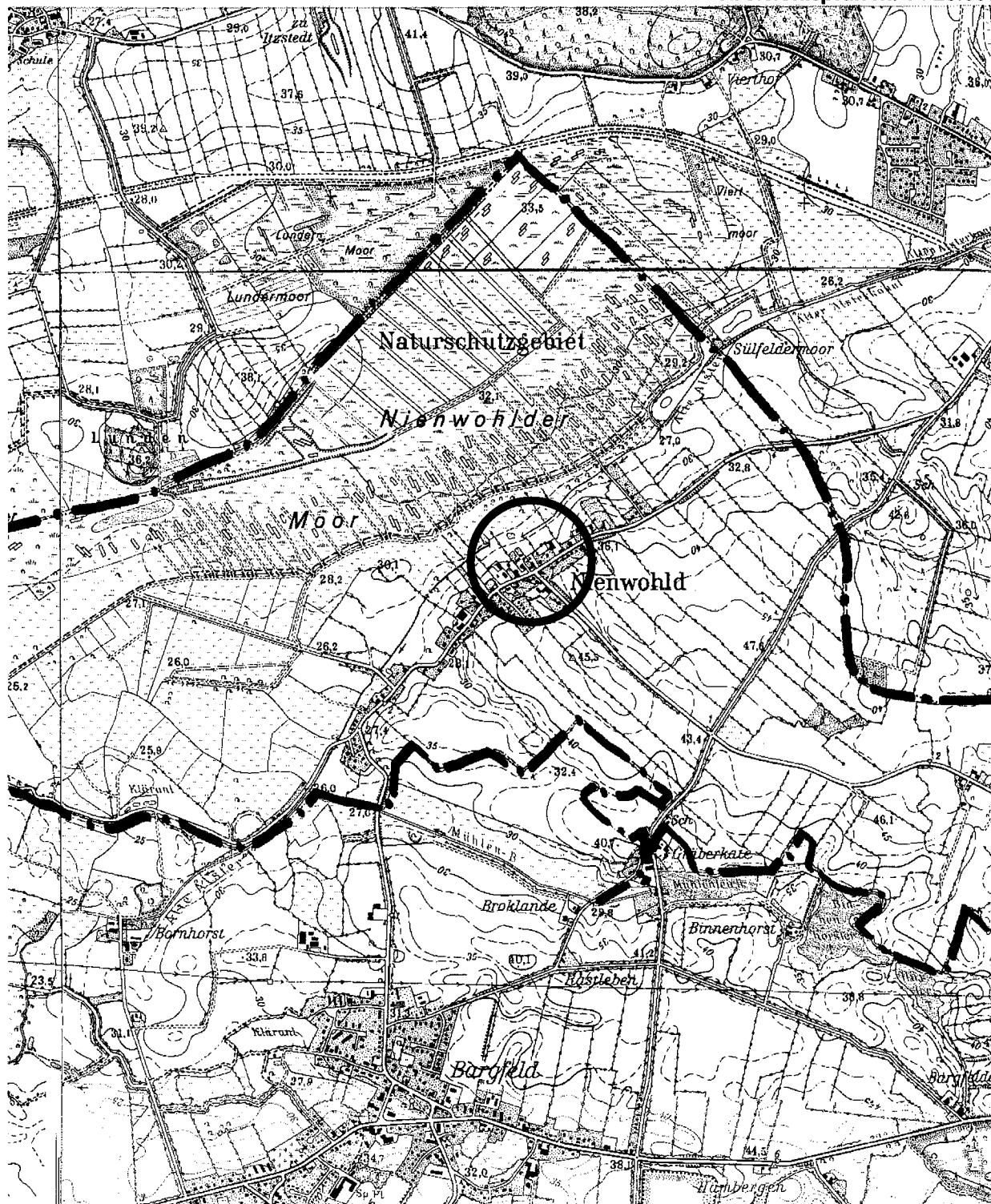


Gebiet: Nordwestlich Dorfstraße, gegenüber der Einmündung der Straße Trift

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	4
c.	Verkehrliche Erschließung	4
3.	Ver- und Entsorgung	4
4.	Kosten	5
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
6.	Billigung der Begründung	5

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Für die von dieser Änderung betroffenen Flurstücke gilt der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Nienwohld. Die Grundstück sind weitgehend bebaut. Es bestehen in einem Teilbereich der Satzung konkrete Bauabsichten für eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, die gewählte Abgrenzung des Ursprungsplans in diesem Teilbereich anhand der Örtlichkeit zu überprüfen und geringfügig zu korrigieren.

Diese Änderung sieht lediglich die Neuordnung der vorhandenen hinteren Baugrenze in einem Teilbereich vor. Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden nicht berührt und gelten unverändert fort.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die geringfügige Neuordnung der Baugrenze tangiert die übergeordneten Planungsvorgaben nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Nienwohld gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

d. Plangebiet

Das Plangebiet liegt an der Dorfstraße im Einmündungsbereich der Straße Trift. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,8 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Nordwesten:	Teilungslinie durch die Flurstücke 19/4, 68/3 und 23/3;
Im Nordosten:	Südwestliche Grenze des Flurstücks 65/2, Teilungslinie durch das Flurstück 23/3;
Im Südosten:	Nordwestliche Straßenbegrenzungslinie Dorfstraße;
Im Südwesten:	Südwestliche Grenze des Flurstücks 19/4.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Im Geltungsbereich der Änderung besteht der Wunsch einiger Eigentümer, im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Wohngebäude zu errichten. Die Gemeinde nimmt dies zum Anlass, die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche zu überprüfen. Aufgrund der vorhandenen baulichen Anlagen in diesem Bereich ist eine geringfügig nach Nordwesten erweiterte Baugrenze sinnvoll, um die Nutzungsmöglichkeiten auf den Grundstücken zu verbessern. Die Fläche, die für eine Bebauung in Anspruch genommen werden soll, gehört zur Hoffläche des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und ist teilweise bereits mit Nebengebäuden bebaut. Durch die Änderung wird daher nicht erstmalig eine Bebauung in diesem Bereich ermöglicht. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind durch die Änderung nicht zu erwarten. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Ursprungsplan und in dieser Änderung nicht festgesetzt. Beurteilungsgrundlage bleibt in diesen Bereichen die Zulässigkeitsgrundlage des § 34 BauGB. Durch diese Änderung wird eine größere Bebauungsdichte nicht vorbereitet.

In der Planzeichnung wird lediglich die überbaubare Fläche neu geregelt. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden nicht berührt und gelten, soweit zutreffend, weiterhin.

b. Immissionen/Emissionen

Da die Änderung des Bebauungsplanes analog zum Ursprungsplan lediglich einzelne Regelungen zur Beurteilung von Vorhaben trifft, die Zulässigkeitsgrundlage jedoch weiterhin durch § 34 BauGB bestimmt wird, wurden detaillierte Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht in den Ursprungsplan aufgenommen. Eine für den gesamten Geltungsbereich bezogene sondergutachterliche Untersuchung wurde aufgrund des absehbaren Wandels der landwirtschaftlichen Betriebe, sowie der weitgehenden „Empfehlungen zu wünschenswerten Abständen“ nicht vorgenommen. Werden durch geplante Vorhaben die Immissionsradien nach der Fachstellungnahme der Landwirtschaftskammer berührt, erscheint ggf. eine sondergutachterliche Untersuchung für den Einzelfall erforderlich.

Bezüglich der zu erwartenden Immissionen aus Verkehrslärm der Kreisstraßen ist auszuführen, dass bei der prognostizierten Verkehrsmenge von 1.000 Kfz die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete (Darstellung im Flächennutzungsplan) eingehalten werden. Vorkehrungen sind nicht erforderlich.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch die vorhandenen Erschließungsanlagen erschlossen. Änderungen ergeben sich nicht.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Anlagen sichergestellt. Belange der Ver- und Entsorgung werden durch diese Änderung nicht berührt.

4. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

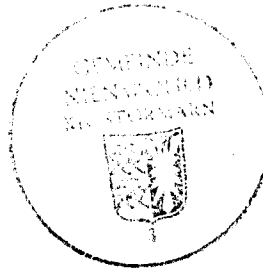
Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz 2002 ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 18 und 19 Bundesnaturschutzgesetz entsprechend der Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn aufgrund des Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da diese Änderung des Bebauungsplanes lediglich die überbaubaren Flächen verändert und keine zusätzlichen Baurechte schafft, ist dadurch ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Die Durchführung einer UVP ist nicht erforderlich. Die im Änderungsbereich befindlichen und auch im Landschaftsplan dargestellten Linden dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt oder beschädigt werden.

6. Billigung der Begründung

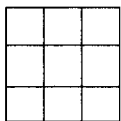
Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, 1. vereinfachte Änderung wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 27.10.2004 gebilligt.

Nienwohld, 27. DEZ. 2004



Donis Schulz
Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER