

Begründung

zur Satzung der Gemeinde Winseldorf, Kreis Steinburg, über den Bebauungsplan Nr. 1 - südlich des Jägerweges, westlich der Hauptstraße und nördlich der Kreisstraße Nr. ~~41~~ -

* 45

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.07.1989 .

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Es gilt die Baunutzungsverordnung * (BauNVO) vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127, 132).

2. Städtebauliche Entwicklung

In den letzten zwanzig Jahren ist der Eigenbedarf der Gemeinde Winseldorf an Wohngebäuden durch Baulückenfüllung - ohne Bauleitplanung - gedeckt worden. Der zukünftige, mittelfristige (zehn Jahre) Eigenbedarf an Wohnraum kann aus v. g. nicht mehr durch Baulückenfüllung erfolgen. Die Gemeinde plant deshalb die Ausweisung eines Wohngebietes in Form eines Bebauungsplanes, der ohne Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ausreicht, die städtebauliche Entwicklung in diesem Siedlungsbereich zu ordnen (§ 8 (2) BauGB). Aus Gründen der Steuerbarkeit dieses Eigenbedarfs ist es notwendig, daß die Gemeinde Grundeigentümer der zu überplanenden Fläche ist. Alle Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind langfristig schon im Eigentum der Gemeinde. Eine Erstbesiedlung mit drei Häusern erfolgte schon 1972. Der Erwerb von Grundstücken in besserer Zuordnung zum Ortskern ist wirtschaftlich nicht angemessen gewesen; auch ein Grundstückstausch mit anderen Eigentümern scheiterte. Dies gilt insbesondere für die Fläche zwischen dem Plangeltungsbereich und der Hauptstraße.

3. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1

Der Bebauungsplan liegt südlich des Jägerweges, ca. i. Mittel 100 m westlich der Hauptstraße und nördlich der Kreisstraße Nr. ~~41~~ und beinhaltet aus den Fluren Nr. 3 und 4 die Flurstücke

* 45

3/1, 2/2, 2/1, 3/4, 2/6, 2/4, 3/6, 43/2, 42/2 und ist ca. 1,47 ha groß.

4. Vorhandene Nutzung

Die Flurstücke 2/1, 3/4, 2/6, 43/2 sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern und das Flurstück 3/1 mit einer Straße (Jägerweg) bebaut. Die Flurstücke 2/4 und 3/4 werden landwirtschaftlich genutzt.

5. Geplante Nutzung

*Vorgenannter Erläuterung gemäß sind zehn freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser auf ca. i.M. 1000 m² großen Grundstücken im Plan festgesetzt worden. Um die ortstypische Bevölkerungsstruktur zu erhalten, sind pro Gebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig. Durch diese landschaftseingebundene Bebauung wird der Zusammenhang von unbebauten Flächen nur optisch geringfügig unterbrochen, so daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erhalten bleibt (§ 2 (2) Landschaftspflegegesetz).

6. Erschließung

Das zukünftige Baugebiet wird über den unmittelbar an der nördlichen Grenze liegenden vorhandenen Jägerweg als südliche Verlängerung (ca. 100 m) erschlossen und endet in einem Wendepunkt, über den u. a. eine Erschließung des westlich angrenzenden Flurstückes 2/9 möglich ist. Die vorgenannte südliche Verlängerung des Jägerweges ist als sog. "Mischverkehrsfläche" (Verkehrsberuhigung) ausgewiesen; d. h. es sind keine Flächenaufteilungen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer vorgesehen.

An den Kosten der Erschließung gemäß § 128 BauGB wird sich die Gemeinde gemäß § 129 mit mind. 10 % beteiligen.

7. Landschaftspflege

Bei dem Baugebiet handelt es sich derzeit um eine Ackerfläche. Deshalb wird der Eingriff in landschaftspflegerischer Hinsicht als geringfügig beurteilt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen u. a. vor, daß neben Baumanpflanzungen östlich, westlich und teilweise südlich innerhalb des Plangeltungsbereiches der Knick zu erhalten bzw. zu ergänzen ist.

Als Ausgleich für die Versiegelung der Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes beabsichtigt die Gemeinde, eine in ihrem Eigentum befindliche Fläche innerhalb des Gemeindegebietes als Ausgleichsmaßnahme dem Landschaftsschutz/Naturschutz zur Verfügung zu stellen.

8. Ver- und Entsorgung

- Frischwasser: noch Hausbrunnen; Möglichkeiten einer zentralen Wasserversorgung werden z. Z. untersucht
- Strom: Versorgung wird durch die Schlesweg gewährleistet
- Schmutzwasser: Anschluß an die vorhandene gemeindliche Kläranlage; die Dimension der vorhandenen Schmutzwasserleitungen ist ausreichend bemessen.
- Regenwasser: Versickerung auf dem Grundstück oder Einleitung in die vorhandene Vorflut.

9. Bodenordnung

Es müssen keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.07.1990
Winseldorf, den 19.07.1990

Briese
.....
Der Bürgermeister



* Änderungen und Ergänzungen gemäß Verfügung des Herrn Landrats des Kreises Steinburg vom 25.09.1990, Az.: 614-6210-03-III. 6-174, vorgenommen und von der Gemeindevertretung Winseldorf am 11.10.1990 beschlossen.

Winseldorf, den 08.11.90

C. Müller
.....
Bürgermeister