

Begründung

zur

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

der Gemeinde Nahe

für das Gebiet „Plaggen II“ (Alte Ziegelei)

- Änderungsbereich: Teichanlage -

Die Gemeindevertretung hat am 12. Februar 1998 beschlossen, zum Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Plaggen II“ (Alte Ziegelei) eine 4. Änderungssatzung aufzustellen.

Inhalt der Planung soll die Änderung der ursprünglich für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzten gemeindeeigenen Fläche in Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzelhausbebauung sein.

Auf dieser Fläche wurde ursprünglich eine Teichanlage zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet „Plaggen II“ angelegt. Diese Funktion konnte die Teichanlage jedoch aufgrund der Höhenverhältnisse der Vorflut als solche nicht erfüllen. Die Befüllung erfolgte über die Trinkwasserleitung.

Tatsächlich entwässert das Oberflächenwasser aus dem gesamten Plangebiet in das Regenrückhaltebecken Nr. 3 der Gemeinde.

Zwischenzeitlich ist die Teichanlage so stark verlandet, daß die erforderliche Tiefe von mindestens 2,0 m nicht mehr vorhanden und somit ein Sauerstoffeintrag über Umwälzungen innerhalb des Wassers nicht möglich ist.

Eine Sanierung der Teichanlage ist dringend erforderlich, jedoch aus haushaltsrechtlicher Sicht derzeit nicht umsetzbar und wirtschaftlich auch nicht vertretbar.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, die Fläche in Form von 3 Wohnbaugrundstücken zu veräußern und den Verkaufserlös zur Finanzierung der anstehenden wasserwirtschaftlichen Investitionen zu verwenden.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Abweichend zu den Festsetzung des Ursprungsplanes wird die Grundflächenzahl nunmehr mit maximal 0,25 festgesetzt. Darüber hinaus werden neben Satteldächer für diese Grundstücke auch Walmdächer zugelassen.

Die Gemeinde Nahe verfügt bislang nicht über einen festgestellten Landschaftsplan. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft sind jedoch abgeschlossen. In einem grünordnerischen Fachbeitrag, der Anlage 1 dieser Begründung ist, wurde die Teichanlage vom Landschaftsplaner wie folgt bewertet:

„Die kleine Park- oder Grünanlage im Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebiet fügt sich in den Charakter der umliegenden Hausgärten mit nichtheimischen Ziergehölzen und Rasenflächen harmonisch ein.

Das Kleingewässer wird im LP-Entwurf als naturfern bewertet. Aus tierökologischer Sicht erscheint die gesamte Grünanlage wegen der isolierten Lage, der verwendeten Gehölze und der gepflegten Rasenflächen nicht besonders hochwertig. Eine besondere Biotopfunktion für Libellen und Amphibien wurde nicht nachgewiesen.

Aus ortsklimatischer Sicht verfügt der Planungsraum besonders wegen der Wasserfläche über kleinklimaausgleichende Funktionen im Wohngebiet.

Als Naherholungsfläche im Wohngebiet verfügt die Grünanlage potentiell über eine hohe Bedeutung.“

Aufgrund der finanziellen Lage der Gemeinde ist der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wird auf eine Aufteilung der Fläche in 4 Grundstücke verzichtet. Ferner wird „nur“ eine Einzelhausbebauung zugelassen, auf eine Ausschöpfung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. der im übrigen Planbereich festgesetzten GRZ von 0,35 wird verzichtet.

Die GRZ für diese drei Grundstücke wird mit maximal 0,25 festgesetzt.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild wird im Text – Teil B – festgesetzt, daß als Einfriedigung zum öffentlichen Raum ausschließlich Hecken und Strauchpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen zulässig sind und je Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten ist.

Darüber hinaus wird die Gemeinde als Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation der Eingriffsfolgen außerhalb des Plangebietes, auf einer gemeindeeigenen Fläche nördlich der Kläranlage am Rand der Rönneniederung, einen 40 m langen Knick mit Knickwall neu anpflanzen. Diese Maßnahme trägt zur Eingrünung landschaftsbildstörender Baukörper bei.

Zum Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ verpflichtet sich die Gemeinde ferner, die im Schulwald an der Straße „Nienrögen“ vorhandene „Kuhle“ fachgerecht zu einer naturnahen Wasserfläche umzugestalten. Die Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches, auf denen die vorstehenden Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen, sind im anliegenden Lageplan (Anlage 2) gekennzeichnet.

Zusätzliche Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Vorstehende Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom **14. Oktober 1999** gebilligt.

Nahe, den 01. Nov. 1999



O. Peter
- Bürgermeister -