

Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

- a. Planungsanlaß
- b. Plangebiet
- c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Erschließung
- d. Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Seit Ende der 80er Jahre befaßt sich die Gemeinde Nienwohld mit der Ausweisung von Bauland, um örtlichen Baulandinteressenten die Möglichkeiten zu geben, in Nienwohld zu bleiben. In der Vergangenheit sind bereits einige Nienwohlder Bürger abgewandert, weil Baugrundstücke nicht zur Verfügung standen. Zur Abstimmung der gemeindlichen Planungen wurden rechtzeitig Gespräche mit den Landes- und Kreisdienststellen geführt. Eine Bebauung in Verlängerung der Schulstraße fand eine breite Zustimmung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 sollen etwa 7 Baugrundstücke entstehen. Dadurch soll der örtliche Baulandbedarf kurz- bis mittelfristig in der Gemeinde gedeckt werden. Die Gemeinde hat inzwischen die Fläche erworben und wird die Vergabe der Grundstücke steuern.

b. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt im wesentlichen einen Teilbereich des Flurstücks 14/33 in südöstlicher Verlängerung der Bebauung an der Schulstraße. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: südöstliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 14/13 und 14/38, südöstliche Straßenbegrenzungslinie Schulstraße;

im Nordosten: Teilungslinie durch das Flurstück 17/10, parallel zur südwestlichen Flurstücksgrenze;

im Südosten: Teilungslinie durch das Flurstück 14/33, parallel zur nordwestlichen Flurstücksgrenze;

im Südwesten Teilungslinie durch das Flurstück 8/3, parallel zur nordöstlichen Flurstücksgrenze

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z. Zt. landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet umfaßt ca. 1,1 ha.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Nienwohld gilt der vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seiner 1. Änderung. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren im Rahmen der 2. Änderung des F-Planes von Fläche für die Landwirtschaft in überwiegend Wohnbaufläche und ein Teilbereich in Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert. Nach der Behördenbeteiligung erscheint die Flächennutzungsplanänderung genehmigungsfähig. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Darstellungen der F-Planänderung. Nach § 8 (2) BauGB geht die Gemeinde davon aus, daß der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt sein wird.

- Pflanzen von Einzelbäumen und Sträuchern;
- Sonstige Bepflanzungen als Straßenbegleitgrün;
- Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen (Knicks).

Text

- Anlage und Pflege der Sukzessionsfläche;
- Knickschutzstreifen;
- Oberflächenwasserversickerung auf den Baugrundstücken;
- Erhalt des natürlichen Geländeneiveaus;
- Knick- und Gehölzanpflanzungen und
- Gestaltung der befestigten Flächen

Die Knickdurchbrüche als offen gehaltene Erschließungstrassen in mögliche Erweiterungsflächen werden zwar bereits im Bebauungsplan berücksichtigt, die Knickbeseitigung erfolgt jedoch erst bei der konkreten Fortführung der Erschließung. Bei der unteren Naturschutzbehörde wird rechtzeitig ein entsprechender Antrag gestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen (neuanzulegende Knicks im Südosten des Plangebietes) erfolgen bereits im Zuge der Erschließung dieses Bebauungsplangebietes.

Daneben wird den Grundstückseigentümern empfohlen, bei der Anlage ihrer Gärten eine naturnahe Ausgestaltung und heimische Gehölze sowie extensive Dachbegrünungen für Flachdächer zu berücksichtigen.

Diese geeigneten Inhalte des Grünordnungsplanes zur Übernahme in den Bebauungsplan werden vollständig übernommen.

Die Empfehlung zur Gestaltung des Verkehrsraumes wird aufgenommen. Die Erschließungsmaßnahme erfolgt in verkehrsberuhigter Form im Mischprinzip. Die Oberflächengestaltung des Straßenausbaus sollte in Pflasterung erfolgen. Ebenso werden auch Grünelemente zur Gestaltung vorgesehen (siehe Gestaltungsplan).

c. Erschließung

Das Plangebiet wird über eine Verlängerung der **Schulstraße** erschlossen.

Die Gemeinde strebt eine **verkehrsberuhigte Ausgestaltung** des Straßenraumes im Mischprinzip an. Durch Gestaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen wird eine Beruhigung des Kraftfahrzeugverkehrs erreicht. Ein Gestaltungsvorschlag ist der Begründung beigelegt. Ein befestigter Straßenquerschnitt mit einer Breite von ca. 6,50 m erscheint für dieses Gebiet sowie für eine Gebietserweiterung, ausreichend. In den Straßenraum lassen sich einzelne

Stellplätze integrieren. Die Zuwegung zur landwirtschaftlich genutzten Fläche ist durch eine entsprechende Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sichergestellt.

Die geplanten **A n p f l a n z u n g e n** zur freien Landschaft hin sowie die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen im Eigentum der Gemeinde erfolgen. Die Kosten für den Grunderwerb und die Bepflanzung sind auf die Erschließungskosten für die einzelnen Grundstücke umzulegen.

Als **E r s c h l i e ß u n g s k o s t e n** werden überschlägig ermittelt:

Straßenbau	105.000,-- DM
Regenwasserkanalisation	50.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	16.000,-- DM
Bepflanzung mit Grunderwerb	65.000,-- DM
<hr/>	
Ingenieurhonorar, MWSt. und Abrundung	39.000,-- DM
<hr/>	
Beitragsfähiger Erschließungsaufwand nach Baugesetzbuch	275.000,-- DM
<hr/>	

Daraus ergibt sich ein **G e m e i n d e k o s t e n a n t e i l** (mind. 10%) in Höhe von 27.500,-- DM. Der Betrag wird im Haushalt der Gemeinde bereitgestellt.

Bei einer Nettobaufläche von ca. 6.000 qm ergibt sich ein **E r s c h l i e ß u n g s a u f w a n d** umgelegt auf den qm Baugrundstück von ca. 46,-- DM/qm. Dieser Betrag kann sich im Rahmen der Straßenbauplanung ändern. Hinzu kommen die Kosten für die privaten Erschließungsanlagen (Schmutzwasser sowie Hausanschlüsse).

d. Immissionen

Nördlich des geplanten Baugebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Die bestehende Nachbarschaft zwischen Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieb wurde bereits durch ein Immissionsgutachten von 1989 überprüft. Eine Aktualisierung des Gutachten unter Berücksichtigung der Planungsabsicht ist 1995 vorgenommen worden. Die Ausarbeitung von Dr. Mannebeck kann neben der Begründung eingesehen werden.

Eine Betriebserweiterung ist durch den relativ geringen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung an der Schulstraße bereits eingegrenzt. Eine wesentliche Ausdehnung der Tierhaltung kommt danach nur bei gleichzeitiger Aufwertung der Immissionsschutzeinrichtungen in Betracht. Insofern wird durch die neue Wohnbebauung (die weiter entfernt ist) keine zusätzliche Einschränkung der Betriebsentwicklung geschaffen. Der Abstand von rund 100 m wird auf der Grundlage der heutigen Situation als ausreichend angesehen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Baugebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Nienwohld sichergestellt.

Die Oberflächenentwässerung der Gemeinde Nienwohld erfolgt über die zentralen Anlagen. Das Oberflächenwasser wird auf den Baugrundstücken versickert. Überschüssiges Wasser kann der angrenzenden Sukzessionsfläche bzw. der Straßenentwässerung zugeführt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Nienwohld. Diese sind für den Anschluß dieses Baugebietes ausreichend bemessen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch das bestehende Versorgungssystem des Versorgungsträgers Schlesweg sichergestellt. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei der Betriebsstelle der Schlesweg in Bargtheide Tel.: 04532 / 1714, zu erfragen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich des Fernmeldeamtes Lübeck, Postfach 555 in 2400 Lübeck 1, Dienststelle PIL 4, Tel. 0451 - 4882614, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Abfallbeseitigung ist durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH Stormarn sichergestellt.

4. Billigung der Begründung

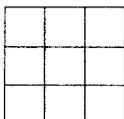
Die Begründung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 2 der Gemeinde Nienwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.06.1996 gebilligt.

26.03.1996

Nienwohld, 10 SEP 1996

H. H. Schöttler
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG
Dipl. Ing.
DETLEF STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT