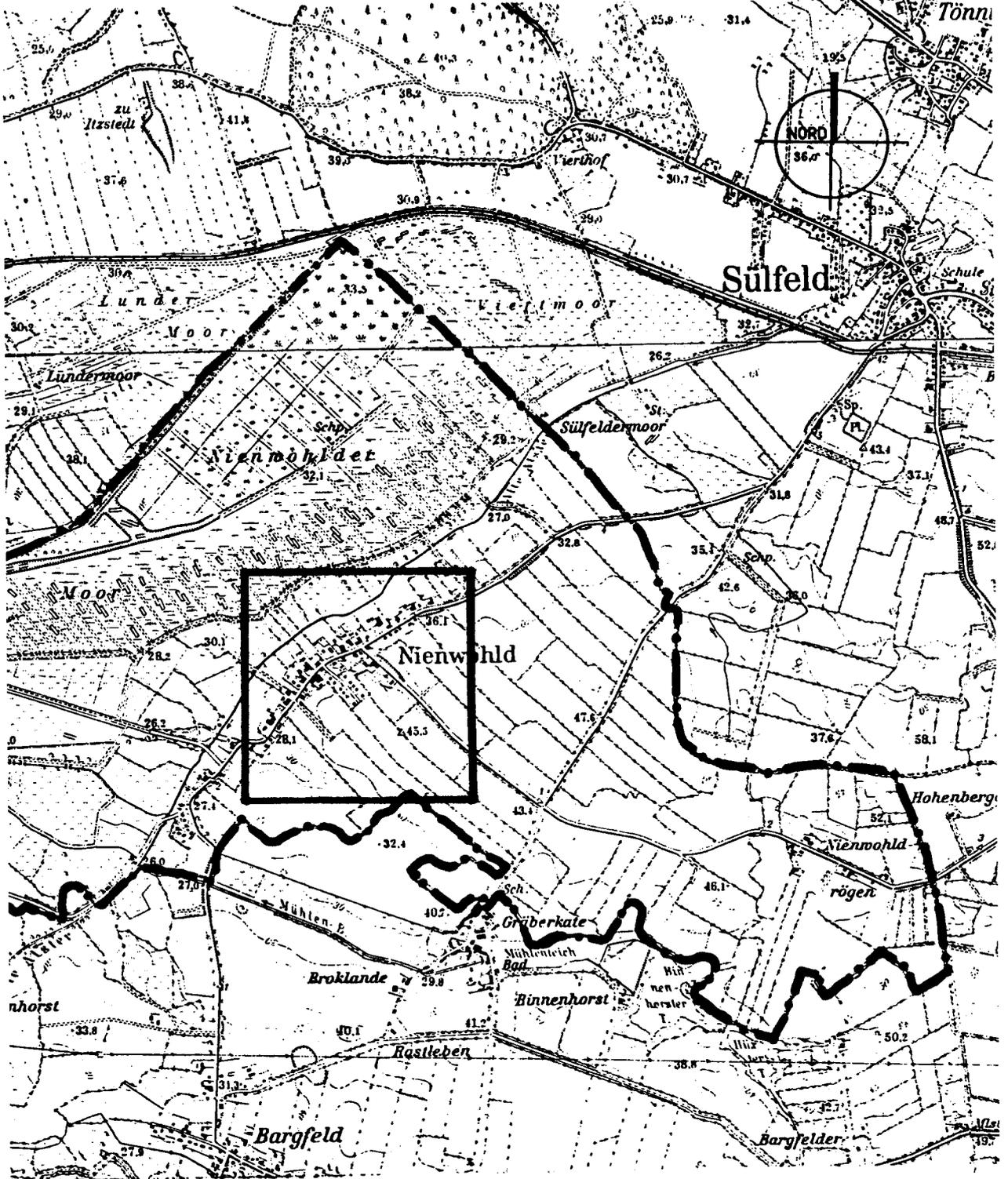


Gebiet: Nordwestlich Dorfstraße,
zwischen den Straßen Altes Torfredder und Moorweg

BEGRÜNDUNG

Planstand: 2. Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1. Planungsgrundlagen

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

2. Planinhalt

- a. Städtebau
- b. Naturschutz und Landschaftspflege
- c. Emissionen / Immissionen

3. Ver- und Entsorgung

4. Billigung der Begründung

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlaß

Der Gemeinde sind Erweiterungs- und Umnutzungsabsichten auf den Grundstücken nordwestlich der Dorfstraße bekannt. Aufgrund des Strukturwandels der Landwirtschaft werden nur noch wenige Höfe landwirtschaftlich betrieben. Die großen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude stehen zum Teil leer. Lukrative Umnutzungen zu größeren Mehrfamilienhäusern beinhalten jedoch städtebauliche Probleme in Bezug auf vorhandene Infrastruktur einrichtungen, die durchmischte Dorfstruktur sowie das Orts- und Landschaftsbild. Durch den Bebauungsplan sollen solche Fehlentwicklungen vermieden werden.

Die Gemeinde sieht aus diesen Gründen das Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dabei soll der B-Plan lediglich notwendige Regelungen zu Einzelfragen der Bebauung, soweit erforderlich, enthalten. Deshalb stellt sich der B-Plan Nr. 3 als sog. "einfacher B-Plan" dar. Weitere Zulässigkeitskriterien sind nach wie vor, im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB zu prüfen. Dadurch sollen die zusätzlichen planungsrechtlichen Bestimmungen für das Plangebiet auf ein Minimum beschränkt bleiben.

Aufgrund konkreter Bauanträge ist der Geltungsbereich zunächst auf die nordwestliche Seite der Dorfstraße gelegt worden. Die Gemeinde strebt für die gesamte Ortslage Nienwohlds entsprechende Regelungen an. Die südöstliche Seite der Dorfstraße soll in einem zweiten Abschnitt überplant werden.

b. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Nienwohld gilt der ~~im Jahre~~ vom Innenminister genehmigte Flächennutzungsplan mit seiner 1. Änderung. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich nordwestlich der Dorfstraße Dorfgebiete dar. Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung eines Baugebietes verzichtet. Die zulässigen Nutzungen sind im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen. Im zentralen Ortslagenbereich Nienwohlds kann von einem Dorfgebietscharakter ausgegangen werden. ~~Nach § 8 (3) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.~~ *gestr.*

c. Plangebiet

Der Bebauungsplan umfaßt folgendes Gebiet:

Nordwestlich Dorfstraße, zwischen den Straßen Altes Torfredder und Moorweg. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird dorftypisch genutzt. Das Gebiet umfaßt ca. 6,6 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Nordwesten: nordwestliche Grenze der Flurstücke 15/6,
15/5, 15/4, Teilungslinie durch die Flurstücke 7/5 und 7/6,
nordwestliche Grenze der Flurstücke 7/2, 97/3,
Teilungslinie durch die Flurstücke 94/1, 196/14, 15/1,
19/1, 68/1, 13/1, 53/5, 28/, 67, 40/1;

im Nordosten: östliche Begrenzungslinie des Flurstücks 40/1;
im Südosten: nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße;
im Südwesten: südwestliche Grenze des Flurstücks 15/6.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Die Ortslage der Gemeinde Nienwohld stellt sich als historisch gewachsenes Straßendorf dar. Die landwirtschaftlichen Höfe mit ihren großen Bauformen und der markanten Architektur prägen das Ortsbild. Die Gebäude orientieren sich am Straßenverlauf, sind in lockerer Folge angeordnet und lassen in ihrer offenen Bauweise Blickbeziehungen in den attraktiven Landschaftsraum zu. Bauliche Veränderungen und Neubauten haben sich bislang weitgehend den vorhandenen Gegebenheiten untergeordnet, so daß ein insgesamt harmonisches Straßenbild wahrnehmbar ist.

Das Plangebiet kann dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden. Die baurechtliche Beurteilung von Vorhaben wird demnach gem. § 34 BauGB vorgenommen. Aufgrund der örtlichen Situation soll auch weiterhin das Einfügen nach § 34 BauGB das Hauptkriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben bleiben. Dies trifft insbesondere auf die Art der zulässigen Nutzung (Dorfgebietscharakter mit einer weiteren Entwicklung der Wohnnutzung) und dem Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßfläche, Geschossigkeit) zu. Ergänzend zu diesen gegebenen Zulässigkeitsmerkmalen setzt der Bebauungsplan lediglich einzelne Regelungen zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen, zur Bebauungstiefe sowie detaillierte Gestaltungsfestsetzungen fest.

Um die bestehende Bebauungsstruktur zu erhalten, wird die höchstzulässige **Anzahl der Wohnungen** in Wohngebäuden auf vier beschränkt. Ausnahmsweise können sechs Wohneinheiten zugelassen werden, sofern es sich um Ausbauten in bestehenden Wohngebäuden handelt. Die Gemeinde behält sich durch die vorgesehene Ausnahme eine Mitwirkungsmöglichkeit nach § 36 BauGB vor. Durch diese Regelungen sollen größere Mehrfamilienhäuser, die in der vorhandenen ehemals landwirtschaftlichen Bausubstanz untergebracht werden könnte, nicht entstehen. Der massive Umbau historisch bedeutsamer Gebäude zu Wohnzwecken beeinträchtigt das Ortsbild nachhaltig. Insbesondere der Fenstereinbau in Fassade und Dach sowie größere Stellplatzanlagen würden zu starken Veränderungen der Straßenansichten führen. Hinzu kommen Probleme in Verbindung mit vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kläranlage, Verkehrsanbindung). Die Gemeinde geht nach Verhandlungen mit betroffenen Grundstückseigentümern sowie aufgrund der bestehenden Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes davon aus, daß eine Beschränkung auf vier Wohneinheiten je Wohngebäude und im Ausnahmefall auf sechs Wohneinheiten, wirtschaftlich zugemutet werden kann.

Die Zulässigkeitskriterien werden durch eine **Bebauungstiefe** in Form einer hinteren Baugrenze ergänzt. Dadurch soll eine Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft verhindert werden. Innerhalb dieser Bebauungstiefe erscheint genügend Spielraum für Gebäudeerweiterungen, und im begrenzten Rahmen auch für Neubauten. In den Vorgartenbereichen sind Bestimmungen zu Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorgesehen. Diese Anlagen sollen einen notwendigen Abstand zur Straße einhalten, um zu Hauptbaukörpern untergeordnet zu wirken. Für landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe gelten diese Einschränkungen nicht, da Entwicklungsmöglichkeiten im Zusammenhang

mit der angrenzenden Flächennutzung stehen und landwirtschaftliche Betriebe über den Rahmen der §§ 34 und 35 BauGB nicht eingeschränkt werden sollen. Städtebauliches Ziel ist es, die landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage Nienwohlds zu halten.

Der Abstand der Hauptgebäude zur Straße wird nicht durch Baugrenzen geregelt, weil die vorhandene Bebauung keine prägenden Vorgaben oder Fluchtlinien liefert. Die Vielfalt der vorhandenen Gebäudeformen und -größen soll weiterhin durch eine individuelle Beurteilung der einzelnen Vorhaben erhalten und weiterentwickelt werden. Lediglich die Gebäudehöhe wird mit max. 11 m beschränkt. Dies soll Entwicklungen im Rahmen der vorhandenen Gebäudehöhen zulassen. Größere Höhen stellen Beeinträchtigungen des bedeutsamen Orts- und Landschaftsbildes dar.

Detaillierte **Gestaltungsfestsetzungen** werden getroffen, um die hohe Qualität der Gebäudegestalt im Plangebiet zu erhalten. Die Stellung der Gebäude zur Straße wird in bedeutsamen Bereichen durch die Festsetzung der Firstrichtung markiert. Das Plangebiet wird in zwei Gestaltungsbereiche unterteilt, in denen unterschiedliche Anforderungen an bauliche Anlagen gestellt werden. Regelungen zu **Dächern** entsprechen in der Regel den Vorgaben bestehender Dachformen. Dabei sind Gebäudegruppen mit ihrer Dachneigung zusammengefaßt, so daß die räumliche Identität einzelner Bereiche bewahrt und entwickelt werden kann. Aufgrund der dominierenden Wirkung der großen Dachflächen erscheinen Regelungen zur Dacheindeckung und Dachaufbauten wichtig, um das harmonische Straßenbild zu wahren.

Gestaltungsfestsetzungen zu **Fassaden** und Wandöffnungen, sind aufgenommen worden, um einen behutsamen Umgang mit der bestehenden Gebäudesubstanz bei Um- und Anbauten sowie bei Instandsetzungen zu erreichen. Hierbei werden Ausnahmen ausdrücklich zugelassen, wenn bestehende Gestaltungselemente aufgenommen werden sollen.

b. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ortslage der Gemeinde Nienwohld liegt im Grenzbereich zu wertvollen Landschaftsbestandteilen. Im Norden befindet sich das Naturschutzgebiet Nienwohlder Moor. Nördlich der Kleinen Alster verläuft die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet. Für das gesamte Gemeindegebiet Nienwohlds liegt zwischenzeitlich der Entwurf des Landschaftsplanes vor. Daraus ist die Verzahnung der Ortslage mit der Landschaft ablesbar. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben des Landschaftsplanentwurfes.

Eine bauliche Entwicklung über die Zulässigkeit des § 34 BauGB wird durch den B-Plan nicht geschaffen. Die vorhandenen Landschaftselemente Knicks und Einzelbäume sind in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzt. Dies stellt keinen Widerspruch zu der Festsetzung der Bebauungstiefe dar, da sich diese Festsetzung lediglich auf die Tiefe der Gebäude bezieht.

Durch den Erhalt der Knickpflanzungen als verbindendes Element zwischen Ortslage und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der Erhalt von prägenden Einzelbäumen wird eine räumliche Verknüpfung erreicht.

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nach § 34 BauGB. Eingriffe im Sinne des § 8 a BNatSchG werden durch den B-Plan nicht vorbereitet. Ausgleichsmaßnahmen werden deshalb nicht erforderlich. Da über den Rahmen des § 34 BauGB für privilegierte Vorhaben Anlagen

nach § 35 BauGB möglich bleiben, können in diesem Fall im Baugenehmigungsverfahren für die Einzelanlage Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen erforderlich werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben hiervon unberührt.

c. Emissionen / Immissionen

Landwirtschaft

In Nachbarschaft zum und innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich 10 landwirtschaftliche Betriebe. Als Anlage zur Begründung kann die Fachstellungnahme der Landwirtschaftskammer eingesehen werden. Danach ergeben sich aufgrund von intensiver Tierhaltung lediglich für 2 Betriebe Abstandsradien (90 bzw. 100 m) nach VDI-RL 3473. Zu Betrieben mit kleineren Tierhaltungen werden Abstände zu geplanten Wohnnutzungen von 50 m empfohlen, um eine Beeinträchtigung der nichtlandwirtschaftlichen Nachbarschaft durch Immissionen und Betriebsabläufe weitgehend zu vermeiden. Diese Abstände sollten auch bei Erweiterung und Umnutzungsmaßnahmen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zur Schaffung von Wohnraum beachtet werden.

Da der Bebauungsplan lediglich einzelne Regelungen zur Beurteilung von Vorhaben trifft, die Zulässigkeitsgrundlage jedoch weiterhin durch § 34 BauGB bestimmt wird, werden detaillierte Festsetzungen zum Immissionsschutz nicht in den Plan aufgenommen. Auch die Immissionsradien werden nicht dargestellt, da eine Veränderung der Gegebenheiten zu erwarten ist. Eine für den gesamten Geltungsbereich erforderliche sondergutachterliche Untersuchung erscheint aufgrund des absehbaren Wandels der landwirtschaftlichen Betriebe, sowie der weitgehenden „Empfehlungen zu wünschenswerten Abständen“ nicht unbedingt erforderlich. Sinnvoller bleibt die Einzelfalluntersuchung im Baugenehmigungsverfahren. Werden durch geplante Vorhaben die Immissionsradien nach der Fachstellungnahme der Landwirtschaftskammer berührt, erscheint ggf. eine sondergutachterliche Untersuchung für den Einzelfall erforderlich.

Verkehr

Nach Angaben des Straßenbauamtes beträgt der Prognosewert zur Verkehrsbelastung der Kreisstraße 60 ca. 1.000 Kfz/24h.

Aufgrund der erfahrungsgemäß geringen Verkehrsbelastung der K 60 innerhalb der Ortsdurchfahrt sieht die Gemeinde nicht das Erfordernis zur Aufnahme von Schallschutzregelungen. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut und wird weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt.

3. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Plangebietes wird über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Nienwohld sichergestellt.

Die **Oberflächenentwässerung** der Gemeinde Nienwohld erfolgt über die zentralen Anlagen. Im übrigen wird den Grundstückseigentümern empfohlen, Dachflächenwasser auf den Grundstücken versickern zu lassen.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Nienwohld.

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 Ahrensburg, Tel. 04102-494550, zu erfragen.

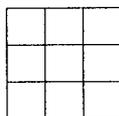
Die **Abfallentsorgung** wird durch den Kreis Stormarn als Träger der Abfallentsorgung durch Satzung geregelt.

4. Billigung der Begründung

Die Begründung zum B-Plan Nr. 3 der Gemeinde Nienwohld wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 22.02.1996 gebilligt.

Nienwohld, 13. 2. 97

Planverfasser:



stellv. Bürgermeister
H. H. Schöller

PLANLABOR
FÜR
ARCHITEKTUR +
STADTPLANUNG

Ing. Detlev Stolzenberg
ING.
DETLEV STOLZENBERG
FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

Ergänzung der Begründung aufgrund der Anzeigeverfügung des Kreises Stormarn vom 19. März 1997

Bezüglich der Hinweise unter Ziffer 2 der Anzeigeverfügung des Kreises Stormarn vom 19. März 1997 wird die Begründung wie folgt ergänzt:

Die in **Textziffer 2, 1. Absatz** genannten Lagerplätze sind Vorhaben, die unter Nebenanlagen fallen. Dies ergibt sich aus der angegebenen Rechtsgrundlage sowie den Aussagen in der Begründung Ziffer 2 a. 4. Absatz, die lediglich auf Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen abstellen.

In **Textziffer 3 b.** sind Gestaltungsregelungen zu Dächern aufgeführt. Die Textziffer gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Lediglich dort, wo die festgesetzten Gestaltungsbereiche A (erster Absatz) und B (letzter Absatz) genannt sind, wird die Festsetzung nur auf den jeweils genannten Gestaltungsbereich begrenzt.

Bei den Festsetzungen zu Dächern wurde bewußt auf die Anwendung dieser Regelungen für Nebenanlagen, Carports und Garagen verzichtet, da hier bereits eine größere Gestaltungsvielfalt vorhanden ist und eine Reglementierung nicht erforderlich erscheint.

Darüber hinaus wird klargestellt, daß die im Text genannte einheitliche Dacheindeckung auf jeweils einzelne Gebäude bezogen ist.