

GEMEINDE WINSEN (ALLER)
OT Winsen (Aller) - Landkreis Celle

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WINSEN (ALLER) NR. 38 „HINTERES SANDFELD“
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

PLANINHALTE UND BEGRÜNDUNG

Verf.-Stand: §§ 3(2)+4(2) i.V.m. § 13 § 10
Begründung: 21.03.2005 19.10.2005

Dipl.-Ing. E. Pieczyk

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

1	EINLEITUNG	1
2	ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG.....	1
3	DARSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG	2
4	AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN	2
5	PRÄAMBEL.....	3
6	VERFAHRENSVERMERKE	3

1 EINLEITUNG

Der Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ umfasst ein Wohngebiet im Norden des Ortsteiles Winsen (Aller) der Gemeinde Winsen.

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ handelt es sich um die Änderung einer einzigen textlichen Festsetzung. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf diese Änderung.

Der Bebauungsplan Winsen (Aller) Nr.38 „Hinteres Sandfeld“ ist am 16.12.1999 in Kraft getreten. Seither hat es keine Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

2 ERFORDERNIS UND BEGRÜNDUNG DER 1. ÄNDERUNG

Die Art der baulichen Nutzung ist für die Fläche des Bebauungsplanes bis auf ein kleines Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind durch eine textliche Festsetzung unzulässig.

In der Vergangenheit gab es mehrere Interessenten, die z.B. ein Kosmetikstudio betreiben oder gewerblich genutzte Büros in ihr Wohnhaus integrieren wollten. Nach der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplanes sind diese Vorhaben nicht möglich.

Da diese gewerblichen Nutzungen die Wohnnutzung nicht stören und der städtebaulichen Ordnung nicht entgegenstehen, sollen zukünftig „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch weiterhin unzulässig sein, weil sie sich nicht in die bestehende Nutzungsstruktur des Allgemeinen Wohngebietes einfügen.

Um die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulassen zu können, ist eine Änderung des Punktes 1.0 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

Diese wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da sie die Grundzüge der Planung nicht berührt.

3 DARSTELLUNG DER 1. ÄNDERUNG

Auszug aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen – Teil B

„1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO).“

Darstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen – Teil B

„1.0 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.“

4 AUSWIRKUNGEN AUF UMWELTBELANGE UND SONSTIGE AUSWIRKUNGEN

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine vereinfachte Bebauungsplan-Änderung handelt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Des Weiteren sind mit der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 18 BNatSchG verbunden, so dass die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt.

Auch sonstige negative Auswirkungen sind aufgrund der Geringfügigkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

5 PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Winsen diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ als Satzung und die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), 20.10.2005

gez. Hemme

(Siegel)

Bürgermeister

6 VERFAHRENSVERMERKE

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 01.03.2005 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 24.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 01.03.2005 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB wurde im Zeitraum vom 01.04.2005 bis einschließlich 02.05.2005 durchgeführt. Sie wurde am 24.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 24.03.2005 gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB in seiner Sitzung am 19.10.2005 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung, beschlossen.

Winsen (Aller), 20.10.2005

gez. Hemme

Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, 28.10.2005

gez. E. Pieczyk

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ ist gemäß § 10 (3) BauGB am 27.10.2005 im Amtsblatt für den Landkreis Celle Nr. 25 bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 27.10.2005 rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), 31.10.2005

gez. Hemme

Bürgermeister

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten 1. Änderung des Bebauungsplanes Winsen (Aller) Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ sowie der Begründung sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht / geltend gemacht worden.

Winsen (Aller),

Bürgermeister