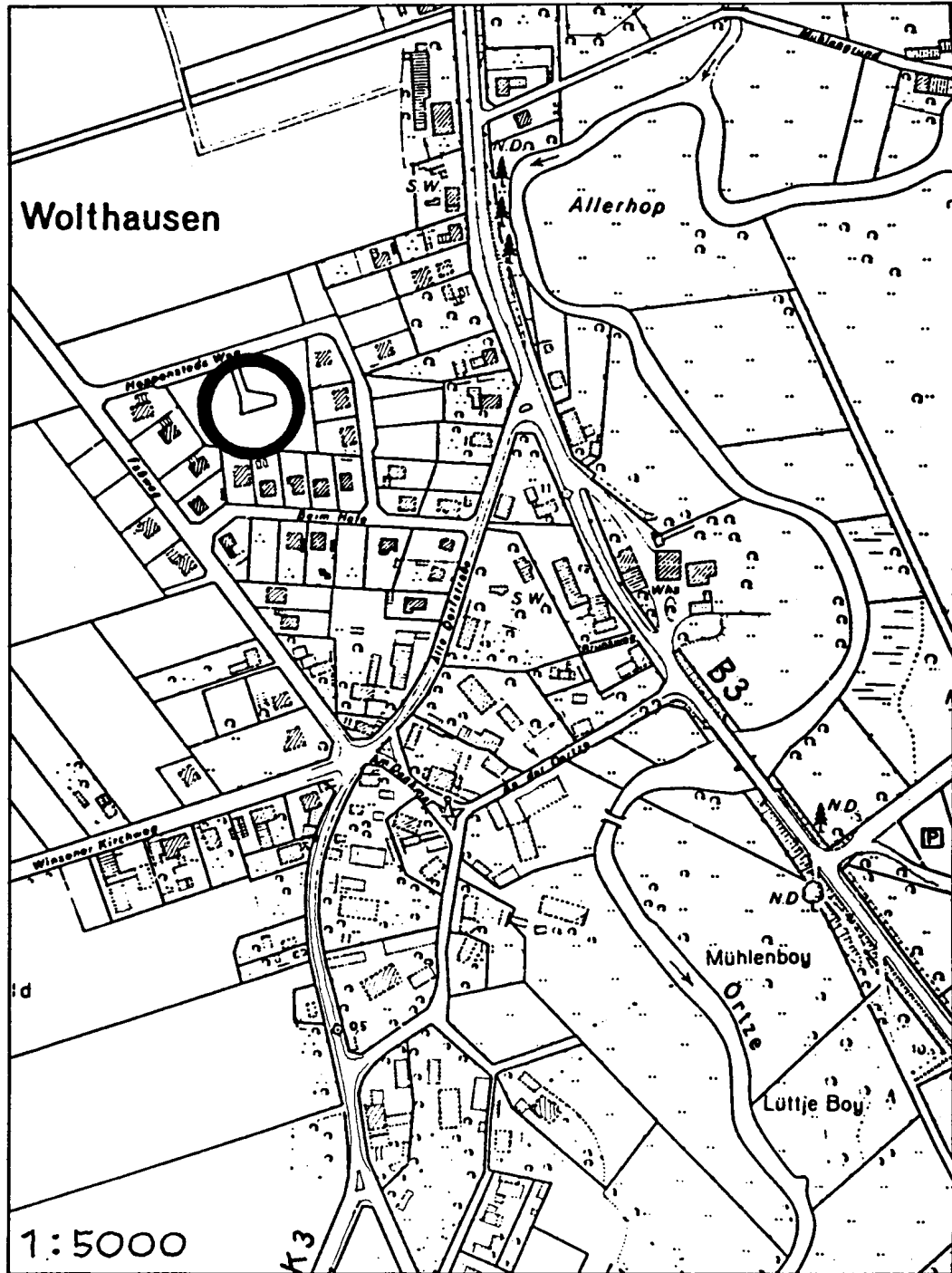


GEMEINDE W I N S E N (ALLER)  
KREIS CELLE

**B E G R Ü N D U N G**

DER VEREINFACHTEN Ä N D E R U N G  
DES BEBAUUNGSPLANES **WOLTHAUSEN**  
NR.1 >BEIM HOFE< (§ 13 BauGB)



Fassung vom : 18.4.89 / 25.9.89

A - Allgemeines Ziel der Änderungsplanung  
/ Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Das allgemeine Ziel dieser Änderung ist, die Bebaubarkeit der letzten noch freien Teilfläche des Winsener Bebauungsplanes im Ortsteil Wolthausen >Beim Hofe< (WOLTH. Nr.1) zu verbessern. Durch die Möglichkeit, Grundstücke mit guter Bebaubarkeit um die festgesetzte Stichstraße herum zu bilden, vermindert sich der Druck auf Außenbereiche am Siedlungsrand, weitere Baugebiete auszuweisen.

