

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Nahe

für das Gebiet "östlich der B 432 und südlich der Straße Nienrögen"

Inhaltsübersicht

1. Entwicklung des Planes
2. Rechtsgrundlagen
3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes
4. Anlaß und Inhalt der Planung
 - Bebauung
 - Verkehrsflächen
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
7. Altlasten
8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
9. Kosten

1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Nahe hat am 11.04.1991 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "östlich der B 432 und südlich der Straße Nienrögen" gefaßt.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche "Sport- und Festplatz" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird durch die parallel in Aufstellung befindliche 6. Änderung den jetzigen Planungsabsichten der Gemeinde angepaßt.

2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Lage und Umfang des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Es liegt im Süden der Gemeinde Nahe und grenzt im Norden an der Straße "Nienrögen", im Westen an die Bundesstraße 432. Die Nettobaufläche beträgt ca. 0,87 ha. Auf die Straßenverkehrsfläche entfallen ca. 0,43 ha einschließlich Straßenbegleitgrün und Baumreihen.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung 1 : 1000 und dem beigefügten Übersichtsplan 1 : 25000.

4. Anlaß und Inhalt der Planung

4.1 Bebauung

Um das Heranrücken der Wohnbebauung an das vorhandene Bürgerhaus und die geplante Mehrzweckhalle verhindern zu können, bemüht sich die Gemeinde Nahe um den Erwerb einiger Flurstücke und hat gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 beschlossen. Mit Ausnahme des Flurstückes 68/11 befindet sich das Plangebiet zwischenzeitlich im Eigentum der Gemeinde.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Festsetzung der Sportflächen
- Festsetzung der überbaubaren Flächen für Mehrzweckhalle und Bürgerhaus

Durch den geplanten Bau einer Mehrzweckhalle sollen die sportlichen und kulturellen Angebote erweitert werden, gleichzeitig können einzelne Einrichtungen des angegliederten Bürgerhauses zusätzlich genutzt und müssen so nicht doppelt errichtet werden.

4.2 Verkehrsflächen

Die Einmündung der Straße "Nienrögen" in die Bundesstraße wird rechtwinklig hergestellt, um ein leichteres Ein- und Abbiegen zu gewährleisten.

Die Straße "Nienrögen", die gleichzeitig auch als Rad- und Fußwanderweg zum Nienwohlder Moor genutzt wird, wird von der Bundesstraße aus, zunächst mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ausgebaut. Der Gehweg mit einer Breite von 1,50 m wird durch einen Seitenstreifen mit vorhandenen Bäumen von der Fahrbahn getrennt. Im Verlauf der Straße vermindert sich die Fahrbahnbreite auf 3,50 m, die Breite des Seitenstreifens beträgt dann 3,50 m. Für die gesamte Verkehrsfläche "Nienrögen" wurde die Zweckbestimmung "verkehrsberuhigt"

festgesetzt.

Die Zufahrt zur Mehrzweckhalle erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt zum Bürgerhaus.

Neben den beim Bürgerhaus bereits vorhandenen Stellplätzen, stehen im Bereich des Friedhofsgeländes weitere Stellplätze zur Nutzung zur Verfügung.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der geringen Plangröße wurde von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes im eigenständigen Verfahren abgesehen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde vom Planungsbüro Wichmann im Rahmen eines Naturschutzfachbeitrages bewertet, dessen Inhalt nachfolgend aufgeführt ist. Der Bestandsplan ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

5.1 Bestandssituation und Bewertung der Lebensräume

Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Nahe, an der B 432, mit Verbindung zur freien Landschaft.

Topographie

Das Eingriffsgelände ist eben.

Ortsbild/Landschaftsbild

Die Eingriffsfläche ist Teil des Sportplatzgeländes.

Das Bürgerhaus, Ballfangzäune, Flutlichtanlage sowie eine Eschenbaumreihe an der Straße "Nienrögen" prägen das Ortsbild.

Um das Bürgerhaus befinden sich versiegelte Flächen, die überwiegend als Parkplatz genutzt werden.

Südlich des Sportplatzgeländes beginnt unmittelbar die freie Landschaft (Ackerland). Nördlich außerhalb des B.-Plangebietes stockt an der B 432 ein kleiner Buchenwaldaltbestand und Wohnnutzung.

5.2 Boden

Bodenart nach Reichsbodenschätzung: anlehmgiger Sand (S1), ab ca. 1 m u. Flur
Lehm

Bodentyp: Braunerde - Podsol.

Der Untergrund ist für eine Bebauung gut geeignet. Die Regenwasser-
versickerung ist von der Bodenart her im Plangebiet nicht möglich.

