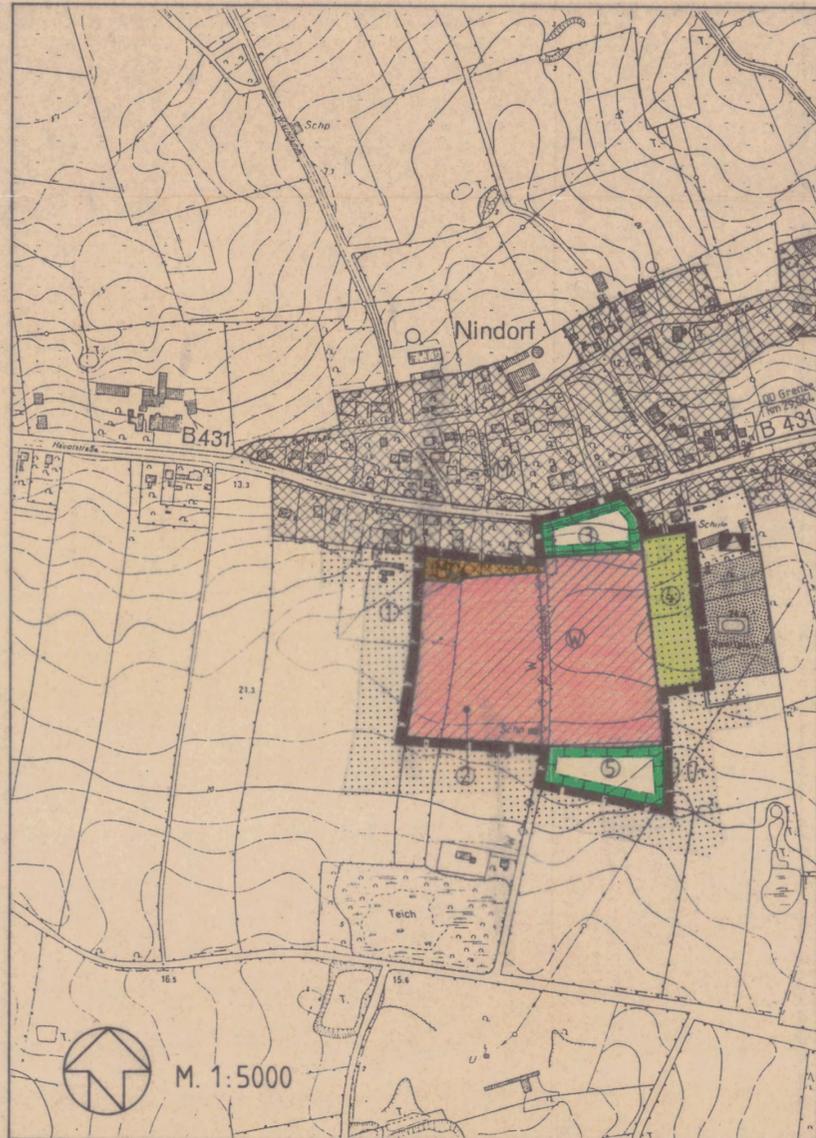


# 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE NINDORF



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	Wohnbauflächen	§5 Abs.2 Nr.1 BauGB §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO
	Gemischte Bauflächen	§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO
<b>2. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>		
	Wasserleitung	§5 Abs.2 Nr.4 BauGB
<b>3. Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>		
	Flächen für die Landwirtschaft	§5 Abs.2 Nr.9 BauGB
<b>4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§5 Abs.2 Nr.10 BauGB
<b>5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN</b>		
	Umgrenzung der Teiländerungsflächen	
①	Laufende Nummern der Teilflächen, z.B. Nr. 1	

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau am 03.04.1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 12.02.1997 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 12.02.1997 den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung sowie der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 12.05.1997 bis zum 12.06.1997 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.04.1997 in der Dithmarscher Landeszeitung und der Dithmarscher Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.10.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Flächennutzungsplanänderung wurde am 22.10.1997 von der Gemeindevertretung beschlossen. Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.10.1997 gebilligt.
- Die Genehmigung dieser Flächennutzungsplanänderung wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 03.03.1998 Az.: IV 810 c-512.M11-51.78 (2.Fnd.) - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
- ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluß der Gemeindevertretung vom [ ] erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Dies wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom [ ] bestätigt.~~
- Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Flächennutzungsplanänderung ist mithin am 09.04.1998 wirksam geworden.

