

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.2

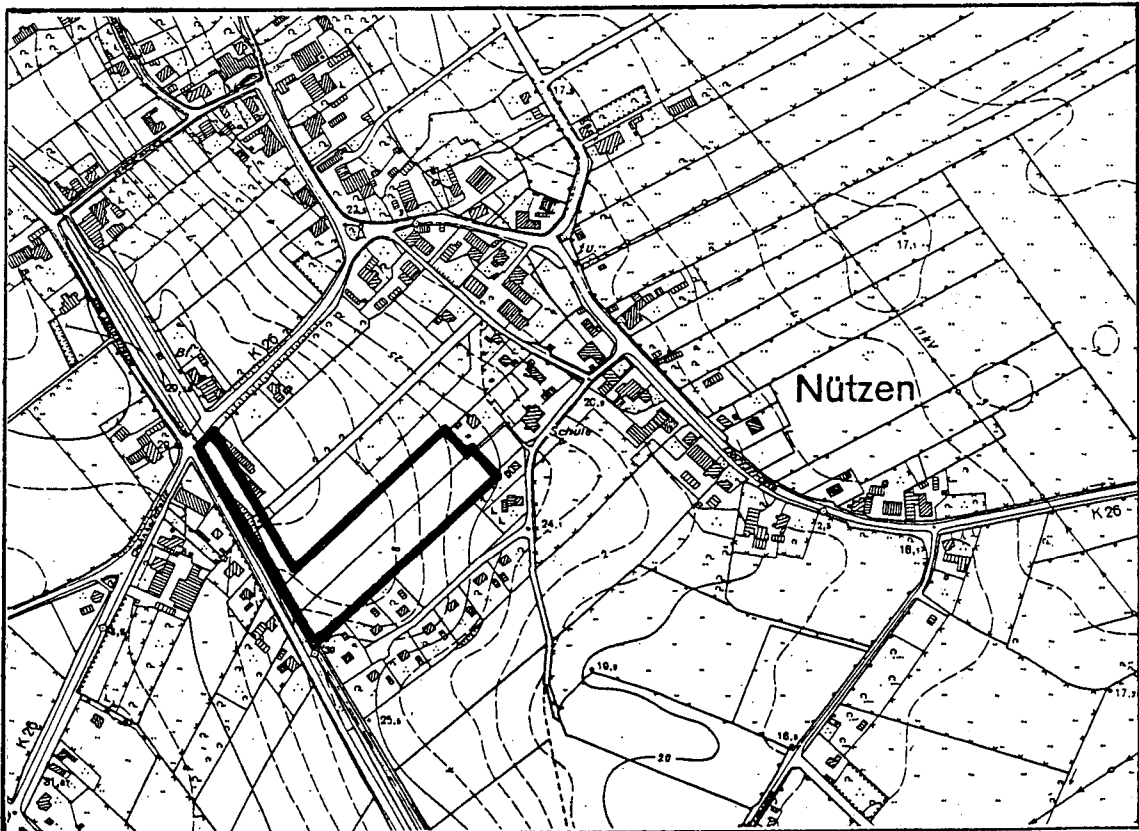
-1.Bauabschnitt-

der Gemeinde Nützen

Kreis Segeberg

für das Gebiet

„Nördlich der Siedlung Schlagan, zwischen AKN-Trasse
und der Straße Mäusling“



Inhaltsübersicht

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes
4. Inhalt des Bebauungsplanes
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Gestalterische Festsetzungen
 - Verkehrsflächen
 - Naturschutz und landschaftspflegerische Belange
5. Immissionsschutz
6. Ver- und Entsorgung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Kosten
9. Hinweise

1. Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.2

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nützen hat am den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 2 gefaßt.

Die Gemeinde Nützen verfügt zur Zeit über keinen gültigen Flächennutzungsplan: Dieser befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren und weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. S.-H. S. 321).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 liegt im Zentrum der Ortslage Nützen und wird begrenzt:

im Norden durch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

im Westen durch die AKN-Trasse,

im Süden durch die nördliche Bebauung entlang der Straße „Schlagen“ und

im Osten durch durch die westliche Bebauung entlang der „Schulstraße“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

Lage und Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung M. 1:1.000 und dem Übersichtsplan M. 1:10.000.

3. Gründe und Ziele zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Gemeinde Nützen fehlen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf. Insbesondere für jüngere Einwohner stehen keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Die auf den privaten Grundstücken vorhandenen Baulücken stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Durch den Bebauungsplan Nr. 2 -1. Bauabschnitt- soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um diesen Bedarf zu decken und um eine ordnungsgemäße Entwicklung sicherzustellen. Da sich das Plangebiet in Ge-

meinde eigentum befindet ist sichergestellt, daß das Bauland an ortsansässige Bewerber vergeben wird. Der 2. und 3. Bauabschnitt wird erst nach vollkommener Vergabe der Baugrundstück in Angriff genommen. Hierbei ist die Realisierung des 2. Bauabschnittes mittel- langfristig, die des 3. Bauabschnittes langfristig vorgesehen.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von ca. 15 zusätzlichen Bauplätzen für den örtlichen Wohnraumbedarf,
- Städtebaulich sinnvolle Arrondierung einer Freifläche,
- Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Verhinderung einer massiven dorfuntypischen Bebauung ,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, durch die geplante Realisierung von umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Bei dem Gesamtbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Nützen handelt es sich um die Überplanung eines unbebauten zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Bereich. Eine Realisierung der durch den Bebauungsplan möglichen Bebauung ist kurz- bzw. mittelfristig vorgesehen.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 1,4 ha (überschlägig ermittelt) gliedert sich im wesentlichen in die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA).....ca. 1,00 ha
- Verkehrsflächenca. 0,40 ha

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.2 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es können ca. 15 Baugrundstücke entstehen. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger und offener Bauweise zulässig. Innerhalb eines wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten auf eine beschränkt. Ausnahmsweise ist eine Einliegerwohnung zulässig , wenn diese nicht mehr als 70 % der Hauptwohnung einnimmt. Die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sichert den kleinmaßstäblichen Gebietscharakter und ermöglicht so eine harmonische Einbindung in die vorhandene Dorfstruktur. Aus dem gleichen Grund wurden auch Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt, die in

Verbindung mit dem festgesetzten Baufeld dazu beitragen, eine untypische massive Bebauung zu verhindern. Um den Gebietscharakter und die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen, werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs.4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Die Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m, die Firsthöhe eine Höhe von 8,00 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) nicht überschreiten. Die Drenpelhöhen dürfen eine konstruktive Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
- c) Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird ein möglichst breites Gestaltungsspektrum unter Verhinderung massiver Baukörper ermöglicht.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über eine neu an die Bahnhofstraße angebundene Erschließungsstraße erschlossen. Die Sanbindung erfolgte in enger Abstimmung mit der AKN. Sie soll verkehrsberuhigt mit einer Gesamtausbaubreite von 6,25 m ausgebaut werden. Diese Beruhigung soll durch das vorgesehene Mischprinzip (keine Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn), Pflasterwechsel und Aufpflasterungen erreicht werden. Weiterhin sind Fahrbahnversätze, Aufweitungen und Einengungen vorgesehen. Beidseitig versetzt ist ein 2,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen, auf welchem die Straßenbegleitbäume angepflanzt werden sollen. Zusätzlich wird in Teilbereichen ein 2,00 m breiter Parkstreifen angebunden. Die Straße endet in einer Wendeanlage mit einem Radius von 10,0 m. Sie ist somit auch für dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet. Im Bereich der Wendeanlage sind zusätzlich 5 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Sie sind wie die Parkplätze im Straßenbereich im einem wasser - und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Das gleiche gilt für den vorgesehenen Fußweg

im Norden des Plangeltungsbereich, der eine fußläufige Verbindung zur „Dorfstraße“ sicherstellt.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken sicherzustellen.

Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansetzung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelter Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Ziffer 5 BauGB nur Flächen in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbar bestehendem Bedarf erforderlich ist.

Da jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Vermeidungs-, Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erforderniss im größtmöglichen Umfang und trifft, in Abstimmung mit dem durch das Planungsbüro Wichmann erstellten Grünordnungsplan, entsprechende Festsetzungen. Es handelt sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hierbei um folgende Maßnahmen:

Vermeidungsmaßnahmen

- a) Durch die Bebauung einer Freifläche zwischen AKN- Bahntrasse und vorhandener Bebauung wird die Zersiedelung der freien Landschaft vermieden.
- b) Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 bei gleichzeitiger Einzelhausbebauung wird eine massive Versiegelung vermieden.
- c) Zum Schutz des Ortsbildes wird eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.
- d) Es wird textlich festgesetzt, daß Flächen für den ruhenden Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Darüberhinaus sind auf den privaten Grundstücken ganzflächige versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen unzulässig.
- e) Es wird textlich festgesetzt, daß nicht verunreinigtes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Ausgleichs-und Ersatzmaßnahmen

- a) Der Bebauungsplan setzt zur inneren Durchgrünung und gleichzeitigen Platzgestaltung im öffentlichen Straßenraum zu pflanzende Einzelbäume fest. Sie sind mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) zu

pflanzen. Die mindestens 12 qm große Vegetationsfläche (pro Baum) ist durch geeignete Maßnahmen vor dem Überfahren zu sichern.

- b) Im Südwesten des Plangeltungsbereiches, im direkten Grenzbereich zwischen Baufläche und AKN- Bahntrasse, wird eine 3,00 m breite Knickanpflanzung festgesetzt.

Die Anpflanzung muß zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,00 m erfolgen. Es sind Pflanzen aus dem Artenspektrum des Schlehen-Hasel Knickes zu pflanzen.

Der Knick ist alle 10 -15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Zwischen Knick und Baugrenze wird ein ca. 3,00 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig. Die Pflege des Knicks und des Knickschutzstreifens obliegt dem Eigentümer.

- c) Auf der gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist eine gärnerische oder landwirtschaftliche Nutzung oder Gestaltung zu unterlassen.

Zusätzlich zu den beschriebenen Maßnahmen ist zur vollständigen Kompensation des Eingriffes die Anlage einer Sukzessionsfläche in einer Größe von 3315 qm notwendig. Sie befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km vom eigentlichen Baugebiet.

Die auf dieser Fläche notwendigen Kompensationsmaßnahmen (Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und natürliche Selbstüberlassung) werden durch Vertrag geregelt. Dieser Vertrag, in dem sichergestellt ist, daß zum einen die Gemeinde Eigentümerin der Fläche ist und sich zum anderen verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen, wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung (die im ersten Quartal 1998 unter Anwendung des neuen BauGB durchgeführt werden soll) der Begründung als Anlage beigefügt.

Die vertiefenden Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes bezüglich des Bestandes, des Eingriffes, des Ausgleiches, der externen Ausgleichsfläche und der Bilanzierung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der Bestandteil dieser Begründung wird.

5. Immissionsschutz

Lärmschutz

Das Plangebiet wird westlich durch die vorhandenen Bahntrasse der AKN begrenzt. Bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplanes Nr. 1 (einschließlich seiner Änderungen und Ergänzungen) wurde durch ein Gutachten geklärt, daß unzulässig hohe Lärmimmissionen nicht zu erwarten sind.

Da die Lage der mit diesem Bebauungsplan möglichen neuen Baugrundstücken zu der Emissionsquelle nicht ungünstiger ist als die durch das Gutachten beurteilten Grundstücke und zudem die Frequentierung der Bahnlinie unverändert ist, wird davon ausgegangen, daß weder passive noch aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Wasserversorgungsanlage der Stadt Kaltenkirchen.

Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Stromversorgung

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

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband des Kreises Segeberg zur Müllzentraldeponie des Kreises Segeberg.

Gasversorgung

Die Gasversorgung ist vorhanden . Ein Anschluß des Baugbietes ist möglich.

Feuerlöscheinrichtung

Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet. Im übrigen wird auf das vom Innenminister mit Erlaß vom 17.01.1079 herausgegebene Amtsblatt über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung hingewiesen.

7. Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet.

Die Sicherung des allgemeinen und besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung erfolgt gemäß den §§ 24 und 25 BauGB.

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegendem Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke gemäß §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach §§ 80 ff. BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB statt.

Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig oder nicht zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

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 Katastergrundstücksbezeichnung und die Flächenangaben enthält.

8. Kosten

Für die im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 2 -1.Bauabschnitt- vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen werden voraussichtlich folgende, zunächst überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

Grunderwerb und Ausbau der Straße	_____	DM
vorgesehene Beleuchtung	_____	DM
Regenwasserentwässerung	_____	DM
Grunderwerb und Ausgleichsmaßnahmen	_____	DM
Gesamtkosten	_____	DM
	=====	

Die Kosten, die zum Erschließungsaufwand gehören, werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

Die Kosten, die nicht zum Erschließungsaufwand gehören (§ 127 (4) BauGB), wie Kosten für Abwasser-, Wasser-, und Elektrizitätsversorgung, werden von den entsprechenden Trägern gemäß Satzung umgelegt.

9. Hinweise

- a) Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- b) Der anfallende Bodenaushub sollte innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden.

Gemeinde Nützen
Der Bürgermeister



(Bürgermeister)

Kreis Segeberg
Der Kreisausschuß
-Planungsamt-

(Stadtplaner)

E r k l ä r u n g

Es wird bestätigt, daß die in der anliegenden Planzeichnung gekennzeichnete Fläche im Eigentum der Gemeinde Nützen steht.

Die Gemeinde Nützen verpflichtet sich, für diese Fläche die im Grünordnungsplan beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren und dauerhaft zu sichern.

Der Grünordnungsplan wird Anlage dieser Erklärung.

Nützen, den 24. März 1998

Gemeinde Nützen
Der Bürgermeister

(Brakel)



