

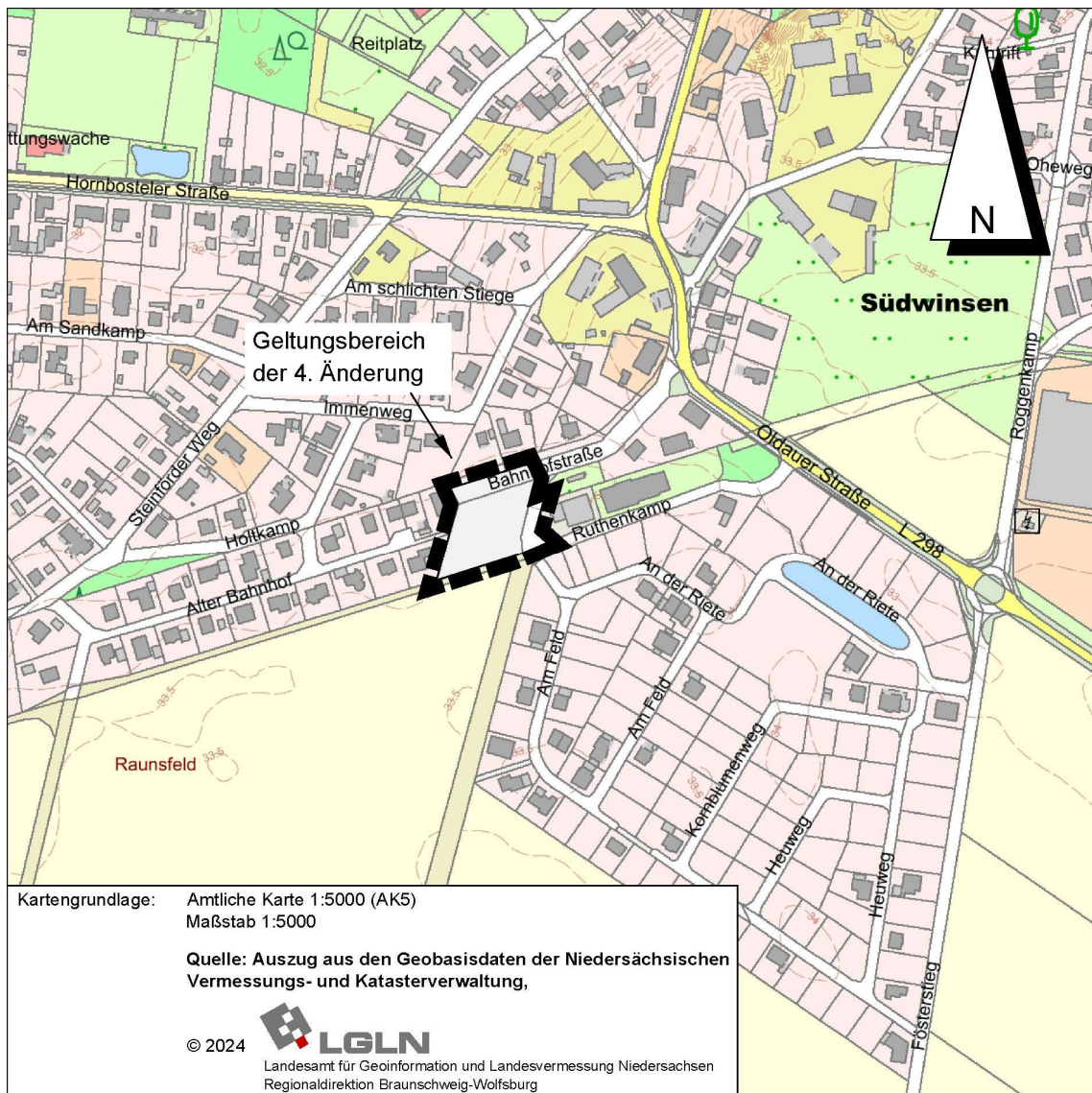
ABSCHRIFT

BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	gemäß § 10 (1) BauGB	gemäß § 10 (3) BauGB
28.11.2024			

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

BEBAUUNGSPLAN SÜDWINSEN (ALLER) NR. 29 „AM BAHNHOF“, 4. ÄNDERUNG
MIT BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete
(§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise
nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie,
auch gegenüber Verkehrs-
flächen besonderer Zweck-
bestimmung



Verkehrsflächen
besonderer
Zweckbestimmung

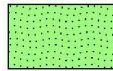


Fuß- und Radweg

St

Stellplätze

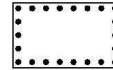
GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,
MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAß-
NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,
NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

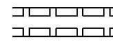


Umgrenzung von Flächen
mit Bindungen für Be-
pflanzungen und für die
Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von
Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b
BauGB)



Bäume, zu erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b
BauGB)

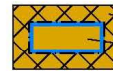
SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht zugunsten
des Abwasserverbandes
Matheide und der Cella-
Uelzen-Netz GmbH zu
belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches der
Änderung des Bebau-
ungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche
bebaubare Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Mischgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (gemäß § 1 (5) BauNVO).
2. Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen. Er kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht und im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet ist (gemäß §1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
4. Innerhalb der Mischgebiete ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein höherwachsener standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung spätestens in der übernächsten auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

BEGRÜNDUNG

1 Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat am 12.12.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ beschlossen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich im Süden Südwinsens südwestlich der Bahnhofstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1: 5000 dargestellt.

2. Planungsvorgaben

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele oder Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 sowie auch des Entwurfs 2016 des neuen RROP für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

Der Entwurf 2016 stellt den Änderungsbereich als Teil des Zentralen Siedlungsgebiets dar. Dem Ziel einer Inanspruchnahme ortsinnerer Flächen für weitere Bebauung wird durch die vorliegende Planung entsprochen.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 ist die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort nicht zulässig. Dementsprechend wird ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente festgesetzt.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche mit dem Symbol „Festplatz“ dar. Aufgrund dieser Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt und das Festplatzsymbol aus der Planung genommen.

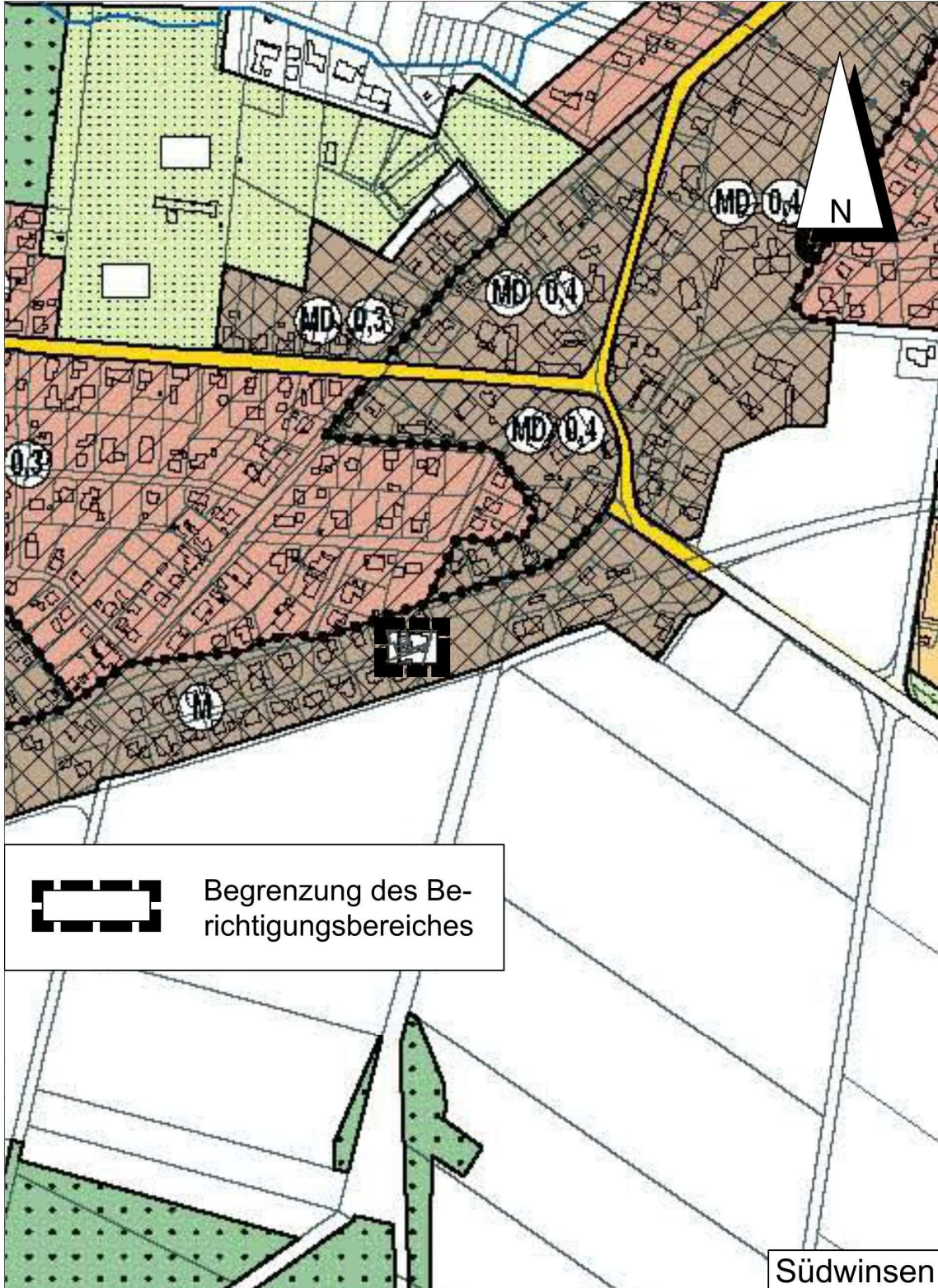
2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung vom 30.8.1990 für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung eine Grünfläche für einen Festplatz einschließlich eines bis 300 m² großen nutzungsbezogenen Gebäudes sowie nördlich davon ein nicht überbaubares Mischgebiet fest. Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet ausgeschlossen. Im Osten besteht eine Verkehrsfläche (Viehtrift), die die Bahnhofstraße mit der parallel verlaufenden Straße „Ruthenkamp“ verbindet.

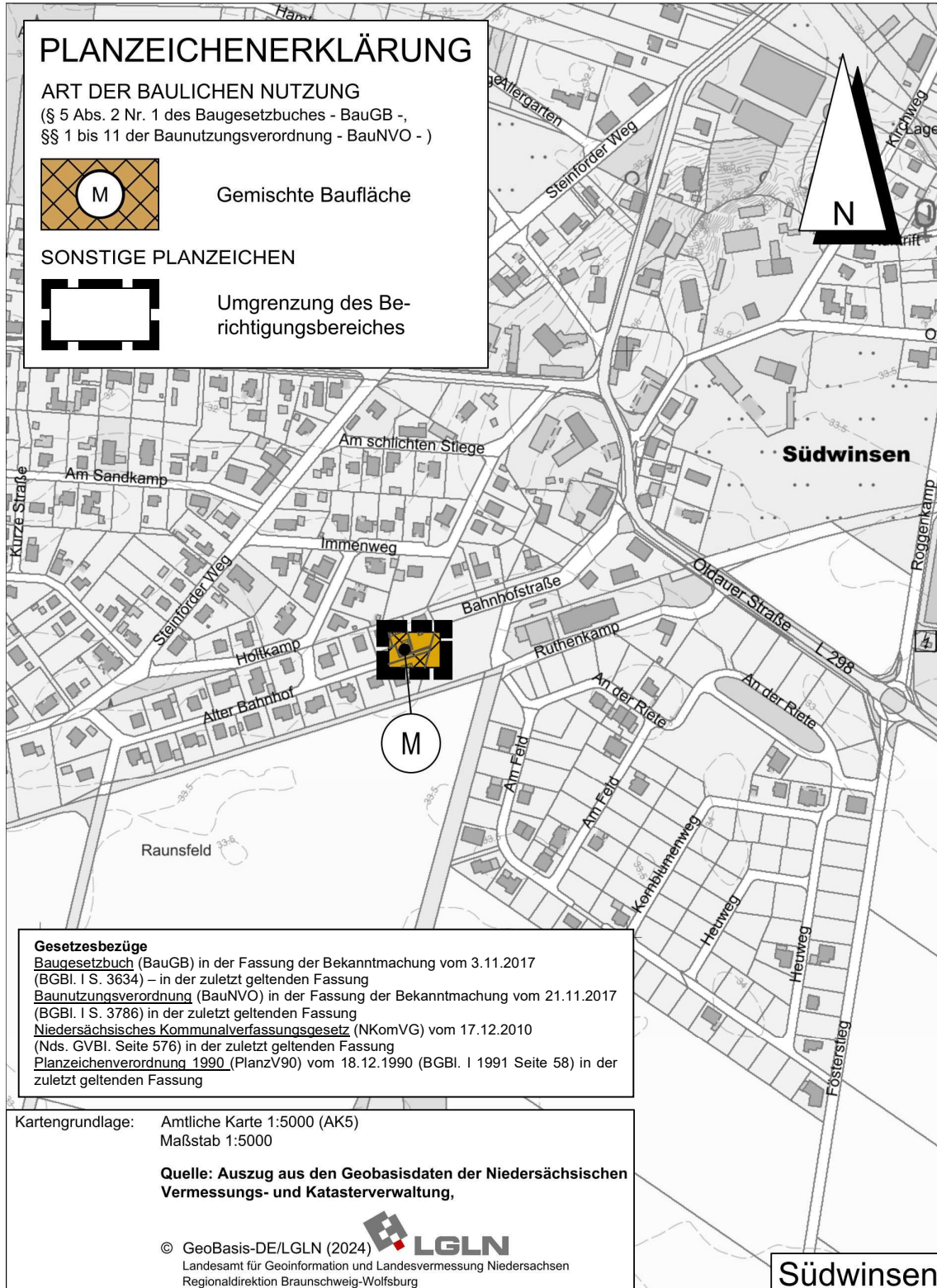
Innerhalb der 1. Änderung wurde der Planung die Baunutzungsverordnung 1990 zugrunde gelegt und die Grundflächenzahl im Mischgebiet auf 0,4 angehoben.

Die 2. und 3. Änderung betrifft jeweils nicht den Geltungsbereich dieser 4. Änderung

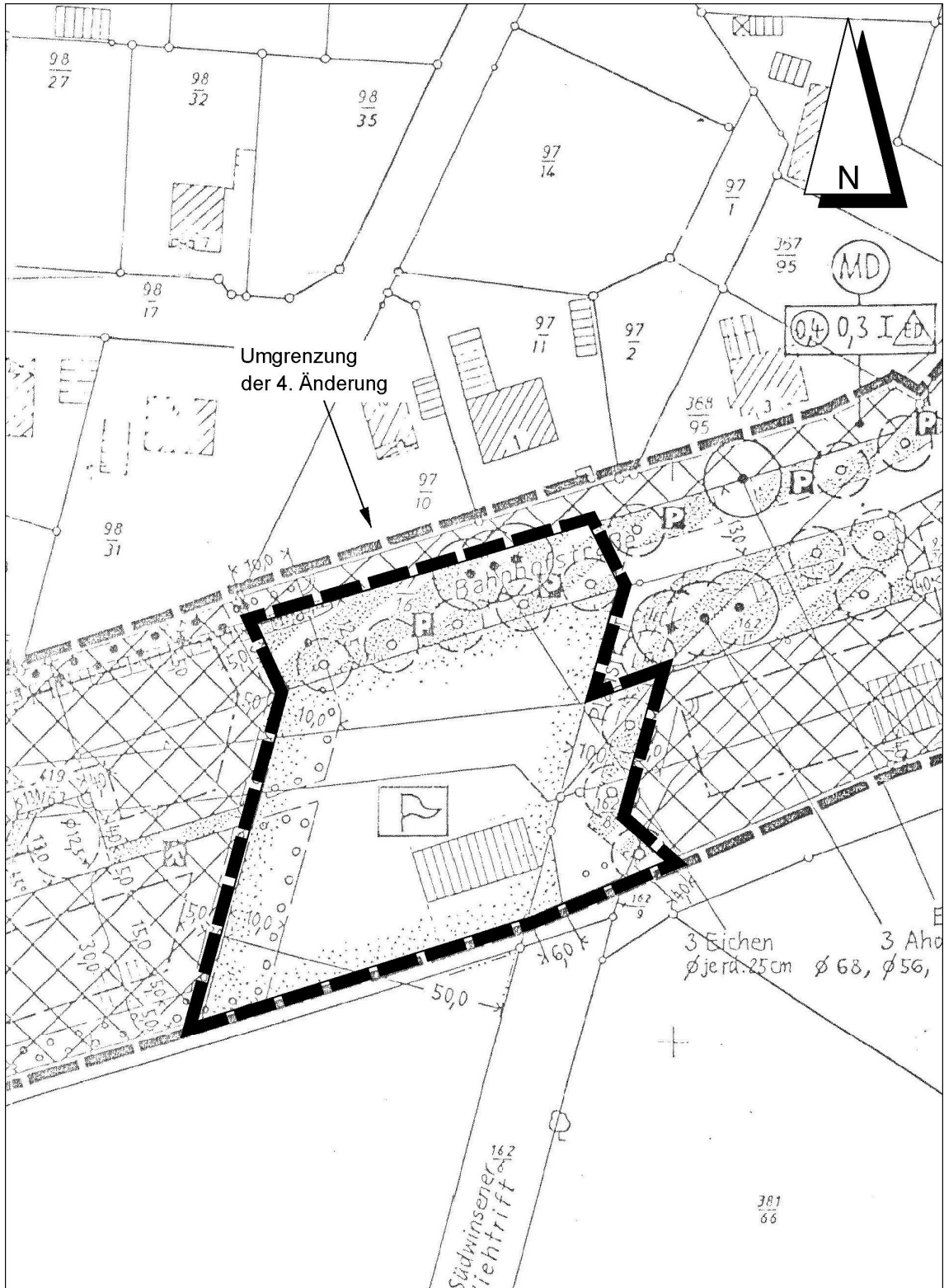
Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



Berichtigung des Flächennutzungsplanes, M 1 : 5.000



**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“ (Ursprungsfassung)
M 1 : 1.000**



2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag verwiesen, der durch den Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, erarbeitet wurde, und der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planung soll eine Nachnutzung des bislang hier vorhandenen Festplatzes vorbereitet werden.

Hierzu wird seine Fläche in das benachbarte Mischgebiet einbezogen; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan bzw. seiner 1. Änderung übernommen, so dass hier eine einheitliche Nutzbarkeit entsteht. Lediglich auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann nach heutiger Baunutzungsverordnung bei eingeschossiger Bauweise verzichtet werden.

Die Fläche nördlich des Änderungsbereiches wird zusammen mit den weiter nördlich angrenzenden Grundstücken genutzt, sodass sie hier nicht in den Änderungsbereich einbeziehen ist.

Der grundsätzliche Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ergibt sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 nach dem die Entwicklung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort nicht zulässig ist.

Die nach Westen bestehende Fußwegverbindung wird planerisch aufgenommen und gesichert.

Das Gleiche gilt für die westlich des ehemaligen Festplatzes vorhandenen Grünflächen, deren Gehölzbestände erhalten bleiben sollen.

Die beiden vorhandenen Bäume im Nordosten des Änderungsbereichs werden weiterhin als zu erhalten festgesetzt; der östliche der bislang drei Bäume ist nicht mehr vorhanden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung Südwinsens im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes werden nicht beeinträchtigt.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

4. Zur Verwirklichung der 4. Änderung zu treffende Maßnahmen

4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass das Land Niedersachsen im 2. Weltkrieg vollständig von Kampfhandlungen betroffen war, so dass nicht detonierte Reste von Kampfmitteln im Boden vorhanden sein können. Dies könne durch eine Auswertung alliierter Kriegsflugbilder oder durch eine Bodensondierung untersucht werden.

4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann ohne weiteres durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt werden.

Für Leitungen wird jeweils eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Abwasserverbades bzw. der Celle-Uelzen-Netz GmbH festgelegt. Innerhalb der Grünfläche ist das nicht erforderlich, weil sie in öffentlichem Eigentum liegt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

„Am Bahnhof“

vom 7.10.2024 bis einschließlich 8.11.2024

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.

Winsen (Aller), den

Bürgermeister