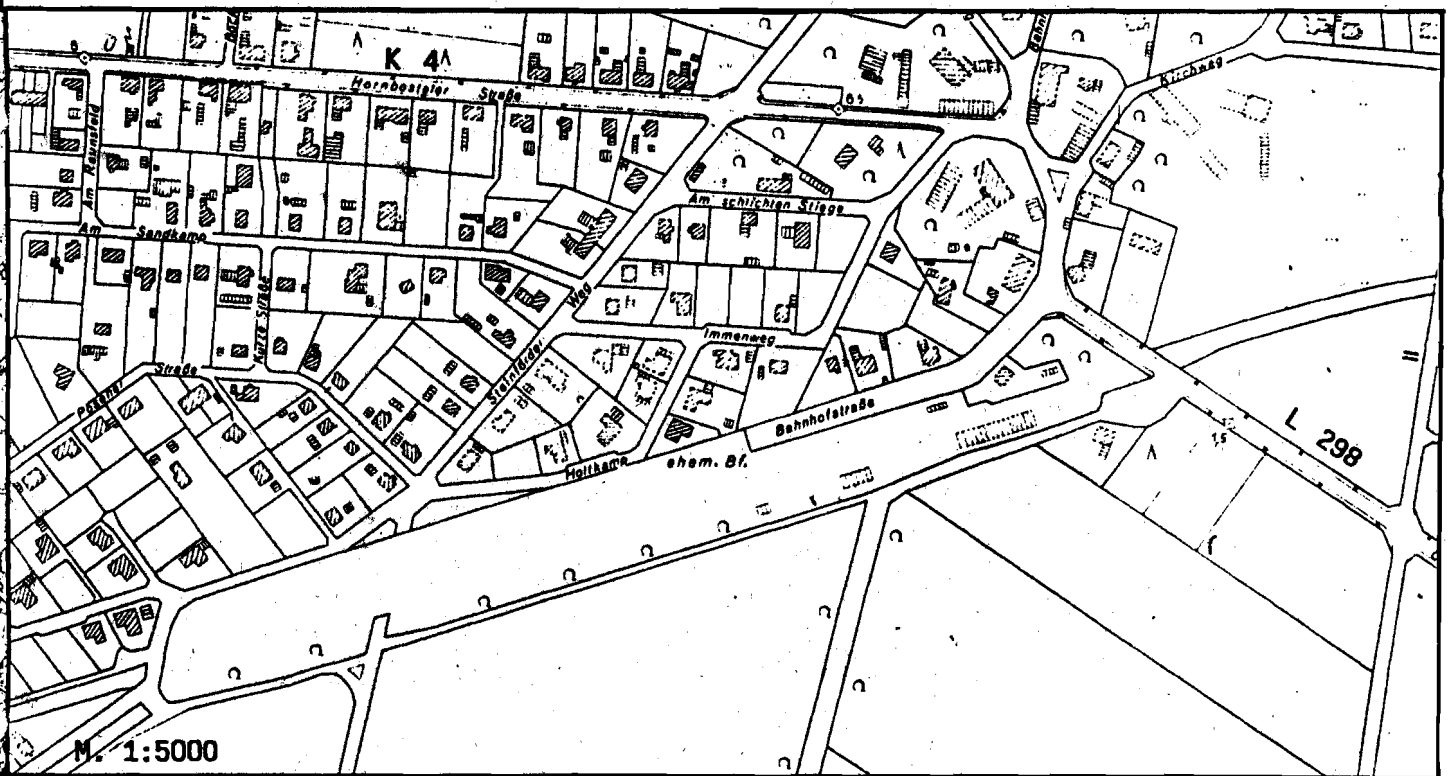


G E M E I N D E W I N S E N (A L L E R) K R E I S C E L L E

B E G R Ü N D U N G
D E S B E B A U U N G S P L A N E S
I M O R T S T E I L S Ü D W I N S .

N R . 2 9 > A M B A H N H O F < F A S S U N G V O M : ~~9.8.88~~ 5.11.88 13. Nov. 89



I - Allgemeine Begründung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach dem Abbau des Südwinserer Bahnhofes und der Gleisanlagen muß für das Gelände, das früher nicht der gemeindlichen Planungshoheit unterlag, ein Verfahren zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung durchgeführt werden. Dabei sollen auch unmittelbar angrenzende Teilflächen einbezogen werden, für die noch keine verbindlichen Ausweisungen bestehen. Für die noch von der damaligen Betreiberin des Schienenverkehrs gestatteten, eigentlich bahnfremden Nutzungen muß dabei versucht werden, mit den vorhandenen Nachbarbaugebieten verträgliche und genehmigungsfähige Ausweisungen zu treffen.

Der Flächennutzungsplan ist in seiner 6. ÄNDERUNG schon vorbereitend für diese Flächen überarbeitet worden. Das Verfahren ist abgeschlossen und eine Darstellung von M = gemischter Baufläche ist wirksam. Sie enthält daneben noch eine Standortangabe „Festplatz“ etwa in Höhe des westlichen Endes der Bahnhofstraße.

II - Besonderer Zweck der Planung

Anders als früher die Eisenbahn hat die Gemeinde bei ihrer Planung zu bedenken, welche bestehenden Nutzungen in der Nachbarschaft bestehen und ggf. von neu festgesetzten mit störenden Auswirkungen überzogen werden könnten. Sie sind einerseits vielleicht empfindlich für ankommende Emissionen, oder sie senden selbst Störungen aus wie etwa die Landesstraße 298 oder die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden. Hier verhält es sich so, daß im Norden drei unterschiedliche Baugebiete angrenzen, nämlich MD (Dorfgebiet), WA (allg. Wohng.) und wieder MD. Grundabsicht der Gemeinde war am Anfang der Planerstellung, das frühere Eisenbahngelände bis an den südlich vorbeiführenden landwirtschaftlichen Weg heran zur Abrundung der Baugebiete dieses Ortsteils zu nutzen. Die gegen Schluß der nachlassenden eisenbahnmäßigen Ausnutzung zugelassenen relativ störungsträchtigen Anlagen wie Schwellenbearbeitung und eine zwischendurch ins Auge gefaßte Erweiterung der Bezugs- u. Absatzgenossenschaftsanlagen können nicht weiter verfolgt werden.

III - Merkmale des Entwurfes

Nach mehrjährigen Beratungen anhand unterschiedlicher Varianten der Erschließung und baulichen sowie sonstigen Nutzungen, bereits unter Einschaltung der wichtigsten Träger öffentlicher Belange, ergibt sich die folgende grobe Aufteilung des Gesamtgebietes von rd. 650 m Länge :

Das Gebiet wird an zwei Stellen wieder von Verkehrsflächen aufgetrennt, die etwa an den Punkten liegen, wo ganz früher vor Anlegung der Eisenbahn Wege-Trassen verliefen. Der zwischen beiden gelegene mittlere Hauptteil soll für zwei Reihen von Wohnhausgrundstücken erschlossen werden und erhält dazu eine schmale Planstraße (I), er korrespondiert der Länge nach etwa mit dem von Norden heranreichenden WA-Baugebiet. Im Westen und wieder entsprechend einer im Norden gegebenen festgesetzten Nutzung soll Dorfgebiet ausgewiesen werden, für tierhaltende Nutzer und quasi als Ersatz der zur Zeit in ungünstig langgestreckter Ausdehnung an der Südseite liegenden Pferdehaltungs-Anlage. Sie läge an der westlich zusammengefaßten Stelle weiterhin gut zur freien Landschaft und den Reitwegen in diese hinein. Verkehrserschließung soll abgesetzt sein von der des Wohngebietes, zu dem hin außerdem Anpflanzungen vorzusehen sind.

Im östlichen Teilbereich soll auch Mischgebiet festgesetzt werden, weil Dorfgebiet wegen der ganz fehlenden land-/forstwirtschaftlichen Bezüge nicht angebracht erscheint. Zwischen der L 298 und der wieder aufgenommenen Verkehrsverbindung im Zuge der „Südwinsener Viehtrift“ stehen nur ein Wohnhaus und die Lagerhalle der Genossenschaft, der freie Platz am früheren Bahnübergang eignet sich kaum zur Errichtung einer Hofstelle.

Im Bereich des beseitigten ehemaligen Bahnhofsgebäudes schließlich soll eine Grünfläche entstehen, mit der näheren Zweckbestimmung Festplatz/Bolzplatz/Gemeinschaftsgrün. Sie soll westlich durch einen schmalen Weg fußläufige Verbindung zum kleinen Wendeplatz des Wohngebietes bekommen.

