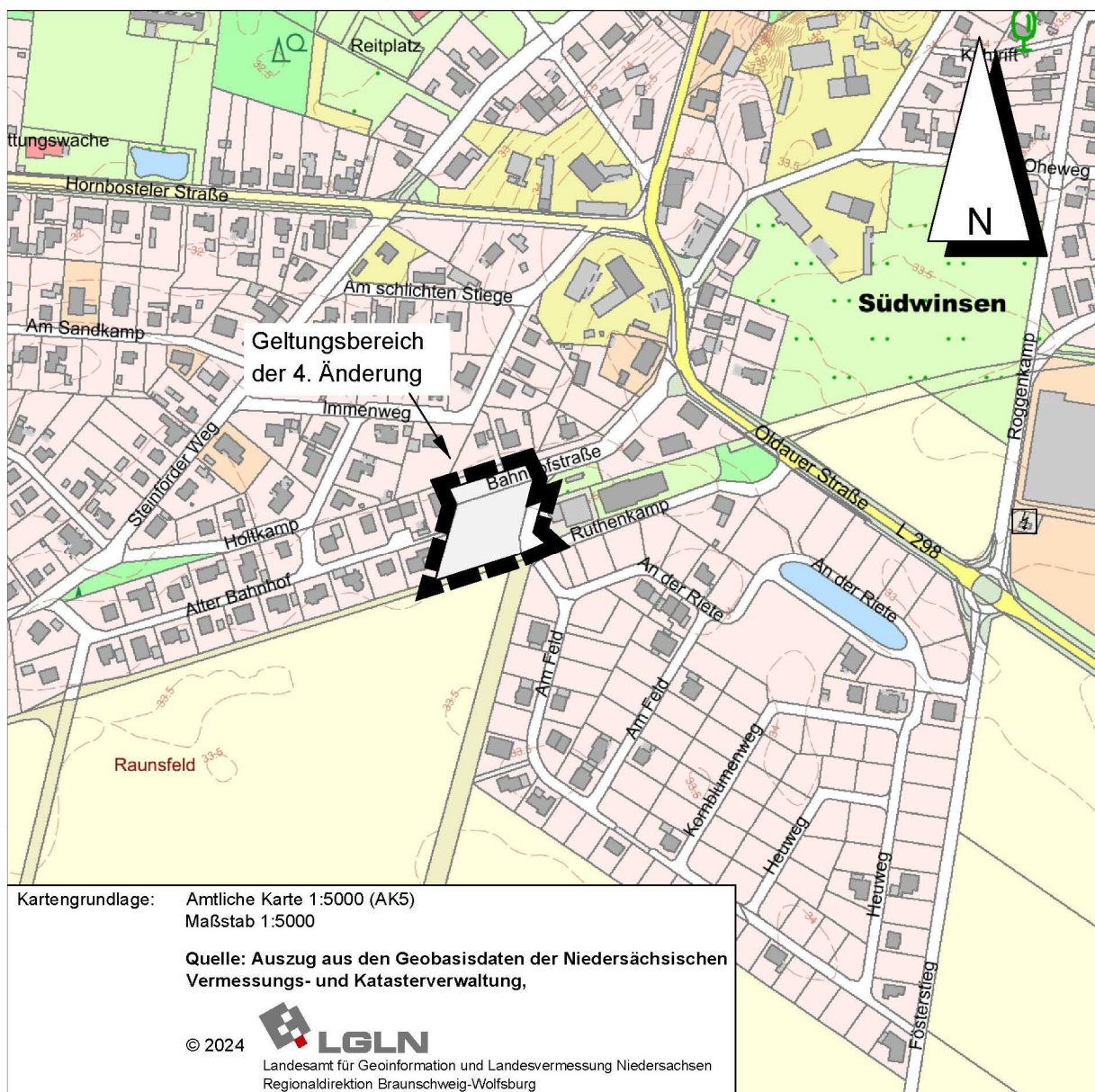


# BEBAUUNGSPLAN UND BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 13a i.V.m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB		
7.8.2024			

GEMEINDE WINSEN (ALLER)

BEBAUUNGSPLAN SÜDWINSEN (ALLER) NR. 29 „AM BAHNHOF“, 4. ÄNDERUNG



# Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, 4. Änderung, M 1 : 1.000





## PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)



Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

I als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppel-  
häuser zulässig



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie,  
auch gegenüber Verkehrs-  
flächen besonderer Zweck-  
bestimmung



Verkehrsflächen  
besonderer  
Zweckbestimmung

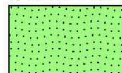


Fuß- und Radweg

St

Stellplätze

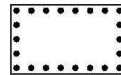
GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünanlage, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,  
MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAß-  
NAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE  
UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN,  
NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und  
sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen  
für Bepflanzungen und für die Erhaltung von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

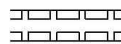


Umgrenzung von Flächen  
mit Bindungen für Be-  
pflanzungen und für die  
Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen sowie von  
Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b  
BauGB)



Bäume, zu erhalten  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b  
BauGB)

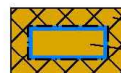
### SONSTIGE PLANZEICHEN



Mit Geh-, Fahr- und  
Leitungsrecht zugunsten  
des Abwasserverbandes  
Matheide und der Celle-  
Uelzen-Netz GmbH zu  
belastende Fläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Grenze des räumlichen  
Geltungsbereiches der  
Änderung des Bebau-  
ungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



nicht überbaubare Fläche  
bebaubare Fläche

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Mischgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (gemäß § 1 (5) BauNVO).
2. Der Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ausgeschlossen. Er kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion oder der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen steht und im Verhältnis zum Betriebszweck untergeordnet ist (gemäß §1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb der Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind Laubbäume mit einem Mindeststammdurchmesser von 20 cm, einen Meter über Boden gemessen, sowie Laubsträucher mit einer Höhe von mindestens 2 m über Grund zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 b und a BauGB).
4. Innerhalb der Mischgebiete ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein höherwachsender standortheimischer Laubbaum (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

#### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I Seite 3634) 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 Nr. 29 „Am Bahnhof“, 4. Änderung (gemäß § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und der Textlichen Festsetzung beschlossen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

#### Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ beschlossen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

#### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte / Geschäftsbuchnummer:  
Gemarkung: Südwinsen Flur: 1

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

©2024  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen  
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ). 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

- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

Siegel

.....  
(Unterschrift)

#### Planverfasser

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ wurde ausgearbeitet vom

Hannover im Mai 2024

**BÜRO KELLER**  
Büro für städtebauliche Planung  
30559 Hannover Lothringer Straße 15  
Telefon (0511) 522530 Fax 52 96 82

#### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ mit Begründung am zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ mit Begründung wurde vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht ausgelegen.

Winsen (Aller), den

Siegel

Bürgermeister

#### Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes 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 4. Änderung 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 den Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, 4. Änderung, 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt für den Landkreis Celle bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“, 4. Änderung, 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. 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

sind nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ schriftlich gegenüber der Gemeinde Winsen (Aller) unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Winsen (Aller) den

Siegel

Bürgermeister

Anmerkung: \*) Nichtzutreffendes streichen

## BEGRÜNDUNG

### **1 Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes**

#### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Winsen (Aller) hat am 12.12.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Bahnhof“ beschlossen.

#### **1.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 4. Änderung befindet sich im Süden Südwinsens südwestlich der Bahnhofstraße. Er wird auf dem Deckblatt dieser Begründung im Maßstab 1: 5000 dargestellt.

### **2. Planungsvorgaben**

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

Ziele oder Grundsätze des Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2005 sowie auch des Entwurfs 2016 des neuen RROP für den Landkreis Celle sind durch den Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht negativ betroffen.

Der Entwurf 2016 stellt den Änderungsbereich als Teil des Zentralen Siedlungsgebiets dar. Dem Ziel einer Inanspruchnahme ortsinnerer Flächen für weitere Bebauung wird durch die vorliegende Planung entsprochen.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 ist die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort nicht zulässig. Dementsprechend wird ein Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente festgesetzt.

#### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winsen (Aller) stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine gemischte Baufläche mit dem Symbol „Festplatz“ dar.

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

Der Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung vom 30.8.1990 für den Geltungsbereich seiner 4. Änderung eine Grünfläche für einen Festplatz einschließlich eines bis 300 m<sup>2</sup> großen nutzungsbezogenen Gebäudes sowie nördlich davon ein nicht überbaubares Mischgebiet fest. Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet ausgeschlossen. Im Osten besteht eine Verkehrsfläche (Viehtrift), die die Bahnhofstraße mit der parallel verlaufenden Straße „Ruthenkamp“ verbindet.

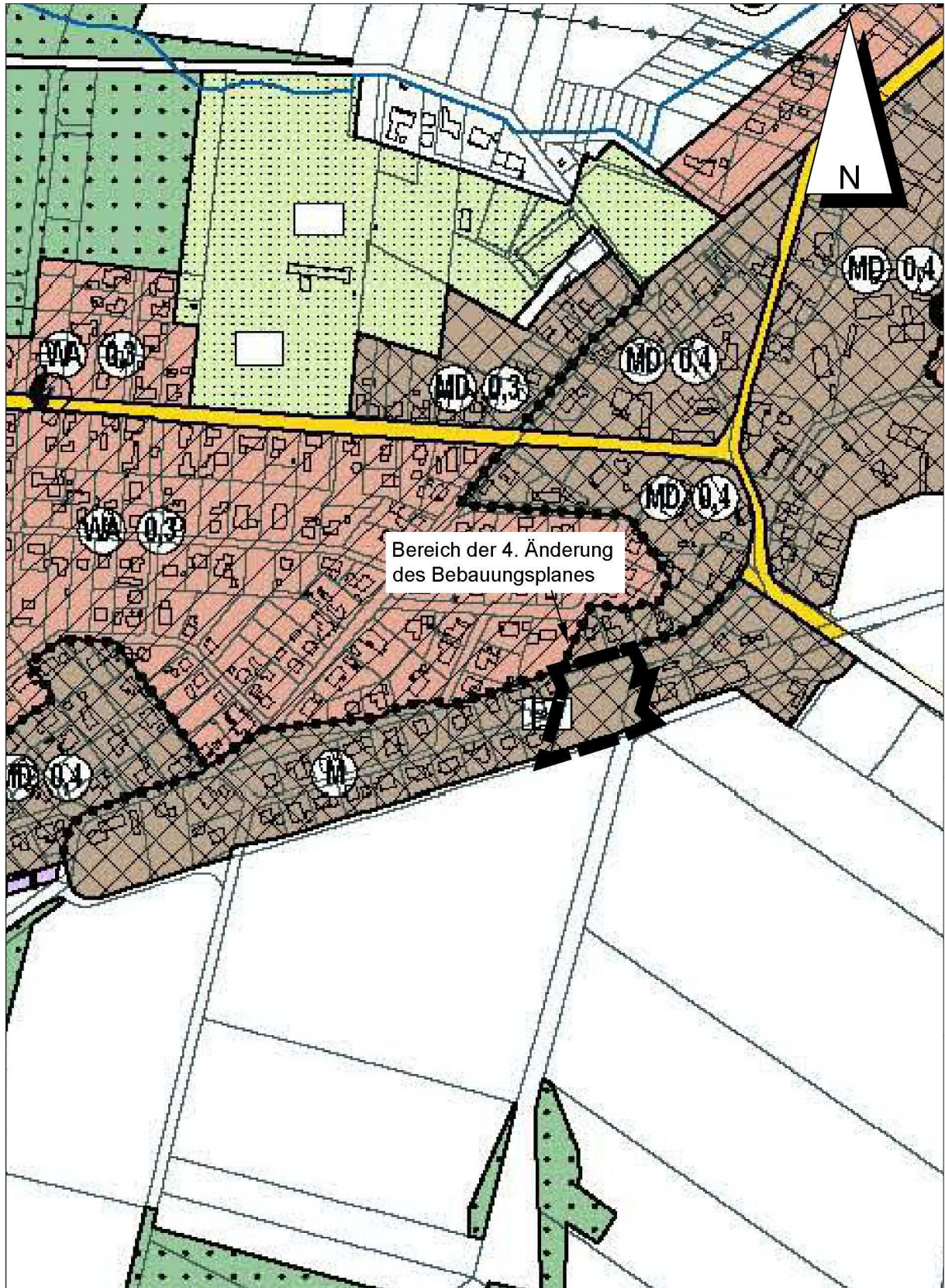
Innerhalb der 1. Änderung wurde der Planung die Baunutzungsverordnung 1990 zugrunde gelegt und die Grundflächenzahl im Mischgebiet auf 0,4 angehoben.

Die 2. und 3. Änderung betrifft jeweils nicht den Geltungsbereich dieser 4. Änderung

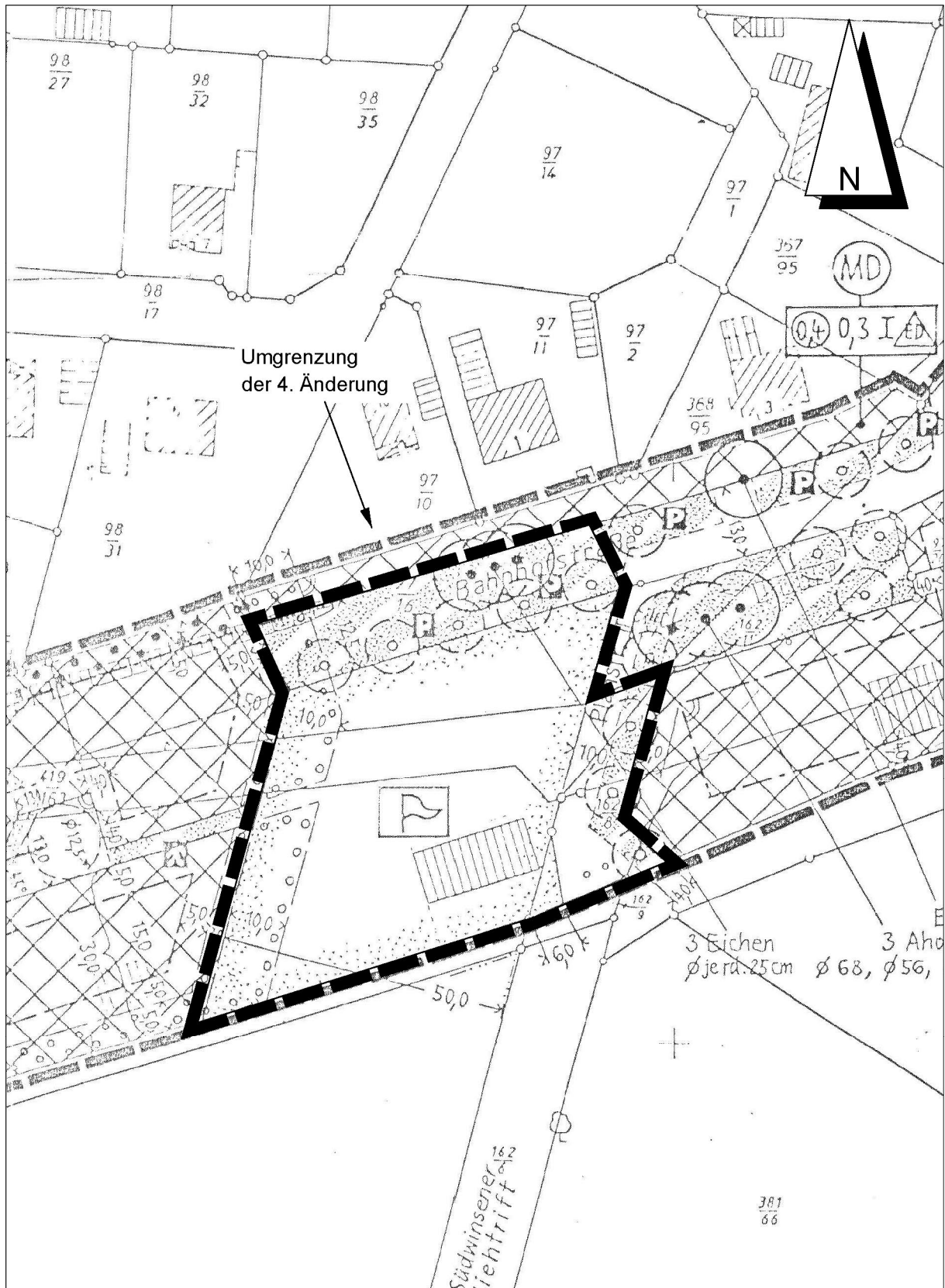
Ein Ausschnitt aus dem Ursprungsplan wird im Folgenden im Maßstab 1:1.000 dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan, M 1 : 5.000



**Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Bahnhof“ (Ursprungsfassung)**  
**M 1 : 1.000**





## 2.4 Natur und Landschaft (Gebietsbeschreibung)

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

## 3. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch die vorliegende Planung soll eine Nachnutzung des bislang hier vorhandenen Festplatzes vorbereitet werden.

Hierzu wird seine Fläche in das benachbarte Mischgebiet einbezogen; die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die textlichen Festsetzungen werden ebenfalls aus dem Ursprungsplan bzw. seiner 1. Änderung übernommen, so dass hier eine einheitliche Nutzbarkeit entsteht. Lediglich auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann nach heutiger Baunutzungsverordnung bei eingeschossiger Bauweise verzichtet werden.

Die Fläche nördlich des Änderungsbereiches wird zusammen mit den weiter nördlich angrenzenden Grundstücken genutzt, sodass sie hier nicht in den Änderungsbereich einzubeziehen ist.

Der grundsätzliche Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ergibt sich aus dem Landesraumordnungsprogramm 2017 nach dem die Entwicklung des Einzelhandels mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an diesem Standort nicht zulässig ist.

Die nach Westen bestehende Fußwegverbindung wird planerisch aufgenommen und gesichert.

Das Gleiche gilt für die westlich des ehemaligen Festplatzes vorhandenen Grünflächen, deren Gehölzbestände erhalten bleiben sollen.

Die beiden vorhandenen Bäume im Nordosten des Änderungsbereichs werden weiterhin als zu erhalten festgesetzt; der östliche der bislang drei Bäume ist nicht mehr vorhanden.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung Südwinsens im Sinne des § 13a (1) BauGB. Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen würde. Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzes werden nicht beeinträchtigt.

Die Bebauungsplanänderung kann damit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von einer Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB abgesehen.

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

##### **4.1 Altablagerungen, Bodenkontaminationen**

Altablagerungen und Bodenkontaminationen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

##### **4.2 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

##### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann ohne weiteres durch Anschluss an vorhandene Systeme sichergestellt werden.

Für Leitungen wird jeweils eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Abwasserverbades bzw. der Celle-Uelzen-Netz GmbH festgelegt. Innerhalb der Grünfläche ist das nicht erforderlich, weil sie in öffentlichem Eigentum liegt.

Diese Begründung gemäß § 9 (8) BauGB wurde zusammen mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29

„Am Bahnhof“

vom bis einschließlich

gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und wurde vom Rat der Gemeinde Winsen (Aller) beschlossen.

Winsen (Aller), den

Bürgermeister