

Begründung

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

der Gemeinde Nahe

für das Gebiet „Plaggen II“ (Alte Ziegelei)

- Änderungsbereich: Teichanlage -

Die Gemeindevertretung hat am 12. Februar 1998 beschlossen, zum Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Plaggen II“ (Alte Ziegelei) eine 4. Änderungssatzung aufzustellen.

Inhalt der Planung soll die Änderung der ursprünglich für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzten gemeindeeigenen Fläche in Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhausbebauung sein.

Auf dieser Fläche wurde ursprünglich eine Teichanlage zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet „Plaggen II“ angelegt. Diese Funktion konnte die Teichanlage jedoch aufgrund der Höhenverhältnisse der Vorflut als solche nicht erfüllen. Die Befüllung erfolgte über die Trinkwasserleitung.

Tatsächlich entwässert das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet in das Regenrückhaltebecken Nr. 3 der Gemeinde.

Zwischenzeitlich ist die Teichanlage so stark verlandet, daß die erforderliche Tiefe von mindestens 2,0 m nicht mehr vorhanden und somit ein Sauerstoffeintrag über Umwälzungen innerhalb des Wassers nicht möglich ist.

Eine Sanierung der Teichanlage ist dringend erforderlich, jedoch aus haushaltsrechtlicher Sicht derzeit nicht umsetzbar und wirtschaftlich auch nicht vertretbar.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, die Fläche in Form von 3 Wohnbaugrundstücken zu veräußern und den Verkaufserlös zur Finanzierung der anstehenden wasserwirtschaftlichen Investitionen zu verwenden.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Abweichend zu den Festsetzung des Ursprungsplanes wird die Grundflächenzahl nunmehr mit maximal 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus werden neben Satteldächer für diese Grundstücke auch Walmdächer zugelassen.

Die Gemeinde Nahe verfügt bislang nicht über einen festgestellten Landschaftsplan. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft sind jedoch abgeschlossen. In einem grünordnerischen Fachbeitrag, der Anlage 1 dieser Begründung ist, wurde die Teichanlage vom Landschaftsplaner wie folgt bewertet:

„Die kleine Park- oder Grünanlage im Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebiet fügt sich in den Charakter der umliegenden Hausgärten mit nichtheimischen Ziergehölzen und Rasenflächen harmonisch ein.

Das Kleingewässer wird im LP-Entwurf als naturfern bewertet. Aus tierökologischer Sicht erscheint die gesamte Grünanlage wegen der isolierten Lage, der verwendeten Gehölze und der gepflegten Rasenflächen nicht besonders hochwertig. Eine besondere Biotopfunktion für Libellen und Amphibien wurde nicht nachgewiesen.

Aus ortsklimatischer Sicht verfügt der Planungsraum besonders wegen der Wasserfläche über kleinklimaausgleichende Funktionen im Wohngebiet.

Als Naherholungsfläche im Wohngebiet verfügt die Grünanlage potentiell über eine hohe Bedeutung.“

Aufgrund der finanziellen Lage der Gemeinde ist der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf eine Aufteilung der Fläche in 4 Grundstücke verzichtet. Ferner wird „nur“ eine Einzelhausbebauung zugelassen, auf eine Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. der im übrigen Planbereich festgesetzten GRZ von 0,35 wird verzichtet.

Die GRZ für diese drei Grundstücke wird mit maximal 0,25 festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild wird im Text – Teil B – festgesetzt, daß als Einfriedigung zum öffentlichen Raum ausschließlich Hecken und Strauchpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen zulässig sind und je Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.

Darüber hinaus wird die Gemeinde als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Eingriffsfolgen außerhalb des Plangebietes, auf einer gemeindeeigenen Fläche nördlich der Kläranlage am Rand der Rönneniederung, einen 40 m langen Knick mit Knickwall neu anpflanzen. Diese Maßnahme trägt zur Eingrünung landschaftsbildstörender Baukörper bei.

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ verpflichtet sich die Gemeinde ferner, die im Schulwald an der Straße „Nienrögen“ vorhandene „Kuhle“ fachgerecht zu einer naturnahen Wasserfläche umzugestalten. Die Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches, auf denen die vorstehenden Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen, sind im anliegenden Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnet.

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Vorstehende Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom **14. Oktober 1999** gebilligt.

Nahe, den 01. Nov. 1999



O. Peter
- Bürgermeister -

Naturschutzfachbeitrag
zur
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Plaggen II (Alte Ziegelei)"
der Gemeinde Nahe, Kreis Segeberg

(Stand Februar 1999)

- Textteil -

Auftraggeber:

Gemeinde Nahe
- Der Bürgermeister -
Segeberger Str. 41

23845 Itzstedt



B. Peters

Auftragnehmer:

Planungsbüro Wichmann
Freier Landschaftsarchitekt
Dorfstraße 31

23815 Strukdorf

Tel.: 04553/1216
Fax: 04553/15274

Wichmann

Planungsbüro Wichmann
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Dorfstr. 31 · Tel: 0 45 53 - 12 16
23815 Strukdorf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. M. Wichmann

Bestandssituation:

Der Planungsraum ist durch ein künstliches flaches Kleingewässer (Regenrückhaltebecken) mit 45°-Rasenböschungen und Wasserpflanzen (Flutender Schwaden, Wasserpest, Gliederbinse, Schwertlilie, Igelkolben), umgebende gemähte Rasenflächen sowie einer allseits randlichen ca. 3 - 4 m hohen Strauchpflanzung mit einzeln stehenden höheren Laubbäumen geprägt. Für die Anpflanzung wurden überwiegend Ziergartengehölze (z.B. Hartriegel, Fichten, Berg-Kiefern, Forsythie, Deutzie) verwendet. An einer Seite stehen 2 fast zugewachsene Parkbänke. Um den Teich führt ein Trampelpfad.

Naturschutzfachliche Bewertung:

Die kleine Park- oder Grünanlage im Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebiet fügt sich in den Charakter der umliegenden Hausgärten mit nicht heimischen Ziergehölzen und Rasenflächen harmonisch ein. Das Kleingewässer wird im LP-Entwurf als naturfern bewertet.

Aus tierökologischer Sicht erscheint die gesamte Grünanlage wegen der isolierten Lage, der verwendeten Gehölze und der gepflegten Rasenflächen nicht besonders hochwertig. Eine besondere Biotopfunktion für Libellen oder Amphibien wurde nicht nachgewiesen. Aus ortsklimatischer Sicht verfügt der Planungsraum besonders wegen der Wasserfläche über kleinklimaausgleichende Funktionen im Wohngebiet. Als Naherholungsfläche im Wohngebiet verfügt die Grünanlage potentiell über eine hohe Bedeutung.

Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden folgende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet:

Schutzgüter Boden/Wasser:

Bodenversiegelung sowie Bodenauf- und -abtrag bzw. Bodenaustausch durch die Errichtung von 3 Einzelhäusern inklusive Zufahrten und Nebenanlagen sowie Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

	Eingriffsfläche Vollversglg.(m ²)	GRZ +50%	max. Bodenversglg. (m ²)
Grundstück 1 - 3	2.300,00	0,375	862,50
		Summe	862,50
	Eingriffsfläche Teilversglg.(m ²)		
		Summe	0,00
	insg. Summe		862,50

Nach dem alten B.-Plan Nr. 6 war eine Abgrabung zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens von ca. 1.400 m² Flächengröße möglich. Aufgrund der 4. Änderung des B.-Planes Nr. 6 ist eine maximale Bodenversiegelung von ca. 862,5 m² möglich. Eine Bodenabgrabung wird aus fachlicher Sicht ungünstiger für die Bodenfunktionen bewertet als eine Bodenvollversiegelung, da bei einer Versiegelung wenigstens die Bodensubstanz erhalten bleibt.

	B.-Plan alt (m ²)	B.-Plan neu (m ²)	Bilanz (m ²)
mögliche Versiegelung/Abgrabung	1400	862,5	537,5

- Die Bilanz zeigt, daß durch die 4. Änderung des B.-Planes Nr. 6 keine neuen Eingriffsfolgen für das Schutzgut entstehen, ein Ausgleich für dieses Schutzgut deshalb nicht erforderlich wird.

Schutzgut Klima/Luft

Die vorhandenen Gehölz-, Rasen- und Wasserflächen, also die gesamte Fläche des Planungsraumes von ca. 2.300 m² wirkt aktuell kleinklimaausgleichend und fördert damit ein ortsklimatisch angenehmes Wohnumfeld.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,25 reduziert diese klimatische Wirkfläche um ca. 37% auf 1.437,5 m². Darüber hinaus wirken die möglichen Bodenversiegelungen und Emissionen durch den Energieverbrauch im Planungsraum kleinklimabelastend.

- In der Bilanz werden durch die 4. Änderung des B.-Planes Nr. 6 neue Belastungen der ortsklimatischen Situation ausgelöst, ein Ausgleich durch Entwicklung von z.B. Vegetation oder Wasserflächen ist empfehlenswert.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Es kann davon ausgegangen werden, daß auf den verbleibenden unversiegelten Bodenflächen im Planungsraum eine Gartengestaltung durch Gehölze, Rasen oder Stauden erfolgen wird. Nach den Festsetzungen des alten B.-Planes Nr. 6 stand hierfür eine Fläche von ca. 900 m² zur Verfügung. Nach den Festsetzungen der 4. Änderung des B.-Planes Nr. 6 steht für Gartengestaltung eine Fläche von ca. 1.437 m² zur Verfügung.

- In der Bilanz werden durch die 4. Änderung des B.-Planes Nr. 6 teilweise keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften erwartet, weil der bisherige Landlebensraum in seiner vegetativen Ausstattung nicht wesentlich verändert wird. Es ist aber davon auszugehen, daß die Biotopfunktionen des aquatischen Lebensraumes verloren gehen. Damit werden die Biotopfunktionen im Planungsraum pauschal um ca. 50 % reduziert. Als Ausgleich sollte ein gleichwertiger oder möglichst ähnlicher Biotoptyp neu entwickelt werden.

Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Die Änderung der Festsetzungen „Grünfläche“ und „Regenrückhaltebecken“ in „Allgemeines Wohngebiet“ stellt eine erhebliche und nachhaltige Veränderung innerhalb der Umgebung des Planungsraumes dar. Eine von der Allgemeinheit nutzbare Naherholungsfläche entfällt.

- In der Bilanz werden durch die 4. Änderung des B.-Planes Nr. 6 erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Ortsbild/Landschaftsbild (Naherholungsfläche) ausgelöst. Dieser Eingriff erscheint lokal nicht ausgleichbar. Durch eine begründete Straßenansicht des Planungsraumes durch z.B. Baum- und Heckenanpflanzgeboten kann der Eingriff minimiert werden.

Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aus der Gegenüberstellung der bisherigen Festsetzungen im Planungsraum und der geplanten Festsetzungen ergeben sich teilweise aus naturschutzfachlicher Sicht negative Folgen für die Umgebung der Ortslage Nahe.

Zur größtmöglichen Kompensation dieser Folgen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

1. Anpflanzung je eines heimischen Laubbaumes pro Grundstück,
2. Anlage eines 40 m langen Knicks nördlich der Kläranlage am Rand der Rönneniederung (Anlagekarte),
3. Laubheckenpflanzgebot im Vorgarten als Grundstücksbegrenzung.

Landschaftsplanerische Vorschläge zur Übernahme in den Bauleitplan

Die zur Übernahme geeigneten Inhalte der Grünordnungspläne (Fachbeiträge) können als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen werden. Hierüber entscheidet die Gemeinde im Rahmen der Abwägung.

Hinweis: Textvorschläge werden aus grünplanerischer Sicht formuliert. Inwieweit diese Vorschläge durch das Baugesetzbuch mitgetragen werden können, bleibt der städteplanerischen Prüfung vorbehalten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

1. **Laubbäume:** Die gem. Pflanzgebot zu setzenden Bäume müssen mind. 14 - 16 cm Stammumfang in 3x verschulter Baumschulqualität haben. Es dürfen nur heimische Laubbaumarten verwendet werden. Der unversiegelte Wurzelraum der Neupflanzung muß mind. 12 m² betragen.
2. **Knicksträucher:** Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Faulbaum (*Frangula alnus*) in 2x verschulter Qualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2 - reihig, Reihenabstand 0,8 - 1,0 m, Pflanzabstand 1,0 m, zu verwenden. Der Knickwall ist mit einer Höhe von ca. 1,0 m aus dem vorhandenen Boden aufzusetzen. Kronenbreite: ca. 1,0 m, Wallsohlbreite: ca. 3,0 m.
Alternative: Der Knick wird ebenerdig angepflanzt¹.

¹ Die Gemeinde kann entscheiden, ob Knick mit oder ohne Wall angelegt wird.

- 3. sonstige Bepflanzungen (Hecken):** Als straßenseitige Einfriedigung sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*), 3 Pflanzen pro lfdm, fachgerecht zu pflanzen. Die Errichtung von Mauern oder Sichtschutzwänden anstelle der Hecke ist unzulässig.

Sonstiges

1. Der Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen wird nicht ausgeschlossen.
2. Dachbegrünungen von Garagen und Carports werden nicht ausgeschlossen.

7. Kostenschätzung

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden ohne Erdmassenbewegungen und Grunderwerbskosten voraussichtlich folgende Kosten verursachen:

Menge	Maßnahme	EP/DM	GP/DM
	Baustelleneinrichtung pauschal	500,00 DM	500,00 DM
40	m Knick (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	70,00 DM	2.800,00 DM
3	Stück Laubbäume (Pflanze, Pflanzung, Fertigstellungspflege)	450,00 DM	1.350,00 DM
	Summe netto		4.650,00 DM
	MWST	16%	744,00 DM
	Summe brutto geschätzt		5.394,00 DM

Umsetzungshinweise

• Maßnahmendurchführung

1. Die Pflanzmaßnahmen sollten fachgerecht in der folgenden Vegetationsperiode (Frühjahr/Herbst) nach Herstellung der Gebäude ausgeführt werden.

2. **Pflanzgebot:** Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen. (BauGB § 178)

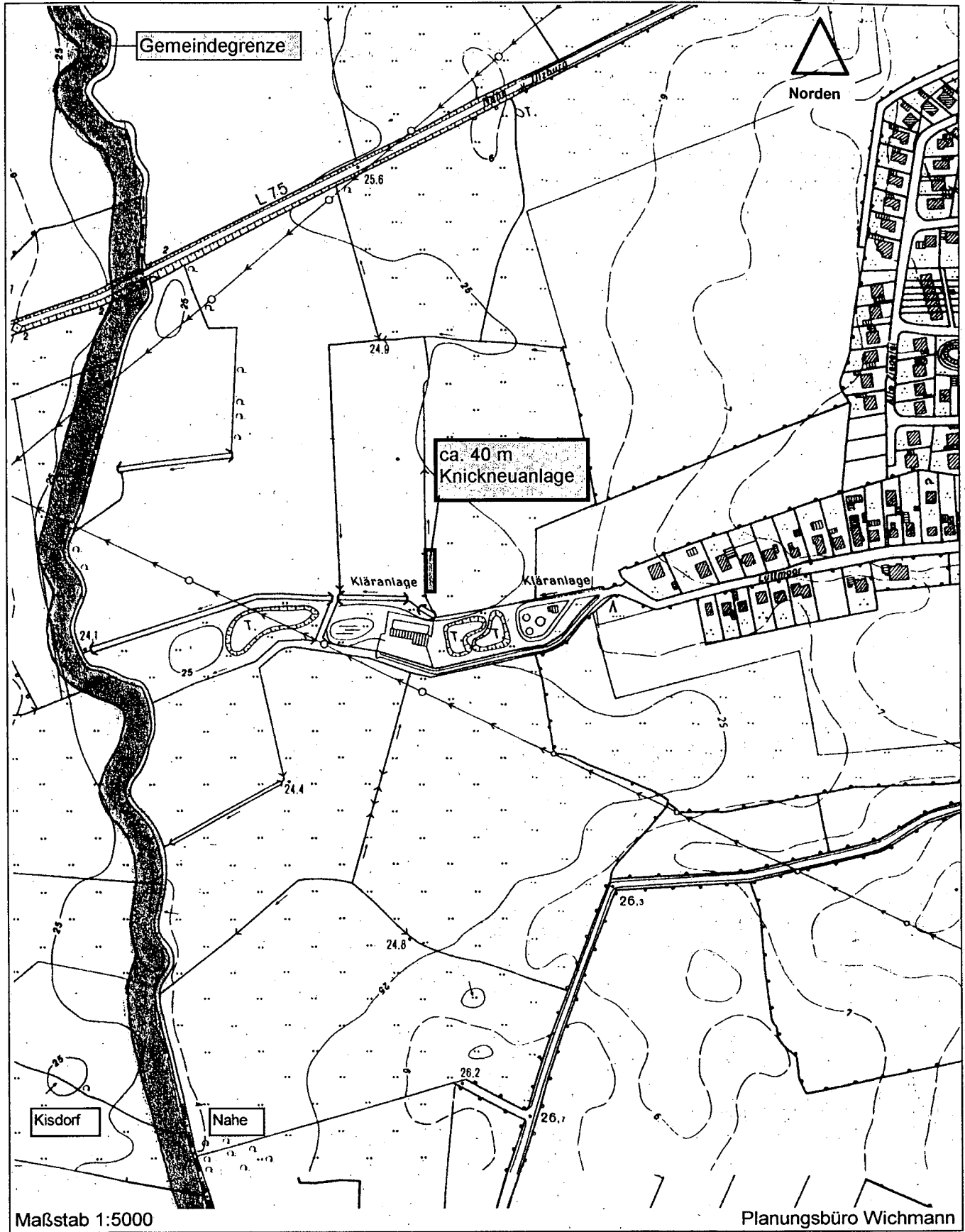
• Pflege der Kompensations- und sonstiger ökologisch bedeutsamer Flächen

Knicks

Die Knickpflege richtet sich nach § 15 b Abs. 2 Landesnaturschutzgesetz. Danach soll der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Knicks im Rahmen seiner Eigenverantwortlichkeit den Knick möglichst alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock setzen (knicken); er darf ihn jedoch nicht in kürzeren Abständen als 10 Jahren knicken. Beim Knicken sollen Überhälter stehen gelassen werden; diese können gefällt werden, wenn für das Nachwachsen neuer Überhälter gesorgt ist.

Weitere Erläuterungen und Hinweise für die Behandlung von Knicks und Bäumen können im Knickerlaß nachgelesen werden.

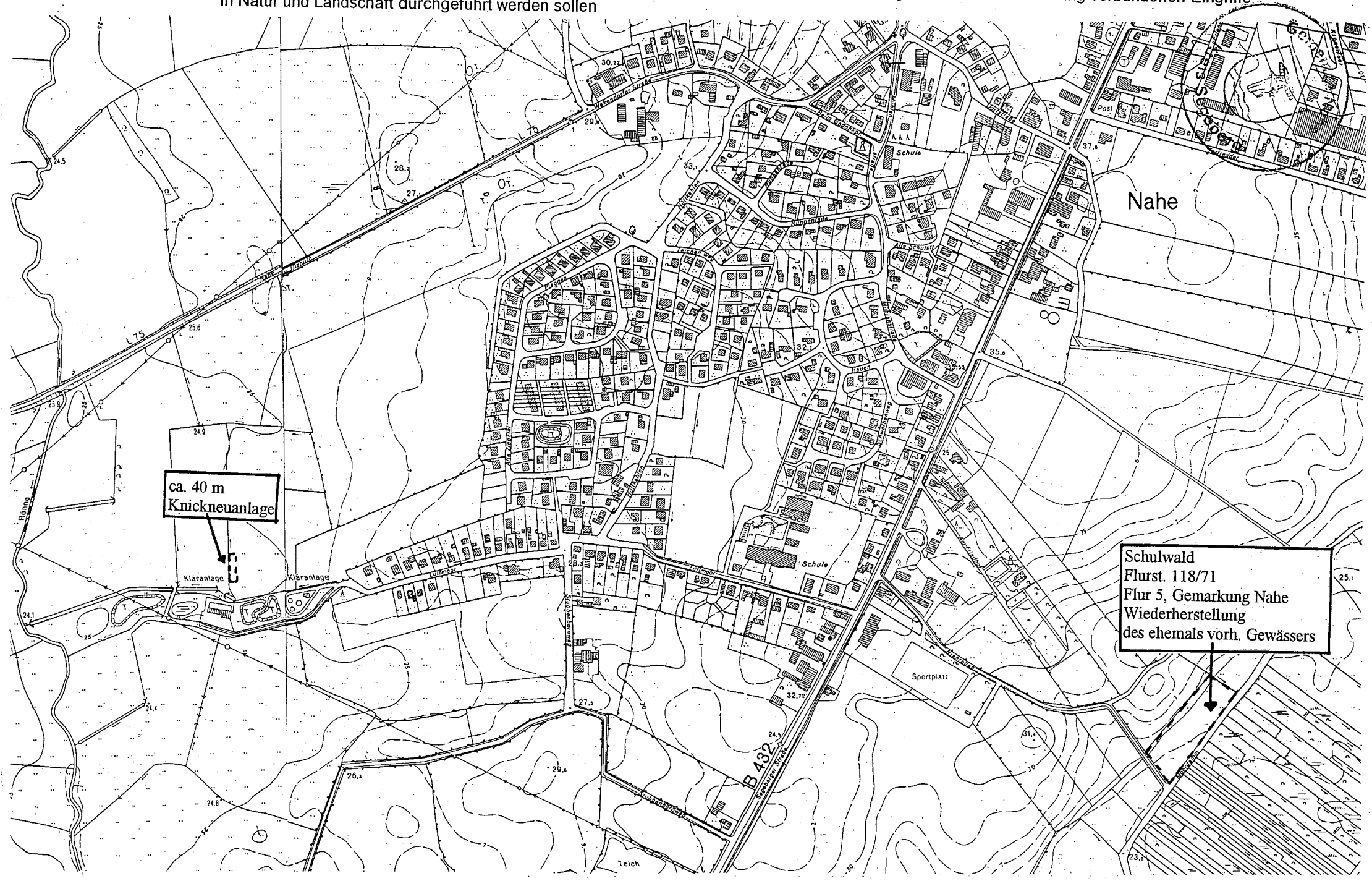
Anlagekarte



Anlage 2 der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet „Plaggen II“ (Alte Zehlei)

– Änderungsbereich: Teichanlage

hier: Lageplan der Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches auf denen Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen



ca. 40 m
Knickneuanlage

Kläranlage

Kläranlage

Schulwald
Flurst. 118/71
Flur 5, Gemarkung Nahe
Wiederherstellung
des ehemals vorh. Gewässers

Nahe

Schule

Schule

Sportplatz

Teich

B 462