In allen Teilflächen ist durch Pflanzfestsetzungen, seien es Erhaltungs- und Bepflanzungsgebote für Bäume und Sträucher in den Baugebieten, seien es neue Einzelbäume in den öffentl. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Parkplätze, Str.begleit-Grün) dafür zu sorgen, daß der von Großgrün bestimmte Ortsteilcharakter Südwinsens beibehalten und fortgesetzt wird. Dem dient auch die Ausweisung der breiten Anschlußfläche des Weges (Fl.st. 68/2) an die Oldauer Straße - die L 298 südöstlich Ortsdurchfahrtsgrenze - als „Straßenbegleitgrünfläche“. Sie soll gemeinsam mit vorhandenen Einzelbäumen und neuem Süd-Pflanzstreifen den Ortsrand aus Richtung Hambühren / OT Oldau grün anstatt versteinert erscheinen lassen.

IV - Einzelheiten der Festsetzungen

Die zeichnerische Plandarstellung erfolgt auf einer vermessungstechnisch einwandfreien Unterlage Maßstab 1:1000, die durch Feldvergleich (Bäume, Fahrbahnen, Böschungen etc.) ergänzt ist und mit einer Übersichtskarte 1:5000 versehen,

1. Räumlicher Geltungsbereich

Einbezogen ins Plangebiet wird erstens der ganze frühere Bahnbereich. Bahnhofsbau (außer WC-Bauwerk) und Gleise sind abgebrochen, eine Rampenmauer und Verladestraßenbefestigung müssen noch beseitigt werden. Zum Geltungsbereich soll aber auch das örtlich schon begrünte Dreieck südlich Einmündung Holtkamp / Steinförder Weg gehören, weil es in den nördlichen Planbereichen nicht enthalten ist. Und im Osten wird die Restfläche zwischen Bahngelände und L 298/Bahnhofstr. erfaßt, einschließlich des bebauten Grundstückes südöstlich vom Weg, um Art und Maß der baulichen Nutzung und die Überbaubarkeit zu regeln. Hier muß außerdem zur angestrebten Verbesserung der Verkehrsführung (Übersichtlichkeit vor allem) ein Streifen Privatgelände zugunsten der Landesstraße ausgewiesen werden.

2. Öffentliche Flächen a) Straßenflächen

Von der breiten Trasse der Bahnhofstraße sind schon nördliche Teile den Anliegern zur Verfügung gestellt, im Osten kurz vor der L 298 bereits als vermessene Flurstücke und im übrigen Bereich zunächst nur als eingefriedigte und gemeinsam mit den Gärten genutzte Streifen. Das soll nunmehr förmlich festgesetzt werden, anhand eingemessener Linien der bestehenden Zäune. Das gilt auch für den ganzen Westabschnitt dieses Str.flurstücks 97/16. Für den dann noch westlich der neuen Planstr.II verbleibenden Abschnitt wird die Zweckbestimmung Parkplatz ausgewiesen, mit Baumanpflanzungen, um den Bedarf bei Festplatzbenutzung teilweise zu decken. Die Planstraße II in der alten Viehtrift-Trasse bzw. in deren gerader Verlängerung soll den Umweg über ehem. Bahnübergang und Weg südlich Lagerhalle ersparen, nicht zuletzt für Spaziergänger zwischen Ort und Feldmark.

Nach Abzug eines 4,0 m breiten Streifens für anzupflanzende Bäume bleiben 6,0 m für die gehweglos gedachte Fahrbahn. Auch in dieser 6-m-Breite ist die Planstraße I festgesetzt, die im Westen des für Wohnhäuser vorgesehenen Teilabschnittes beginnt, dort Teile der früheren Wegeparzelle 106/5 für die Verbindung nach Süden benutzt und in der Kurve des Holtkamps einen zweiten Anschluß ans bestehende Straßennetz erhält. Ein kurzer Fortsatz mit kleinem Wendeplatz (nur für Pkw ausreichend) mit Fußwegverlängerung Richtung Grünfläche bildet im Osten ihren Abschluß. Ihre beiden kurzen Anschlußstücke an vorhandene Straßen und der westliche, nach Süden führende Abschnitt erhalten breitere Trassen mit Platz für Grünstreifen und Bäume. Diese sollen Großgrün zur Ergänzung der niedrigeren Bepflanzungen der künftigen Hausgärten bilden. Der lange Teilabschnitt ist ganz schwach nach Süden geschwungen, in der Mitte lediglich um 1,5 m von der Geraden abweichend, um den öffentlichen Straßenraum nicht zu schnurgerade wirken zu lassen. Ausbau ist ohne Hochborde in Form einer Wohnstraße geplant. Müllsammelbehälter der östlichen Anlieger müssen zur festgesetzten Gemeinschaftsanlage (gem. § 52 Abs. 2 NBauO ausgewiesen und mit Kreis beteiligter Grundstücke beschrieben) gebracht werden, weil die großen Entsorgungsfahrzeuge des Trägers der Müllabfuhr nicht in dem kleinen Wendeplatz umkehren können.

An der L 298 wird ein 7,0 m breiter Streifen, nach Nordwesten der Kurve entsprechend schmaler werdend, für die Verbreiterung der Oldauer Straße ausgewiesen. Die Gemeinde möchte damit die Straßenausbausträger anregen, der unübersichtlichen Kurve, in der aus der geraden freien Landesstraßenstrecke kommend zu schnell gefahren wird, eine verbesserte Führung zu geben. Einzelheiten ggf. mit straßentechnisch abweichenden Maßen ergibt erst das Beteiligungsverfahren. Vielleicht sollte wie angedeutet der dann von Fahrbahnbefestigung - ggf. mit Ausnahme eines Radweges - befreite Nordostabschnitt vor den Grundstücken Nr. 6, Nr. 1 sowie auf der früheren Bahnstrecke dicht mit Bäumen bepflanzt werden, die aus Richtung Oldau deutlich den Ortsbeginn signalisieren. Entlang der neu festgesetzten Straßengrenze sollen keine Grundstücksanschlüsse erlaubt werden, auch nicht am angrenzenden Stück Straßenbegleitgrünfläche des einmündenden Weges (Fl.st. 68/2).

b) Grünflächen

Für den geplanten Fest- und Gemeinschaftsplatz ist ein 50 m breites Geländestück westlich verlängerter Viehtrift festgesetzt. Gegen die westlich benachbarten Baugebiete und im Norden sollen Bepflanzungen angelegt werden, die wenigstens optisch und als Staubschutz dienen können. Über die Weiterverwendung des vorhandenen Lagerschuppens, vielleicht bei Anschüttung eines Hügels aus anfallendem Bahngeländeschutt zur Abmilderung seiner Höhe über Erdboden, für Zwecke im Dienste der späteren Gemeinschafts-/Freizeit-Nutzungen kann noch entschieden werden und entsprechend in der Endfassung ausgewiesen (Überbaubarkeit, Zweck). Zu dieser Fläche sollte auch das Gelände um das stehengebliebene WC-Häuschen mit den zu erhaltenden drei großen Bäumen gezählt werden, auch wenn es im Plan nur als Straßenbegleitgrün dargestellt wird.

Im Plangebiet sind weitere Str.begl.grünflächen in einer Gesamtgröße von rd. 1.100 m² festgesetzt, vor allem zur Aufnahme der anzupflanzenden Straßenbäume. Deren genaue Standorte sind mit den zeichnerischen Plandarstellungen nicht festgelegt, sondern nur die Straßenabschnitte, in denen sie gepflanzt werden sollen.

Durch Textfestsetzung ist bestimmt, daß nur standortgerechte, einheimische Arten zu wählen sind.

Für den Schuppen und für das alte, ggf. erneuerungswürdige WC-Gebäude werden durch Textfestsetzung zulässige Grundflächen und Eingeschossigkeit ausgewiesen.

3. Art der baulichen Nutzungen

Wie bereits im Abschnitt III kurz erläutert, werden drei unterschiedliche Baugebiete festgesetzt, alle aus der vorbereitend im Fl.N.Plan dargestellten gemischten Baufläche M entwickelt :

a) Im Westen MD = Dorfgebiet, um Bauherren mit Tierhaltung Platz zu bieten. Einschränkend wird gemäß § 1(4) BauNVO die Zulässigkeit von Betrieben zur Verarbeitung und Sammlung land-/forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sowie von Tankstellen ausgeschlossen. Beides wegen der mit diesen Nutzungen stets verbundenen Verkehrsbelastung der erschließenden Wege und Straßen, die es hier abseits des überörtlichen Verkehrsnetzes zu vermeiden gilt. Ebenfalls MD soll der Streifen werden, der aus der breiten Parzelle der Bahnhofstraße zugunsten der Anlieger abgeteilt wird (im Umfang der schon so eingefriedigten Teilflächen - Zäune, Hecken, Bäume -), und zwar weil auch das dahinterliegende Baugebiet diese Nutzung hat. Der Streifen bleibt übrigens ohne Baugrenzen und damit überbaubare Flächen, denn die Grundstücke sind bebaut und Ausdehnungsbedarf kann seitlich oder rückwärts gedeckt werden.

b) Im Mittelabschnitt MI („1 / Wohnen“) = Mischgebiet zu vornehmlich Wohnzwecken. Das geschieht in Anlehnung an das nordwestlich heranreichende WA-Gebiet und mittels Gliederungsfestsetzungen in der Weise, daß ohne Aufgabe des Gebiets-Charakters >MI< einzelne Nutzungen ausgeschlossen werden („sonstige Gewerbebetr./ Gartenbaubetriebe / Tankstellen“). Die Gemeinde als derzeitige Grundeigentümerin hat es außerdem in gewissem Umfange in der Hand, bei Veräußerung z.B. über die Grundstücksgröße die Ansiedlung zu umfangreicher gewerblicher Vorhaben zu steuern. Zu diesem Baugebiet MI 1 soll auch das bebaute Grundstück im Südosten gehören.

c) Im Ostteil MI („2 / Gewerbe“) = Mischgebiet zu überwiegend mehr gewerblichen Zwecken. Das wird ebenfalls durch Gliederungsfestsetzung angestrebt, indem hier Wohnbauten nur für solche im Sinne von § 8(3) BauNVO = ...für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und -inhaber“ zugelassen sein sollen. Das schon vorhandene Wohnhaus behält Bestandsschutz und braucht keine Nachteile durch diese Regelung zu befürchten. Grund für die Einschränkung ist die Nähe zur stark befahrenen Landesstraße 298 und die auf überwiegendem Geländeanteil vorliegende Lagerhausnutzung.

d) Weitere bauliche Nutzung ist für zweckgebundene Einzelanlagen für die festgesetzte Grünfläche (Beispiel vorh. Schuppen bei möglicherweise lohnendem Ausbau) und für die Verkehrsfläche „Str.-begleitgrün“ am WC-Häuschen vorgesehen.

4. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen GFZ = Geschößflächenzahl / GRZ = Grundflächenzahl oder GR = Grundfläche als max. m²-Angabe / Z = Zahl der Vollgeschosse werden Festsetzungen über das erwünschte Nutzungsmaß getroffen. Grundsatz dabei soll die Anpassung an die Dichte und den Besiedlungs-Charakter der schon bestehenden Siedlungsteile in der unmittelbaren Nachbarschaft sein, das heißt aufgelockerte und niedrige Bebauung mit großem Freiflächenanteil. Das ist auch aus der Lage am Ortsrand geboten, den dieses Baugebiet nach Aufgabe der vorübergegangenen Eisenbahnverwendung bilden soll.

Und zwar werden in den verschiedenen Teilflächen folgende Festsetzungen getroffen :

Im östlichen MD mit der hauptsächlichen Zweckbestimmung, tierhaltenden Bewohnern zu dienen, wird die niedrigste GFZ, GRZ und Eingeschossigkeit festgesetzt, die Ausnutzungszahlen mit je 0,2 .

Für den mittleren Bereich mit überwiegend vorgesehener Wohnnutzung eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,4 , bei ebenfalls einem Vollgeschoß. Die höhere Geschoßfl.zahl erlaubt dabei den teilweisen Ausbau der Dachgeschosse.

Die gleichen Werte GRZ/GFZ gelten auch für die weiteren MI(2)- und Dorfgebietsflächen, bei ihnen bleiben abgesehen von Nebenanlagen wie Garagen, Trafos u.ä. Grundstücksanteile von 7/10 frei von Überbauung und sorgen für die erwünschte Fortsetzung der bestehenden Siedlungsdichte.

Für die auf Grün- und Straßenflächen zugelassenen Bauten mit eingeschränkten Zweckbindungen werden absolute Grundflächen und Eingeschossigkeit ausgewiesen (300 m² und 100 m²).

5. Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise festgesetzt, auch das wieder zur Unterordnung unter die bestehende Bebauung in den angrenzenden Siedlungsgebieten. Nur werden für MI 1 sowie MD/Nordost zusätzlich die Einschränkungen festgesetzt, daß nur Einzel- oder Doppelhäuser erlaubt sind. Grund dafür ist auch wieder die angestrebte Anpassung an vorhandene Bauweisen.

6. Baugrenzen

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Baugrenzen ausgewiesen, hier durchweg mit 5,0 m vorderen Abständen zu den Straßengrenzen. Ausnahmen sind für Wege mit dann 4,0 m und für bestehende, bereits näher herangebaute Häuser festgesetzt. An Straßenmündungen und -ecken werden zur Sicherung einer Mindestübersicht teilweise größere Maße vorgeschrieben. Entlang der L 298 ist ein Maß festgesetzt, das bis zum Rand der Kfz-Fahrbahn 20 m ergibt. Es ist aber wegen zu veränderbarer Fahrbahnkante bezogen auf Straßenbegrenzungslinie. Wo nicht schon Nachbarnutzflächen mit nötigen Baugrenzenabständen für Begrenzung der überbaubaren Flächen sorgen, werden 25,0 m als überbaubare Tiefe ausgewiesen. Das ist ein Maß mit ausreichend Spielraum für individuelle Stellung der künftigen Bauten. Bei angrenzenden Baugrundstücken am Rande des Geltungsbereiches enden die festgesetzten Baugrenzen an diesen Flächen, ohne Ausweisung eines Rand-Abstandes, damit ggf. erwünschte Grundstücksveränderungen später nicht an solchen unüberbaubaren Streifen scheitern müssen.

V - Versorgung und Entsorgung

Das Plangebiet ist zum Teil schon an Wasser-, Strom- und Telefonversorgungsleitungen angeschlossen, die freien Flächen können ohne Probleme ebenfalls versorgt werden. Das gilt auch für die Entsorgung von Abwasser und Müll. Für letzteren ist am Beginn des östlichen mit kleinem Wendeplatz abgeschlossenen Teils der Planstraße I ein Sammelplatz festgesetzt- ausgewiesen als Gemeinschaftsanlage gemäß § 52(2) Nds. Bauordnung. Kreis beteiligter Grundstücke und Größe in Abhängigkeit von Zahl angeschlossener Wohneinheiten sind textlich bestimmt. Oberflächenwasser soll nicht kanalisiert abgeleitet werden, sondern örtlich versickern und dadurch den Wasserkreislauf nicht unnötig lang und anfällig machen. Zugunsten der Fernmeldekabel der Post und deren zukünftigen vermehrten Mediensträngen ist unter NACHR.ÜBERNAHME darauf hingewiesen, daß diese

empfindlichen Trassen besonders zu beachten sind und daß Bauvorhaben in ihrer Nähe rechtzeitig mit dem zuständigen Fernm.amt abgestimmt werden müssen.

Für die Elt-Verteilung ist auf Antrag des Versorgungsträgers ein Trafoplatz festgesetzt worden. Er wird auf öffentlicher Fläche liegen und es bedarf dafür keiner Vereinbarungen mit Privaten.

VI - Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von	1.	4,7615 ha
Davon ist Fl.f.d. Landesstr. L 298	2.	0,1890 ha
Das Bruttobaugebiet ist demnach groß	3.	4,5725 ha
Davon sind öffentliche Grünflächen 2.960 m ² und Straßenverkehrsflächen 9.260 m ²	4.	1,2220 ha
Das Nettobau land beträgt mithin	5.	3,3505 ha

VII - Kosten der Planverwirklichung (öff. Anlagen) / Finanzierung

1. Die noch unbefestigten Teilflächen der ausgewiesenen Straßen und Wege betragen rd. 3.330 m². Sie sind in Gemeindegut, sodaß für erstmalige Herstellung nach Freilegung je m² etwa 80,-- DM anzusetzen sind. Das ergibt 266.400,-- DM. Davon hat die Gemeinde 10 % = 26.640,-- DM selbst zu tragen, während die übrigen 90 % in Höhe von 239.760,-- DM von den späteren Anliegern wieder erhoben werden können.
2. Die Grünfläche mit 2.960 m² Fläche wird für Freilegung und erstmalige Herstellung 100,-- DM/m² erfordern, das sind 296.000,-- DM. Dazu kommen Kosten für die rd. 34 Straßenbäume, bei je 200,-- für nicht ganz kleine, leicht aus Übermut abzubrechende, ergibt 6.800,-- DM.
3. Leitungen der Ver- und Entsorgung werden von den jeweiligen Trägern angelegt und direkt mit den Anliegern abgerechnet.
4. Die Kosten für die vorgeschlagene Kurvenverschiebung der Oldauer Straße (L 298) werden erst nach Festlegung des zustimmungsfähigen Umfangs auszurechnen sein.

Die Gemeindeanteile dieser Baukosten werden in die mehrjährigen Investitionsprogramme der Gemeinde aufgenommen und rechtzeitig vor Herstellung in die jährlichen Haushaltspläne, sodaß die Finanzierung dann gesichert ist.

VIII - Ergebnis Beteiligungsverfahren

Aus den Antworten der Träger öffentlicher Belange haben sich nach den Beratungen, Abwägungen und Beschlüssen folgende Festsetzungsveränderungen und sonstige Ergänzungen ergeben :

Auf Anregung der HASTRA ist auf Fl.st.5/2 (Gemeindegut, Straßenbegleit-Grünfläche) ein Trafo-Standort festgesetzt worden. Weitere Änderungen oder Ergänzungen erfolgten nicht. Die Entwurfsbegründung wurde entsprechend vervollständigt.

IX - Ergebnis Auslegungsverfahren

Hierbei sind vom Landkreis Anregungen auf verstärkte Ausweisung von Pflanzbindungen gegeben worden, bis hin zur Festsetzung

eines zusätzlichen Gehölzstreifens außerhalb bisherigen Planbereiches. Dem ist bis auf die Ausweisung der neuen Fläche entsprochen worden, die eine Geltungsbereicherweiterung und Neueinstieg ins Verfahren bedeutet hätte, indem vermehrt Erhaltungsausweisung (Nordseite Plangebiet - auf gemeindeeig. Gelände - sowie Baumpflanzung zwischen Parkplätzen - Bahnhofstr., ebenf. öff. Eigentum -, und östlich Genossensch.halle, eintragen wurden. Sie können alle als redaktionelle Korrekturen eingestuft werden, für die keine zusätzlichen Verfahrensschritte nötig sind.

Vom Gewerbeaufsichtsamt sind Bedenken zur Ausweisung des Festplatzes geäußert worden. Nach Abwägung hat der Rat jedoch die befürchtete Lärm-Störung für umliegende Baugebiete wegen der jeweils nur ein- oder zweimal jährlich erfolgenden Feste als zumutbar angesehen und den Belangen der Dorfgemeinschaft in Gestalt dieser Festwiese den Vorrang gegeben.

Die dann noch durch einen der Grundstückspächter erhobenen Einwände und Forderungen nach Alternativvorschlägen sind nach ausführlicher Erörterung ebenfalls unberücksichtigt geblieben. Es wurde festgestellt, daß eine Vielzahl von Varianten mit den Einsender im Laufe der Zeit besprochen worden sind, daß ein für Einzelbauten bestehender Bestandsschutz nicht aufgehoben wird.

X - Verfahrensvermerke

- a) Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung wurden im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde ausgearbeitet von

H a n n o v e r , den 5. 11. 1988

DIPL. ING. K. WLOTZKA
ARCHITEKT / ORTSPLANER
ARCH.-K. NDS. EL. NR. 50
TILLYSTRASSE 4 B
3000 HANNOVER 91
TEL 0511 / 42 48 65

Redakt. Überarb.
auf Grd. Auslegungsergebn. für den Beschluß als Satzung vom 13. Novemb. 1989

- b) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 10. November 1988 den Entwürfen des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und ihre öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch beschlossen. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurden am 21.11.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 05.12.1988 bis 09.01.1989 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich auslegen.

W i n s e n (Aller) , den 27.03. 1990

Linde
(Linde)
Gemeindedirektor

- c) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3(2) BauGB den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 13.11.1989 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

W i n s e n (Aller) , den 1990

Hinsch
(Hinsch)
Bürgermeister

Linde
(Linde)
Gemeindedirektor