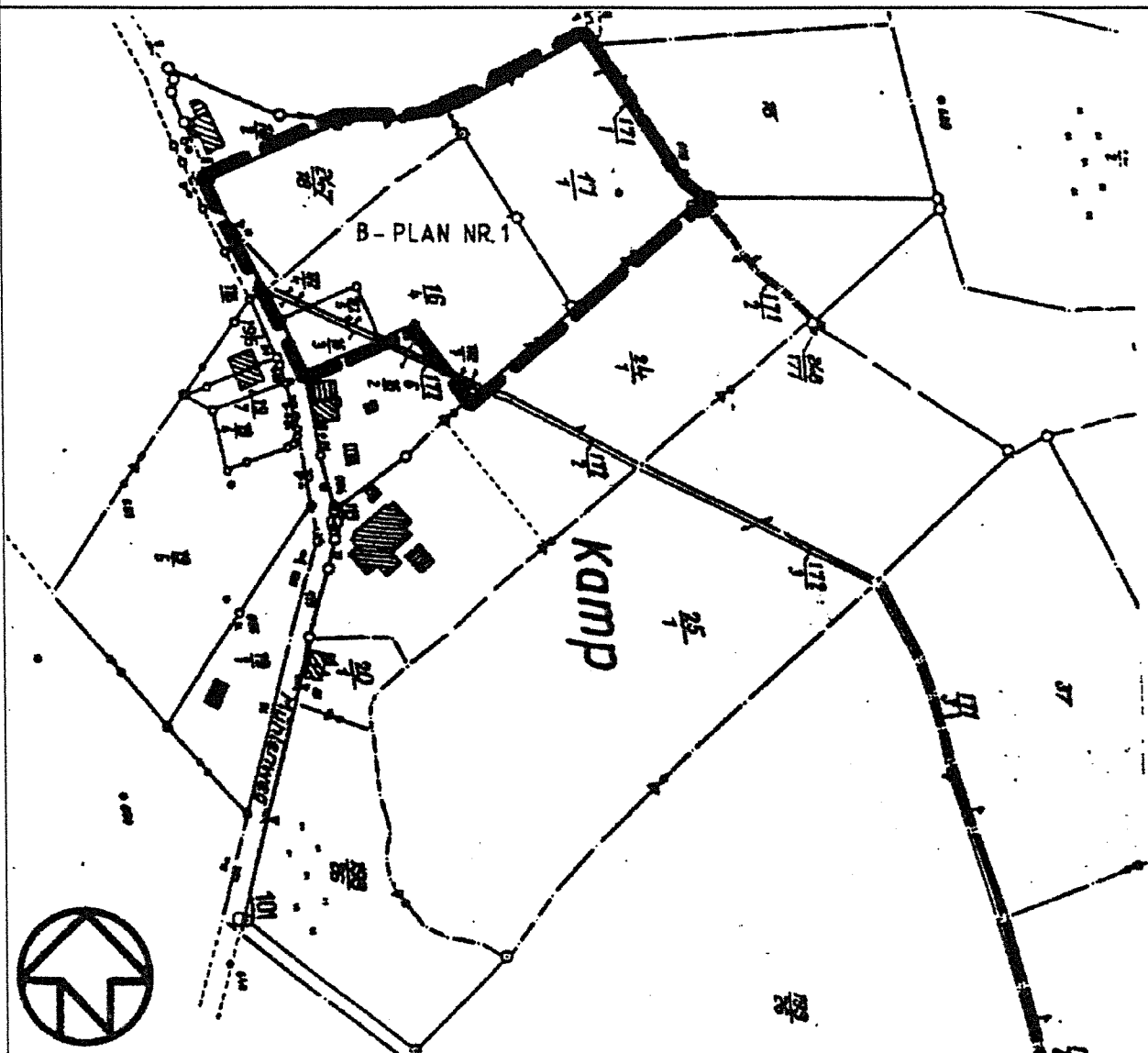


BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Nienborstel
für das Gebiet "Mühlenweg"

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan
2. Lage und Umfang des Plangebietes
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Planungsziele der Gemeinde
4. Verkehrserschließung und -anbindung
5. Ruhender Verkehr
6. Naturschutz und Landschaftspflege
7. Ver- und Entsorgung
8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
9. Flächenbilanz
10. Kosten



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

PLANUNGSBÜRO für
Architektur und Stadtplanung
Dipl. - Ing. Hermann Dirks
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 Fax: /71091

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nienborstel stellt die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbauflächen -W- dar.

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Nienborstel ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,84 ha. Es liegt inmitten des Siedlungskörpers der Gemeinde Nienborstel.

Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch vorhandenen Baubestand sowie derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen, die potentiell ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden können,
- im Osten durch den anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Süden durch vorhandenen Baubestand sowie partiell durch den freien Landschaftsraum,
- im Westen durch den "Mühlenweg" und hieran anschließenden vorhandenen Baubestand.

