

# GEMEINDE WINSEN (ALLER)



## Ortsteil Winsen

### Bebauungsplan Nr. 38 - 2. Änderung - „Hinteres Sandfeld“ (mit Örtlicher Bauvorschrift)

#### Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

#### Ziele der Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Hinteres Sandfeld“ wurden gestalterische Festsetzungen getroffen, die sich vorrangig auf die Gestaltung der Dächer beziehen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben jedoch gezeigt, dass die Festsetzung bezüglich der Dachneigung bei Nebengebäuden zu ungewollten Problemen bei der baulichen Nutzung der Grundstücke führte. Dies soll durch den Wegfall der Festsetzung zur Dachneigung bei Nebengebäuden beseitigt werden, künftig sind hier auch Flachdächer zulässig.

#### Verfahrensablauf (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

1. Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung	§ 2 Abs.1 BauGB § 3 Abs. 2 BauGB	durch den Verwaltungsausschuss gefasst am 06.09.2005
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 BauGB	öffentliche Auslegung vom 30.09.2005 bis 31.10.2005 im Rathaus
3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	mit Anschreiben vom 22.09.2005 Fristende 31.10.2005
4. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	durch den Rat gefasst am __.__.2006
5. Bekanntmachung und Inkrafttreten	§ 10 Abs. 3 BauGB	bekannt gemacht am __.__.2006 im Amtsblatt Nr. für den Landkreis Celle

#### Beurteilung der Umweltbelange

Da durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB angewandt und gemäß § 13 (3) von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) und von dem Umweltbericht nach § 2a abgesehen.

#### Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

##### Öffentliche Auslegung:

Von Seiten einiger Bürgern wurden Bedenken gegen die Rücknahme der textlichen Festsetzungen zur Dachneigung bei Nebengebäuden vorgebracht.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle wies darauf hin, dass es ca. 50 m nördlich des Baugebietes eine Altablagerung gibt, Altlastenkatasternummer: 351024419, Gemarkung Winsen, Flur 6, Flurstück 53. Bei Grundwassernutzung ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Celle zu informieren.

Die Deutsche Telekom AG, T-Com weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen Trassen mit einer Leitungszone von ca. 0,5 m Breite für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind und bei Baumpflanzungen das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; zu beachten ist. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind zur Abstimmung mit anderen Versorgungsträgern rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

### Ergebnis der Abwägung

Die Bedenken der Bürger wurde zurückgewiesen. Gerade in Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigungen der inzwischen bebauten Grundstücke haben sich wiederholt Probleme und Erschwernisse aufgrund der textlichen Festsetzung zur Dachneigung bei Nebengebäuden ergeben. Da Nebengebäude als untergeordnete Baukörper aufgrund ihrer geringen Abmessungen nur unwesentlich zum Erscheinungsbild beitragen, ist die Rücknahme der bisher geforderten Dachneigung bei Nebengebäuden städtebaulich vertretbar, ohne dass dadurch das Erscheinungsbild des Baugebietes in seiner Gesamtheit beeinträchtigt wird.

Der Hinweis des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Celle zur Altablagerung wurde nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen, eine inhaltliche Änderung der Bebauungsplanfestsetzungen ergibt sich dadurch nicht.

Die Anregungen der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ergab sich dadurch nicht.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zu der Zielsetzung dieser Bebauungsplan-Änderung im vereinfachten Verfahren, den Umfang der wirksamen gestalterischen Festsetzungen zu verringern, gab es keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

Winsen(Aller), den \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.200\_

---

Bürgermeister

(L.S.)