Gemeinde Winsen
Der Bürgermeister

Nr. 6 - BAU- UND PLANUNGSAUSSCHUSS vom 28.09.2026

Beginn: 20:00 Uhr Ende: 21:43 Uhr, Yogahaus Winsen

Gesetzliche Mitgliederzahl: 7

Anwesend und stimmberechtigt:
GV'in Jana Jagla für GV Jan Thies - Vorsitzender
GV'in Kerstin Biehl
GV'in Imke Busse
GV'in Maren Sohnius
WB Tobias Schwandt

Nicht stimmberechtigt:
Bgm. Rüdiger Schimkat
GV´in Gesine Rode
Simone Steinhagen, Amt Kisdorf – zugleich Protokollführerin
Frau Nachtmann – Stadtplanerin, dn Stadtplanung

Es fehlen entschuldigt:
GV Jan Thies - Vorsitzender
WB Sebastian Schröder

Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses Winsen wurden durch schriftliche Einladung vom 15.09.2026 auf Montag, den 28.09.2029, unter Zustellung der Tagesordnung einberufen.

Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzung wurden öffentlich bekannt gemacht.

Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 5. Sitzung **des Bau- und Planungsausschusses** vom 25.02.2026
3. Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten
4. Mitteilungen des Vorsitzenden, des Bürgermeisters und der Verwaltung
5. Fragen der Ausschussmitglieder
6. Einwohnerfragestunde – 1. Teil
7. Beratung und Beschlussfassung über die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan Nr. 2 „Auf dem Felde / westlich Kisdorfer Straße“
8. Einwohnerfragestunde – 2. Teil
9. Beratung und Beschlussfassung über einen Zustimmungsantrag nach §36a BauGB (Bau-Turbo)

Sitzungsniederschrift

TOP 1

Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Die 1. stellv. Bgm´in eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

TOP 2

Beratung und Beschlussfassung über evtl. Einwände gegen die Niederschrift über die 5 öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 25.02.2026

Nach Zustellung der Niederschrift Nr. 5 vom 25.02.2026 wurden keine Einwände erhoben. Die Niederschrift gilt somit als gebilligt.

TOP 3

Beratung und Beschlussfassung über die Nichtöffentlichkeit von Beratungspunkten

Ein Ausschluss der Öffentlichkeit zu einem Beratungspunkt ist nicht erforderlich. Anträge werden nicht gestellt.

TOP 4

Mitteilungen der 1. stellvertretenden Bürgermeisterin, des Bürgermeisters und der Verwaltung

Die 1. stellvertretende Bürgermeisterin hat keine Mitteilungen zu machen.

Der Bürgermeister teilt mit, dass

- die Endabnahme der Baustelle in Klein Winsen noch aussteht.
- der Regenkanal Schustertwiete durch Wurzelwerk dicht war. Er wurde freigefräst. Vielleicht wäre ein offener Graben sinnvoller als die Verrohrung.

Die Verwaltung hat keine Mitteilungen zu machen.

TOP 5

Fragen der Ausschussmitglieder

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 6

Einwohnerfragestunde – 1. Teil

Es werden keine Fragen gestellt.

TOP 7

Beratung und Beschlussfassung über die Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 2 „Auf dem Felde / westlich Kisdorfer Straße“

- Protokollauszug Team II

Im Februar 2026 wurden die Planerin und das Umweltgutachterbüro für die Erarbeitung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 2 „Auf dem Felde / westlich Kisdorfer Straße“ beauftragt. Die Erarbeitung der Pläne und weiteren Unterlagen basiert auf einem Konzept der Planerin, welches in die Planungsanzeige eingegangen ist, die am 15.07.2025 vom Bau- und Planungsausschuss (Nr. 3 BauPlanA vom 15.07.2026, TOP 9) zur Einreichung beschlossen wurde, und auf den Aufstellungsbeschlüssen zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans und dem Bebauungsplan Nr. 2 (Nr. 4 BauPlanA vom 25.11.2025, TOP 8 und TOP 9 sowie Nr. 7 GV vom 09.12.2025, TOP 8 und TOP 9).
Die Unterlagen für die frühzeitige Beteiligung wurden seit Februar erarbeitet und liegen vor. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (vom 07.09.2026 bis 06.10.2026) findet die Öffentlichkeitsbeteiligung statt. Die vollständigen Unterlagen zur TÖB-Beteiligung sind der Anlage zu entnehmen.

Die Planerin, Frau Nachtmann, stellt den Stand der Planung vor. Die Präsentation wird dem Protokoll beigefügt. Die Festsetzungen werden besprochen und wie folgt für den Bebauungsplan übernommen:

- An den Mischgebietsflurstücken wird eine Hecke zum Wohngebiet festgesetzt.
- Einfriedungen an Straßen wird zugestimmt (begrünte Zäune oder Friesenwall oder Hecke – bei einer Hecke mit grundstücksseitigem Zaun in gleicher Höhe).

- Nebenanlagen, Garagen und Carports sollen begrünt werden, um Regenwasser aufzunehmen.
- Die Begrünung von Hauptgebäuden im Mischgebiet wird vom wasserwirtschaftlichen Konzept abhängig gemacht. Der Effekt ist im Gutachten zu betrachten. Eventuell wird eine Dachbegrünung bei Dächern < 10° vorgesehen.
- Bei Wohngebäuden beträgt die Dachneigung mind. 15°.
- Festsetzungen zu Werbeanlagen werden akzeptiert. Fahnenmasten werden zugelassen.
- Stellplätze werden wie folgt (Präsentation S. 4 der Festsetzungen) eingeplant:

Nutzungsart	**Zahl der PKW-Stellplätze**
Wohngebäude	Mind. 2 je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsflächen, Handwerks- und Gewerbebetriebe	Mind. 1,5 je 2 Beschäftigte
Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Bsp. Kanzleien, Praxen etc.)	1 je 30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3
Läden	1 je 40 m² Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 je Laden
Gaststätten, Vereinsheime, Clubhäuser	1 je 10 BesucherInnen (anzusetzen ist die in der Versammlungsstätte höchst zulässige Besucherzahl) und 1 je Beschäftigtem/Schicht

- Textliche Festsetzungen (Vorentwurf, Text – Teil B) Nr. 1. – 7., 9., 11., 12. werden angenommen:
    - Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ohne Tankstellen)
    - Maß der baulichen Nutzung (Sockelhöhe 50 cm, Firsthöhe 9m)
    - Max. 2 WE pro Wohnhaus
    - Keine Nebenanlagen, Garagen und Carpots zwischen Baugrenze und Knicks
    - Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Stellplätzen und Pflasterungen
    - Immissionsschutz in Anpassung an zu erarbeitendes Gutachten
    - Von baulichen Anlagen freizuhaltende Flächen werden ergänzt (z. B: Sichtdreiecke)
    - Insektenschonende Beleuchtung / Schutz vor Lichtverschmutzung
    - Ergänzung von Maßnahmen zum Knickschutz
    - Pflanzung eines Laubbaums pro Grundstück
    - Hecken- und Baumpflanzungen an Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen
    - Begrünung unversiegelter Grundstücksanteile
- Weitere Gestaltungsvorschläge z.B. zur Fassadenbegrünung, Traufhöhe, Farben und Materialien, Eingrünung der Abfallbehälter werden abgelehnt.

Weitere Gesprächspunkte sind:

- Da die Telekom das Gebiet laut Stellungnahme nicht ausbauen möchte, soll geprüft werden, ob andere Anbieter wie die Deutsche Glasfaser beteiligt wurden.
  Nachtrag: Die Deutsche Glasfaser wurde nicht beteiligt, wird es aber in der folgenden Beteiligungsrunde, der sogenannten Förmlichen Beteiligung.
- Ob der Klärteich für die Gebietsentwicklung ausreicht oder welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, klärt ein Gutachten im weiteren Verfahren.

- Die Knickflächen müssen im Eigentum der Gemeinde bleiben. Alternativ können sie entwidmet werden und müssen dann ausgeglichen werden, z.B. durch Ökopunkte im gleichen Landschaftstyp.
- Die Biotopfläche darf bis zum Satzungsbeschluss nicht gemäht werden. Auf der Grundlage des kartierten Bestandes wird die UNB die Fläche begutachten, um den korrekten Ausgleich zu ermitteln.
- Zwischen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung können Festsetzungen im Bebauungsplan geändert werden, aber auch noch bis zur förmlichen Beteiligung beider Gruppen. Sogar danach wäre es möglich mit einer weiteren verkürzten Beteiligungsrunde.

Es wurde kein Beschluss gefasst. Das Protokoll dokumentiert die Besprechungspunkte ausreichend.

TOP 8

Einwohnerfragestunde – 2. Teil

GV´in Gesine Rode erkundigt sich danach, wie Wohneinheiten gerechnet werden:

Wohnhaus	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	Bauplanungsrecht / Bauordnungsrecht
Haus mit einer Einliegerwohnung	2 WE	2 WE
Haus mit zwei Einliegerwohnungen	1,5 WE	3 WE
Haus mit drei Einliegerwohnungen	2 WE	4 WE

TOP 9

Beratung und Beschlussfassung über einen Zustimmungsantrag nach §36a BauGB (Bau-Turbo)

Es liegt kein Antrag vor.

Die 1. stellvertretende Bürgermeisterin schließt die Sitzung um 21:43 Uhr.

gez.: Simone Steinhagen
Protokollführerin

Jana Jagla
1. stellv. Bgm´in