5.3 Wasser

Grundwasser

Spezielle Untersuchungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Aufgrund allgemeiner Annahme (nördlich benachbartes Friedhofsgelände) liegt der Grundwasserspiegel über einem Meter unter Flur.

Altlasten sind nicht bekannt.

Oberflächenwasser

Oberflächenwasser (Fließgewässer, Stillgewässer) befinden sich nicht im Planungsraum.

5.4 Lebensräume

Sportplatz

Ca. die südliche Hälfte der Bebauungsplanfläche besteht aus einer intensiv versiegelten Teilnutzungsfläche des Sportplatzgeländes. Die Fläche ist Standort des Bürgerhauses mit Parkplätzen und randlich überwiegend nicht heimischen Ziergehölzpflanzungen (z.B. Mahonien, Zierquitten, Schneebeeren, Schwarzkiefern).

Die restliche Teilfläche wird als trittfeste, befahrbare artenarme Rasenfläche genutzt.

Bewertung: naturferner, baulich überprägter Biotoptyp von geringer ökologischer Wertigkeit.

Weihnachtsbaumkultur

An das Sportplatzgelände schließt nördlich eine lockere Koniferenkultur (z.B. Stechfichte, Rotfichte, Tanne) an.

Baumhöhe: 1,5 m bis ca. 5 m

Zwischen den Koniferen hat sich eine extensive Grasflur aus gewöhnlichen Gras- und Krautarten entwickelt.

Bewertung: geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit.

Die Fläche wird nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft. Innerhalb des Planungsraumes hat die Weihnachtsbaumkultur mit Grasflur insbesondere Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Insekten.

Gehölze

Baumreihe:

An der Straße "Nienrögen" steht eine junge bis mittelalte Baumreihe aus überwiegend Esche (*Fraxinus excelsior*).

Bewertung: Die Baumreihe wirkt straßenraumgestaltend, windhemmend und als Teillebensraum für Vögel.

Die Baumreihe ist aufgrund vorstehender Funktion, insbesondere aber aus ortsgestalterischer Sicht erhaltenswert.

Einzelbäume:

Nordwestlich des Bürgerhauses stehen 2 ca. 10 - 12 m hohe Birken (*Betula verrucosa*).

Sträucher:

An der südlichen Bebauungsplangrenze verläuft eine dichte knickartige Gehölzreihe. Länge: ca. 43 m - Wallhöhe: ebenerdig
Strauchschicht: überwiegend Ziergartenlaubgehölze

Bewertung: Innerhalb des Planungsraumes von mittlerer ökologischer Wertigkeit, Teillebensraum insb. von Kleinsäugetern, Niederwild und Vögeln.

5.5 Eingriffssituation

Die Umwandlung der bisherigen Flächennutzung von Weihnachtsbaumkultur mit extensiver Grasflur in eine Sondernutzungsfläche zur Errichtung einer Mehrzweckhalle stellt naturschutzfachlich und naturschutzrechtlich einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Eingriff in den Naturhaushalt der Gemeinde entsteht insbesondere durch Zunahme

- der Bodenversiegelung (Mehrzweckhalle mit Nebenflächen, Ausbau der Straße "Nienrögen"),

Mehrzweckhalle + Nebenflächen:	ca. 30 m x 45 m =	1350 m ²
Verkehrsfläche "Nienrögen":	ca. 120 m x 1,5 m =	180 m ²
Neue Bodenversiegelung insgesamt ca.		1530 m ²

- Nadelbaumfällung.

Der Eingriff in das Ortsbild entsteht insbesondere durch Errichtung eines max. 8 m hohen hallenartigen Gebäudes am Ortsrand.

Der Kontrast zwischen Bebauung und freier Landschaft wird verstärkt.

5.6 Eingriffsminimierung

Um den Eingriff insbesondere in das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren und um vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu unterlassen, wird das Hochbauvorhaben zwischen vorhandenem Bürgerhaus und der nördlich anschließenden Wohnbebauung und auf teilweise bereits versiegelter Fläche geplant. Dabei wird die Hallenhöhe dem vorhandenem Baukörper angepaßt.

Darüber hinaus werden folgende planerischen Festsetzungen entwickelt:

- Erhalt der ökologisch und gestalterisch bedeutsamen Strukturen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Eschenbaumreihe, Birkenbaumgruppe).
- Ausrichtung der westlichen Baugrenze, so daß ausreichend Pufferzone zwischen Mehrzweckhalle und den beiden Birkenkronen verbleibt.
- Versickerung von Dachflächenwasser auf dem Baugrundstück soweit möglich. Nicht versickerbares Oberflächenwasser kann einem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zugeführt werden.
- Keine zusätzliche Befestigung der nicht unmittelbar am Bürgerhaus gelegenen Stellplätze (32 Stück).
- Befestigung des neuen Fußweges am Nienrögen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.
- Planung von Ersatzflächen mit Anschluß an naturnahe Strukturen (Knick am Nienrögen außerhalb des Bebauungsplanes), um ökologische Funktionen der Ersatzmaßnahmen zu optimieren. Gleichzeitig wird die Straße "Nienrögen", die auch als Rad- und Fußwanderweg zum Nienwohlder Moor genutzt wird, optisch und damit erholungswirksam besser gestaltet. Außerdem erhält die nördlich anschließende Wohnbebauung einen optisch ansprechenden Grünpuffer zum Hallengebäude.

5.7 Eingriffsausgleich bzw. Eingriffsersatz

Naturhaushalt

Ausgleichsflächen:

Ausgleichsflächen gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind im Bebauungsplangebiet nicht realisierbar. Es werden deshalb Ersatzflächen gem. § 8 Abs. 9 BNatSchG festgesetzt.

Ersatzflächen:

Um eine angemessene Kompensation der beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes (insb. Schutzgüter Boden und Wasser) und der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen erfolgt die Anlage einer Sukzessionsfläche an der nordöstlichen Bebauungsplangrenze zwischen Sportplatz und Hallengebäude. Die Sukzessionsflächengröße beträgt ca. 100 m².

Hier ist eine gärtnerische Nutzung oder Gestaltung zu unterlassen. Die Fläche ist der natürlichen Selbstentwicklung zur Gras-, Kraut- und Staudenflur zu überlassen. Die Errichtung von Nebengebäuden, auch von baugenehmigungsfreien, ist auf dieser Fläche unzulässig.

Desweiteren erfolgt eine Neuanlage von ca. 115 m ebenerdigen Knick nördlich des Hallenstandortes, parallel zur Straße "Nienrögen", auf einer Grundfläche von ca. 115 m x 3,0 m = 345 m².

An der südlichen B-Plangrenze zwischen den Parkplätzen und der freien Landschaft erfolgt die Neuanlage eines ca. 38 m langen ebenerdigen Knicks auf einer Grundfläche von ca. 38 m x 2,5 m = 95 m².

Für die Knickbepflanzung sind heimische Sträucher der Arten Hasel, Schlehe, Weißdorn, Feldahorn und Holunder in 2 x verschulter Baumschulqualität und einer Höhe von 60 - 80 cm, 2-reihig, Reihenabstand 0,8 - 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.

Die neuanzulegenden Knicks wirken kleinklimaausgleichend und schaffen neuen Lebensraum für Tierarten.

Summe Knickflächen: ca. 440 m²

Ortsbild

Durch die Baumpflanzungen an der Straße "Nienrögen" und östlich des Hallenstandortes wird das neu zu errichtende Hallengebäude in die Umgebung eingebunden. Gleichzeitig wird die Baumreihe am Nienrögen ergänzt, so daß der Straßenraum optisch gestaltet und das Ortsbild gefördert wird.

5.8 Ausgleich/Ersatzflächenberechnung gem. "Gemeinsamer Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 8. November 1994"

Vorbemerkung: Die Eingriffsfläche liegt aus landschaftsplanerischer Sicht auf einer Fläche "ohne besondere Bedeutung für den Naturschutz".

Neue Bodenversiegelung:

Fußweg, Halle: ca. 1.530 m²

Notwendige Ersatzflächen: 1530 m² x Faktor 0,3 = ca. 460 m²

<u>Bilanz (der meßbaren Faktoren)</u>			
Faktoren	vorher	nachher	Verlust (-)/Gewinne(+) an Natur
Bodennutzungsintensivrg. (Versiegelung m ²)	ca. 3000 m ²	ca. 4530 m ²	- 1530 m ²
Bodennutzungsintensivrg. (Sukzessionsfläche, Knickanl.)	0 m ²		+ 100 m ²
Knicks (m ²)	ca. 107,5 m ²	547,5 m ²	+ 440 m ²
Bäume am Nienrögen	11 Stck.	9 Stck. + 6 Stck	+ 4 Stck
Bäume am Hallenstandort	2 Stck.	8 Stck.	+ 6 Stck.

Flächenbilanz: - 990 m²

Ergebnis: Notwendige Ersatzfläche 460 m²
Erreichte Ersatzfläche 540 m²

Die mit diesem Bauleitplan verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt (Boden, Wasser, Arten - und Lebensgemeinschaften, Klima (Luft)) und in das Orts-/Landschaftsbild können aufgrund vorstehender Bilanz und des Gemeinsamen Runderlasses als ausreichend ausgeglichen bzw. als ersetzt betrachtet werden.

6. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über das Versorgungsnetz des Wasserversorgungseigenbetriebes des Amtes Itzstedt.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

a) Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Nahe zugeführt, die für 6.900 EGW ausgelegt ist.

Abgesehen davon, daß die Ausbaukapazität der Anlage bisher nicht ausgeschöpft ist, ist die Gemeinde Nahe zur Zeit mit der Planung einer Anlagenerweiterung befaßt. Darüber hinaus ist die Gemeinde mit der Einrichtung einer Denitrifikationsstufe befaßt. Ein Anschluß kann erst erfolgen, wenn die fehlende Denitrifikationsstufe nachgerüstet ist.

b) Oberflächenentwässerung

Eine vollständige Regenwasserversickerung ist von der Bodenart her nicht möglich. Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet kann dem Regenrückhaltebecken Nr. 5 zugeführt werden, von wo es in das bestehende Vorflutsystem eingeleitet wird.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Deponie des Kreises Segeberg in Damsdorf.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Schleswig-Holsteinischen Stromversorgungs-AG (SCHLESWAG).

6.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz und seitens der Hamburger Gaswerke.

6.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Deutschen Bundespost - Telekom - angeschlossen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist der Telekom mindestens 6 Monate vorher anzuzeigen.

6.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

7. Altlasten

Für Altlasten aus Altstandorten oder Altablagerungen gibt es keine Hinweise.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind im Eigentümerverzeichnis namentlich aufgeführt, das gleichzeitig auch die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen, die Flächenangaben sowie die Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch enthält.

Die entsprechend den Festsetzungen der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen der Grundstücke sowie die Abtretung der Gemeinbedarfsflächen an die Gemeinde wird auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Soweit erforderlich, sind die §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB anzuwenden.

9. Kosten

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	10.000,-- DM
Straßenbau	95.900,-- DM
Regenwasserleitung anteilig	20.000,-- DM
Regenrückhaltebecken anteilig	35.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	14.000,-- DM
Bepflanzung	13.000,-- DM
 Zwischensumme	 187.900,-- DM
+ 15 % MWST	28.185,-- DM
 Zwischensumme	 216.085,-- DM
+ 5 % Unvorhergesehenes	10.804,25 DM
 Zwischensumme	 226.889,25 DM
+ 15 % Nebenkosten	34.033,39 DM
 Zwischensumme	 260.922,64 DM
+ Vermessung	10.000,-- DM
 Gesamtsumme	 270.922,64 DM
	=====

Gemäß § 129 Abs. 1 BauGB trägt die Gemeinde mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern die Erschließung nicht nach § 124 BauGB einem Dritten übertragen wird.

Gebilligt mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 10. April 1997.

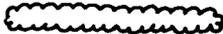
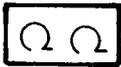
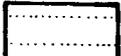
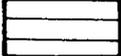
30. Juni 1997

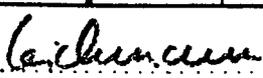
Gemeinde Nahe, den



[Handwritten Signature]

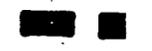
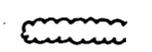
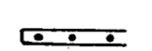
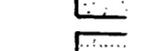
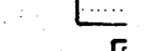
 Bürgermeister

Planzeichen	Erläuterung
  	<p>Grenze des B-Planes</p> <p>Gehölzpflanzung, zierstrauchartig</p> <p>Gehölzreihe, knickartig</p>
	<p>vorhandener Laubbaum</p> <p>E. = Esche Ei. = Eiche S. = Spitzahorn Bi. = Birke K. = Roßkastanie B. = Rotbuche U. = Ulme</p>
	<p>Laubgehölze</p>
	<p>Nadelgehölze</p>
	<p>Grasflur</p>
	<p>Rasen</p>
	<p>Parkfläche (Betonpflaster)</p>
	<p>Einfahrt</p>
	<p>Gärten mit :</p> <p>Rasen Ziergehölzen Koniferen</p>
	<p>Straßenverkehrsfläche</p>

<h1 style="margin: 0;">Bestandsplan</h1> <p style="margin: 0;">zum Bebauungsplan Nr.15</p> <p style="margin: 0;">Gemeinde Nahe</p>			
<p><u>Auftraggeber:</u> Gemeinde Nahe</p>		<p><u>Maßstab:</u> 1:1000</p>	
<p><u>Planverfasser:</u> Planungsbüro Wichmann Dipl.-Ing. / Landschaftsarchitekt Dorfstr. 31, 23815 Strukdorf Tel.: 04553 /1216 Fax. 04553 /15274</p>	<p>gez.</p>	<p>Datum</p>	<p><u>Kartentitel:</u></p>
	<p>Wie.</p>	<p>25.02.95</p>	
<p><u>Datum:</u> 25. Februar 1995</p>			

Zeichn

Planze

-  
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 
- 

Auftrags

Geme

Planverf