Nindorf, den 15.12.1997 Der Bürgermeister



**PLANUNGSBÜRO** 25746 HEIDE  
 FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG LOHER WEG 4  
 DIPL.-ING. HERMANN DIRKS TEL. (0481) 71066  
 FAX (0481) 71091

Nindorf, den 09.04.1998



Der Bürgermeister  
*Sprengel*

## 2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE NINDORF

Nr.	Gebietsbezeichnung
1	Südlich B 431, westlich des Ziegeleiweges
2	Südlich B 431, beidseitig des Ziegeleiweges
3	Südlich B 431, östlich des Ziegeleiweges
4	Südlich B 431, westlich des Sportplatzes
5	Östlich des Ziegeleiweges, westlich des Sportplatzes

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nindorf

### Teilfläche Gebietsbezeichnung

---

- |       |  |
|-------|--|
| Nr. 1 | Südlich B 431, westlich des Ziegeleiweges            |
| Nr. 2 | Südlich B 431, beidseitig des Ziegeleiweges          |
| Nr. 3 | Südlich B 431, östlich des Ziegeleiweges             |
| Nr. 4 | Südlich B 431, westlich des Sportplatzes             |
| Nr. 5 | Östlich des Ziegeleiweges, westlich des Sportplatzes |

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nindorf trat am 01-02-1980 in Kraft; der Plan wurde zwischenzeitlich einem Änderungsverfahren unterzogen.

Die Gemeinde Nindorf mit zur Zeit ca. 1.000 Einwohnern bildet mit der Stadt Meldorf ein baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet; Meldorf ist Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Die im Dienstleistungs- und industriell-gewerblichen Bereich gut ausgestattete Stadt Meldorf soll sich für einen stark landwirtschaftlich geprägten Verflechtungsbereich und als wichtiger Arbeitsstandort weiterentwickeln.

Die Gemeinde Nindorf hat derzeit erhebliche Probleme mit der Deckung der vorhandenen örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken; aus diesem Grunde beschloß die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet ausnahmslos gemeindeeigene Flächen, deren Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet kurzfristig die Bedarfsspitze abdecken soll; hierdurch erhofft sich die Gemeinde ein Ende der bereits festzustellenden Abwanderung von aus dem Gemeindegebiet stammenden -vornehmlich jüngeren- bauwilligen Einwohnern. Derzeit ist für die Gemeinde Nindorf ein dringender Wohnraumbedarf zu konstatieren.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 wird die vorliegende 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nindorf notwendig, da die betreffenden Flächen -bis auf einen ca. 50 m breiten Streifen südlich der B 431, der als Gemischte Baufläche dargestellt ist- als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt sind.

Da der vorhandene gemeindliche Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch die durch den B-Plan Nr. 5 festgesetzten 30 Einheiten nicht gänzlich gedeckt werden kann, plant die Gemeinde eine spätere Erweiterung der Wohnbebauung im westlichen Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 5. Bezüglich der Umsetzung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird von einem Zeitraum von insgesamt ca. 10 Jahren ausgegangen; die Realisierung des B-Planes Nr. 5 wird vorraussichtlich 5 Jahre in Anspruch nehmen. Diese zusätzlichen Flächen zeichnen sich ebenso wie die erstgenannten durch ihre zentrale Lage innerhalb des Gemeindegebietes in mittelbarer Nähe zu vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen aus und können durch den auszubauenden Ziegeleiweg kostengünstig an die überörtlichen Verkehrswege und Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Aus diesem Grunde sind die beschriebenen Flächen derzeit anderen möglichen Wohnstandorten innerhalb des Gemeindegebietes vorzuziehen.

Aus der parallel laufenden Detailplanung bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 sowie den weitergehenden gemeindlichen Überlegungen ergeben sich in Verbindung mit den derzeit eher schematisch zu nennenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die es zu detaillieren und anzupassen gilt, insgesamt 5 Teilflächen mit differierenden Nutzungen innerhalb des Planänderungsbereiches.

Die Lage der Teilflächen, die bisherigen und zukünftigen Nutzungen sowie die Ziele der Planungen werden im Einzelnen wie folgt erläutert:

### **1. Südlich B 431, westlich des Ziegeleiweges**

Das Areal der Teilfläche Nr. 1 ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da die Breite der Gemischten Baufläche -M- südlich der B 431 mit 50 m z.Zt. eher schematisch dargestellt ist, wird die Fläche zwischen dieser Darstellung und den nunmehr nördlich angrenzenden Wohnbauflächen -W- entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten der Gemischten Baufläche -M- und damit den südlich der B 431 gelegenen Grundstücken zugeordnet; der Verbleib eines keilförmigen Reststreifens in Form von Flächen für die Landwirtschaft wäre funktional und planerisch nicht nachvollziehbar.

Die bisher nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wird in eine Gemischte Baufläche -M- nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO umgewandelt.

### **2. Südlich B 431, beidseitig des Ziegeleiweges**

Das Areal der Teilfläche Nr. 2 ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche und zu einem geringen Teil im Norden als Gemischte Baufläche -M- dargestellt.

Diese Flächen sind aus den bereits oben aufgeführten Gründen insbesondere als Wohnstandort geeignet und sollen daher die künftige Wohnbebauung aufnehmen.

Durch die Darstellung dieser Flächen als Wohnbauflächen soll der Ortskern Nindorfs in mittelbarer Nähe zu vorhandenen gemeindlichen Einrichtungen und in topographisch außergewöhnlich attraktiver Lage zum primären Wohnstandort innerhalb des Gemeindegebietes aufgewertet werden.

Die bisher nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als Gemischte Baufläche -M- dargestellten Flächen werden in eine Wohnbaufläche -W- nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO umgewandelt.

### **3. Südlich B 431, östlich des Ziegeleiweges**

Das Areal der Teilfläche Nr. 3 ist im Flächennutzungsplan derzeit als Gemischte Baufläche -M- dargestellt.

Im Zuge der Gesamtplanung für den betreffenden Bereich werden durch den zeitgleich in Aufstellung befindlichen Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Nindorf in Form einer Flächenbilanzierung vor und nach dem geplanten Eingriff sowie der Ermittlung des Bedarfes an Kompensationsflächen und -maßnahmen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fixiert, die im B-Plan Nr. 5 in der Planzeichnung und im Text mit entsprechenden qualitativen Aussagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.

Um für die vorgesehene, auf die Gesamtkonzeption abgestimmte Festsetzung die Voraussetzungen zu schaffen, wird die bisher nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 als Gemischte Baufläche -M- dargestellte Fläche in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB umgewandelt.

#### **4. Südlich B 431, westlich des Sportplatzes**

Das Areal der Teilfläche Nr. 4 ist derzeit als Grünfläche - Sportplatz dargestellt.

Die vorhandene Sportplatzanlage nördlich von Schule und Kindergarten soll nicht weiter ausgedehnt werden. Die von der Planänderung betroffenen Flächen werden daher ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch diese Maßnahme wird weiterhin ein zumindest planungsrechtlich mögliches Heranrücken von Sportanlagen an die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen; Konfliktpotential in Form von denkbaren Immissionsproblemen durch Sportnutzungen wird durch die Schaffung dieses über 50 m breiten "Geländepuffers" von vornherein ausgeschlossen.

Die bisher nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als Grünfläche - Sportplatz dargestellte Fläche wird in eine Fläche für die Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a umgewandelt.

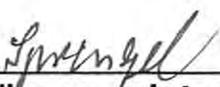
#### **5. Östlich des Ziegeleiweges, westlich des Sportplatzes**

Das Areal der Teilfläche Nr. 5 ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Wie bereits im Rahmen der Erläuterungen zur Teilfläche Nr. 3 aufgeführt, werden durch den Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft benannt, die im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 5 planungsrechtlich fixiert werden.

Die derzeit nach § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche wird in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB umgewandelt.

Nindorf, den 15.12.1997

  
-Bürgermeister-



**Ergänzung gemäß Erlaß des Innenministers vom 03-03-1998  
Az.: IV 810 c - 512.111 - 51.78 (2.Änd.)**

Im Zuge des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Nindorf werden bezüglich der Schallemissionen, die von der Bundesstraße 431 ausgehen, auf der Grundlage eines schalltechnischen Fachgutachtens folgende Regelungen bezüglich der südlich angrenzenden Bauflächen getroffen:

Zwischen der stark frequentierten Bundesstraße 431 und den Bauflächen wird eine Pufferzone in Form einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angeordnet, die in einem neu herzurichtenden Knick auf der Nordseite der Baugrundstücke endet. Auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Nindorf werden für die hieran angrenzenden Baugrundstücke bezüglich der erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Unterschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sicherzustellen. Weiterhin wird ergänzend durch das Fachgutachten darauf hingewiesen, daß bei der Planung der Schallschutzmaßnahmen die Gebäude und ihre Nebengebäude mit ihrer Schirmwirkung zum Schutz der straßenabgewandten Außenbereiche und der zurückliegenden Bebauung (obwohl hier die Orientierungswerte ausnahmslos eingehalten werden) herangezogen werden sollten. Die Gebäudeorientierung bzw. der Wohngrundriss bieten weitere Möglichkeiten, die Lärmbelastung zu reduzieren. So können Räume, deren Nutzungen weniger lärmempfindlich sind, wie Küchen, Hausarbeitsräume, Bäder, Treppenhäuser zur lärmzugewandten Seite orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Durch die im Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Nindorf festzusetzenden Regelungen wird sichergestellt, daß die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die Bauflächen eingehalten werden.

**Nindorf, den 20. März 1998**

  
-Bürgermeister-

