb nicht gesondert ausgewiesen.
45

Für die Erreichung der Sportanlage Tennisplatz und für die verkehrliche Erschließung von zwei Baugrundstücken im Südwesten an der Aller sind zwei Privatwege festgesetzt, als „Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten“ zugunsten der Anlieger und im
50 Fall der Sportanlage Benutzer. Letztere Wegeeinmündung hat wegen ihrer Lage unweit der OD-Grenze an der geraden Strecke der K 2 und zur Berücksichtigung des vermehrten Kfz-Verkehrs Sichtdreiecke erhalten.

55 Für die Freihaltung der Übersichten an Straßen und Wegen sind Sichtdreiecke festgesetzt, in denen keine Sichtbehinderungen

1 höher als 0,8 m über Fahrbahn sein dürfen. Ihre Abmessungen
 richten sich nach straßenbauamtlichen Vorschriften und sind
 abhängig von den jeweils anzunehmenden Geschwindigkeiten und
 der Einstufung der aufeinandertreffenden Straßen nach bevor-
 5 rechnet oder untergeordnet. In der Regel sind sie hier bei der
 Kreisstraße 2 mit 52 m Schenkellängen und bei ihren Nebenstras-
 sen mit je 22 m ausgewiesen. Diese Maße sind auch bei den gera-
 den Teilstücken des Holtauer Weges und Zum Lehmboy festgesetzt,
 zumindest in deren äußeren Abschnitten. Im Inneren des Ortsteiles
 10 sind die größeren Dreiecksseiten auf ausreichende 35 m vermin-
 dert. Dieses Maß erhält auch der kleinere Schenkel bei der Süd-
 westkurve der K 2 im Ort, weil eine Sichtfläche von 52 / 52 m
 schon wegen eines vorhandenen Gebäudes nicht mehr frei ist und
 weil an dieser relativ engen Kurve die Geschwindigkeiten sowieso
 15 niedriger anzusetzen sind. Bei den übrigen Einmündungen mit Be-
 teiligung je zweier Anliegerstraßen sind Abmessungen von 22 / 22
 m festgesetzt. Nur an der Ecke Am Heuberg / Am Heuberg (Haus Nr.
 1) soll das dargestellte verkleinerte Maß von 15 m zur Berück-
 sichtigung des bestehenden Hauses ausreichen, zumal der von
 20 Westen kommende Abschnitt der Straße ein Stichweg ist und wenig
 Verkehrsbelastung verspricht.

Textlich werden die Lage der Sichtdreiecks-Seiten in den Straßen
 und die ausnahmsweise in den Sichtflächen zulässigen Einzelbäume
 ausgewiesen.

25 Zur besseren Durchsetzbarkeit sind die Sichtflächen, soweit sie
 Bauland erfassen, kombiniert mit der Festsetzung „von Bebauung
 freizuhalten Fläche, Nutzung entspr. den übrigen Planzeichen“.

Eine Bus-Haltestelle ist als weitere Verkehrsfläche mit beson-
 30 derer Zweckbestimmung im Plan vermerkt und in der Legende
 erläutert.

Die OD-Grenzen (= Ortsdurchfahrtsgrenzen) an den beiden Ästen
 der Kreisstraße sind nachrichtlich dargestellt, jeweils mit den
 getrennten Standorten des Ortsdurchf.-Steines als Grenze der
 förmlich festgesetzten OD und der Orts-Tafel als Grenze der ver-
 35 kehrlichen OD (Geschwindigkeitsbegrenzungs-Anfang). An den außer-
 halb liegenden sogenannten freien Strecken dürfen keine verkehr-
 lichen Grundstücksanschlüsse angelegt werden. Das ist entsprechend
 ausgewiesen.

V. Hinweise

40 Neben der eben erwähnten Darstellung der OD-Grenzen, die nach-
 richtlich gem. § 9 Abs.6 BBauG erfolgt, sind noch folgende Be-
 stimmungen auf Grund anderer gesetzlicher Grundlagen vermerkt :

2. Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes entlang der
 Aller, dem Verlaufe eines Gelände-Absatzes folgend.
3. Lage der nördlichen Plangebiets„hälfte“ im Bereich eines
 45 Rohstoff-Sicherungsgebietes, hier für volkswirtschaftlich
 bedeutsame oberflächennahe Rohstoffe für den Hoch- und Tief-
 bau (Kiese und Sande).
4. Lage des gesamten Planbereiches über dem Salzstock Hambühren.
5. Fernmeldekabel der Bundespost sind besonders zu beachten,
 50 das zuständige FA 2 Hannover soll rechtzeitig beteiligt werden.

Die Grenzdarstellung zu Nr.3 beschränkt sich zwecks Beibehaltung
 der Übersichtlichkeit auf die Seitenbereiche des Plangebietes,
 sie reicht ebenso wie die Überschw.grenze kurze Stücke weiter
 als der Planbereich.

VI. Sonstige Festsetzungen

1 Außer den bereits erläuterten baulichen und außerbaulichen
 Nutzungen sowie Art, Maß und überbaubaren Flächen der ersteren,
 Verkehrs- und Versorgungsanlagen sowie Forst- und Landwirt-
 5 schaftsf lächen werden nur noch die nebenbei öfters erwähnten
 zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen ausgewiesen. Sie sind ge-
 mäß § 9 Abs.1 Nr.25 b BBauG festgesetzt und die Darstellung im
 Plan erfolgt nach Feldvergleich ohne kartografische Einmessung.
 10 Bei der Übertragung vom Entwurf 1:2000 in die neue Karte 1:1000
 sind sie vollständiger dargestellt worden, insgesamt sind 282
 vorhandene Bäume eingetragen. Die meisten sind Eichen, dazu
 kommen ein paar Birken, Kastanien, Pappeln, Linden, solitäre
 Kiefern. Laub- und Nadelbäume sind unterschiedlich dargestellt.
 Wie bereits weiter oben erläutert - Seite 5, Zeilen 10 bis 25 -
 15 sind in Straßen neu anzupflanzende Bäume festgesetzt, während
 auf privaten Flächen darauf verzichtet worden ist.

Die benutzten Planzeichen entsprechen der neuen PlanzV vom 30.
 7.1981, einige sind zur Unterscheidung von ähnlichen Signaturen
 geringfügig weiterentwickelt worden. Sie sind in der Legende
 auf dem Plan erklärt.

VII. Städtebauliche Werte

- 20 1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 32,4982 ha
 2. Davon sind : a) Waldflächen 3,1966 ha
 b) landw. Flä. 1,1086 ha
 c) private Grünflächen 0,3381 ha
 d) Öff. Parkanl. m. Denkm.pl. 0,3482 ha
 25 e) Öff. Parkanl. am Fluß 0,2010 ha
 f) Öff. Kinderspielplatz 0,0879 ha zus.: 5,2804 ha
 3. Das Bruttobaugebiet beträgt demnach 27,2178 ha
 4. Straßen, Wege, Plätze

	Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm	
30	Kreisstr.2	4,11/5,8/4,111	840	210	11.987,6	
	Lehmboy	5,01/4,0/5,011	217	148	3.190,6	
	"-	3,84/4,0/3,844	116	21	1.376,3	
	Holtauer W.	5,01/4,0/5,011	459	52	6.487,6	
	Zur Bi.ste.	5,01/4,0/5,011	170	32	2.415,6	
35	"-	2,0/4,0/2,0	121	--	968	
	Oertzeweg	3,84/4,0/3,844	237	47	2.816,1	
	Am Hirtenh.	2,67/4,0/2,677	227	223	2.344,8	
	Am Heuberg	2,5/4,0/2,5	112	--	1.008	
	"-	im M. 10,5	28	--	294	
40	"-	1,25/4,0/1,25	101	9	665,5	
	"- Dreieck	61 x 15,7	---	--	957,7	
	Am Katzenb.	1,0/4,0/1,0	91	--	546	
	Rehrkamp V.	1,75/4,0/1,75	119	300	1.192,5	
	mit Wendepl.u.P.					
			zusammen :		36.250,3	3,6250 ha
45	5. Das Nettobauland ist mithin groß					23,5928 ha
	6. Davon ist WA netto					5,8112 ha
	7. Und es bleibt MD netto mit einer Fläche von					17,7816 ha
	8. Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen					
	a) im WA $58.112 \times 0,2 =$		11.622,4 qm			
50	b) im MD $177.816 \times 0,2 =$		23.563,2 qm			

VIII. Kosten der Plandurchführung (öffentlicher Bereich) und Finanzierung

- 1 1. Da die bestehenden Straßen bis auf den Teilabschnitt Zur
Bindestelle zwischen Lehmboy und Holtauer Weg ausgebaut
sind - Hochborde nicht beabsichtigt sind -, kommen nur die
Kosten dieses Teilstückes und der verlängerten Straße Rehr-
5 kampf im nordöstlichen Wohngebiet auf die Gemeinde zu :
- a) Rehrkampf, Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung
bei einer Fläche von 1.192,5 qm und angesetzten Kosten
von 100,-- DM/qm = 119.250,-- DM ; Davon trägt die Ge-
meinde satzungsgemäß 10 % = 11.925,-- DM, während die
10 übrigen 90 % in Höhe von 107.325,-- DM von den Anlie-
gern wieder erhoben werden.
- b) Zur Bindestelle Nordostabschnitt, erstmalige Herstellung
einer 4 m breiten Fahrbahn in rd. 150 m Länge = 600 qm ;
Bei Ansatz von 50,-- DM/qm ergeben sich Gesamtkosten von
15 30.000,-- DM, Verteilung wieder wie oben, 10 % Gemeinde =
3.000,-- DM und 90 % Anlieger = 27.000,-- DM.
2. Anzupflanzende Einzelbäume in den öffentlichen Straßen er-
fordern bei den festgesetzten 25 Stück und eingesetzten
Kosten von rd. 350,-- DM/Stück einen Aufwand von 8.750,-- DM.
3. Die Anlegung der beiden festgesetzten neuen Feuerlösch-
Hydranten wird geschätzte 2.500,-- DM/Stück kosten, zusam-
men demnach rd. 5.000,-- DM.
4. Die Herrichtung des befahrbaren Operationsweges im Zuge der
Eltleitungsschneise zum Zwecke ihrer Verwendung als Brand-
schutzfläche wird bei 4 m Breite und rd. 550 m Länge und
damit einer Fläche von 2.200 qm sowie bei Ansetzung von
25 6,-- DM/qm Gesamtkosten von 13.200,-- DM ergeben.

Die Gemeindeanteile dieser Kosten werden rechtzeitig vor ge-
planter Ausführung in die Investitionsprogramme und Haushalts-
30 pläne der Gemeinde aufgenommen und sind damit gesichert.

IX. Bodenordnung / Sozialplan / Infrastruktursicherung

Für diese Maßnahmen mit entsprechenden Bestimmungen im Plan bzw.
Erläuterungen in der Plan-Begründung, nach den §§ 45 ff., 13a
und 9a BBauG sind keine Notwendigkeiten gegeben.

35 Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.n 6 bis 9 BBauG sind nicht ge-
troffen worden, sodaß sich die Darlegung von Gründen dafür
erübrigt.

X. Ergebnis d.2. öffentlichen Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG

- 40 * Die vorgebrachten Anregungen von zwei Grundeigentümern auf Aus-
dehnung ihrer überbaubaren Flächen wurden wegen dadurch wieder zu
dichter Lage an landw. Betrieben nicht berücksichtigt.
Die Anregungen des Landkreises auf Ergänzung der Begründung sind
berücksichtigt worden (Seiten 2 und 3). Die Anregung der Landbau-
außenstelle auf Erstellung eines Fachbeitrages ist wegen zu langer
Dauer nicht aufgegriffen worden. Die Bedenken d. Wasser-u.Sch.amts
- 45 * Werden wegen der Ufer-Einbeziehung trotz erfolgter Vereinbarungen
nach § 53a NWG sind nicht berücksichtigt worden, weil 1. eine
katastermäßige Darstellung nicht vorliegt und weil 2. die Uferbe-
reiche ohnehin völlig freigehalten werden.

Bei der Überarbeitung für die erneute öff. Auslegung (MAI 1983)
sind diese beiden Anregungen (*) jedoch berücksichtigt worden.

XI. Verfahrensvermerke

1. Entwurf und Begründung sind im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde W i n s e n (Aller) ausgearbeitet durch

DIPL.-ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT/ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL.NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91

Hannover, den 16. April 1983

K. Wlotzka

2. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 18.05.1983 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 2a Abs.6 BBauG beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.1983 ortsüblich (Mitt.bl.) bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 13.06.1983 bis zum 15.07.1983 gemäß § 2a Abs.6 BBauG öffentlich ausgelegen.

W i n s e n (Aller), den 31. Aug. 1983



Lind
 Gemeindedirektor

3. Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs.6 BBauG in seiner Sitzung am 29. Juli 1983 als Satzung (§ 10 BBauG) und die Begründung beschlossen.



W i n s e n (Aller), den 31. Aug. 1983

Müller
 Bürgermeister

Lind
 Gemeindedirektor

Da sich nach der abschließenden Beratung keine Änderungen der Festsetzungen des Planes und der Aussagen der Begründung mehr ergaben, entspricht die PLAN-Begründung Fassung JULI 1983 der ENTWURF-Begründung Fassung MAI 1983.