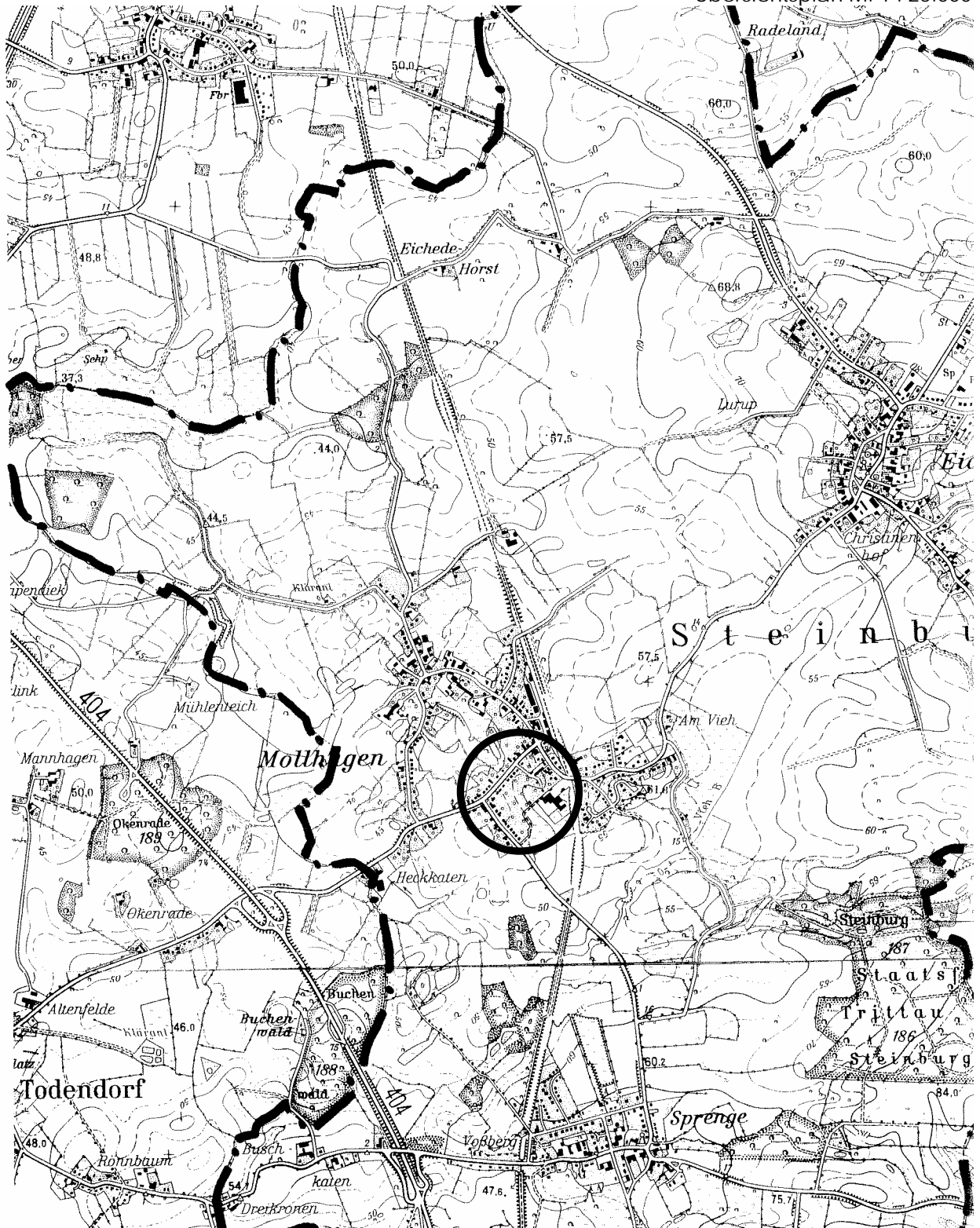


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
e.	Umweltbelange	3
2.	Planinhalt	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	4
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	4
6.	Billigung der Begründung	4

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Steinburg ist seit dem 27.02.2003 rechtskräftig. Die Aufschließung des Gebietes wurde entsprechend den getroffenen Festsetzungen begonnen, ca. ein Drittel der Grundstücke sind bereits bebaut. Für einige Grundstücke hat sich gezeigt, dass die festgesetzten Baugrenzen nur sehr große Grundstücke zulassen, die nicht vermarktet werden können. Durch Verlegung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts und Neuordnung der Baugrenzen können sinnvoll etwas kleinere Grundstücke geteilt werden. Mit der 1. vereinfachten Änderung sollen hierfür die Voraussetzungen geschaffen werden. Die übrigen Festsetzungen der Planzeichnung und die im Teil B Text getroffenen Festsetzungen des Ursprungsplans werden durch diese vereinfachte Änderung nicht berührt und gelten, soweit zutreffend, unverändert fort.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Änderung der Festsetzungen zur Anordnung von Baugrenze und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berührt die übergeordneten Planungsvorgaben nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung ist durch die Änderung nicht betroffen, so dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben ist.

d. Plangebiet

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung umfasst einen Bereich im Süden des Ursprungsplans. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,2 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	Nordöstliche Grenze des Flurstücks 24/52.
Im Südosten:	Südöstliche Grenze des Flurstücks 24/52.
Im Südwesten:	Nordöstliche Grenze des Flurstücks 24/54.
Im Nordwesten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Lipshorst, nordwestliche Grenze des Flurstücks 24/52.

e. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2. Planinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Steinburg sieht ein kleines Baugebiet um die Straße Lipshorst vor. Einige Grundstücke sind bereits bebaut. Südöstlich der Straße Lipshorst waren größere Grundstücke ggf. auch für die Errichtung von Doppelhäusern vorgesehen. Außerdem ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der weiter im Südosten gelegenen Grundstücke festgesetzt. Eine sinnvolle Teilung in kleinere Grundstücke ist damit nicht möglich. Da die großen Grundstücke nicht vermarktet werden können, hat sich die Gemeinde entschlossen, das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu verschieben und die Baugrenzen entsprechend anzupassen. Eine Aufteilung der Fläche in drei Grundstücke wird damit möglich, ohne das Gesamtkonzept zu beeinträchtigen. Belange der Erschließung sind durch die Änderung nicht berührt.

3. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung nicht berührt.

4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Änderung nicht berührt, da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert, sondern lediglich anders verteilt wird.

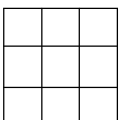
6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, 1. vereinf. Änderung der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 08.12.2004 gebilligt.

Steinburg,

Bürgermeister

Planverfasser:



P L A N L A B O R
S T O L Z E N B E R G
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER