

**Satzung der Gemeinde Winsen  
über den Bebauungsplan Nr. 1, Teil III  
für das Gebiet „Ortslage Winsen / nordöstlicher Teil, an den Straßen Am Kellerberg,  
Dorfstraße, Hauptstraße und Klein Winsen“**

---

**Begründung**

---

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
  2. Lage und Umfang des Plangebietes
  3. Planungsziele
  4. Inhalt der Planung
  5. Ver- und Entsorgung / Altablagerungen
  6. Umsetzung der Planung / Kosten
- 

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Winsen hat in ihrer Sitzung am 8.12.1998 beschlossen, für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winsen den Bebauungsplan Nr. 1 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die weitere innerörtliche Bebauung städtebaulich geordnet werden. Aus formalen Gründen ist der Bebauungsplan in die drei rechtlich eigenständigen Teile I - III aufgeteilt.

Für das Gemeindegebiet besteht noch kein Flächennutzungsplan. Dieser ist auch weiterhin nicht erforderlich, da die Gemeinde eine über den bestehenden Ortsteil hinausgehende bauliche Entwicklung nicht anstrebt. Vielmehr reichen die vorhandenen Flächen innerhalb der Ortslage zunächst für die Deckung des örtlichen Bedarfs aus. Mit der Ausarbeitung des Bauleitplanes wurde die Kreisverwaltung Segeberg beauftragt.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141),
- 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 11.7.1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321).

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet aller drei Teilpläne umfaßt zusammen den gesamten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winsen in einer Größe von ca. 21 ha. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Die ursprüngliche, landwirtschaftlich geprägte Altbebauung im südlichen Teil der Ortslage wurde seit den 60er Jahren zunehmend durch Wohnbebauung, vorrangig in Form von Einfamilienhausbebauung, ergänzt und städtebaulich überformt.

## 3. Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, Teile I - III, dient der städtebaulichen Ordnung der weiteren innerörtlichen Bebauungsmöglichkeiten, um eine der vorhandenen städtebaulichen Struktur angepaßte bauliche Auffüllung der Ortslage zu erreichen. Diese planerische Steuerung ist erforderlich geworden, da die Gemeinde aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage im Einzugsbereich der Siedlungsachse Hamburg - Norderstedt - Kaltenkirchen einem zunehmenden Siedlungsdruck ausgesetzt ist, der seinen Ausdruck findet in verdichteten, ortuntypischen Bauweisen. Bei weiterer Ausschöpfung dieser nach § 34 BauGB zulässigen Entwicklung liefe die Gemeinde Gefahr, daß ihr landesplanerisch begrenztes Entwicklungspotential zulasten des örtlichen Bedarfs ausgeschöpft wird und das Ortsbild durch vorstädtisch geprägte Baukörper überformt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 1, Teile I - III, dient insofern dem Ziel, im Falle der Inanspruchnahme noch vorhandener Lücken oder im Falle der Ersatzbebauung für abgängige Altsubstanz eine der vorhandenen aufgelockerten ortstypischen Bauweise entsprechende und vorrangig an dem örtlichen Bedarf ausgerichtete Bebauung sicherzustellen.

## 4. Inhalt der Planung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1, Teile I - III handelt es sich jeweils um einen einfachen Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB. Es werden lediglich die für die städtebauliche Ordnung im Sinne der o.g. Ziele erforderlichen Festsetzungen über überbaubare Flächen, Nutzungsmaß, Bauweise, Gestaltung der baulichen Anlagen, Grundstücksgrößen und Woh-

nungszahl getroffen. Die Zulässigkeit der Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung soll weiterhin dem Maßstab des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB unterliegen.

Durch Festlegung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Mindestgrundstücksgrößen soll erreicht werden, daß eine weitere Aufweichung des Ortsrandes durch selbständige rückwärtige Hinterbebauung nicht mehr stattfindet. Gleichwohl sollen aber im Grundsatz für die bestehenden Gebäude nach Möglichkeit angemessene Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sein.

Auch wenn innerhalb der Ortslage noch einige zweigeschossige Gebäude bestehen, soll künftig grundsätzlich nur eine eingeschossige Bebauung möglich sein. Mit dieser Begrenzung soll auch erreicht werden, daß die bestehende zweigeschossige Bausubstanz erhalten und weiter genutzt wird und nicht zu spekulativen Zwecken beseitigt und ersetzt wird. Betriebsnotwendige Erweiterungsbauten für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe bleiben hiervon unberührt. Darüber hinaus sollen Ausnahmen von der Eingeschossigkeit, der GRZ, der Firsthöhe und der Zahl der Wohnungen möglich sein im Falle des Wiederaufbaus zerstörter Altbauten.

#### Ausgleichsmaßnahmen / Wald / Gewässer

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen zugelassen, die nicht bereits nach § 34 BauGB zulässig wären. Der Bebauungsplan dient insofern lediglich der Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Bebauung. Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Auf dem westlichen Teil des Flurstücks <sup>36</sup>/<sub>4</sub> östlich des Betriebsgeländes Hauptstraße 34/36 befindet sich unmittelbar jenseits der Plangeltungsbereichsgrenze Wald. Die zuständige Forstbehörde hat für den Fall einer Bebauung auf dem im Geltungsbereich gelegenen teils des Flurstücks <sup>36</sup>/<sub>4</sub> die gemäß Landeswaldgesetz erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung bei einer Ersatzaufforstung im Verhältnis von mind. 1 : 3 in Aussicht gestellt. Diese Ersatzaufforstung ist im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen und nachzuweisen.

## 5. Ver- und Entsorgung / Altablagerungen

Die Wasserversorgung für das Baugebiet erfolgt über das vorhandene Versorgungsnetz der Gemeinde. Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Kanalisation zu den gemeindlichen Klärteichen. Die einschränkenden Regelungen des B-Planes dienen auch dazu, einer vorzeitigen und den örtlichen Bedarf unberücksichtigt lassenden Ausschöpfung der vorhandenen Klärteichkapazitäten vorzubeugen. Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken wird angestrebt.

Bei neu zu errichtenden Gebäuden, die mehr als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind Feuerwehrezufahrten nach DIN 14090 anzulegen. Die notwendige Erschließung für diese rückwärtige Bebauung ist zu sichern.

Im Bereich des Flurstücks <sup>3</sup>/<sub>1</sub>, das im Plan entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Gemeinbedarfsfläche - Feuerwehr-/Dorfgemeinschaftshaus und als Grünfläche/Spiel- und Festplatz festgesetzt ist, befindet sich eine Altablagerung (siehe Anlagen). Die bestehenden Nutzungen sind hierdurch nicht beeinträchtigt. Änderungen sind im Plan nicht vorgesehen.

## 6. Umsetzung der Planung / Bodenordnung

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

Gemeinde Winsen  
Der Bürgermeister



*Graf von Hilde*  
(Bürgermeister)

13. Nov. 2001



