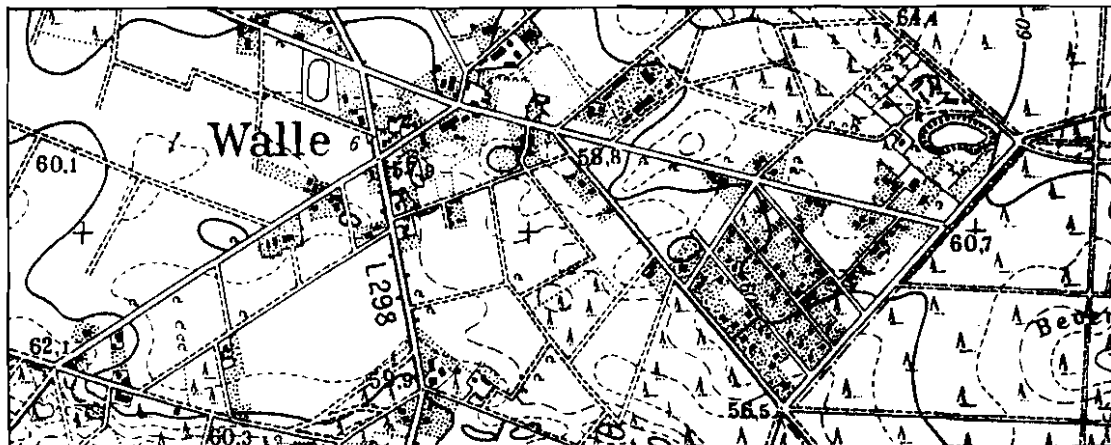


47

G E M E I N D E 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 ~~zum Entwurf~~
des BEBAUUNGSPLANES W A L L E N R . 1 „Vor dem Schüttelberg“
mit ÖRTLICHER BAUVORSCHRIFT

F A S S U N G

~~Aug. 83~~

APRIL 1984

I. Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Vorbereitung einer verkehrlichen und ver-/entsorgungsmäßigen Erschließung von Bauland zur Deckung des bestehenden Bedarfes an Einzelgrundstücken soll der vorliegende Bebauungsplan im Winsener Ortsteil W a l l e aufgestellt werden. Das Verfahren soll zur Ermittlung der öffentlichen und der privaten Belange dienen, die zusammen mit den Planungsvorstellungen von Ortsrat, Gemeindeausschüssen und -rat Grundlage der zu treffenden Ausweisungen sein sollen. Neben den rein städtebaulichen Festsetzungen ist geplant, mittels einer Bauvorschrift nach der Bauordnung einen Gestaltungs-Rahmen für die künftige Bebauung zu setzen.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner wirksamen Fassung der 1. Änderung für das vorgesehene Gelände MD = Dorfgebiet dar, mit der durchschnittlichen GFZ (Geschoßflächenzahl) von 0,2. Weitere Hinweise oder Nutzungsbindungen enthält der Fl.N.Plan an dieser Stelle nicht.

Der Umfang des zunächst festzusetzenden Baugebietes hat sich im bisherigen Verfahren vermindert, weil Bedenken gegen die verhältnismäßig große Anzahl zusätzlich möglicher Wohnhäuser berücksichtigt wurden. Vorerst wird eine Teilfläche im Anschluß an die vorhandene Siedlung im Osten als erster Abschnitt ausgewiesen.

II. Merkmale des Planes

1. Lage des Plangebietes / Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Osten der älteren Ortslage von Walle, zwischen dieser und der verhältnismäßig jungen Wohnsiedlung „Schüttelberg“. In Bezug auf diesen eben genannten Siedlungsteil, der fast vollständig bebaut ist, bedeutet das neue - verkleinerte - Baugebiet eine Vergrößerung um rund ein Sechstel.

Während die vorhandene Siedlung an zwei Seiten von Wald umgeben ist, liegt der jetzt geplante Erweiterungsbereich zwischen landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen und stößt nur mit seiner westlichen Spitze (Gesamtfläche, erster Abschnitt endet in einer auf weitere landwirtschaftliche Nutzung Rücksicht nehmenden geraden Linie parallel zur Ostseite) an die Baugebietes des Ortskernes an.

Auch das Plangebiet selbst ist derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche. Es liegt mit leichter Geländemodellierung (siehe die skizzierten Höhenlinien), die jedoch keine Erschwerung für Straßen und spätere Bauten darstellt, auf rd. 60 m über NN. Kleinere Teilflächen südwestlich des Bremer Weges weisen auf den dort schon bebauten Einzelgrundstücken die übliche Eingrünung der Hausgärten auf. Eine Bebauung des Geländes wird sich weder auf Blickbeziehungen wichtiger Landschaftsteile noch auf die Zugänglichkeit oder Erreichbarkeit solcher ggf. für die Erholung wichtiger Landschaftsabschnitte auswirken.

Siehe dazu auch die Übersichtskarte 1:10000 beim Bebauungs-Entwurf, die deutlich die lichtungartige Einbettung des Ortsteils in die umliegenden großen Waldflächen zeigt.

2. Kartenunterlage

Für die frühzeitige Bürgerbeteiligung diente eine auf M.1:2000 gebrachte Grundkarte (1:5000) als Unterlage, ergänzt durch einskizzierte Höhenlinien.

Das Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs.5 BBauG ist wegen der längeren Dauer der Herstellung einer neuen Kartierung 1:1000 mit einer fototechnischen Vergrößerung der im M.1:3200 vorliegenden Flurkarte in 1:1000 durchgeführt worden, Höhenlinien wieder aus der TK 25 übertragen. Eine Übersicht 1:25000 war angefügt. Präambel und korrekte Verfahrensvermerke fehlten.

Die öffentliche Auslegung und das abschließende weitere Verfahren erfolgen auf der Grundlage der neuen vermessungstechnisch einwandfreien Karte Maßstab 1:1000, Übersichtsausschnitt 1:10000. Die Höhenlinien sind nur noch im begleitenden Bebauungs-Entwurf enthalten.

3. Art der baulichen sowie sonstigen Nutzungen

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus Bauland, das hier gemäß Vorbereitung durch den Flächennutzungsplan als MD = Dorfgebiet festgesetzt wird. Um die im Fl.N.Plan bereits angestellte Abwägung vor der Entscheidung zu dieser Nutzung nicht zu wiederholen, hier nur das Ergebnis. Es resultiert aus Einbringung der Belange von Landesplanung, Raumordnung und Regionalprogramm des Landkreises sowie der übrigen öffentlichen (wichtigste : Landwirtschaft, Bergbau, Straßenverkehr, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft) und privaten Gesichtspunkte. Die Nutzung Dorfgebiet, hier mit Übergewicht der Nutzung WOHNEN, hat sich wegen der Lage neben landwirtschaftlichen Flächen und stellenweise an landwirtschaftliche Betriebe heranrückend als die angemessene ergeben. Später mögliche Konflikte aus Anlaß von Störungen - und zwar gegenseitigen - sollten so entschärft oder ganz vermeidbar sein.

Zur Erreichung dieses Planungszieles werden hier gliedernde Festsetzungen nach den Absätzen 4 und 5 in § 1 BauNVO getroffen, und zwar sollen die störungsträchtigen Nutzungen „ Betriebe zur Sammlung und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse" ganz ausgeschlossen werden. Die darüberhinaus anfangs vorgehabte Umwandlung der Nutzung „Betr.st. land-/forstw.Betr." in eine Ausnahme wurde im Laufe des Verfahrens auf Bedenken des Landkreises hin aufgegeben. Die Gliederungsfestsetzg. ist im Hinblick auf das Gesamt-Dorfgebiet des Ortsteiles Walle auf relativ untergeordnete Teilflächen beschränkt, sodaß der Charakter dieses Gesamtgebietes gewahrt wird.

Wegen der benachbarten Land- und Forstwirtschaftsbetriebe werden im kommenden, westlichen Abschnitt des ursprünglich bis zur Trafostation reichenden Plangebietes die Baugrenzen an der Straße Ziegeleiweg vergrößerte Abstände bekommen und der so erzielte Zwischenraum wird zusätzlich bepflanzt werden. Siehe dazu auch die A n l a g e „Benachbarte land- und forstw. Betriebe" am Schluß der Begründung. Auf der Grundlage einer fachlich begründeten Zusammenstellung durch die Landwirtschaftskammer / Landbau- außenstelle Celle vom Sept.1983 sind dort mit einem Lageplan M. 1:5000 und Stichworten der Betriebsstruktur die umliegenden Höfe gekennzeichnet. Es ist erkennbar, daß zum nächstgelegenen Betrieb, noch dazu zum emissionsmäßig unproblematischsten, rd. 125 m Abstand ab Nordwestecke Planbereich vorhanden sind. Daher sind besondere Schutzvorkehrungen in diesem ersten Teil des geplanten Baugebietes nicht festgesetzt worden.

Die in der Anfangsfassung des Entwurfes an der Westspitze Gesamtgebiet ausgewiesene Nutzung „Versorgungsfläche TRAF0" entfällt durch die Verkleinerung des Gebietes, sie wird später festzusetzen sein.

Grünflächen sind nicht im Plan vorgesehen, weil Kinderspielpl. im bebauten Nachbargebiet vorhanden sind. Ihre nutzbaren Spiel-

flächen reichen für ihre Einzugsbereiche nach den Bestimmungen des Nds.SpPlG. aus : 3% der zul. Gesch.fl. im vorliegenden Plan sind rd. 310 qm, bei Annahme des etwa vierfachen Wertes für die Gesamtfläche alter und neuer Siedlung ergeben sich 1.240 qm. Diesem Bedarf stehen Bruttoflächen von rd. 2.000 qm gegenüber (an der Straße Wolfskuhle und Ecke Ziegeleiweg/Schüttelberg Nordostquadrant), die mindestens 1.500 qm nutzbare Spielfläche haben.

4. Maß der baulichen Nutzung

Die Geschößzahl ist durchweg auf I = ein Vollgeschoß festgesetzt, weil das der umliegend vorhandenen Bebauung und dem ländlichen Standort entspricht. Bei dieser Ausweisung können die Dachgeschosse entsprechend Bauordnung bis zu 2/3 der Erdgeschoßfläche bis 2,30 m lichte Höhe ausgebaut werden. Die Grund- und die Geschößflächenzahlen sind gleich hoch mit je 0,2 festgesetzt, damit die Bebauung nicht zu verdichtet wird. GFZ 0,2 entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Gleiche Werte werden festgesetzt, damit auch Bauherren mit Wünschen nach rein ebenerdigen Häusern die vollen 2/10 ihrer Grundstücksflächen ausnutzen können.

5. Bauweise

Die offene Bauweise wird ausgewiesen, weil sie ebenfalls dem anzutreffenden und weiterhin beizubehaltenden Siedlungsbild entspricht. Sie wird durch den Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser“ weiter in Richtung aufgelockerter Bebauung verstärkt.

6. Baugrenzen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Baugrenzen festgesetzt. Auf zwingende Baulinien, die bei den Bauvorhaben genau einzuhalten wären, wird hier zugunsten einer individuellen Gruppierung der Wohnhäuser verzichtet. Auch die Baugrenzen werden nur entlang der Straßen und Wege sowie im nach Bauordnung mindestens einzuhaltenden 3-m-Abstand zu Nachbarflächen ausgewiesen. In der Regel beträgt das Maß an den öffentlichen Verkehrsflächen 5 m, nur am geräumigen Wendepunkt des Planweges II sind 4 m zugestanden worden. Rückwärtige Baugrenzen entfallen auf diese Weise ganz.

An Straßenmündungen bestimmen entweder die festgesetzten Sichtlinien die Baugrenz-Abstände, oder bei dann zu geringen Entfernungen werden sie auf 6 m bzw. 8 m Abstand zu den Eckschrägen gesetzt. Auch hinter Längs-Parkstreifen werden die dort für ausreichend angesehenen kleineren Abstände von je 4 m ausgewiesen, weil der Straßenraum an diesen Stellen um die 2 m der Parkstände breiter wird.

III. Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet wird an die Leitungen und Netze der Trinkwasser- und der Stromversorgung angeschlossen. Versorgung ist damit gesichert. Der vorhandene Trafo ist ausgewiesen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt für die begrenzte Anzahl im ersten Abschnitt möglicher Neubauten für eine Übergangszeit mittels Hauskläranlagen. Der Untergrund ist dafür gut geeignet, weil er bei tiefem Grundwasser eine aufnahmefähige Zusammensetzung hat (nach der „Bodenkundl. Standortkarte 1:200 000“ vom Nds.Landesamt für Bodenforschung : Walle liegt im Gebiet einer grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest mit trockenen, nährstoffarmen, meist steinig, verweharen Sandböden, deren

Ausgangsmaterial Geschiebedecksand, z.T. Flugsand, meist über glazifluviatilem Sand ist). Ein Anschluß an zentrale Klärung ist in Zukunft vorgesehen, die Ausführung muß sich aber wegen der weiten Strecken nach den Finanzierungsmöglichkeiten richten.

Der Müll wird durch den Träger der Müllbeseitigung Landkreis abgefahren.

Regenwasser wird örtlich versickert, der sandige Untergrund ist dazu aufnahmefähig genug.

IV. Verkehrliche Erschließung

Die drei vorhandenen und das Plangebiet in seiner dreieckigen Form an allen Seiten umgebenden Straßen Ziegeleiweg, Bremer Weg und Schüttelberg mit dem von hier ins Plangebiet führenden Ansatz verlängerte Wolfkuhle erhalten zur Ergänzung die drei Planstraßen I (Fortsetzung der Wolfsk. in das Gelände hinein und etwa den Höhenlinien folgend zum Bremer Weg führend), II (Stichweg von I aus in nördliche Richtung) sowie III (Ansatz für eine spätere Anbindung von Gelände im Südwesten). Sie sind so gelegt, daß die Bildung der angestrebten rd. 900 qm aufweisenden Einzelparzellen möglich wird. Ihre Führungen sind in einer Weise vorgesehen (Kurve / Stichweg), die keinen Anreiz für Durchquerung durch nichtanliegenden Verkehr bietet und damit Störungsquellen fernhält. Die Breiten ergeben sich aus den ansatzweise vorhandenen Straßen und dem Bestreben, möglichst sparsame Querschnitte zu wählen. Deshalb sind I und III in je 7,5 m breiten Trassen und der Stichweg II mit noch weniger Anliegern mit nur 6,5 m ausgewiesen. Die wahrscheinlich 11,684 m breite Fläche des Bremer Weges weist Platz für Parkplätze innerhalb ihres Flurstückes auf, anzulegen bei Bedarf und praktischerweise bei der Anlegung eines einseitigen Gehweges. Der Wendepunkt am Ende von II hat einen freien Wendekreis von mindestens 18 m, damit Müll- und sonstige größere Wagen (Heizöl, Möbel) wenden können. Er erhält zur Freihaltung zwei Parkplätze.

In Verbindung mit den neu ausgewiesenen Parkplätzen, deren Anzahl für die vorgesehene bauliche Nutzung ausreicht, sind einige anzupflanzende Straßenbäume festgesetzt. Sie sollen zur Gliederung des Straßenraumes dienen und das meist aus niedrigerem Bewuchs bestehende spätere Grün der Gärten ergänzen.

Stellplätze und Garagen sind nicht besonders festgesetzt, sie können auf den einzelnen Grundstücken so angelegt werden, wie die Bauherren es für richtig halten und wie es nach der NBauO zulässig ist.

Für die Freihaltung der verkehrlichen Übersicht an Straßeneinmündungen sind unterschiedlich große Sichtflächen ausgewiesen. Ihre Abmessungen richten sich nach Verkehrsbedeutung der jeweiligen Straßen und anzunehmenden Fahrgeschwindigkeiten. Deshalb sind die Schenkel wie folgt festgesetzt: Ziegeleiweg als eine Art Sammelstraße 52 m, Bremer Weg als verhältnismäßig rasch befahrbare schnurgerade Straße 35 m, Planstraßen I und III als untergeordnete Anliegerstraßen je 22 m, Planweg II als kurze Stichstraße mit jenseits ihrer Einmündung nicht fortgesetzter Führung nur 16 m. Die Ausweisung erfolgt in Verbindung mit der Festsetzung „von jeder Bebauung freizuhaltende Fläche und ihre Nutzung“ nach § 9 Abs.1 Nr.10 BBauG, damit die Durchsetzung später erleichtert wird. Auf die einschlägige Bestimmung in der Winsener VO üb.öff.Sich.u.Ordnung wird unter HINWEIS verwiesen. Einzelne Bäume sollen in den Sichtflächen ruhig stehen dürfen, wenn ihr unterer Kronenansatz mindestens 3 m über der Fahrbahn liegt und damit die Sicht sowie das Gesehenwerden nicht behindern.

V. Bebauungs-Entwurf

Als Anlage zu dieser Entwurfs-Begründung ist ein Bebauungs-Entwurf ausgearbeitet worden. Die Kartengrundlage ist bis auf die zusätzlichen Höhenlinien gleich mit der des Bebauungsplanes. Er enthält die Darstellung derjenigen Planungselemente, die nicht zu Festsetzungen nach § 9 BBauG werden können : vorgeschlagene Grundstücksgrenzen - hier für 21 Parzellen im ersten Teilbereich -, Straßen-Querprofile, Andeutung möglicher Stellung neuer Gebäude, Bewuchs-Skizzierung.

Hier wird das Gesamtgebiet erfaßt, damit die spätere Fortsetzung erkennbar ist.

Die Übersichtskarte M.1:10000 erhält hier eine Betonung in Bezug auf die Umgebung des engeren Plangebietes, indem Siedlungsflächen (W und M getrennt), Waldflächen und landw. Flächen zur Ergänzung des Textes im Abschnitt II/1. „Lage des Pl.gebietes / Landschaft“ verstärkt sind. Um die Einbettung des Ortsteiles mit seinen ziemlich geschlossenen hofnahen freien Flächen in die umliegenden Wälder darzustellen, ist dabei der Rahmen des Ausschnittes 1:10000 etwas überschritten worden. Die Waldflächen selbst weisen nach der Waldfunktionenkarte Nds. keine besonderen Kennzeichnungen auf.

VI. Städtebauliche Werte

1. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche (1.Abschn.) v. 2,3090 ha = Bruttobaugebiet

2. Davon sind Verkehrsflächen

Bezeichnung	Querschnitt m	Länge m	Ecken qm	Fläche qm	
Bremer Weg	3,09/5,5/3,09	65,5	--	765	
Planstr.I	1,5/5,0/1,5	99	--	792	
P an Str.I	2,0	34	--	68	
Planstr.II	1,5/4,5/0,5	70,5	35	493	
Wendepf.+ P an Planstr.II				316	
Planstr.III	4,0	41	12	176	
zusammen 11,3 % des Bruttogebietes (wegen Nichteinbeziehung des Zielgeleiweges aber etwas zu niedrige Vergleichszahl)				2.610	= 0,2610 ha

3. Das Nettobauland ist mithin groß 2,0480 ha

4. Die gesamten zulässigen Geschoßflächen betragen $20.480 \times 0,2 = 4.096$ qm (im Gesamten anfangs geplanten neuen Baugebiet rd. 10.300 qm, wovon 3 % für die Spielplatz-Bemessung rd. 310 qm sind)

VII. Kosten der Plandurchführung / Finanzierung

- Die neu festgesetzten Verkehrsflächen mit zusammen 2.610 qm Fläche erfordern für Erwerb, Freilegung und erstmalige Herstellung der Anlagen bei Ansatz von 100,-- DM/qm einen Betrag von 261.000,-- DM. Davon trägt die Gemeinde entsprechend ihrer Erschließungs-Beitrags-Satzung 10 % = 26.100,-- DM, die übr. 90 % = 235.900,-- DM werden nach Verteilung von den Anliegern erhoben.
- Die Kosten der wenigen neuen Straßenbäume sind in 1 enthalten.
- Kanalisation wird (später) bei Gesamtlänge etwa gleich Straßenlänge = rd. 570 m und Ansatz von 150,-- DM/m Kosten von

85.500,-- DM verursachen. Sie werden nach den Bestimmungen der entsprechenden Satzung abgerechnet.

4. Wasserleitung wird vom Versorgungsunternehmen angelegt und mit den Abnehmern direkt verrechnet.

Die Gemeindeanteile dieser Kosten sowie die vor Erhebung zunächst vorzuschießenden Beträge werden durch Aufnahme in die mehrjährigen Investitionsprogramme und in die jährlichen Haushaltspläne abgesichert.

VIII. Bodenordnung / sonstige Bestimmungen und Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich sein, weil die Erschließung im Einvernehmen mit den Grundeigentümern geschieht. Private Umlegungen etwa zur Bildung der späteren Baugrundstücke im Bereich jetziger Eigentumsgrenzen können ohne öffentliches Verfahren abgewickelt werden.

Bestimmungen, Festsetzungen, Darlegungen über Infrastruktursicherung (§ 9a BBauG) / Sozialplan (§ 13a BBauG) / Einzelheiten nach den Nr.n 6 bis 9 in Abs.1 § 9 BBauG / Als bald zu treffende Maßnahmen sind sämtlich nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

IX. Örtliche Bauvorschrift

In den Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften nach § 56 der Nds. Bauordnung aufgenommen, weil sie für seinen Geltungsbereich bestimmt sind. Sie sollen einen weiten Rahmen für die spätere Bebauung dieses Geländes setzen, um den Charakter eines Wochenendhausgebietes hier nicht entstehen zu lassen. Aus diesem Grunde sollen die Gebäudeformen sog. „Nurdachhäuser“ mit knapp über dem Gelände beginnenden Dachflächen ausgeschlossen sein. Weiter sollen hölzerne Außenwände nicht zulässig sein, mit Ausnahmen für deutlich untergeordnete Teilflächen der äußeren Flächen wie beispielsweise Balkonbrüstungen, Windfänge, Verkleidung von Giebeldreiecken u.ä. Der Textentwurf soll im Verfahren erörtert und ggf. vervollständigt werden.

X. Pflanzfestsetzungen

Neben den bereits beschriebenen und erklärten Baum-Pflanzungen bei den öffentlichen Parkflächen ist textlich festgesetzt, daß an denjenigen Rändern der Baugebiete, die direkt an landwirtschaftliche Nutzflächen grenzen, ein mindestens drei Meter breiter Streifen in bestimmter Dichte bepflanzt werden soll. Und zwar sollen dazu einheimische und standortgerechte Arten mit einem Nadelholzanteil von 30 % benutzt werden. Die Ausweisung soll zur Eingrünung der Siedlungsflächen gegen die offene Landschaft dienen, die Artenfestlegung und der Ausschluß von Fichten sind mit der dann gewährleisteten Unanfälligkeit gegen Witterungs- und Schädlings-/Krankheits-Ausfälle sowie ohne Aufwand vorzunehmenden Pflege dieser Streifen begründet.

XI. Ergebnis des Beteiligungsverfahrens (§2 Abs.5 BBauG)

Die vorgebrachten Bedenken gegen den Umfang des zuerst vorgesehenen neuen Baugebietes sowohl im Hinblick auf den örtlichen Bedarf als auch auf die Frage der Abwasserbeseitigung führten zu der Verkleinerung. Das Verfahren wird nur für ein an die bestehende Einfamilienhaussiedlung anschließendes Teilgelände fortgesetzt.

Die Anregung auf Darstellung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Betriebsart zur besseren Beurteilung der zu erwartenden gegenseitigen Störungen ist aufgegriffen worden. Mit Hilfe der Landbauaußenstelle sind Angaben darüber der Begründung angefügt worden. Sie zeigen aber, daß zumindest für den nunmehr verbleibenden Teilbereich keine zusätzlichen Vorkehrungen zur Immissionsminderung oder zum Schutz der Betriebsstandorte zu unternehmen sind.

Die Bedenken wegen Lage des Plangebietes in Nähe von Übungsschieß-Strecke sind wegen der nur wenigen hier üblichen Störungen nicht berücksichtigt worden, auch weil durch den wirk-samen Flächennutzungsplan diese bauliche Nutzung behördenver-bindlich vorbereitet worden ist.

Die Forderung nach zentraler Abwasserbeseitigung war vor allem durch den anfänglichen größeren Rahmen möglicher zusätzlicher Einwohner ausgelöst. Für den jetzt gebliebenen Umfang sollte der Übergangslösung zuzustimmen sein, daß Einzelanlagen und örtliche Versickerung gestattet werden.

XII. Ergebnis der öff. Auslegung NOV.-DEZ.83 (§ 2a Abs.6 BBauG)

In diesem Verfahrensabschnitt sind Anregungen und Bedenken nur noch durch das Kreisbauamt geäußert worden. Sie betrafen die geplante Festsetzung Nr.2 (durch Text) über die Umwandlung der Nutzungsart „Wirtschaftsstellen land- und forstwirtsch. Betriebe“ in eine Ausnahme. Dadurch sei der Gebiets-Charakter des § 5 BauNVO (Dorfgebiet) zu stark aufgehoben und quasi ein neues Baugebiet gebildet. Der Rat der Gemeinde hat nach Beratung beschlossen, diesen Einwand zu berücksichtigen und die betreffende Textfestsetzung zu streichen. Durch die geringe Ausdehnung des schon reduzierten Planbereiches dürfte es bald zur vollen Aufteilung in Einzelgrundstücke und Besiedlung kommen und eine Ansiedlung von landwirtschaftlichen oder forstwirtsch. Betriebsstellen dürfte deshalb und aus Gründen der geringen zulässigen Grund-/Geschoßflächenwerte ausgeschlossen sein. Mit dem so überarbeiteten Entwurf wird eine erneute öffentliche Auslegung durchgeführt.

XIII. Ergebnis der öff. Ausl. MÄRZ-APRIL 1984 (§ 2a Abs.6 BBauG)

Zwei Träger öffentlicher Belange haben dabei noch einmal auf bereits geäußerte Hinweise verwiesen, und zwar die Wehrbereichs-verwaltung wegen gelegentlicher Lärmimmissionen durch eine Aus-senfeuerstellung des Übungsplatzes sowie die Oberpostdirektion in Bezug auf die erforderliche rechtzeitige Abstimmung bei ge-plantem Straßenbau (zur Berücksichtigung von Fernmeldekabeln). Ein Grundeigentümer hat noch einen Hinweis zur Frage der zweck-mäßigsten Lage der Planstraße (Ansatz Richtung Süden vom Bremer Weg aus) gegeben.

Alle drei Äußerungen wurden nicht als Bedenken und Anregungen eingestuft und nach Beratung sind Änderungen in den Planfest-setzungen nicht vorgenommen worden.

Die PLAN-BEGRÜNDUNG FASSUNG APRIL 1984 entspricht daher bis auf diesen am Schluß angefügten Abschnitt XIII der ENTWURFS-BEGRÜNDUNG (zuletzt FASSUNG AUG.83).

XIV. Verfahrensvermerke

1. Entwurfsbegründung ausgearbeitet im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde WINSSEN (Aller) durch

H a n n o v e r , den 12. 2. 1984

/28.4.84

K. Wlotzka

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

2. Der Rat der Gemeinde WINSSEN (Aller) hat in seiner Sitzung am 10. Febr. 1984 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 2a (6) BBauG beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 1. März 1984 ortsüblich bekanntgemacht.
Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 12.03. bis 13.04. 1984 gemäß § 2a Absatz 6 BBauG öffentlich ausgelegen.

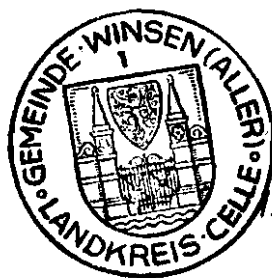


W i n s e n (Aller), den 21. 5. 1984

Klein

Gemeindedirektor

3. Der Rat der Gemeinde WINSSEN (Aller) hat in seiner Sitzung am 19. April 1984 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 2a Abs. 6 BBauG den Bebauungsplan als S a t z u n g (§ 10 BBauG) sowie die B e g r ü n d u n g beschlossen.



W i n s e n (Aller), den 21. 5. 1984

V. Klein

stellv. Bürgermeister

Klein

Gemeindedirektor

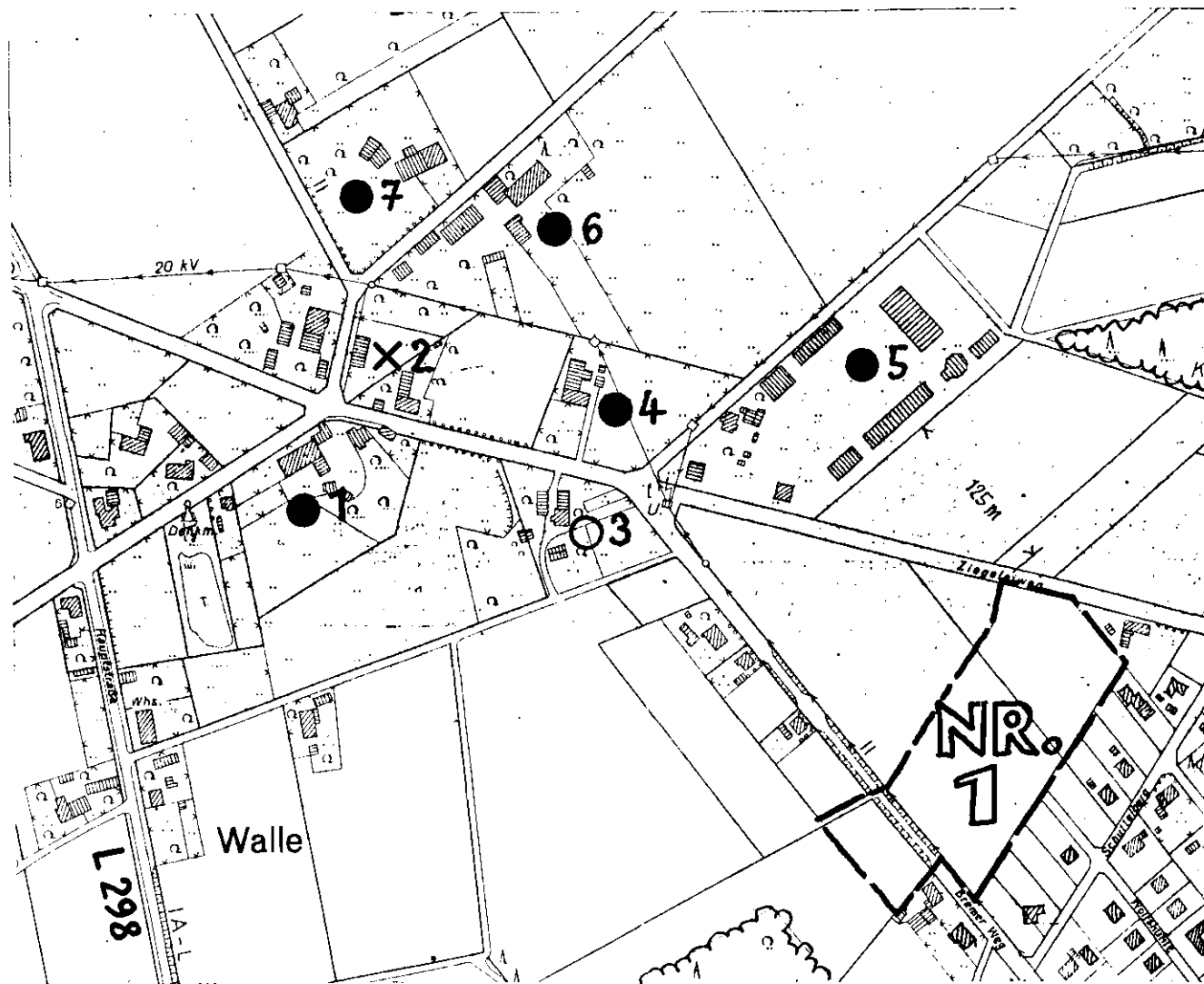
A N L A G E

zur Begründung des Bebauungsplanes W I N S E N (Aller) WALLE NR.1

„Benachbarte land- und forstwirtschaftliche Betriebe“

nach einer Zus.stellg. der Landbauaußenstelle Celle v.13.9.1983

Übersichtskarte M.1:5000



Erläuterungen

1 Betrieb mit Übergewicht Forstw.

2 Nicht mehr bewirtschaftet

3 Betrieb mit verpacht. Flächen, ggf. Nebenerwerbswirtschaft

4 Betrieb mit Übergewicht Landwirtschaft

5 Betrieb mit Spezialisierung auf Pferdezucht +)

6 Betrieb mit Land- und Forstwirtschaft +)

7 Betrieb mit Übergewicht Landwirtschaft +)

● = Vollerwerbsbetrieb

○ = Nebenerwerbsbetrieb

X = aufgegebenen Betrieb

+) vorrangig zu sichernde Standorte weiterzuführender Betriebe