

## **Begründung**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Nahe für das Gebiet "Dorfzentrum"**

#### **1. Entwicklung des Planes**

Die Gemeindevertretung Nahe hat am 06.04.1995 den Beschluß zur Aufstellung einer 1. Änderungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Dorfzentrum" gefaßt.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993.

Das Planaufstellverfahren wird, in Anwendung der Überleitungsvorschrift § 233 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902, 2903), nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

#### **3. Lage des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich umfaßt die an die "Mühlenstraße" ab Dörphus und an die "Dorfstraße" angrenzenden Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4. Im Süden auch Teilflächen des an die "Schulstraße" angrenzenden ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes "Segeberger Str. 37".

#### **4. Inhalt der Planung**

Im Bebauungsplan Nr. 4 sind die von der Planänderung betroffenen Grundstücke als "Dorfgebiet" (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Gebiet hat sich nach Planaufstellung, insbesondere durch Fortfall landwirtschaftlicher Betriebe, zu einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO entwickelt. Inhalt der Planung ist daher auch in erster Linie die Anpassung der Gebietsart an die tatsächlichen Verhältnisse.

Aufgrund der bereits umfangreich vorhandenen Einrichtungen für die Nahversorgung der Einwohner des ländlichen Zentralortes soll dieses Gebiet vorrangig zu einem Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus werden in Teilbereichen die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet, zum Teil unter Berücksichtigung inzwischen entstandener neuer Grundstücksgrenzen.

Die Zufahrten zu rückwärtigen Grundstücksflächen werden neu geregelt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Parkflächen an der Planstraße B und den daran angrenzenden Einrichtungen wie Feuerwehr, Kirche, Ärztehaus, Dörphus, Jugendraum, wird eine Erweiterungsfläche für die Parkflächen sowie eine Zuwegung zu den Flurstücken 53/17 und 53/20 eingeplant.

Die auf den Flurstücken 53/17 und 53/20 festgesetzten Baugrenzen, mit Zuwegung vom Parkplatz, ermöglichen die weitere Ansiedlung von Wohn-, Geschäfts- und/oder Dienstleistungsgebäuden.

Die bisherige Planstraße B, die bis in das Gelände des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes "Segeberger Str. 37" hinein führte, wird einschließlich des Wendekreises bis an die Stellplatzfläche, zurückgenommen. Der "Marktplatz" entfällt.

Die frei werdenden Flächen innerhalb des ehemaligen Schulgrundstücks werden als Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage, festgesetzt.

Die Erschließung der bisher von der Planstraße B erschlossenen Teilflächen des Grundstückes "Segeberger Straße 37" erfolgt nunmehr ebenfalls über die "Alte Schulstraße".

Der Fußweg zwischen der bisherigen Planstraße B und der "Dorfstraße" entfällt.

Das Maß der zulässigen Nutzung orientiert sich an den bisherigen Festsetzungen. Für die Teilfläche der Grundstücke "Segeberger Straße 37" und "Mühlenstraße 17" ist nun ebenfalls 2-geschossige Bauweise vorgesehen.

Aufgrund deren unerwünschten Auswirkungen auf das übrige Plangebiet werden im gesamten Plangebiet Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Darüber hinaus werden die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ebenfalls ausgeschlossen.

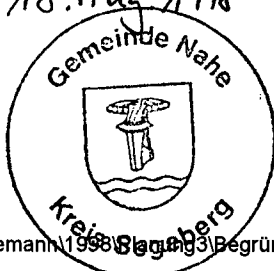
#### **5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Durch die Planänderung werden die überbaubaren und durch Verkehrsflächen versiegelbaren Flächen reduziert. Bisher vorgesehene Knickdurchbrüche für Erschließungsstraßen und Zufahrten werden, mit einer Ausnahme, vermieden. Die nach der geltenden Fassung des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe werden damit insgesamt reduziert, so daß zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nicht vorzusehen sind.

Die seit Planaufstellung an dem in Ziffer 4 genannten Fußweg aufgewachsene Buchenhecke wird als "zu erhalten" festgesetzt.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 09. Juli 1998.

Nahe, den 18. Aug 1998



O. Peters  
Bürgermeister