

**Satzung der Gemeinde Winsen
über den Bebauungsplan Nr. 1 Teil I, 1. Ergänzung
für das Gebiet „Ortslage Winsen / südlicher Teil, westlich der Dorfstraße“**

Begründung

Die Gemeindevertretung Winsen hat in ihrer Sitzung am 12.7.2001 beschlossen, für das Gebiet „Ortslage Winsen / südlicher Teil, westlich der Dorfstraße“ eine 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 1 Teil I aufzustellen. Mit dieser Planung soll die Schaffung von drei Wohnbaugrundstücken für den örtlichen Bedarf ermöglicht werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Plangebiet liegt westlich der Dorfstraße und südlich des Gewässers D des Gewässerpflegeverbandes Ohlau. Das Gebiet ist begrenzt durch innerörtliche Wohnbebauung im Süden, die Dorfstraße mit anliegender Wohnbebauung im Osten, das Gewässer D mit Knick und anschließender Bebauung im Norden. Westlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet umfasst Flächen in einer Größe von ca. 0,42 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

Der Bereich westlich der Dorfstraße, der bereits dreiseitig von innerörtlicher Bebauung umfasst und durch die Dorfstraße voll erschlossen ist, bietet sich für eine Arrondierung der bestehenden Ortslage besonders an. Aufgrund der Ausdehnung dieser Fläche über ca. 130 m ist diese jedoch im Gegensatz zu der nördlich des Gewässers D liegenden Fläche nicht mehr dem Innenbereich zuzurechnen und kann nur über eine entsprechende Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt werden. Entsprechend der örtlichen Bebauungsstruktur sollen hier drei großzügige Wohnbaugrundstücke für eine Einzelhausbebauung entstehen. Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ist aus dem Ursprungsplan abgeleitet. Entlang des Gewässers D wird ein 5 m breiter Streifen zur Erschließung der rückwärtigen Flächen freigehalten, der gleichzeitig der Gewässerunterhaltung dient. Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Die Fläche wurde bislang etwa zur Hälfte als befestigte Silage-Lagerfläche für den angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb genutzt und war insofern schon bisher zu einem wesentlichen Teil versiegelt. Der möglichen zusätzlichen Versiegelung im Plangebiet von ca. 450 m² werden ca. 250 m² Flächen als Ausgleich gegenübergestellt. Im Plangebiet wird im Norden der Bauplätze ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen angelegt (ca. 100 m²). Außerdem ist die Anlage eines Feldgehölzes auf einer externen Fläche in der Größe von ca. 140 m² vorgesehen (siehe Teil C). Diese Feldgehölzanpflanzung mit Pflanzen der Schlehen-Hasel-Knick Gesellschaft ist eine sinnvolle Ergänzung zu der angrenzenden Sukzessionsfläche. Die Umsetzung dieser Anpflanzung erfolgt über die Gemeinde. Entlang der Westgrenze der Baugrundstücke ist eine Heckenanpflanzung vorzunehmen. Durch diese Pflanzmaßnahme kann eine angemessene Neugestaltung des Ortsrandes und damit ein Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild erreicht werden.

Im Plangebiet befindet sich ein straßenbegleitender Knick, der erhalten werden soll. Gleiches gilt für den bestehenden ortsbildprägenden Baum. Für die bisherige Nutzung bestehen bereits Knickdurchbrüche für drei Zufahrten auf einer Länge von insgesamt ca. 20 m. Die Lage dieser Grundstückszufahrten ist jedoch für die künftige

bauliche Nutzung nicht ohne weiteres geeignet, so dass Knickdurchbrüche an anderer Stelle grundsätzlich möglich bleiben sollen. Für drei Zufahrten zu den Baugrundstücken werden Zufahrten in einer Breite von zusammen ca. 10 m benötigt. Im Gegenzug können die bestehenden Durchbrüche in doppelter Länge geschlossen werden.

Die Gemeinde verfügt über keinen Landschaftsplan. Eine Ausnahmegenehmigung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 6 Abs. 1 Satz 4 Landesnaturschutzgesetz liegt vor.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde. Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen. Mit dem Anschluss des Plangebietes ist die Kapazität der Klärteiche weitgehend ausgeschöpft. Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung werden rechtzeitig vor weiteren Baulandausweisungen getroffen.

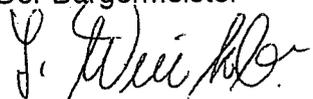
Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken wird angestrebt. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24.8.99 - IV 334 166.701.400 - sichergestellt.

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung werden nicht erforderlich.

Gemeinde Winsen

Der Bürgermeister



1.1. Juni 2003