Topographisch weist das Gelände kaum Bewegung auf; es fällt von Westen in Höhe des "Mühlenweges" mit einer Höhe von ca. 32,10 m nach Nordosten auf ca. 31,50 m bzw. nach Südosten auf ca. 31,00 m ab.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und Planungsziele der Gemeinde

Die Gemeinde Nienborstel hat derzeit erhebliche Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Im Gemeindegebiet sind z.Zt. selbst Restgrundstücke bzw. Baulücken für die Schaffung privaten Wohneigentums kaum noch vorhanden. Dies führte in der Vergangenheit bereits dazu, daß Bauwillige in andere Gemeinden ausweichen mußten. Für die Gemeinde Nienborstel ist somit ein dringender Wohnraumbedarf festzustellen.

Durch die Erschließung des Plangeltungsbereiches soll nunmehr möglichst kurzfristig ein Teil des Bedarfes an Wohnbauflächen abgedeckt und somit eine Abwanderung insbesondere jüngerer Bevölkerungsschichten entgegengewirkt werden. Weiterhin wird der Wohnstandort Nienborstel durch die Bereitstellung der zentralen Grundstücke aufgewertet.

Die Haupterschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt durch den Ausbau einer geplanten Straße mit Wendeanlage als "Sackgassentyp". Diese neu herzustellende Straße stellt den Anschluß an den "Mühlenweg" und weitergehend an das übergeordnete Verkehrsnetz her.

Diese neu herzustellende Planstraße mündet in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 20,0 m; diese Wendeanlage ist somit auch für die Nutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge geeignet. An die Wendeanlage schließen sich zwei kurze Erschließungsstiche an, die der Gemeinde perspektivisch die Erschließung der anschließenden Flächen im Norden wie im Osten ermöglichen; vorerst werden diese beiden Stiche jedoch ausschließlich zur Erschließung der Baugrundstücke Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 20 genutzt.

Zur Sicherung einer geordneten Müllentsorgung werden für die Anwohner der über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten abgesicherten privaten Wohnwege erschlossenen Grundstücke Nr. 4, Nr. 5, Nr. 15 und Nr. 17 in den Einmündungsbereichen in die Erschließungsstraße Müllsammelplätze vorgesehen; die hierfür notwendigen Flächen sind bei der Bemessung der gesicherten Flächen berücksichtigt. Für die Anwohner der Grundstücke Nr. 8, Nr. 10, Nr. 11 und Nr. 20 wird im Bereich der Wendeanlage ebenfalls ein Müllsammelplatz eingerichtet. Im Zuge der Detailplanung durch das beauftragte Ingenieurbüro sind die Standorte der Sammelplätze insgesamt berücksichtigt.

Dem Siedlungscharakter und dem örtlichen Bedarf folgend werden insgesamt 20 Baugrundstücke für den traditionellen "Einfamilienhausbau" geschnitten; eines dieser Baugrundstücke (Nr. 13) wird bereits baulich genutzt.

Bei Grundstücksgrößen von überwiegend 700 - 800 m² wird mit einer festgesetzten GRZ von 0,25 ein für die Gemeinde mit ihrer ländlichen Prägung durchschnittlicher Versiegelungsgrad für die neu zu erschließenden Bauflächen erzielt, der der relativ zentralen Lage des Gebietes unter besonderer Berücksichtigung der mittelbar umgebenden vorhandenen Bebauung angemessen ist. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 begrenzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Weiterhin wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, daß pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind; diese Festsetzung ist städtebaulich erforderlich, um den angestrebten Charakter des Gebietes nachhaltig zu sichern. Eine höhere Nutzungsintensität würde dem gemeindlichen Siedlungscharakter entschieden entgegenlaufen. Zudem sind die geplanten Erschließungsanlagen in der vorliegenden Form nicht dazu ausgelegt, ein durch eine intensivere Auslastung der Baugrundstücke verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen problemlos aufzunehmen. Es wird noch einmal ausdrücklich betont, daß der Bau von Doppel- oder Reihenhausanlagen bzw. von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen den gemeindlichen Planungsabsichten unter Berücksichtigung der gemeindlichen Siedlungsstruktur widerspricht.

Weiterhin werden gestalterische Festsetzungen getroffen, die für eine gewisse "Ortstypik" sorgen und auf die umgebenden und größtenteils durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche abgestimmt sind.

Zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch umfeldunverträgliche Immissionen werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zugelassen.

Da mit diesen Nutzungen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und somit Verkehrslärm verbunden ist, sind diese mit den oben aufgeführten Planungsabsichten der Gemeinde nicht zu vereinbaren. Auch sind die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht zur Aufnahme eines aus den ausgeschlossenen Nutzungen resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommens geeignet.

Auf die Festsetzung eines separaten Kinderspielplatzes für den Geltungsbereich wird verzichtet, da in mittelbarer Nähe innerhalb der Ortslage in zumutbarer Entfernung sehr gute Spielmöglichkeiten gegeben sind. Dieser Spielplatz ist ohne notwendige Querung stark frequentierter Straßen verkehrssicher erreichbar.

Der überdurchschnittlich gut erschlossene, mittelbar an den Plangeltungsbereich angrenzende freie Landschaftsraum steht den zukünftigen Bewohnern des Plangeltungsbereiches für die Erholung zur Verfügung, so daß auf die Festsetzung äquivalenter Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches verzichtet werden kann.

Zur internen Strukturierung wie zur Abgrenzung des Baugebietes zum freien Landschaftsraum werden umgrenzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von jeweils 3,0 m festgesetzt; der vorhandene Knickbestand wird als nachrichtliche Übernahme in der Planung berücksichtigt.

Zur Beurteilung des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt wurde eine "Landschaftsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1" erarbeitet, die im Detail die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen als "Kompensation" des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt benennt. Diese Stellungnahme, die in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde verfaßt wurde, ist der vorliegenden Begründung als **Anlage** beigelegt.

4. Verkehrserschließung und -anbindung

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die Straße "Mühlenweg"; gleichzeitig wird durch den "Mühlenweg" der Anschluß an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz hergestellt.

Die Einmündung der neu herzustellenden Planstraße in den "Mühlenweg" erfolgt in Form einer "Stop-Regelung". Das Profil der neuen Planstraße orientiert sich am Straßentyp AS 3 bzw. im Bereich der öffentlichen Parkflächen am Straßentyp AS 4, Tabelle 17 (Entwurfselemente in Wohngebieten in Orts- oder Stadtrandlage) der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95).

Insgesamt 4 Baugrundstücke (Nr. 4, Nr. 5, Nr. 15 und Nr. 17) wird die Erschließung planungsrechtlich durch die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von jeweils 3,50 m zugunsten der jeweiligen Eigentümer gesichert.

5. Ruhender Verkehr

Für den Plangeltungsbereich wird mit einer Endauslastung von 20 Wohneinheiten (WE) gerechnet.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

Der EAE 85/95, Punkt 5.2.1.2 folgend sind in geplanten Baugebieten ohne private Stellplatzdefizite in der Regel eine Parkmöglichkeit im öffentlichen Bereich für etwa 3 - 6 Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Bei einer geplanten Endauslastung von 20 Wohnungen sind insgesamt 4 öffentliche Parkplätze vorgesehen, was einer Parkmöglichkeit auf 5 Wohnungen entspricht. Selbst bei einer nicht zu erwartenden höheren Ausnutzung der Baugrundstücke verbleibt somit noch eine rechnerische Reserve. Die Anzahl der öffentlichen Parkflächen entspricht der ländlichen Prägung mit geringer Dichte des Plangebietes.

Die notwendigen öffentlichen Parkflächen werden ausschließlich im Verlauf der neu herzurichtenden Planstraße als Längsparkstreifen angeordnet.

Der zu erwartende Bedarf an öffentlichen Parkflächen ist somit abgedeckt.

6. Naturschutz und Landschaftspflege

Die als Anlage beigefügte "Landschaftsplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1" regelt im Detail die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen als Kompensation des Gesamteingriffes in den Naturhaushalt. Zusammenfassend wird konstatiert, daß der Eingriff teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert wird; der verbleibende Kompensationsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches auf gemeindeeigenen Flächen in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durch Schaffung von Kompensationsflächen mit 25 % Gehölzpflanzungsanteil durchgeführt. Die Gemeinde Nienborstel verpflichtet sich, als sog. "freiwillige Leistung" die in der "Landschaftsplanerischen Stellungnahme" beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser aus dem Plangelungsbereich wird über Straßenkanäle der natürlich belüfteten Teichanlage der Gemeinde Nienborstel zur Reinigung zugeführt.

Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in die gemeindeeigene natürlich belüftete Teichanlage geleitet.

7.2 Wasser

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluß an das gemeindeeigene Versorgungsnetz.

7.3 Elektrizität

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Schleswag.

7.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die zentrale Abfallbeseitigung. Diese ist durch die Satzung über die Abfallbeseitigung des Kreises Rendsburg-Eckernförde geregelt.

7.5 Feuerlöscheinrichtungen

Zur Feuerbekämpfung stehen in zulässiger Entfernung ausreichende Löscheinrichtungen zur Verfügung.

8. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland	ha	%
Allgemeines Wohngebiet	1,60	86,96
vorhandene Knicks	0,05	2,72
öffentliche Verkehrsflächen	0,19	10,32
	1,84	100,00

10. Kosten

Für die festgesetzten Erschließungsanlagen wurde der folgende Kostenaufwand ermittelt:

- Baustelleneinrichtung	DM 29.200,--
- MW-Kanal	DM 177.900,--
- Straßenbau	DM 339.600,--
- Wasserversorgung	DM 95.800,--
- Insgemeinkosten	DM 77.100,--
- Kosten Bebauungsplan	DM 20.000,--
	<hr/>
	DM 739.600,--
	<hr/>

Die Kosten werden in die Investitions- und Haushaltsplanung aufgenommen.

Aufgrund der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung ist die Gemeinde Nienborstel berechtigt, zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwandes für Erschließungsanlagen Erschließungsbeiträge zu erheben. Gemäß der Erschließungsbeitragssatzung trägt die Gemeinde Nienborstel 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Nienborstel Anschlußbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabegesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Nienborstel, den 03. Feb. 2000



- Bürgermeister -

