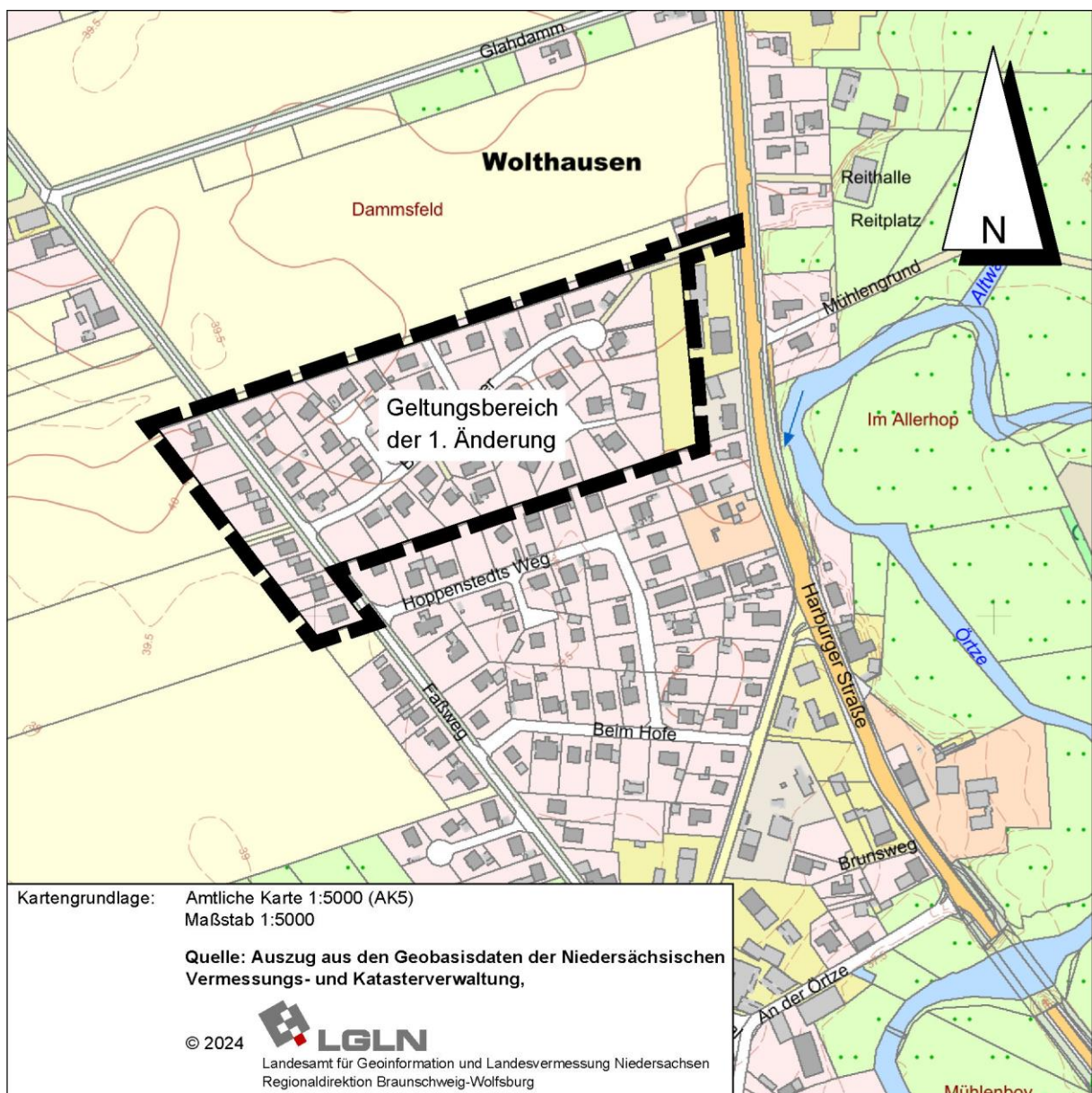


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

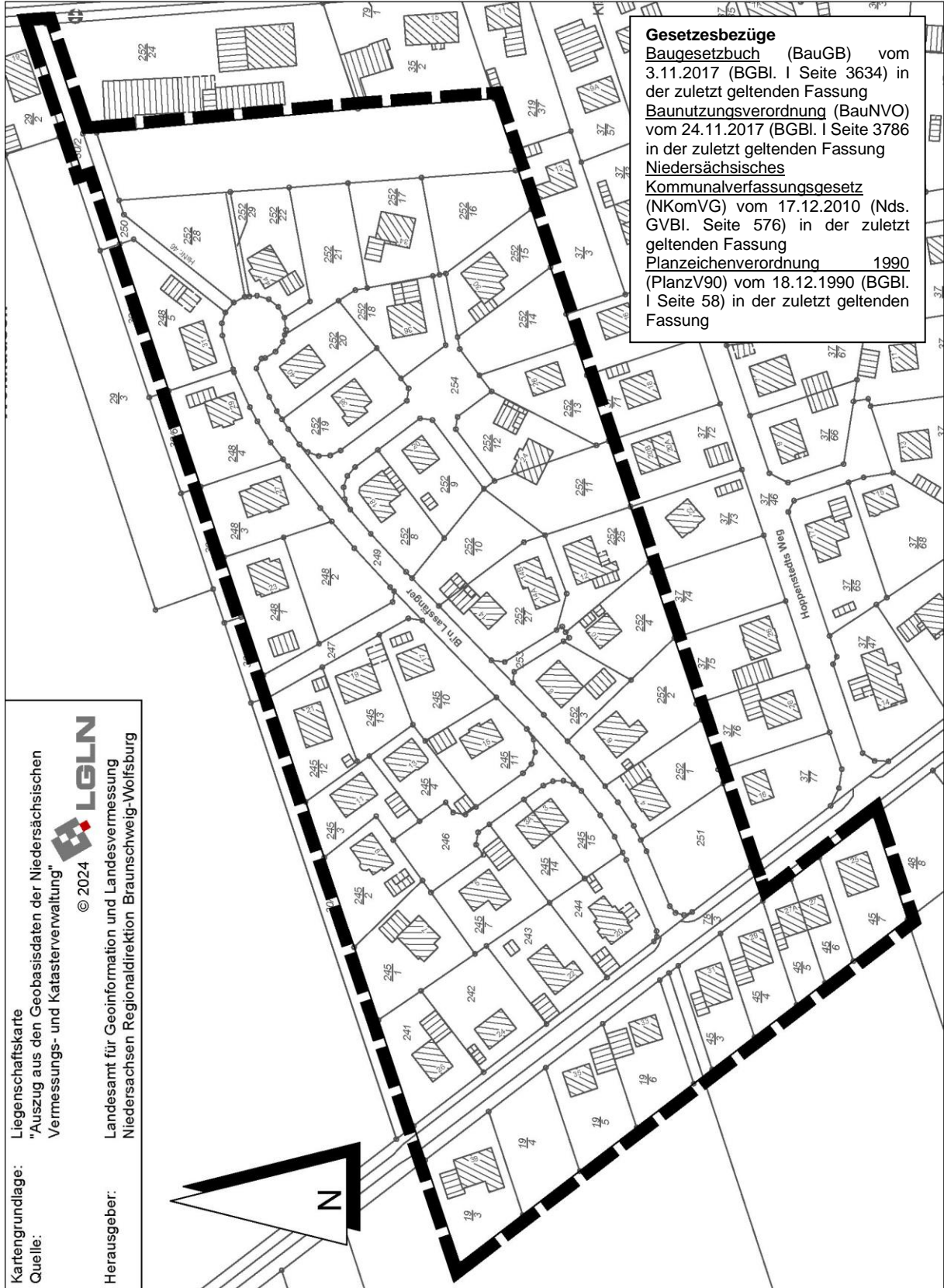
Stand der Planung	gemäß §§ 13a i.V.m. § 3 (2), 4 (2) BauGB		
30.5.2024			

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

BEBAUUNGSPLAN WOLTHAUSEN NR. 4 „FAßWEG - NORD“, 1. ÄNDERUNG



## Bebauungsplan Wolthausen Nr. 6 „Faßweg - Nord“, 1. Änderung, M 1:2.000



## TEXTLICHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Grundflächenzahlen werden von 0,3 auf 0,4 erhöht (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).
2. Die Geschossflächenzahlen werden ersatzlos gestrichen (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB).



### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 24.11.2017 (BGBl. I Seite 3786) und des § 58 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) in der jeweils zuletzt geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) diesen Bebauungsplan Wolthausen Nr. 4“, 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung des Geltungsbereich mit nachstehenden Textlichen Festsetzung als Satzung beschlossen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 4 beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Gemarkung: Wolthausen Flur: 5  
Auftragsnummer: 244910 -6

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 27.3.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Celle, den

Siegel

(Unterschrift)

### Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom

Hannover im März 2024

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat dem Entwurf der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 4 mit Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 4 mit Begründung zugestimmt und die erneute Veröffentlichung im Internet mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 bzw. Satz 4 BauGB und mit einer verkürzten Auslegungszeit gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der erneuten Veröffentlichung im Internet wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut im Internet veröffentlicht.

Den von der Planänderung Betroffenen wurde mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Winsen (Aller) hat die 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 4 nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

### Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung (gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 4 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 4 ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

### Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wolthausen Nr. 4 und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## BEGRÜNDUNG

### **1. Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeinde Winsen (Aller) hat die Aufstellung der 1. Änderung (beschleunigt gemäß § 13a BauGB) des Bebauungsplanes Wolthausen „Faßweg - Nord“ beschlossen.

#### **1.2 Planbereich**

Der Planbereich der 1. Änderung befindet sich im Norden der Ortschaft Wolthausen und überdeckt den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Er wird auf dem Deckblatt dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Übersicht im Maßstab 1:5.000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

#### **2.1 Raumordnung und Landesplanung**

Grundlegende Ziele und Grundsätze bzw. zeichnerische Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms 2017 sowie des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 bzw. des Entwurfs der Neuaufstellung 2016 für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

Diese Vorgaben der Landes-Raumordnung und Regionalen Raumordnungsplanung werden durch die vorliegende Planung berücksichtigt.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche bzw. im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dar.

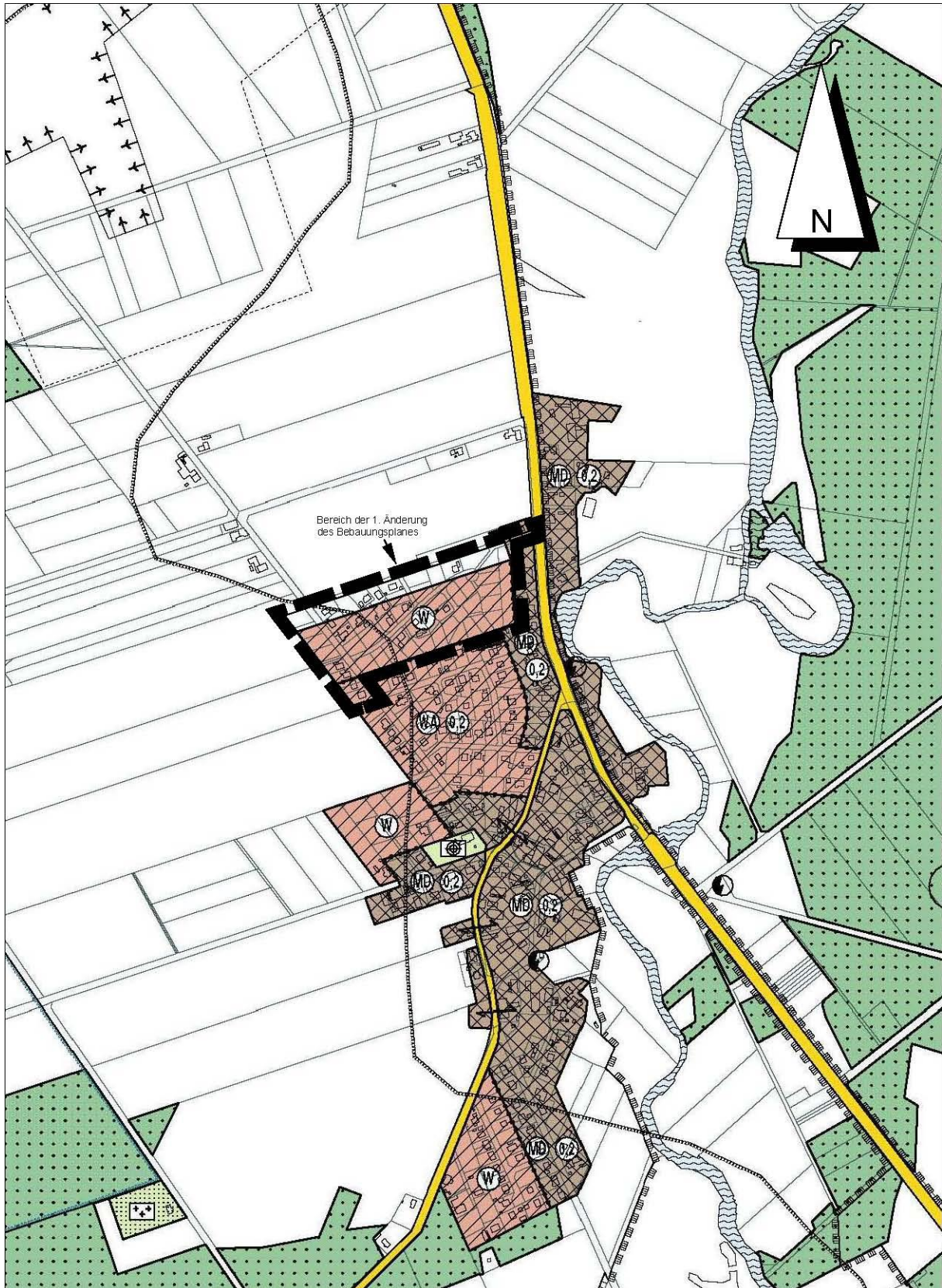
Der Flächennutzungsplan wird im Folgenden auszugsweise dargestellt.

#### **2.3 Bebauungsplan (bisherige Fassung)**

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete für eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise eine Grund- und Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 fest.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wird Folgenden dargestellt.

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, M 1: 5.000**







#### 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

Hierzu wird auf den Umweltbeitrag des Landschaftsarchitekten Mextorf, Hessisch-Oldendorf, verwiesen. In ihm wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben. Der Beitrag ist dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigelegt.

### 3. Verbindliche Bauleitplanung

#### 3.1 Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Die Grundflächenzahlen sollen erhöht werden, weil dadurch eine flächensparendere Nutzung der Grundstücke ermöglicht werden kann. Im Bestand kann dadurch zum Beispiel dort der Anbau von Wintergärten ermöglicht werden, wo das Maß der baulichen Nutzung bereits ausgeschöpft wird. In den wenigen noch vorhandenen Baulücken kann von vorneherein eine dichtere Bebauung vorgesehen werden, als dies bislang möglich war. Andererseits führt die erhöhte Grundflächenzahl auch nicht zu einer unangemessen dichten Bebauung; sie entspricht durchaus dem in Wohnbaugebieten üblichen Maß.

Auf die Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, weil die zulässige Geschossfläche bei eingeschossiger Bebauung ohnehin nicht höher sein kann als die Grundfläche.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB beschleunigt durchgeführt. Durch die Planung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Ziele des Artenschutzes, Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten. Der Grenzwert gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird nicht erreicht, nachdem, das Nettobauland in der Summe eine Fläche 36.423 m<sup>2</sup> aufweist. Der Bebauungsplan kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

### 4. Zur Verwirklichung der 1. Änderung zu treffende Maßnahmen

#### 4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

#### 4.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Die Situation von Ver- und Entsorgung wird durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.



Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Wolthausen Nr.4

„Faßweg - Nord“

vom bis einschließlich

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB im Internet veröffentlicht und vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister