

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 16 der Gemeinde Nahe für das Gebiet "Fahrenhorst"

### 1. Entwicklung des Planes

Die Gemeindevertretung Nahe hat am 10.12.1992 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "Fahrenhorst" gefasst. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Der Bebauungsplan dient gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.09.1995 der Deckung dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

### 2. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 1-4 und 8-12 des Baugesetzbuches vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) und §§ 1 u. 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

### 3. Lage und Umfang des Bebauungsplanes

Das B-Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.199 ha und liegt im Norden der Gemeinde Nahe zwischen der B 432, der "Wakendorfer Straße" und der "Twiete". Die nördliche Grenze bildet ein Wanderweg auf dem ehemaligen Bahndamm der EBOE.

Die Nettobaufäche beträgt 2,168 ha, von denen 1,731 ha auf Neubauflächen entfallen. Die Verkehrsfläche nimmt einen Anteil von 0,321 ha ein. Der Lärmschutzwall parallel der Bundesstraße beinhaltet eine Fläche von 0,092 ha. Die verbleibende Fläche von 0,618 ha entfällt auf "Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie auf ein Regenrückhaltebecken.

Die genaue Lage und Umfang ergeben sich aus der Planzeichnung (M. 1 : 1.000) und dem beigefügten Übersichtsplan (M. 1 : 25.000).

### 4. Inhalt der Planung

#### 4.1 Bebauung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für die Bebauung von voraussichtlich 26 Einzel- oder Doppelhäusern und 9 Reihenhäusern entlang der geplanten Erschließungsstraßen geschaffen. Gleichzeitig wird für das anfallende Oberflächenwasser und deren Rückhaltung ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden als "Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Um die Bebaubarkeit der Flächen grundsätzlich zu ermöglichen, ist ferner ein Lärmschutzwall parallel der Bundesstraße zu errichten, der ebenfalls festgesetzt wird.

Die Festsetzungen über das Nutzungsmaß orientieren sich nicht an den in der Gemeinde sonst üblichen Werten. Um in dem geplanten Baugebiet eine höhere Verdichtung und auch Familien mit Kindern eine günstige Baumöglichkeit zu schaffen, wurden diese Nutzungsziffern heraufgesetzt.

Die baugestalterischen Festsetzungen lassen weitgehend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu, gewährleisten aber dennoch eine städtebauliche sinnvolle Gestaltung des Ortsbildes.

#### 4.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet wird über die vorhandene Gemeindestraße "Twiete" sowie die geplanten Planstraßen "A" und "B" erschlossen. Die Planstraßen sind als verkehrsberuhigte Flächen ausgewiesen, die jeweils in einem Wendekreis mit 18 m Durchmesser enden. Die erforderlichen Parkplätze (11) werden in Längs- wie auch in Senkrechtaufteilung ausgewiesen.

Im Einmündungsbereich Planstraße "B" nach "A" sowie Planstraße "A" in die "Twiete" werden Sichtdreiecke mit einer Anfahrtsbreite von 10 m festgesetzt. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Verkehrsflächen werden entsprechend Regelprofil ausgebaut.

#### 4.3 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

##### 4.3.1 Wasserversorgung

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

##### 4.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

a) Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage der Gemeinde Nahe zugeführt, die für 6.900 EGW ausgelegt ist. Der Bedarf dieses Plangebietes ist hierbei berücksichtigt. Ein Anschluß des Plangebietes an die Kläranlage Nahe kann jedoch erst nach Fertigstellung der Denitrifikationsstufe erfolgen.

##### b) Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sowie aus Teilen des B-Planes Nr. 14 wird dem noch anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeführt, von wo es in das bestehende Vorflutsystem am Bahndamm eingeleitet wird. Eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist lt. Gutachten nicht möglich. Das Oberflächenwasser der Grundstücke 25-31 entwässert über die Sukzessionsfläche in den vorhandenen Graben.

#### 4.3.3 Abfallentsorgung

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

#### 4.3.4 Stromversorgung

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

#### 4.3.5 Gasversorgung

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

#### 4.3.6 Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die Kommunikationsnetze der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Ca. 6 Monate vor Baubeginn ist diese über den Beginn, Ablauf und Anzahl der Wohnungen zu informieren.

#### 4.3.7 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung erfolgt über das gemeindliche Beleuchtungsnetz.

#### 4.4 Landschaftspflege

Die Landschaftspflegemaßnahmen ergeben sich aus dem Grünordnungsplan. Der hochwertige Knick vor dem Bahndamm erhält auf ganzer Länge einen 5,0 m breiten Sukzessionsstreifen, der nicht gärtnerisch und baulich genutzt werden darf, obwohl er zu den Privatgrundstücken gehört. Eine zusammenhängende Ausgleichsfläche wird im Süden des Baugebietes ausgewiesen, die über einen "Grüngürtel" Verbindung zum Regenrückhaltebecken erhält. Den genannten Flächen vorgelagert ist jeweils ein neu zu erstellender Knick mit heimischen Gehölzen, der die Schutzflächen von der Bebauung abschirmt. Der vorhandene Knick am Südrand des Geltungsbereiches wird in den Fehlstellen ebenfalls verlängert, so daß auch zur vorhandenen Altbebauung eine Abschirmung erfolgt.

#### 5. Immissionen/Altlasten

5.1 Entsprechend dem Lärmschutzgutachten ist zwischen dem Weg zum Regenrückhaltebecken und dem Wanderweg im Norden ein 3,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten, um die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Schallschutzwerte einzuhalten. Dieser Wall ist mit einer Gehölzbepflanzung aus standortgerechten einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Der Wall ist mit Boden aus dem Regenrückhaltebecken sowie aus den Verkehrsflächen aufzusetzen. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Für Altlasten aus Altstandorten gibt es keine Hinweise.

**6. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**

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 Grundbuchzeichnungen, 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 werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt. Soweit erforderlich, sind die §§ 45 ff bzw. 85 ff BauGB anzuwenden.

**7. Kosten**

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Grunderwerb	260.000,00 DM
Straßenbau	315.000,00 DM
Regenentwässerung	132.000,00 DM
Regenrückhaltebecken ant.	100.000,00 DM
Schmutzentwässerung	154.000,00 DM
Wasserversorgung	87.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	10.000,00 DM
Begrünung	22.000,00 DM
Lärmschutzwall	17.000,00 DM
netto:	1.097.000,00 DM
+ 15 % MWST.	164.550,00 DM
	1.261.550,00 DM
+ 5 % Unvorhergesehenes	63.077,50 DM
	1.324.627,50 DM
+ 15 % Nebenkosten	198.694,12 DM
	1.523.321,62 DM
+ Vermessung	35.000,00 DM
+ Bodenuntersuchung	2.200,00 DM
brutto:	1.560.500,00 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 durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 14.08.1997.

Gemeinde Nahe, den 15.08.1997



Bürgermeister

V E R F A H R E N S V E R M E R K E :

1. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes anerkannten Naturschutzverbände sind mit Schreiben vom 14.11.1995 beteiligt worden, mit dem Hinweis, daß Änderungs- und Ergänzungsvorschläge vorgebracht werden können. Örtlich tätige Naturschutzverbände sind nicht bekannt.
2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger fand durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 2 LNatSchG am 26. November 1996 statt. Die Bekanntmachung über die Bürgerbeteiligung ist am 15.11.1996 in der Segeberger Zeitung Nr. 268/170 erfolgt. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, daß Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung gegeben wird.
3. Die Gemeindevertretung hat über die eingegangenen Stellungnahmen am 17.10.1996 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
4. Die Gemeindevertretung hat den Grünordnungsplan am 12. Dezember 1996 als Entwurf beschlossen.

Die Richtigkeit der Angaben zu den Verfahrensnummern 1 bis 4 wird hiermit bescheinigt.

Itzstedt, den 20. Jan. 1997



A M T I T Z S T E D T  
- Der Amtsvorsteher -  
*19. Jan.*

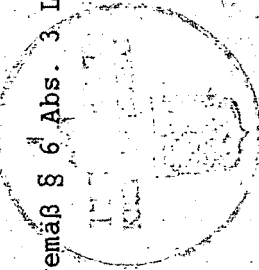
5. Der Entwurf ist dem Landrat des Kreises Segeberg - untere Naturschutzbehörde - gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) zur Stellungnahme vorgelegt.

Mit Verfügung vom 13.03.1997 Az.: 430330/134/133 316 hat die untere Naturschutzbehörde

- bestätigt, daß Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge nicht gemacht werden,
- ~~Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge gemacht werden.~~

Der Grünordnungsplan gilt damit gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG als festgestellt.

Itzstedt, den 01.04.1997



A M T I T Z S T E D T  
- Der Amtsvorsteher -  
*Brand*

6. Die Gemeindevertretung hat am ..... über die Änderungs- Ergänzungsvorschläge entschieden. Der Grünordnungsplan ist der unteren Naturschutzbehörde am ..... gemäß § 6 Abs. 3 LNatSchG angezeigt.

Itzstedt, den .....

A M T I T Z S T E D T  
- Der Amtsvorsteher -

7. Die untere Naturschutzbehörde hat der Feststellung des Grünordnungsplanes innerhalb von 3 Monaten nicht widersprochen. Die Feststellung ist damit wirksam geworden.

Itzstedt, den .....

A M T I T Z S T E D T  
- Der Amtsvorsteher -