Die vorbereitende Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde, die hier aus Baugebiet WA (allgemeines Wohngebiet) und dem durchschnittlichen Nutzungsmaß 0,2 (Geschoßflächenzahl des Gesamt-Ortsteil-WA-Bereiches) besteht, wird von der Änderung nicht berührt. Die Ausweisung von 0,3 als GFZ im Bebauungsplan Nr.1 ist gerechtfertigt durch die bei seiner Aufstellung 1973/74 bereits bebaut vorhandenen Wohngebiete mit niedrigerer Ausnutzung als das allgemeine Maß von 0,2 des Fl.N.Planes.

B - Besonderer Zweck der Änderung  
/ Art des Änderungsverfahrens

Besonderer Zweck und Anlaß der vorgesehenen Änderung ist, daß im ursprünglichen Bebauungsplan zwei von Baugrenzen parallel zu Verkehrsflächen gebildete nicht überbaubare Streifen ausgewiesen wurden. Sie behindern jetzt eine abweichend von seinerzeit skizzierten möglichen Grundstücksgrenzen vorzunehmende Aufteilung der noch unbebauten Flächen. Im Fall des inzwischen errichteten Hauses Faßweg (~~damals noch~~ Faßstraße) Nr.12 geht es außerdem darum, die dabei eingetretene Überschreitung der geltenden rückwärtigen Baugrenze zu heilen. Trotzdem bilden diese zu ändernden Baugrenzen nur einen untergeordneten Eingriff in die gültigen Festsetzungen und sie berühren nicht im geringsten die sog. „Grundzüge der Planung“. Das ist auch der Grund für die Wahl des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Absatz 1 Baugesetzbuch, bei dem anstelle zweimaliger Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie Einholung vieler Stellungnahmen von Trägern unterschiedlichster öffentlicher Belange nur eine Einholung von betroffenen Grundeigentümern - hier zwei -, ~~von benachbarten Grundeigentümern, soweit sie von Auswirkungen der Änderung betroffen sein könnten - was hier trotz minimaler Spürbarkeit über die~~ (benachbarte nicht beteiligt, gem. § 13 Abs.1 Satz 2 **BauGB**)

~~beiden betroffenen Flurstücke 37/60 und 37/62 hinaus der Einfachheit halber für die neun direkt anstoßenden Flurstücke angenommen wird~~, sowie von direkt involvierten Trägern öff. Bel. erfolgt. Das sind der Landkreis (Baugenehmigungsbehörde, Kommunalaufsichtsbehörde) und die Stromversorgung (zus. m. Wasservers.).

### C - Merkmale des Änderungsplanes

#### 1.) Lage der Änderungsfläche, Umfang, Kartenunterlage

Das Änderungsgelände liegt in der Mitte der Südseite vom ursprünglichen Plangebiet NR.1 >Beim Hofe<, dieses wiederum im Nordwesten der Ortslage von Wolthausen am Rande der dort angelehnt ans Altdorf im Laufe der Jahre entstandenen Wohnsiedlung nichtlandwirtschaftlichen Charakters. Sein Umfang richtet sich vor allem nach der Erforderlichkeit, die drei rückwärtigen Baugrenzen des Altplanes in 30 m Entfernung zum Faßweg sowie in 28 m bzw. 30 m Abstand zu Hoppenstedts Weg aufzuheben. Daher wird etwa der Stichweg nicht einbezogen und die vorderen Teilflächen sowohl des bebauten Grundstückes Nr.12 als auch der freien Flächen östlich und westlich Stichweg werden ebenfalls nicht erfaßt.

Als Kartenunterlage dient eine neu hergestellte im Maßstab 1:1000, mit Übersichtsausschnitt M.1:10.000.

#### 2.) Neue Festsetzungen

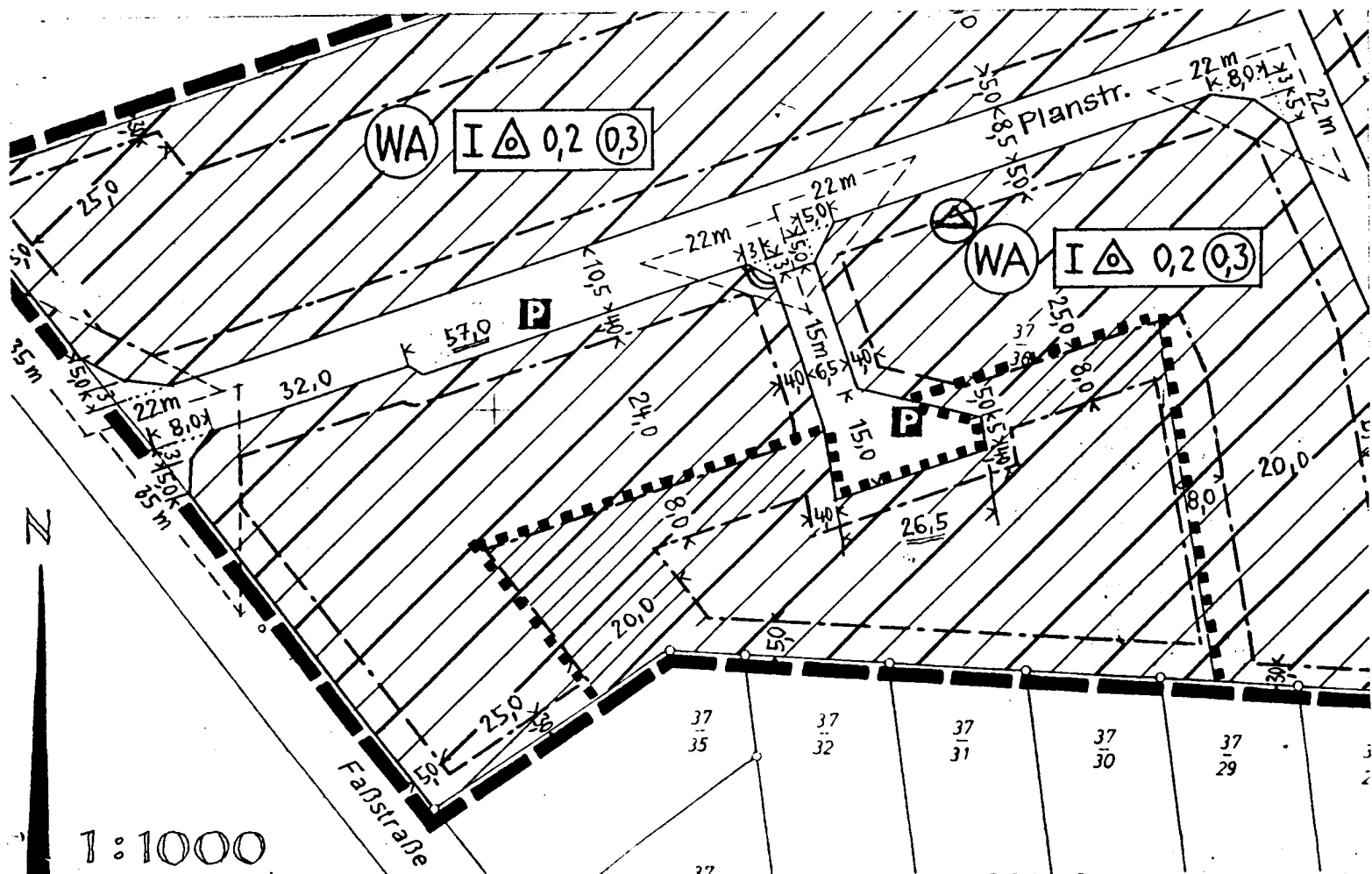
Die Baugrenzen im räumlichen Geltungsbereich dieser Änderung werden zwecks Fortfall der hinderlichen unüberbaubaren Streifen in je 4,0 m Abstand zu der östlichen und zur südlichen Begrenzung (Hauptteil, Reststück 3,0 m wie auch sonst auf Fl.st. 37/62) ausgewiesen. Um den Wendehammer des Stichweges herum bleiben sie wie vorher auf gleichfalls 4,0 m Abstand zur Straßenflächen, werden nur so verlängert, daß sie Anschluß erhalten an die zu beiden Seiten des Wegestückes belassenen Baugrenzen außerhalb des Änderungsgebietes. Dabei ergibt sich im Osten infolge der jetzt vorliegenden Fl.st.grenzen von 37/61, 37/51 und 37/52 eine geringfügige Verschiebung gegenüber der Lage im Altplan. Siehe dazu den einkopierten Ausschn. auf Seite 3, M.1:1000, mit Zusatzdarstellung Änderungsgebiet.

3.) Beibehaltene Festsetzungen

Es bleibt bei der Nutzungsart **WA**, bei GFZ/GRZ von **0,3/0,2** und bei der Geschözzahl **I = ein Vollgeschoß**. Auch die Bauweise mit **o = offen** und Zusatz „nur Einzel- und Doppelhäuser“ bleibt. Desgleichen wird die Festsetzung beibehalten, daß die Mindestgrundstücksgröße **800 m<sup>2</sup>** sein soll - damit auch bei insgesamt verbesserter Überbaubarkeit die Fortsetzung des bestehenden Siedlungs-Charakters in diesem Ortsteil gesichert wird. Diese weitergeltenden Festsetzungen sind der Übersicht halber auch im Änderungsplan mit den zugehörigen Planzeichen bzw. mit Text enthalten.

4.) Altplan-Ausschnitt

Wie auf Seite 2 vorletzte Zeile angekündigt, folgt ein Ausschnitt des bisher gültigen Planes, in den der Änderungsbereich eingezeichnet ist (Linie :■■■■■) und in dem außerdem die wegfallenden Zwischenstreifen durch enge W-Schraffur hervorgehoben sind :



5.) Versorgung / Entsorgung / Verkehrliche Erschließung  
/ Bodenordnung / Kosten der Erschließung + Finanzg.

Auswirkungen auf diese Aspekte ergeben sich nicht durch die vorgesehenen Änderungen. Es bleibt bei gesicherter Erschließung in ver-/entsorgungsmäßiger sowie verkehrlicher Hinsicht. Es bleibt dabei, daß bodenordnende Maßnahmen entbehrlich sind weil Einvernehmen mit dem Grundeigentümer besteht, und dabei, daß die Gemeinde ihren der Erschl.beitr.satzung entsprechenden Anteil an den Kosten des Straßenbaus trägt. Dessen Finanzierung wird durch rechtzeitige Aufnahme in den jeweiligen Haushaltsplan abgesichert.

D - Verfahren

1.) Weiteres Verfahren

Nach Einholung der Äußerungen vom eingangs genannten Kreis Betroffener, ~~Benachbarter~~ und weniger Träger öffentlicher Belange werden diese beraten, bei auftretenden Gegensätzen abgewogen und entschieden. Danach folgen Satzungsbeschluß und Veröffentlichung im Amtsblatt f.d. Landkreis Celle zur Herbeiführung des Inkrafttretens. Veröffentlichung erfolgt auch im Mitteilungsblatt der Gemeinde Winsen (Aller).

Wenn Beteiligte widersprechen, wird gemäß § 13(1) Satz 3 BauGB das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB hinzugefügt.

2.) Ergebnis Beteiligungsverfahren  
Entscheidung zu ggf. geäußerten Bedenken/Anregungen

Es sind keine Äußerungen in Form von Forderungen, Anregungen, Bedenken, Widersprüchen eingegangen. Nur ein Hinweis des Landkreises betreffend den Präambel-Text ist gegeben worden, er ist entsprechend eingearbeitet - aber mit dem Zusatz, daß diese BauGB-Änderung erst ab 1. Januar 1990 gilt.

E - Verfahrensvermerke

- 1.) Der Begründungs-Entwurf ist im Auftrage und im Einvernehmen mit der Gemeinde Winsen (Aller) ausgearbeitet worden durch

Hannover, den 18. April 1989

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

Abschnitt D/Nr.2 hinzugefügt am  
schluß des Verfahrens: Oktb.1989



- 2.) Der Begründungs-Entwurf ist zusammen mit dem Entwurf des Änderungsplanes mit Rundschreiben vom 8. Mai 1989 an die Träger öffentlicher Belange sowie die Betroffenen ~~und Benachbarten~~ zur Äußerung bis zum 20. Juni 1989 gesandt worden.

Winsen (Aller), den

1989

Gemeindedirektor

- 3.) Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 25.09.1989 nach Feststellung, daß auf Festsetzungen bezogene Äußerungen im Verfahren nicht eingegangen sind, die Begründung beschlossen. (Beschlußvermerk ÄNDERUNGSPLAN auf der Planzeichnung enthalten).

Winsen (Aller), den

1989

Bürgermeister

Gemeindedirektor