

# Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Nindorf

für das Gebiet nördlich der Hauptstraße (B 431), östlich der Straße Op de Wisch und südlich der Gemeindegrenze

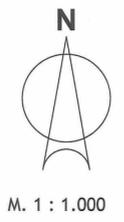
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 Landesbauordnung (LBO SH) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
Gemeinde Nindorf  
Flur 2  
Datenaktualität:  
21.12.2021



Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990



## ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl
- II** max. Anzahl der Geschosse
- TH 6,00** max. zulässige Traufhöhe
- FH 9,00** max. zulässige Firsthöhe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Baugrenze
- o offene Bauweise zulässig
- △ Einzelhäuser zulässig

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

- Strassenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß-/Radweg
- öffentliche Stellplätze
- Strassenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

- Flächen für die Abwasserentsorgung
- RB Rückhaltebecken
- P Abwasserpumpe

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

- Abwasserleitungen

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

- öffentliche Grünfläche
- Erholungs-/Ausgleichsfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16a BAUGB)

- Entwässerungsgräben

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- K Gesetzlich geschützte Biotope (bestehende Knicks) - nachrichtliche Übernahme
- Maßnahmenfläche (s. textl. Fests. 3.x)

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

- Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

FLÄCHEN MIT BEPFLANZUNGSBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorschlag Grundstücksabgrenzung
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 11.05.2021 bis 19.05.2021 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.06.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 21.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2021 bis 29.10.2021 während folgender Zeiten Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr und Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder elektronisch abgegeben werden können, in der Zeit vom 13.09.2021 bis 21.09.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.mitteldithmarschen.de“ zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Nindorf, 05. AUG. 2022  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Musum, den 09.08.2022  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)  
Landschaftsplanung und Vermessung (LVerGeo SH)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Nindorf, 05. AUG. 2022  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Nindorf, 05. AUG. 2022  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15. AUG. 2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, ein Verletztes von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24. AUG. 2022 in Kraft getreten.

Nindorf, 24. AUG. 2022  
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 18 BauNVO)**  
Bezugspunkt der Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Sofern das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie, die an die Fläche(n) angrenzt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient/dienen.

**3. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20) BauGB**

**3.1 Flächenbefestigung**

Für die Flächenbefestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den Baugrundstücken sind Vollversiegelungen (z.B. Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss) unzulässig.

**3.2 Grünfläche G1**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine extensiv gepflegte Wiese mit sieben einheimischen Einzelbäumen anzulegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

**3.3 Maßnahmenfläche M1**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Knick fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

**3.4 Maßnahmenfläche M2**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine extensiv gepflegte Wiese anzulegen.

**3.5 Maßnahmenfläche M3**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die bestehende Knickstruktur zu erhalten und mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu ergänzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**3.6 Maßnahmenfläche M4**

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Ba. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde bzw. des Trägers der Abwasserentsorgung vorzusehen.

**5. Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)**

**5.1 Garagen und Nebenanlagen, Stellplätze:**

Garagen und Nebenanlagen sind nur hinter der verlängerten Vorderkante des Hauptgebäudes zulässig. Als Vorderkante gilt die Gebäuseite, die einer in diesem B-Plan festgesetzten, direkt an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zugewandt ist. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als einer Seite an eine Straßenbegrenzungslinie an, ist die Seite maßgeblich, die auf der längsten Strecke angrenzt.

Je Wohngebäude sind mind. zwei Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten, bei einer zweiten Wohnung im Gebäude insgesamt drei Stellplätze.

**5.2 Einfriedungen:**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, Einfriedungen durch Bepflanzung bis 1,30 m.

**5.3 Vorgartengestaltung**

Vorgartenbereiche sind mit Pflanzen zu gestalten, soweit sie nicht als Wege oder Zufahrten notwendig sind. Stein-/Kies-/Splitt- und Schotterflächen sowie Kunstrasen sind unzulässig.

Vorgarten bezeichnet den Bereich zwischen vorderer Gebäudefluchtlinie eines Grundstücks und öffentlicher Verkehrsfläche. Liegt ein Grundstück an zwei Verkehrsflächen (z.B. Eckgrundstück), so gilt der Bereich zwischen vorderer und seitlicher Gebäudefluchtlinie und öffentlicher Verkehrsfläche als Vorgarten.

**5.4 Verstöße/Ordnungswidrigkeit:**

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter den Ziffern 5.1 bis 5.3 aufgeführten Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 3 LBO zu Garagen und Nebenanlagen, Stellplätzen, Einfriedungen und Vorgartengestaltung verstößt.

Projekt	
<b>Bebauungsplan Nr. 14</b> <b>Gemeinde Nindorf</b>	
Auftraggeber	
Gemeinde Nindorf; über Amt Mitteldithmarschen	
Plan	
<b>Bebauungsplan Nr. 14</b>	
Planverfasser	Projektnummer
Planungsbüro Sven Methner	20-14
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de	Maßstab
	1 : 1.000



## Gemeinde Nindorf

Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 14  
für das Gebiet nördlich der Hauptstraße (B 431)  
östlich der Straße „Op de Wisch“ und südlich der  
Gemeindegrenze

Stand Satzungsbeschluss November 2021

Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2	Übergeordnete Planungsvorgaben.....	3
2.1	Ziele der Raumordnung.....	3
2.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise, Anzahl der Wohnungen.....	8
3.4	Erschließung.....	8
3.5	Grünordnung.....	10
3.6	Örtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
3.7	Immissionen.....	12
4	Naturschutz/Eingriffsregelung .....	13
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	13
4.2	Eingriffsermittlung und -bewertung.....	14
5	Umweltbericht.....	17
5.1	Einleitung.....	17
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	18
5.3	Zusätzliche Angaben.....	23
6	Rechtsgrundlagen.....	26

## **1 Einleitung**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 14 umfasst das Gebiet östlich der Straße „Op de Wisch“ und nördlich der Hauptstraße, in zweiter Reihe hinter der Bebauung dieser Straßen, und südlich der Astrid-Lindgren-Schule. Das Plangebiet hat Größenordnung von ca. 2,9 ha und liegt am westlichen Rand der Gemeinde. Es umfasst die Flurstücke 277 und 278 sowie ein Teilstück des Flurstücks 219/23 der Flur 2 der Gemarkung Nindorf/ Gemeinde Nindorf. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gemeinde Nindorf mit rund 1.153 Einwohnern<sup>1</sup> grenzt unmittelbar an die Stadt Meldorf, ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums mit 7.247 Einwohnern.

### **1.2 Anlass und Ziel der Planung**

Die Gemeinde Nindorf möchte der ortsansässigen Bevölkerung und deren Familien ermöglichen, sich auch in zweiter und dritter Generation im Ort niederzulassen. Die Nachfrage nach Baugrund ist unverändert hoch. Dithmarschen, und damit auch Nindorf, gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Hauptstraße (Bundesstraße 431) ist Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Albersdorf/Meldorf der A23. In der anderen Richtung führt die Straße zum Bahnhof Meldorf und zum Nahversorgungszentrum sowie zur Bundesstraße 5 Richtung Heide bzw. Brunsbüttel. Pendler in den Großraum Hamburg sind daher ebenso gut versorgt wie Pendler im regionalen Bezug. Die Nähe zum Unterzentrum Meldorf mit seiner vielfältigen Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, Einzelhandel, medizinische Versorgung) und die gute überörtliche Verkehrsanbindung macht Nindorf attraktiv für junge Familien.

Aus diesen vielfältigen Gründen hat die Gemeinde die Aufstellung des B-Planes beschlossen.

## **2 Übergeordnete Planungsvorgaben**

### **2.1 Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung.

Die Ziele der Raumordnung für die Gemeinde Nindorf werden im Landesentwicklungsplan (LEP) aus dem Jahr 2010 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt. Der vorliegende Entwurfsstand zur Neuaufstellung des LEP (2020) wird berücksichtigt.

Im folgenden werden nur die Grundsätze und Ziele behandelt, die für das Baugebiet relevant sind.

Der westliche Siedlungsbereich Nindorfs gehört gemäß Darstellung im Regionalplan zum baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Unterzentrums mit Funktionen eines

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2019

Mittelzentrums Meldorf, kann also auch die Schwerpunktfunktionen des zentralen Ortes mit übernehmen, u.a. für die Wohnbauentwicklung (Regionalplan Kap. 6.1 (3)). Das Plangebiet als bisher unbebaute Fläche zählt bisher nicht zu diesem baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich. Das neue Baugebiet liegt jedoch in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze und unterstreicht die funktionale Verflechtung mit der Nachbargemeinde Meldorf. Es ist im Nordwesten, Westen und Süden vom regionalplanerisch ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Stadt-Umland-Verbunds Meldorf-Nindorf umgeben und rundet die Siedlungsfläche daher an dieser Stelle sinnvoll ab. Die im Gemeindegebiet liegenden bisherigen Teile des baulich zusammenhängenden Siedlungsbereichs, die noch nicht bebaut sind (eher südlich der Ortslage) sind im Vergleich etwas weniger gut als Siedlungsabrundung geeignet.

Es gelten für die raumordnerische Einschätzung der Planung die allgemeinen Grundsätze der Wohnbauentwicklung für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion LEP Kap. 2.5, Regionalplan Kap. 6.2). Demnach ist in allen Gemeinden eine Wohnungsbauentwicklung möglich. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind gehalten, sich hierbei auf den örtlichen Bedarf zu beschränken. Sie sollen sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen (siehe dazu Kap. 3.).

Laut Regional- und Landesplanung steht der Gemeinde Nindorf bis zum Jahr 2030 einen Entwicklungsrahmen von 52 WE für den örtlichen Bedarf zur Verfügung. Das ergibt sich aus den 522 vorhandenen Wohneinheiten (WE) zum Stichtag 31.12.2017. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Nindorf können bis zum Jahr 2030 bis zu 10% weitere WE verwirklichen, um den örtlichen Bedarf zu decken. Wie oben erwähnt wird der Entwurfsstand des neuen LEP angemessen berücksichtigt.

Abziehen sind von dieser Summe 17 WE für den Boßelkamp (Bebauungsplan Nr. 13 von 2018). Auf den dort befindlichen Grundstücken, die mittlerweile alle bebaut bzw. eine Bebauung genehmigt ist, werden reine Einfamilienhäuser errichtet, auch wenn dort bis zu zwei WE je Gebäude zulässig sind.

Zuletzt sind o.g. Innenpotentiale abzuziehen: Die Innenpotentialanalyse der Planungsgruppe Dirks aus Heide aus dem Jahr 2016 kommt zu folgendem Ergebnis: „Hinsichtlich der Innenentwicklungspotenziale wurde geprüft, wie viele der vorhandenen Flächen tatsächlich in absehbarer Zeit einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Insgesamt gibt es in der Gemeinde derzeit 18 Potenzialflächen. Für sieben dieser Potenzialflächen besteht ein Baurecht und es sind für diese Flächen keine Realisierungshemmnisse vorhanden (vgl. Kapitel 3). Diese Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf vorgesehen. Konkrete Vorhaben sind der Gemeinde bisher aber noch nicht bekannt. Zu diesen sieben Potenzialflächen mit Baurecht gehört auch die Potenzialfläche III, sie ist für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die restlichen sechs Potenzialflächen sind für eine wohnbauliche Nutzung geeignet. Sie bieten Platz für ca. sieben Wohneinheiten. Da man nicht ausschließen kann, dass auf diesen Grundstücken Vor-

<b>Entwicklungsrahmen</b>	
WE 2017	522
Ausgangswert	52
Boßelkamp	-17
Farnwinkel	-1
Hauptstraße	-1
Innenpotentiale	-7
<b>Ergebnis</b>	<b>26</b>

*Abbildung 1: Berechnung des Wohnungsbauentwicklungsrahmens für Nindorf*

haben umgesetzt werden, müssen die sieben entsprechenden Wohneinheiten vom Entwicklungs der Gemeinde abgezogen werden.“<sup>2</sup>

Des Weiteren ist an der Hauptstraße 1 WE hinzugekommen, sowie in Farnwinkel 1 WE auf einer Potentialfläche. Sie verringert die Summe der abzuziehenden Potentialflächen um eine auf sechs. Der Entwicklungsrahmen der Gemeinde Nindorf für die Verwirklichung von Wohnraum liegt demnach bei 27 WE bis zum Jahr 2030.

Allerdings zeichnet sich derzeit ab, dass in der Neuaufstellung des LEP, die noch 2021 in Kraft treten soll, der Berechnungstichtag für den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen auf den 31.12.2020 verschoben wird. Zu diesem Zeitpunkt hatte Nindorf einen Wohnungsbestand von 538, der 10%-Rahmen beträgt also mit 54 zwei Wohneinheiten mehr als 2017. Zudem wären die im Zeitraum 2018-2020 fertig gestellten 16 neuen Wohnungen nicht mehr anzurechnen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen laut neuem LEP würde also bei 44 Wohneinheiten für Nindorf liegen statt bei 26 ( $26+2+16=44$ ).

Nach dem bisherigen Vorentwurf der Erschließungsplanung können im Plangebiet 24 Baugrundstücke entstehen. Die Gemeinde geht davon aus, dass auf den meisten nur eine Wohneinheit entsteht - ebenso, wie im letzten Neubaugebiet des B-Plans 13 (s.o.). Daher wird die Planung als konform zu den Zielen der Raumordnung angesehen, auch nach bisher gültigem LEP. Da die Fläche komplett im Eigentum der Gemeinde ist, kann über den Abverkauf die zeitliche Streckung der baulichen Entwicklung über den Planungszeitraum bis 2030 sowie die Reihenfolge der Bebauung der Baugebiete gesteuert werden. Es liegt auch im Interesse der Gemeinde, dass nicht an unterschiedlichen Ecken des Plangebiets gleichzeitig einzelne Neubauten entstehen.

Die städtebauliche Entwicklung soll grundsätzlich in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP). Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.

Das Plangebiet schließt auf zweieinhalb Seiten an bestehendes Siedlungsgebiet an und kann deshalb als städtebaulich integriert betrachtet werden. Die o.g. verbleibenden sechs Potentialflächen im Innenbereich stehen derzeit weiterhin nicht zur Verfügung, so dass eine Alternativentwicklung im Innenbereich nicht möglich ist.

Bessere Alternativen im Außenbereich am Siedlungsrand sind aufgrund der städtebaulichen Integration sowie des Immissionsschutzes auch nicht vorhanden. Dazu wird auf die Begründung zur parallel aufgestellten 11. Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

## 2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im FNP der Gemeinde Nindorf einschließlich der gültigen Änderungen ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet. Daher wird für das Plangebiet parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 14 die 11. Änderung des FNPs durchgeführt.

## 3 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde Nindorf zeigt eine Entwicklung entlang der Dorfstraße/ Heeseweg und der parallel gelegenen B 431 (Hauptstraße/ Bargenstedter Straße), was die vor allem die historisch gewachsene verkehrliche Ausrichtung und Lage zwischen Meldorf und dem

---

<sup>2</sup> Planungsgruppe Dirks, Innenentwicklungspotentialanalyse der Gemeinde Nindorf, Heide, Sept. 2016

Geestrücken, also dem Binnenland, unterstreicht. Neuere Baugebiete liegen südlich der Bundesstraße. Der Übergang zur Stadt Meldorf im Westen ist fließend - eine Abgrenzung der beiden Gemeinden zueinander ist nicht wahrnehmbar.

Dem Ziel der Daseinsvorsorge und damit einhergehend auch der Stabilisierung der Bevölkerungszahl, die sich in den vergangenen 10 Jahren nur unwesentlich verändert hat, soll die Bereitstellung von ca. 24 Grundstücken für den Bau von Einzelhäusern dienen.

Eine Analyse der Wohnraumentwicklung zeigt, dass die Nachfrage zwar schwankend ist. Dies liegt am Vorhandensein von Bauland oder dessen Mangel. Durchschnittlich wurden jedoch in den vergangenen 10 Jahren 4,8 Wohnungen genehmigt (Neubau und Baumaßnahmen), davon 4,6 pro Jahr auch fertiggestellt, verteilt auf durchschnittlich 4,2 fertiggestellte neue Wohngebäude per anno. Damit verzeichnet Nindorf laut Statistikamt Nord einen durchschnittlichen Zuwachs von 5,2 Wohneinheiten pro Jahr zwischen 2010 und 2020. Die Spitzen der Zuwächse liegen natürlich in den Jahren, nachdem ein neues Baugebiet ausgewiesen worden war.

Dies zeigt auch die Entwicklung der Einwohnerzahlen. Laut Statistikamt Nord zum Stichtag 31.12.2020 lag Nindorf in den vergangenen 20 Jahren nie unter 1132 Einwohnern (2018). Durchschnittlich waren in diesem Zeitraum 1160 Einwohner gemeldet, mit einem Höchststand von 1209 im Jahre 2009. Auch die Betrachtung der Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenze hinweg zeigt, dass Nindorf eine stabile Bevölkerung aufweist, ein attraktiver Wohnstandort ist und damit weiterhin als Daseinsvorsorge Wohnbauland ausweisen sollte. Die Zeitreihe seit 2000 weist überwiegend Jahre mit Zuwanderungen aus und nur neun Jahre mit einem negativen Saldo<sup>3</sup>. Dabei liegt das Verhältnis der Abgewanderten gegenüber den Zugewanderten bei 105:126. Das Durchschnittsalter liegt mit knapp 46 Jahren (45,9) unter allen Nachbargemeinden mit Ausnahme von Bargenstedt. Grund hierfür ist sicherlich die gute Ausstattung beider Gemeinden mit einem gemeinsamen Kindergarten in Nindorf und einer Grundschule in Bargenstedt, was sehr attraktiv für junge Familien ist. Bei der Betrachtung dieser Entwicklungen und der örtlichen Gegebenheiten wird deutlich, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen auch für die Auslastung der öffentlichen Infrastruktur sehr sinnvoll ist.

Wie die ausführliche o.g. Innenpotentialanalyse zeigt, liegen im Innenbereich der Gemeinde keine Flächen vor, auf die die Gemeinde Zugriff hätte. Zwar konnten sieben Flächen identifiziert werden, für die Baurecht vorliegt, jedoch stehen sie nicht zur Verfügung. Teils sind die Eigentümer nicht bereit, sie zu veräußern, teils stellen sie Reserveflächen für Gewerbebetriebe dar. Weitere zehn Flächen weisen zwar Baurecht auf, jedoch sind erkennbar Realisierungshemmnisse vorhanden. Zwei weitere Flächen umfassen eine ehemalige Hausmülldeponie und das Grundstück einer abgebrannten Gaststätte. Hier erfordern die Anbauverbotszone, die Zufahrtsbeschränkungen sowie große alte Bäume zumindest eine detaillierte Betrachtung. Vermutlich ist in diesem Fall ein Bauleitplanungsverfahren angezeigt. Die Fläche ist dennoch nicht umfangreich genug für die Deckung des Bedarfs. Alle anderen in der Analyse erfassten Potentialflächen im Innenbereich sind nicht entwicklungsfähig.

Zweck des B-Plans Nr. 14 ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, da die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durch Ortsansässige weiter anhält. Die o.g. Innen-

---

<sup>3</sup> Dabei ist zu beachten, dass der Mikrozensus im Jahr 2011 vermutlich rückwirkend im Jahr 2010 zu Zahlensprüngen geführt hat, die lediglich eine Bereinigung der Fortschreibung darstellen.

entwicklungspotentialanalyse hat gezeigt, dass die verfügbaren Flächen den Bedarf nicht decken können, was zuletzt zur Aufstellung des B-Plans Nr. 13 im Jahr 2018 geführt hat, dessen Flächenpotential aber erneut ausgeschöpft ist. Um den Bedarf zu decken werden rund 2,9 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen neu überplant. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) kommt die Gemeinde also ihrem Auftrag für die Daseinsvorsorge nach. Wie oben bereits ausgeführt, ist allen Gemeinden grundsätzlich eine Wohnungsbauentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese soll sich an vorhandenen Bedarfen orientieren, die zukünftige demographische Entwicklung berücksichtigen und dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung folgen.

Durch die Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen, ein Knick wird größtenteils entfernt. Mit der Bebauung entfällt die Fläche als Lebensraum. Eine Bebauung hat stets Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, da in die oberen Bodenstrukturen eingegriffen wird und der Wasserabfluss bzw. die Grundwasserneubildung durch Versickerung aufgrund der Bodenversiegelung verhindert wird. Auch auf das Landschaftsbild hat eine Bebauung Auswirkungen, da sich das Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche zu Ungunsten der Landschaft verändert. Diese Auswirkungen und der Umgang damit wird in den Kapiteln 4 und 5 behandelt.

Alternativflächen in vergleichbarer Größe am sonstigen Siedlungsrand sind entweder aufgrund benachbarter immissionsträchtiger Nutzungen nicht vergleichbar geeignet bzw. stehen aufgrund fortdauernder Nutzung (z.B. Landwirtschaft, Reiterhof) nicht zur Verfügung (z.B. zentral südlich der Hauptstraße oder nördlich der Dorfstraße) oder würden aufgrund der ansonsten eher bandartigen Siedlungsstruktur deutlich in die Landschaft ausgreifen und daher stärkere entsprechende Eingriffe darstellen als das Plangebiet, das zu mehr als der Hälfte an bestehende Siedlungsflächen angrenzt. Darüber hinaus sind andere Flächen in entsprechender Größenordnung derzeit für die Gemeinde nicht verfügbar.

Der hohe Bedarf an Wohnraum zeigt sich an der großen Anzahl von Anfragen für Bauland, die die Gemeinde verzeichnet. Über 50 Anfragen liegen derzeit vor, davon über 20 von Interessenten, die einen direkten Bezug zur Nindorf haben: Die Interessenten wohnen bereits in der Gemeinde oder sie möchten nach Abschluss ihrer Ausbildung wieder in ihren Heimatort zurückziehen. Betrachtet man diese Anfragen und die Analyse der Bautätigkeit (s.o.) zusammen, so kann man vermuten, dass das Gebiet des B-Plans Nr. 14 innerhalb der nächsten fünf bis sechs Jahre nach Inkrafttreten des B-Plans von Dauerwohnern bebaut sein wird. Die Gemeinde beabsichtigt dabei, nur Interessenten mit Bezug zu Nindorf zu berücksichtigen.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA) von insgesamt knapp 1,8 ha Größe. WA dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind auch Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind regelmässig zulässig, sofern sie dem Gebietszweck nicht widersprechen.

Ausnahmsweise zulässig sind in einem WA Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (zu denen auch Ferienwohnnutzung gehört) sowie Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auch ausnahmsweise

nicht zugelassen, da sie in Kundenfrequenz bzw. Flächen- und Bauausprägung nicht in die gewünschte städtebauliche Struktur des Gebiets passen. Diese Festsetzungen trifft die Gemeinde, um die ortsübliche Nutzung des neuen B-Plans an die tatsächliche Nutzung der älteren Bebauungspläne anzupassen. Damit werden zudem unverträgliche Verkehrsströme vermieden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Diese Kennzahl ist ausreichend für die Ausnutzung des Grundstücks in ortsüblicher Bebauung und entspricht der GRZ des vorausgegangenen B-Plans Nr. 13. Die Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird damit unterschritten.

Es werden maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,0 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m (ausgehend vom Straßenniveau). Damit wird einerseits eine ausreichende Freiheit der Bauherren für die Anpassung an persönliche Bedürfnisse gelassen und andererseits sichergestellt, dass die Gebiete in die städtebauliche Struktur passen und auch bei zweigeschossiger Bauweise nur Gebäudehöhen entstehen, die bei eingeschossigen Häusern üblicherweise erreicht werden.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise, Anzahl der Wohnungen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Baufenstern im Bebauungsplan ausgewiesen. Die Lage der überbaubaren Flächen passt sich im wesentlichen der Ausprägung der Baugebiete an, um die Bebauung nicht unnötig einzuschränken. Nur zu den Rändern werden ausreichende Abstände vorgesehen.

Es werden Einzelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf höchstens zwei beschränkt. Damit soll dazu beigetragen werden, den Rahmen der ortsverträglichen Wohnbauentwicklung nicht zu überschreiten. Im Gebäudebestand von Nindorf weisen weniger als 10% der Gebäude mehr als eine WE auf. Es ist davon auszugehen, dass sich dies auch bei Neubauten so darstellen wird. Die Festsetzung dieser Beschränkung ist daher als das ortsübliche Maß städtebaulich gerechtfertigt und ermöglicht dennoch eine der Lage angepasste Verdichtung.

### 3.4 Erschließung

Eine Bodenuntersuchung hat ergeben, dass eine **Niederschlagswasserversickerung** aufgrund der anstehenden undurchlässigen Bodenschichten nicht möglich ist. Daher wird das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zentral gesammelt, im Freigefälle nach Norden geleitet und dort in einem Becken zurück gehalten, das als entsprechende Fläche für Entsorgungsanlagen im B-Plan festgesetzt wird. Es handelt sich jedoch nicht um ein technisches Bauwerk, sondern um eine flache, landschaftsgerecht gestaltete und bepflanzte Mulde, in der üblicherweise nur zu einem kleinen Teil Wasser in geringer Tiefe steht. Da im Norden des Plangebiets genug Fläche zur Verfügung steht, kann diese umweltschonende Ausführung gewählt werden. Das zwischengespeicherte Niederschlagswasser wird dann gedrosselt an den Vorfluter abgegeben. Die entsprechend zulässige Einleitmenge wird mit dem zuständigen Sielverband abgestimmt.

Die bestehenden Entwässerungsgräben im nördlichen Teil des Plangebiets werden durch

Festsetzung als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert, mit Ausnahme eines kurzen Grabenendstücks, das auf geplanten Wohnbauflächen liegt und durch die Planung ohnehin weitgehend funktionslos werden würde. Entlang der Verbandsgewässer an der nördlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze wird die angrenzende Grünfläche in einer Breite von 7,50 m festgesetzt, um eine Befahrung mit Räumgerät zu ermöglichen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt ebenfalls zunächst über Sammlung in einem Kanal, der im Freigefälle nach Norden zum niedriger gelegenen Teil des Plangebiets hin verläuft. Dort wird ein Standort für ein Pumpbauwerk festgesetzt, um das gesammelte Schmutzwasser nach Süden zur bestehenden Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde zu bringen, die über den Geestrücken bis zur Kläranlage auf dem Gebiet der Gemeinde Wolmersdorf verläuft. Die Kläranlage bietet ausreichend Kapazitätsreserve für den Anschluss des Plangebiets.

Am südlichen Rand des Plangebiets verlaufen bestehende Abwasserleitungen. Diese werden im B-Plan festgesetzt, um sie zu sichern. Ebenso erfolgt die Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bis 2 m beidseitig von der Leitungsachse, wo diese auf Privatflächen liegt.

Die **technische Erschließung** und Versorgung des Plangebiets wird über neue Anlagen erfolgen, die im Zuge der Straßenerstellung geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. In der Erschließungsplanung sind entsprechende neue Anlagen vorzusehen, die maximal 75 m von allen Grundstücken entfernt sein dürfen.

**Verkehrlich** wird das Neubaugebiet durch einen neuen Anschluss an die Straße "Op de Wisch" im Südwesten erschlossen. Dort liegt bereits ein öffentlicher Parkplatz, so dass die Erschließung des dahinterliegenden Bereichs mit einem Minimum an Neuversiegelung und Eingriffen in die bestehenden Gehölzstrukturen erfolgen kann. Das Gebiet selbst erhält eine ringförmige Erschließung, die ohne Wendepunkte auskommt. Die Breite des Verkehrsraums beträgt 7,50 m. Geplant ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m für Begegnungsverkehr sowie ein gekennzeichnete Fußgängerstreifen.

An der südöstlichen Ecke des Plangebiets ist eine Verbindung zur B 431 im Süden eingeplant, die jedoch derzeit nur als Notzufahrt gedacht ist.

Vom nördlichen Teil der Ringstraße führt mittig ein Fußweg in die Feldmark als Naherholungsgebiet.

Im südlichen Bereich werden Flächen für öffentliche Parkplätze vorgesehen, die die durch die Anbindung an „Op de Wisch“ wegfallenden Stellplätze ersetzen.

#### **3.4.1 Verträglichkeit der Verkehrserschließung**

Die Hauptstraße, an die "Op de Wisch" anschließt ist eine Bundesstraße. Die nördlich des Plangebiets gelegene Astrid-Lindgren-Schule wird zu Schulbeginn sowie zum Ende des Unterrichts vom ÖPNV angefahren. In den angeschlossenen Werkstätten arbeiten viele Angestellte der Stiftung Mensch, die ihre Arbeitsstätten ebenfalls mit dem ÖPNV erreichen. Außerdem werden über „Op de Wisch“ umfangreiche Wohngebiete erschlossen.

Um die Verträglichkeit des Anschlusses des Plangebiets über die Straße "Op de Wisch" zu klären, wurde eine Verkehrszählung, Analyse der Daten und Berechnung der Verkehrsmengen am Knotenpunkt "Op de Wisch"/ Hauptstraße vorgenommen. Das Gutachten, das

den Planunterlagen beigelegt wird, hat ergeben, dass zu den Spitzenzeiten zwischen 7:00 - und 8:00h sowie zwischen 15:45 - 16:45h eine Wartezeit von unter 20 Sek. eingehalten werden kann. Damit entspricht der Knotenpunkt - auch unter Einbeziehung des zusätzlichen Verkehrs aus dem Plangebiet - der Qualitätsstufe B.

### 3.5 Grünordnung

Zu den Eingriffen durch die Planung wurde eine Bewertung und Bilanzierung durch ein Fachbüro durchgeführt, das den B-Plan-Unterlagen beigelegt wird.<sup>4</sup> Darauf wird grundsätzlich verwiesen.

Die bestehende Gehölzfläche im Südwesten des Plangebiets an der Straße „Op de Wisch“ wird weitgehend erhalten und entsprechend festgesetzt. Hier müssen nur wenige Gehölze zwischen dem bestehenden Parkplatz und dem Plangebiet für die Straßenanbindung entfernt werden.

Von den im Zentrum und am östlichen Plangebietsrand vorhandenen degenerierten Knicks werden kurze Stücke erhalten und durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Am östlichen Rand wird zudem die Erhaltung bzw. Herstellung knickartiger Bepflanzung festgesetzt. Da auf den Privatflächen jedoch die fachgerechte Knickpflege nicht ausreichend gesichert werden kann, handelt es sich zukünftig nicht mehr um einen Knick im Sinne des Biotopschutzes.

Im südlichen Bereich wird eine Grünfläche festgesetzt, die zum Teil als Spielplatz und zum Teil als naturnahe Erholungsfläche ausgewiesen wird. Letztere wird als extensiv genutzte Wiese von ca. 465 m<sup>2</sup> Größe mit Pflanzung von sieben einheimischen Laubbäumen angelegt. Extensive Nutzung bedeutet 1-2 x jährlich Mahd mit anschließender Abfuhr des Mahdgutes. Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz finden nicht statt.

Eingefasst wird die Fläche von neu anzulegenden Knicks auf einer Länge von insgesamt ca. 115 m (in der Lage angepasst an die bestehenden Abwasserleitungen, die in diesem Bereich liegen).

Die Fläche dient gleichzeitig als Abstandsfläche für den Immissionsschutz der Wohnbebauung (s.a. Kapitel 3.7).

Im nördlichen Bereich um das Regenrückhaltebecken herum wird ebenfalls eine Grünfläche festgesetzt, die entsprechend der vorstehenden Ausführungen als extensiv genutzte Wiese angelegt wird.

Im Südosten des Plangebiets wird schließlich eine private Grünfläche festgesetzt, die angrenzenden Grundstücken als Gartenfläche zugeschlagen werden kann. Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen ist hier eine wohnbauliche Nutzung nicht möglich (s.a. Kapitel 3.7).

Außerdem wird festgesetzt, dass für die Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken (z.B. Zufahrten, Stellplätze) eine Vollversiegelung unzulässig ist, um die Eingriffe in Boden- und Wasserhaushalt zu mindern.

---

4 OLAF: Engriffs-/Ausgleichsbilanzierung B-Plan 14 Gemeinde Nindorf, Wester-Ohrstedt, 27.08.2021

### **3.6 Örtliche Gestaltungsvorschriften**

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 Landesbauordnung (LBO SH) kann die Gemeinde eigene Gestaltungsvorschriften festsetzen. Die Vorgaben für das Plangebiet orientieren teilweise am vorhandenen B-Plan Nr. 13.

In diesem Sinne setzt die Gemeinde folgende Gestaltungsvorgaben fest:

#### **3.6.1 Garagen und Nebenanlagen, Stellplätze**

Garagen und Nebenanlagen sind nur hinter der verlängerten Vorderkante des Hauptgebäudes zulässig. Als Vorderkante gilt die Gebäudeseite, die einer in diesem B-Plan festgesetzten, direkt an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zugewandt ist. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als einer Seite an eine Straßenbegrenzungslinie an, ist die Seite maßgeblich, die auf der längsten Strecke angrenzt.

Die Gemeinde möchte mit dieser Festsetzung eine einheitliche Gestaltung des Straßenraums erreichen, der in der Wahrnehmung auch die an die Erschließungsstraße angrenzenden privaten Flächen beinhaltet.

Außerdem wird festgesetzt, dass je Wohngebäude zwei Stellplätze zu erstellen sind, bei einer zweiten Wohnung im Gebäude auch ein dritter Stellplatz. Damit sollen eine einheitliche und ausreichende Gestaltung und Nutzung der Verkehrsflächen gesichert und gestalterische Missstände durch „wild“ parkende KfZ vermieden werden.

#### **3.6.2 Einfriedungen**

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, Einfriedungen durch Bepflanzung bis 1,30 m.

Die Gemeinde möchte verhindern, dass der Straßenraum optisch zu stark verengt wirkt. Eine Einfriedung mit Bepflanzung wird davon jedoch ausgenommen, weil Hecken ein lebendigeres Straßenbild begünstigen.

#### **3.6.3 Vorgartengestaltung**

Vorgartenbereiche sind mit Pflanzen zu gestalten, soweit sie nicht als Wege oder Zufahrten notwendig sind. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterflächen sowie Kunstrasen sind unzulässig.

Vorgarten bezeichnet den Bereich zwischen vorderer Gebäudefluchtlinie eines Grundstücks und öffentlicher Verkehrsfläche. Liegt ein Grundstück an zwei Verkehrsflächen (z.B. Eckgrundstück), so gilt der Bereich zwischen vorderer und seitlicher Gebäudefluchtlinie und öffentlicher Verkehrsfläche als Vorgarten.

Die Gemeinde sichert auf diese Weise eine unnötige Versiegelung von Flächen, die als Freiflächen festgesetzt sind und Funktionen für den Wasserhaushalt erfüllen. Gleichzeitig soll das Mikroklima in bebauten Gebieten nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden, denn sogenannte Schottergärten heizen sich wesentlich stärker auf, als Grünflächen.

### 3.7 Immissionen

#### 3.7.1 Geruchsimmissionen

Zur Beurteilung von möglichen Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe hat das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg aus Oederquart ein detailliertes Gutachten gemäß der einschlägigen Richtlinien zur Ermittlung von Geruchsimmissionen des Landes Schleswig-Holstein erstellt (GIRL), das den Planunterlagen beigelegt ist.<sup>5</sup>

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit geruchsrelevanter Tierhaltung. Beschwerden über die derzeitige Geruchssituation sind nicht bekannt.

Unter den gegebenen Verhältnissen und den daraus abgeleiteten Annahmen wird unter Berücksichtigung der Tierhaltung und der Nebenanlagen der emissionsrelevanten Betriebe im Umfeld auf einem Großteil der Planfläche der Richtwert von 10 % der Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit eingehalten. Im Nahbereich des direkt östlich an die Planfläche angrenzenden Betriebes kommt es jedoch zu teilweisen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes.

Für diesen Betrieb wurden mehrere Nutzungsszenarien bewertet. Neben der noch bestehenden Rinderhaltung fand dort auch Sauenhaltung statt, die jedoch schon seit längerem eingestellt ist. Außerdem besteht unmittelbar an der Plangebietsgrenze ein Fahrsilo, das nicht mehr genutzt wird. Der Gemeinde liegt eine Erklärung des Landwirts vor, diese Nutzungsteile nicht bzw. nur unter Genehmigungsvorbehalt wieder zu nutzen und auch etwaige Rechtsnachfolger darauf zu verpflichten. Daher kann der entsprechende Planzustand 1 des Geruchsgutachtens für die Planung angewendet werden.<sup>6</sup>

Das beauftragte Büro kommt in seiner Zusammenfassung zu der Aussage, dass die Durchführung des Vorhabens unter bestimmten Voraussetzungen möglich sei. Es sei zu überlegen, ob in dem genannten problematischen Bereich des Bebauungsplanes, in dem der Richt- resp. Grenzwert überschritten wird, eine Nutzung denkbar sei, bei der sich Menschen dort nur vorübergehend aufhalten, wie z.B. Parkplatz, Grünflächen o.ä.

Genau dies erfolgt durch die Ausweisung der Verkehrsfläche sowie der privaten Grünfläche im Südosten des Plangebiets, so dass keine Konflikte mit dem Geruchs-Immissionsschutz entstehen.

#### 3.7.2 Lärmimmissionen

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen in Bezug auf die Planung wurde ebenfalls ein Fachgutachten angefertigt<sup>7</sup>. Dabei wurden einerseits Gewerbelärmemissionen von den Gewerbebetrieben südlich des Plangebiets und der landwirtschaftlichen Hofstelle südöstlich beurteilt (wobei die potentiell möglichen ungünstigsten Betriebsausprägungen berücksichtigt wurden, nicht nur die tatsächlich vorhandenen) und andererseits auch Verkehrslärmemissionen von der Bundesstraße 431 südlich des Plangebiets.

---

<sup>5</sup> Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Gutachten 20.331 vom 24.11.2020

<sup>6</sup> s. ebd. Seite 26

<sup>7</sup> Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Gutachten 21.165 vom 28.06.2021

In einer ersten Einschätzung wurde empfohlen, zur Einhaltung der Orientierungswerte und Verhinderung von schädlichen Immissionen für die geplante Bebauung entweder Abschirmungsmaßnahmen (Lärmschutzwand an der südlichen Grenze) oder Abstandsflächen vorzusehen.

Die Gemeinde hat sich für die Berücksichtigung von Abstandsflächen entschieden, die als Grün- und Verkehrsflächen im Südwesten und Südosten des Plangebiets festgesetzt werden (im Südosten deckungsgleich mit den Abstandsflächen bezüglich Geruchsmissionen, s.a. 3.7.1). Diese Abstandsflächen sind vorsorglich etwas großzügiger bemessen, als gemäß Voruntersuchung notwendig.

In der weiteren Bearbeitung wurde dieser Planentwurf in Bezug auf die immissionschutzrechtlichen Auswirkungen geprüft. Im Ergebnis, das im beigefügten Gutachten ausführlich erläutert wird, wird die geplante Wohnbebauung keinen immissionsschutzrechtlich bedenklichen Immissionen ausgesetzt.

#### **4 Naturschutz/Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Umsetzung der Planung finden Eingriffe in vorhandene Strukturen statt, die an anderer Stelle auszugleichen sind.

##### **4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Die Gemeinde ist bemüht, bereits durch die Ausgestaltung des Bebauungsplanes den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Die Bebauung wird bedarfsgerecht auf das erforderliche Maß reduziert. Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von 745m<sup>2</sup>, was eine Verringerung gegenüber dem B-Plan Nr. 13 darstellt. Hier fielen die Grundstücke durchschnittlich rund 100m<sup>2</sup> größer aus. Mit der GRZ von 0,3 ist der Spielraum für die Bebauung dennoch gegeben. Gleichzeitig sind zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 9 m zulässig, so dass die Bauflächen mit der ortsunüblichen Höhenentwicklung sehr gut ausgenutzt werden können und das Landschaftsbild nicht übermäßig belastet wird.

Zusätzlich wird im Norden der Baugebiete eine Heckenpflanzung festgesetzt, um einen grünen Ortsrand zu bilden und die Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermindern.

Die Flächenbefestigung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird durch entsprechende Festsetzung auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt. Eine Vollversiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

Innerhalb des Plangebiets wird eine Grünfläche festgesetzt, die teilweise als naturnahe Erholungsfläche gestaltet und auf der neue Knicks angelegt werden (s.u.). Das Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebiets wird nicht als technisches Bauwerk, sondern als naturnahe flache Mulde mit umgebender artenreicher Wiesenfläche ausgestaltet. Gehölze und Knicks im Plangebiet werden teilweise erhalten.

Darüber hinaus sollen einige Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf mögliche artenschutzrechtliche Konflikte beachtet werden, die jedoch nicht im Rahmen des B-Plans festgesetzt werden können (s.u. Kapitel 4.2).

## 4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Die ausgleichsbedürftigen Eingriffe, die durch den B-Plan vorbereitet werden, werden im Folgenden auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein (V 531 -5310.23, IV 268) vom 9. Dezember 2013 ermittelt und bewertet.

Die Ausführung dieser Bewertung oblag dem Büro OLAF<sup>8</sup>. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Das gesamte Plangebiet mit einer Größe von ca. 29.100 m<sup>2</sup> könnte in Folge der Überplanung umgestaltet oder zumindest durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen beeinflusst werden.

Es wird eine zusätzliche Versiegelung von bis zu ca. 11.200 m<sup>2</sup> zugelassen. Das Teilstück eines Entwässerungsgrabens wird verfüllt (ca. 142 m<sup>2</sup>). Um das von den versiegelten Flächen abgeleitete Niederschlagswasser ortsnah und auf ein gewässerverträgliches Maß gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten, wird im Norden des Plangebiets ein flaches, naturnah gestaltetes Rückhaltebecken angelegt.

Die Lebensräume des Plangebiets werden weitgehend umgestaltet. Dies betrifft in erster Linie artenarmes Wirtschaftsgrünland. In geringem Maße werden auch Entwässerungsgräben, Gehölzfläche (im Rahmen des Straßenanschlusses) und vor allem Knicks betroffen. Letztere sind dabei besonders bedeutsam, da sie nicht nur wertvollere Lebensräume darstellen, sondern auch dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LnAtSchG SH) unterfallen. Es können aufgrund der Planung insgesamt bis zu 224 lfm Knicks beseitigt werden.

Weitere geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Für die Eingriffe in die Grünlandflächen wird ein Kompensationsfaktor von 0,8 festgelegt, für die verfüllte Grabenfläche von 1. Die Knicks müssen im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden.

So ergibt sich insgesamt ein **Kompensationsbedarf von ca. 9.120 m<sup>2</sup> Fläche und 324 lfm Knicks** (s. dazu auch die beiliegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen).

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. Ein Bauleitplan, der gegen artenschutzrechtliche Verbote verstößt, ist nicht vollzugsfähig und wäre damit ungültig. Gemäß § 44 (5) BNatSchG liegt bei Bauleitplanverfahren kein Verbotstatbestand vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Konflikte der Planung wurde ein entsprechender Fachbeitrag erstellt<sup>9</sup>, der den Planunterlagen beigefügt ist.

Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass aufgrund bekannter Nachweise bzw. der Habitat-

<sup>8</sup> OLAF: a.a.O.

<sup>9</sup> Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 30.04.2021

eignung folgende geschützte Arten (Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) im Plangebiet vorkommen können:

#### Brutvögel

- Gehölzbrüter (Gebüsch- und Gehölzfreibrüter), z.B. Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Zilpzalp, Dorn- und Mönchsgrasmücke, Amsel, Singdrossel, Feldsperling, Goldammer, Ringeltaube
- Star
- Gehölzbrüter (Höhlen- und Nischenbrüter), z.B. Kleiber, Blau- und Kohlmeise, Buntspecht, Gartenbaumläufer
- Saumbrüter, z.B. Dorngrasmücke, Zaunkönig, Rohrammer.

#### Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

- Fledermäuse: Rauhaut- und Wasserfledermaus, Großer Abendsegler

Für alle relevanten Arten können durch die Planung artenschutzrechtliche Konflikte dadurch entstehen, dass die entsprechenden Habitatstrukturen (Knicks und Gehölze) beeinträchtigt bzw. beseitigt werden. Sofern jedoch einige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

- Die Beseitigung von Knicks und Gehölzen soll nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vorkommender Vögel, also von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden, bei Bäumen mit Quartierspotential für Fledermäuse (Eschen, Birken, abgestorbene Bäume mit Efeubewuchs) nur während der Winterruhe von Anfang Dezember bis Ende Februar. Diese zeitlichen Beschränkungen können mangels Rechtsgrundlage nicht direkt im B-Plan festgesetzt werden, gelten aber unmittelbar über das Artenschutzrecht.
- Als zusätzlicher artenschutzrechtlicher Ausgleich für wegfallende Quartierspotentiale sind 10 geeignete Fledermauskästen als neue künstliche Quartiere anzubringen. Die Gemeinde legt noch fest, ob dies im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen geschieht. Es muss vor Rodung entsprechender Bäume erfolgen.

Diese Maßnahmen können jedoch nicht in der Bauleitplanung festgesetzt werden, sondern müssen bei der nachfolgenden Umsetzung beachtet werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des B-Plans festgesetzt werden (Zitate aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung)<sup>10</sup>:

- Als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des B-Plans wird festgesetzt, dass die Grünfläche um das naturnah angelegte Regenrückhaltebecken (flache, begrünte Mulde) herum (c.a 1.930 m<sup>2</sup>) als extensive Mähwiese bewirtschaftet wird. Zur Aushagerung ist ggf. in den ersten 1-2 Jahren eine jeweils 3-4 malige Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes erforderlich. Anschließend wird die Fläche 1-2 x jährlich gemäht mit anschließender Abfuhr des Mahdgutes. Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz finden nicht statt.

---

<sup>10</sup> Büro OLAF: a.a.O.

- Die Erholungsfläche im Rahmen der im Süden des Plangebiets festgesetzten Grünfläche wird auf einer Größe von ca. 465 m<sup>2</sup> naturnah gestaltet und extensiv gepflegt. Zur Aushagerung der Grünfläche erfolgt in den ersten 1-2 Jahren eine min. 4-5 malige Aushagerungsmahd. Anschließend wird die Fläche max. 2-3 x jährlich gemäht. Das Mahdgut wird abtransportiert. Die Anlage von Blühflächen oder Blühstreifen mit einheimischen Wiesenpflanzen ist möglich. Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz finden nicht statt. Auf der Fläche werden 7 einheimische, standortgerechte Laubbäume angepflanzt und dauerhaft erhalten. An der West-, Süd- und Ostseite der südlichen öffentlichen Grünanlage wird ein Knick neu angelegt. Auf einer Länge von 116 m wird dazu ein Wall mit einer Wallfußbreite von 2,50 m, einer Höhe von 1,25 m und einer Kronenbreite von 1,20 m aufgesetzt und mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bepflanzt. Es sind mindestens 5 Arten der Gehölze des Anhang C des Knickschutzerlasses (2017) zu verwenden. Die Gehölze werden zweireihig versetzt in einem Abstand von 0,8 m in Gruppen von jeweils 5-8 Pflanzen je Art gesetzt. Es werden ca. 4 Überhälter mit einem Stammumfang von 14/15 in einem Abstand von ca. 40 m gepflanzt und mit einem Dreibock gesichert. Die Gehölze werden in den ersten Jahren vor Wildverbiss geschützt und bei Bedarf gewässert. Ausfälle von mehr als 20 % werden ersetzt. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickerlass wird sichergestellt.

Mit diesen gebietsinternen Maßnahmen können gemäß Bilanzierung des Büros OLAF insgesamt 3.150 m<sup>2</sup> Flächenausgleich und 116 lfm Knickkompensation abgedeckt werden.

Der übrige Flächenausgleich von 5.973 m<sup>2</sup> wird auf einer nördlich des Plangebiets liegenden Fläche im Eigentum der Gemeinde (Flurstück 197, Flur 5, Gemarkung Meldorf) durch extensive Grünlandbewirtschaftung in Verbindung mit biotopverbessernden Maßnahmen (Schaffung von unterschiedlich feuchten Bereichen durch flache Mulden, Entfernung eventueller Drainagen) geschaffen. Das Flurstück ist 8.370 m<sup>2</sup> groß und wird mit einem Wert von 0,8 angerechnet, so dass sich ein Kompensationspotential von 6.696 m<sup>2</sup> ergibt, in dem der o.g. Ausgleich vollständig geleistet werden kann. Der übrig bleibende Kompensationsflächenanteil von ca. 723 m<sup>2</sup> könnte als Ausgleich für andere Eingriffe herangezogen werden.

Der noch notwendige Knickersatz von 208 lfm wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an anderer Stelle geschaffen und vor Satzungsbeschluss des B-Plans rechtlich gesichert. Dazu werden vertragliche Zuordnungen von zwei Ökokonto-Maßnahmen vorgenommen: 76 Knickmeter in der Gemeinde Nindorf selbst (Flur 3, Flurstück 20/2), die bereits als Ökokontomaßnahme genehmigt sind und voraussichtlich bis Februar 2022 umgesetzt werden, sowie 132 Knickmeter aus einer bestehenden Maßnahme in der Gemeinde Norstedt (Naturraum Geest, Flur 13, Flurstück 47).

## **5 Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

#### **5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele**

Nindorf liegt auf einer Geestzunge, die in alte Marschgebiete hineinragt. Naturräumlich ist die Gemeinde der Schleswig-Holsteinischen Geest zuzuordnen mit der Spezifizierung Heide-Itzehoe-Geest. Die tiefer gelegenen Marschböden gehören zur Dithmarscher Marsch. Am Standort trifft man auf Pseudogleyböden. Die Landschaft ist durch den besiedelten Geesthang und die davor liegende, flache Marschlandschaft geprägt. Innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes sind vereinzelt Gehölze und Knicks anzutreffen, das Plangebiet selbst wird jedoch vor allem als Grünland wahrgenommen. Es liegt in einem Winkel, der von der der Bebauung entlang der Bundesstraße 431, der Bebauung an der Straße "Op de Wisch" und der Astrid-Lindgren-Schule gebildet wird. Bisher ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und auch so genutzt (Grünland). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Im Plangebiet werden mit Umsetzung der Planung Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Ziel der Gemeinde ist die Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Bauflächen für den Wohnungsbau. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Diese Kennzahl gewährleistet, dass auf den im Durchschnitt 745 m<sup>2</sup> großen Grundstücken eine Bebauung möglich ist. Im Verbindung mit der Begrenzung der Höhenentwicklung auf 9 m Firsthöhe und 3,50 m Taufhöhe will die Gemeinde sicherstellen, dass die neue Bebauung sich in ortsüblicher Weise entwickelt. Auch die offene Bauweise steht für dieses Planungsziel.

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt der Straße "Op de Wisch" im Südwesten des Plangebiets. Weitere untergeordnete Verbindungen sind im Südosten zur B 431 und als Fußweg nach Norden geplant. Das Plangebiet selbst wird mit einer Ringstraße erschlossen.

Es werden Grünflächen (Spielplatz, Erholungsfläche, Regenrückhaltebecken) sowie Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebote festgesetzt. Die bestehenden Entwässerungsgräben werden weitgehend gesichert.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Bebauung mit Versiegelung von bis zu ca. 11.200 m<sup>2</sup> ermöglicht. Es entstehen insbesondere Wohngebäude und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen. Die weiteren Grundstückflächen werden Hausgärten.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 14 wird die 11. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

#### **5.1.2 Darstellung und Berücksichtigung betroffener Umweltschutzziele**

##### **5.1.2.1 Relevante Umweltschutzziele**

Für die Bauleitplanung relevante Umweltschutzziele befinden sich in allgemeingültiger Form in den verschiedenen Fachgesetzen und speziell gebietsbezogen z.B. in Schutzgebietsausweisungen oder Darstellungen in Fachplänen.

Allgemeine gesetzliche Ziele, die für die Planung relevant sind, sind insbesondere

- Gebot der flächenschonenden Planung (u.a. mit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)
- der allgemeine Schutz und die Erhaltung der Entwicklungsfähigkeit von Natur, Landschaft, Boden- und Wasserhaushalt einschließlich dem Ausgleich von Eingriffen
- die Klimaschonung
- Arten- und Lebensraumschutz, auch hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit (z.B. durch Biotopverbundsysteme)
- der Schutz der Umwelt vor Schadstoffeinträgen
- der Immissionsschutz
- der Hochwasserschutz

Vor Eingriffen in Knicks ist bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Andere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Relevante planerische Umweltschutzziele ergeben sich insbesondere aus Raumordnung und Landschaftsplanung.

Bei der Bauflächenentwicklung gilt der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Neue Bauflächen sollen außerdem nur in räumlicher und infrastruktureller Anbindung an bestehende Ortsteile entstehen (Kapitel 2.7 LEP).

#### **5.1.2.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltschutzziele**

Die Umweltschutzziele, die durch die Planung berührt werden können, werden als öffentliche Belange in die planerische Abwägung eingestellt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen.

In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann. Als Kompensationsmaßnahme für die Planung kommen Bauzeitenbeschränkungen, die Schaffung von Ersatzquartieren (künstliche Fledermausquartiere) und Bodenschutz während der Bauphase in Frage.

### **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **5.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Beschreibung der Auswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

##### **5.2.1.1 Bestandsbeschreibung (Basisszenario)**

##### **Flächennutzung, Arten und Biotope**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Für die Ermittlung und Beurteilung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planung wurde ein entsprechender Fachbeitrag zur Bauleitplanung erstellt (Büro OLAF, Wes-

ter-Ohrstedt, 30.04.2021), aus dem die folgenden Ergebnisse entnommen sind.

Das Plangebiet besteht zum größten Teil aus artenarmen Wirtschaftsgrünland. Im Zentrum und am östlichen Rand befinden sich zwei Knicks, im nördlichen Bereich Entwässerungsgräben. Im Südwesten liegt eine Gehölzfläche im Plangebiet.

Die Relevanzprüfung hat ergeben, dass aufgrund bekannter Nachweise bzw. der Habitat-eignung folgende geschützte Arten (Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) im Plangebiet vorkommen können:

#### Brutvögel

- Gehölzbrüter (Gebüsch- und Gehölzfreibrüter), z.B. Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Zilpzalp, Dorn- und Mönchsgrasmücke, Amsel, Singdrossel, Feldsperling, Goldammer, Ringeltaube
- Star
- Gehölzbrüter (Höhlen- und Nischenbrüter), z.B. Kleiber, Blau- und Kohlmeise, Buntspecht, 2Gartenbaumläufer
- Saumbrüter, z.B. Dorngrasmücke, Zaunkönig, Rohrammer.

#### Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

- Fledermäuse: Rauhaut- und Wasserfledermaus, Großer Abendsegler

Darüber hinaus können weitere, nicht geschützte und nicht störungsempfindliche Arten der Kulturlandschaft vorkommen.

#### **Boden**

Bedeutung für den Naturhaushalt haben Böden vor allem als Lebensraum, als Standortmedium für Biotope sowie als Speicher (z.B. für Wasser und Nährstoffe) und Filter (z.B. für Schadstoffe). Geestböden sind auf Grund ihrer sandigen Beschaffenheit weniger als Wasserspeicher geeignet und weniger anfällig gegen Schadstoffeintrag als Marschböden.

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Geest und Marsch und fällt von Süden nach Norden insgesamt ca. 6 m ab.

Die Umweltdatenbank des Landes Schleswig-Holstein weist für das Plangebiet Pseudogley aus Geschiebedecksand über tiefem Geschiebelehm und stellenweise Geschiebemergel aus. Das Plangebiet befindet sich demnach auf typischen Geestböden, die in der Folge der Eiszeiten entstanden sind. Die beschriebenen Böden sind anfällig für Staunässe und in der Folge für Trockenheit in niederschlagsarmen Perioden.

Bodenproben im Plangebiet haben unter einer wechselnd starken feinsandigen Oberbodenschicht unterschiedlich zusammengesetzte Sand-Schluff-Gemische mit relativ hohen Feinanteilen und dementsprechend eher geringer Durchlässigkeit ergeben. Für den Standort ungewöhnliche Erkenntnisse wurden nicht gewonnen.

#### **Wasser**

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Ent-

wässerungsgräben sorgen, sowie gegenüber Schadstoffeinträgen, die die Gewässergüte schädigen.

Nördlich und angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Entwässerungsgraben.

Die Bohrproben haben für den südlichen, höher gelegenen Plangebietsteil teilweise Stauwasserstände zwischen 1,50 m und 2,00 m unter Geländeoberkante ergeben, für die tiefer liegenden nördlichen Flächen von 1,00 m unter Geländeoberkante oder geringer.

### ***Klima/Luft***

Kleinklimatisch hat das Gebiet für die Siedlungsbereiche aufgrund der Größe der umgebenden Freiflächen und der topografischen Situation nur begrenzte Funktion.

### ***Landschaftsbild***

Das Plangebiet ist bisher bereits durch anthropogene Nutzung geprägt, dient selbst jedoch dem typischen Kulturlandschaftsbild in Form von Wiesenflächen. Das Plangebiet ist zudem von der Hanglage geprägt. Von der Hauptstraße aus, zumal wegen der Lage in der zweiten Reihe, wird das Neubaugebiet kaum auffallen und das Landschaftsbild daher nicht wesentlich verändern. Hingegen von der Marschseite aus gesehen, wo der Spurweg Spaziergängern, Joggern, Reitern und Hundebesitzern der Naherholung dient, ist das Plangebiet, gerade auch wegen der Hanglage, gut einsehbar und prägend. Der bestehende Siedlungsrand ist allerdings auf der Südseite des Plangebiets kaum gestaltet, so dass das Landschaftsbild hier beeinträchtigt ist.

### ***Mensch/Erholungsnutzung/Immissionen***

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen durch benachbarte Gewerbebetriebe betroffen und liegt auch im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms von der B 431. Bei entsprechender Flächenzuordnung bzw. Einhaltung von Abstandsflächen sind die Auswirkungen auf die Wohnnutzung jedoch vertretbar.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit geruchsrelevanter Tierhaltung. Beschwerden über die derzeitige Geruchssituation sind nicht bekannt, jedoch muss auch hier in Teilbereichen ein geringer Abstand der Wohnbebauung zu den Plangebietsgrenzen vorgesehen werden. Es handelt sich um einen Betrieb zur Pensionshaltung von Rindern. Gleichwohl werden die Wiesen von den Anwohnern als Abkürzung in die Feldmark genutzt, eine gewisse Erholungsnutzung ist also gegeben. Der Bebauungsplan sieht jedoch einen Fußweg vor, der diese Funktion ebenso erfüllen wird.

Die landwirtschaftliche Nutzung von Grünland ist auch im vorliegenden Fall mit der Ausbringung von Gülle verbunden, was möglicherweise zu Belastungen der Böden, des Grundwassers und der Luft in Bezug auf Nährstoffeinträge und Gerüchen geführt hat. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass im Rahmen der guten fachlichen Praxis der Landwirtschaft diese Auswirkungen grundsätzlich keine Erheblichkeitsschwelle überschritten haben.

### ***Kultur- und Sachgüter***

Wesentliche Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### **5.2.1.2 Wechselwirkungen**

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Ökosystem vielfältige Wechselwirkungen, die durch bauliche Planungen beeinflusst werden. Relevant in Bezug auf Bebauung und Versiegelung ist z.B. der Wegfall versiegelter Bodenflächen als Speichermedium für den Wasserhaushalt und als Standort für Vegetation, die wiederum als Lebensraum dient. Die vorliegenden Böden (s.o.) könnten durch ihre Beschaffenheit zu einer besonderen Lebensgemeinschaft geführt haben. Als Speichermedien sind sie aufgrund der geringen Durchlässigkeit eher nicht geeignet, ebensowenig zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs durch Versickerung.

#### **5.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Grünlandflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden und Eingriffe in die vorhandenen Knicks wären nicht erforderlich. Die Flächen und die Knicks würde im vorherigen Umfang als Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Wie oben erwähnt, ist der vorhandene Knick jedoch nur wenig bewachsen, der Knick an der östlichen Grenze so gut wie gar nicht.

Die Gemeinde könnte im Gegenzug auch keine Wohnbauflächen zur Entwicklung des örtlichen Bedarfs zur Verfügung stellen bzw. müsste diese an anderer Stelle ausweisen.

#### **5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung**

##### **5.2.3.1 Baubedingte erhebliche Auswirkungen**

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird zur Errichtung von Wohngebäuden und Flächenversiegelung durch Verkehrsflächen auf den bisherigen Freiflächen führen. Es können insgesamt ca. 11.200 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

Beim Bau werden im gesamten Plangebiet die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Nahrungs- und Lebensräume für Tiere weitgehend beseitigt und der Boden verdichtet. In einem Teil des Plangebiets entstehen in Form von Gärten zu den Wohngrundstücken bzw. festgesetzten Grünflächen neue Lebens- und Nahrungsräume für vorkommende störungsunempfindlichen Arten.

Die neu zu überbauenden und versiegelten Flächen werden dem natürlichen Stoffaustausch des Boden- und Wasserhaushalts weitgehend entzogen und verdichtet. Auch als Puffer und Speicher können die Böden nicht mehr dienen. Niederschlagswasser wird von bebauten und versiegelten Flächen schneller in die Oberflächengewässer abgeführt. Ein kurzer Grabenabschnitt (ca. 142 m<sup>2</sup> Fläche) wird verfüllt, da er durch die Planung funktionslos wird. Etwa 100 laufende Meter Knick im Zentrum des Plangebiets müssen beseitigt werden. Weitere 130 m werden „entwidmet“, das heißt, sie werden erhalten, können aber nicht mehr als Knick im biotopschutzrechtlichen Sinne gelten, weil die fachgerechte Pflege der Anlieger nicht ausreichend überprüfbar ist.

Das Landschaftsbild wird durch Bebauung verändert, indem der Siedlungsrand weiter in die Landschaft hinausgeschoben wird.

Bei Umsetzung der Planung können bis zu ca. 2,9 ha Fläche umgestaltet werden.

Die Auswirkungen auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten werden aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen, der den Planunterlagen beigelegt ist.<sup>11</sup> Für alle relevanten Arten (s.a. Kapitel 5.2.1.1) können durch die Planung artenschutzrechtliche Konflikte dadurch entstehen, dass die entsprechenden Habitatstrukturen (Knicks und Gehölze) beeinträchtigt bzw. beseitigt werden. Sofern jedoch einige Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden (s. unter 5.2.4) entstehen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

Zeitlich begrenzt werden baubedingte Emissionen (Lärm, Staub) auftreten.

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausführenden Unternehmen der geordneten Entsorgung zugeführt werden.

#### **5.2.3.2 Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen**

Emissionen (v.a. Lärm, Treibhausgase) sowie Abfälle werden im wohngebietstypischen Ausmaß entstehen. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten wird zusätzlicher Verkehr im einem kleinen Teil der Straße "Op de Wisch" entstehen.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

#### **5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Bebauung wird mit der GRZ 0,3 bedarfsgerecht auf das erforderliche Maß reduziert. Durch die Festsetzung einer maximale Firsthöhe von 9,00 m wird der Eingriff in das Landschaftsbild beschränkt.

Die Flächenbefestigung durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird durch entsprechende Festsetzung auf wasserdurchlässige Beläge beschränkt. Eine Vollversiegelung dieser Flächen ist unzulässig.

Die Beseitigung von Knicks und Gehölzen soll nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vorkommender Vögel, also von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden, bei Bäumen mit Quartierspotential für Fledermäuse (Eschen, Birken, abgestorbene Bäume mit Efeubewuchs) nur während der Winterruhe von Anfang Dezember bis Ende Februar. Diese

---

<sup>11</sup> Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 30.04.2021

zeitlichen Beschränkungen können mangels Rechtsgrundlage nicht direkt im B-Plan festgesetzt werden, gelten aber unmittelbar über das Artenschutzrecht.

Als zusätzlicher artenschutzrechtlicher Ausgleich für wegfallende Quartierspotentiale sind 10 geeignete Fledermauskästen als neue künstliche Quartiere anzubringen. Die Gemeinde legt noch fest, ob dies im Plangebiet oder auf angrenzenden Flächen geschieht.

Diese Maßnahmen können jedoch nicht in der Bauleitplanung festgelegt werden, sondern müssen bei der nachfolgenden Umsetzung beachtet werden.

Teile der bestehenden Knicks sowie die vorhandenen Entwässerungsgräben werden durch Festsetzung im B-Plan gesichert und erhalten.

Das Regenrückhaltebecken wird naturnah als flache Mulde angelegt. Die Grünflächen um das Becken werden als extensive Wiese hergestellt. Das gleiche gilt für die Grünfläche im Süden des Plangebiets. Hier werden außerdem sieben standortgerechte Einzelbäume gepflanzt.

Es werden etwa 324 lfm neue Knicks angelegt, etwa ein Drittel davon im Plangebiet selbst. Die weiteren über zwei externe Maßnahmen: 76 Knickmeter in der Gemeinde Nindorf selbst (Flur 3, Flurstück 20/2), die bereits als Ökokontomaßnahme genehmigt sind und voraussichtlich bis Februar 2022 umgesetzt werden, sowie 132 Knickmeter aus einer bestehenden Maßnahme in der Gemeinde Norstedt (Naturraum Geest, Flur 13, Flurstück 47).

Als weiterer Ausgleich wird eine Fläche nördlich des Plangebiets als extensiv bewirtschaftetes Feuchtgrünland mit biotopverbessernden Maßnahmen (Anlage von Blänken, Entfernen von Drainagen) hergestellt.

#### **5.2.5 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen einer Innenentwicklungsanalyse wurden in Nindorf sieben Potentialflächen identifiziert, die jedoch nicht für eine städtebauliche Entwicklung verfügbar sind.

Das Plangebiet schließt bereits zu großen Teilen an bebaute Siedlungsbereiche an. Auch ein Erschließungsansatz ist bereits vorhanden. Daher ist das Plangebiet gegenüber anderen Alternativflächen besser für eine Siedlungserweiterung geeignet.

Eine andere Planvariante, die auf der Fläche selbst weniger Auswirkungen verursacht, ist unter Beibehaltung der Planungsziele nicht möglich. Nur bei einer Reduzierung der Wohnbauflächen wäre das denkbar, was allerdings den Entwicklungsdruck auf die Gemeinde insgesamt erhöhen würde.

### **5.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung; Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Für die Erstellung des Umweltberichts wurde auf vorhandene und öffentlich zugängliche Quellen und Planwerke zurückgegriffen, da diese in der für die Planung ausreichenden Detailschärfe vorliegen.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag beruht auf einer Potenzialanalyse aufgrund von Ortsbegehungen und Verbreitungsnachweisen.

Die Immissionsgutachten wurden durch Ausbreitungsrechnungen auf der Grundlage der vorhandenen bzw. genehmigten gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen der relevanten Betriebe sowie der vorliegenden Verkehrszahlen der B 431 unter Berücksichtigung der von den einschlägigen Richtlinien vorgegebenen Korrektur- und Anpassungsfaktoren vorgenommen.

### **5.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen sind baubedingt. Daher können die Auswirkungen im Rahmen der üblichen bauaufsichtlichen Tätigkeit überwacht werden. Gesonderte Überwachungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Gemeinde Nindorf stellt den Bebauungsplan Nr. 14 östlich der Straße Op de Wisch und nördlich der Hauptstraße auf, um den anhaltenden Bedarf an Wohnbaufläche, insbesondere zur Eigentumbildung für Familien zu decken. In dem insgesamt ca. 2,9 ha großen Gebiet sind ca. 24 Einfamilienhausgrundstücke geplant. Es werden außerdem Grünflächen vorgesehen für einen Spielplatz und als Erholungsfläche sowie als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser, das aus dem Baugebiet abfließt. Die umgebenden Entwässerungsgräben werden erhalten.

Zu den benachbarten Gewerbe- bzw. Landwirtschaftsbetrieben sind Abstände zum Schutz vor Lärm und Gerüchen einzuhalten. In diesen Abstandsflächen sind die geplanten Grünflächen vorgesehen.

Die Umsetzung der geplanten Wohnbaugebiete einschließlich der Erschließung führt durch die damit verbundene Baufeldräumung und Bodenversiegelung zu Eingriffen in Boden- und Wasserhaushalt und zur Beseitigung bzw. Umgestaltung vorhandener Biotope und Lebensräume, insbesondere von verschiedenen Vogelarten. Es können insgesamt bis zu 11.200 m<sup>2</sup> neu versiegelt und ca. 100 m Knicks beseitigt werden (weitere ca. 130 m werden zwar erhalten, können aber nicht mehr als Knicks im biotoprechtlichen Sinne angesehen werden und müssen daher ebenfalls ausgeglichen werden).

Teilweise können die Eingriffe durch Grünflächengestaltung und die Anlage neuer Knicks innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Es sind jedoch weitere Ausgleichsflächen (Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzung, Anlage neuer Knicks) außerhalb des Plangebiets nötig, insbesondere auf einer Fläche direkt nördlich des Plangebiets. Der Knickausgleich erfolgt teilweise in der Gemeinde Nindorf selbst, teilweise in der Gemeinde Norstedt.

### **5.3.4 Quellenangabe**

Dem Umweltbericht liegen folgende Quellen, die für Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zu Grunde:

- Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein ([www.umweltdaten.landsh.de](http://www.umweltdaten.landsh.de))
- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 - Gemeinde Nindorf

- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Digitaler Atlas Nord ([www.danord.gdi-sh.de](http://www.danord.gdi-sh.de))
- Ortsbegehung
- Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Geruchsimmissionsgutachten zum B-Plan 14 Gemeinde Nindorf, Gutachten 20.331 vom 24.11.2020
- Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Schallimmissionsgutachten zum B-Plan 14 Gemeinde Nindorf, Gutachten 21.165 vom 28.06.2021
- Büro OLAF, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan 14 Gemeinde Nindorf Wester-Ohrstedt, 30.04.2021
- Büro OLAF, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan 14 Gemeinde Nindorf Wester-Ohrstedt, 27.08.2021

## 6 Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist .
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 27.05.2016, GVOBl. S. 162
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPlG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVOBl. Schl.-H., S.8), zuletzt geändert 05.04.2017 (GVOBl. Schl.-H., Nr. 6, S. 222)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 13. Juli 2010 (Amtsbl. 2010, 719)
8. Regionalplan für den Planungsraum vormals V des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 11. Oktober 2002 (Amtsbl. 2002, 747)

Nindorf, den ~~0.5. AUG. 2022~~.....

.....  
Bürgermeister

## **Zusammenfassende Erklärung** gemäß § 6 Abs. 5 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der zusammenfassenden Erklärung wird erläutert, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 14 der Gemeinde Nindorf befindet sich östlich der Straße „Op de Wisch“ und nördlich der „Hauptstraße“, in zweiter Reihe hinter der Bebauung dieser Straßen, und südlich der Astrid-Lindgren-Schule und umfasst ca. 2,9 ha.

Die Gemeinde Nindorf möchte der ortsansässigen Bevölkerung und deren Familien ermöglichen, sich im Ort niederzulassen. Die Nachfrage nach Baugrund ist unverändert hoch. Dithmarschen, und damit auch Nindorf, gehört zur Metropolregion Hamburg. Die Hauptstraße (Bundesstraße 431) ist Autobahnzubringer zur Anschlussstelle Albersdorf/Meldorf der A23 und zum Bahnhof Meldorf sowie zum Nahversorgungszentrum. Die Nähe zum Unterzentrum Meldorf mit seiner vielfältigen Infrastruktur (Bildungseinrichtungen, Einzelhandel, medizinische Versorgung) und die gute überörtliche Verkehrsanbindung macht Nindorf attraktiv für junge Familien.

Aus diesen vielfältigen Gründen hat die Gemeinde die Aufstellung des B-Planes Nr. 14 beschlossen, für dessen Aufstellung parallel die 11. Änderung des FNPs aufgestellt wurde.

In der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

In der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise abgegeben, die die konkrete Bauausführung bzw. die Beachtung von Fachgesetzen betreffen, für die Bauleitplanung jedoch entweder keine Auswirkungen haben oder nachrichtlich als Hinweise übernommen werden konnten.

Dem Hinweis zu einer vertiefenden Untersuchung von Standortalternativen wurde gefolgt. Dies führte nicht zu einer Planänderung. Standortalternativen wurden untersucht und ergänzend in der Begründung erörtert sowie kartografisch dargestellt. Im Ergebnis sind innerhalb der Ortslage geeignete Flächen entweder nicht verfügbar und/oder auf Grund der Größe und Lage nicht geeignet. Die Problematik in Nindorf liegt unter anderem in der Anordnung von landwirtschaftlichen Hofstellen und Gewerbebetrieben an den Außengrenzen des Siedlungsbereichs. Mehrere Betriebe mit großflächigen Erdabtragungen und Produktionsanlagen schließen die Entwicklung von Wohnland in der Nachbarschaft aus (s. Abbildung 2), sodass die Entscheidung der Gemeinde auf das vorliegende Plangebiet fiel. Das Plangebiet ist im Nordwesten, Westen und Süden vom regionalplanerisch ausgewiesenen baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Stadt-Umland-Verbunds Meldorf-Nindorf umgeben und rundet die Siedlungsfläche an dieser Stelle sinnvoll ab.

Der Hinweis auf mögliche Immissionen durch Flugverkehr des militärischen Flugplatzes Nordholz wurde zur Kenntnis genommen. Es entstehen keine Konflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu klären wären.

Hinweise zur Entwässerung wurden berücksichtigt, indem diese mit den zuständigen Fachbehörden und -planern abgestimmt wurde.

Es wurden Stellungnahmen zu Knicks bzw. Knickausgleich abgegeben.

Kritisiert wurde, dass die Klärung des Ausgleichs nicht bereits während der öffentlichen Auslegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte. Es wurde darauf hingewiesen, dass erst in der ergänzenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (E/A-Bilanzierung) die Entwidmung von Knicks hervorgeht. Dies sei aus der Planung und der Begründung nicht ersichtlich. Da aus naturschutzrechtlicher Sicht ein entwidmeter Knick kein Knick mehr ist, solle auf die Benutzung dieses Begriffs in den textlichen Festsetzungen verzichtet werden. Zudem stimme die Signatur der Planzeichnung nicht mit der Beschreibung in der E/A-Bilanzierung überein, dies sei zu überarbeiten.

Weiter wurde in der Stellungnahme angemerkt, dass ein Knickausgleich in Spielplatznähe nur dann anerkannt werden kann, wenn der Spielplatz eingezäunt ist.

In Beantwortung der Stellungnahme wurde dargelegt, dass für den Knickausgleich auf Ökokonten mit bereits bestehenden/ genehmigten Knicks zurückgegriffen wird und die Gemeinde daher keine Konflikte mit einer Sicherung der Ausgleichsknicks nach den Beteiligungsverfahren sieht. Zudem ist für die fachliche Genehmigung des Ausgleichs die untere Naturschutzbehörde in einem gesonderten Verfahren unabhängig von der Bauleitplanung zuständig. Es wurde darauf hingewiesen, dass es hinsichtlich der städtebaulichen Wirkung keinen Unterschied macht, ob ein Knick entwidmet ist oder nicht. Darüber hinaus wird in der Begründung mehrfach auf die E/A-Bilanzierung verwiesen und in der Planzeichnung unterschieden zwischen entwidmetem, zu erhaltendem und fachrechtlich als nachrichtliche Übernahme eingestuftem Knicks unterschieden. Der Hinweis auf die Einzäunung des Spielplatzes wird dahingehend beantwortet, dass dies nicht den Regelungsgehalt des B-Plans betrifft.

Weiter wird in der Stellungnahme die nicht nachvollziehbare Quantifizierung der Ausgleichsflächen in der E/A-Bilanzierung genannt. Die Flächengrößen ließen sich aus den Festsetzungen im B-Plan nicht ableiten. Zudem seien in den Tabellen 2 und 3 der E/A-Bilanzierung Rechenfehler unterlaufen, woraus sich andere Größenordnungen für die restlichen Ausgleichsflächen ergeben. Bemängelt wurde auch, dass im Umweltbericht im Kapitel zu den Auswirkungen des B-Plans 224 m Knickbeseitigung und -entwidmung nicht genannt worden seien. In Beantwortung dieser Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass die Flächengrößen sich eindeutig aus der zeichnerischen Festsetzung der Grünfläche ergibt, diese aber ergänzend explizit in der Begründung erläutert werden kann. Die Berechnung zur E/A-Bilanzierung wird überarbeitet (es gilt Tabelle 2). Die zu entwidmenden 224 m Knick werden sowohl in der Begründung als auch in der E/A-Bilanzierung genannt. Sie werden zusätzlich in den Umweltbericht an den entsprechenden Stellen aufgenommen.

Des Weiteren wird in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass auf externen Ausgleichsflächen keine Entwässerungseinrichtungen, sondern eher flache, breite Mulden vorgesehen und die in der E/A-Bilanzierung angegebene Beweidungsdichte reduziert werden sollte. Zusätzlich sollten Vermeidungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt werden. Der Hinweis bezüglich der externen Ausgleichsflächen wurde in die Begründung aufgenommen. Hinsichtlich der Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen wird auf den zwingend bodenrechtlichen Bezug von B-Planfestsetzungen verwiesen. Art und Umfang der Vermeidungsmaßnahmen werden bei der tatsächlichen Ausführung der Maßnahme beachtet bzw. mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es wurde in einer Stellungnahme darauf hingewiesen, dass bereits jetzt das Angebot an Kindertagesstättenplätzen nicht ausreichend ist, weshalb bei einem Zuzug von Familien mit Kindern in das Plangebiet nachzubessern ist. Es ist auch darauf zu achten, dass das Regenwasserrückhaltebecken gegen Betreten durch Kinder zu sichern ist. Diese Stellung-

nahme betrifft nicht den Regelungsgehalt des B-Plans. Die Gemeinde ist hinsichtlich der knappen Kindertagesstätten jedoch um eine Lösung bemüht. Zudem ist geplant, ein sehr flaches Becken anzulegen, um höhere Wasserstände zu vermeiden.

Eine weitere Stellungnahme betrifft die Bundesstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird. Hinweise betreffen die Aufnahmekapazität und mögliche bauliche Eingriffe in die Straße. Es wurde ein Nachweis über die verkehrlichen Auswirkungen erbracht mit dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Bundesstraße/Op de Wisch eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Auswirkungen der Planung auf die Bundesstraße bestehen nicht.

Hinweise betreffen Gewerbebetriebe, die an das Plangebiet angrenzen, und von denen Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Einschränkungen der Betriebe durch die Wohnbebauung sind zu vermeiden. Einschränkungen der Betriebe sind nicht zu erwarten, da im Immissionsschutzgutachten ausdrücklich die potenziell ungünstigsten Betriebsabläufe angenommen wurden. Im Ergebnis entstehen keine gegenseitigen Konflikte durch die Planung.

Die Umsetzung der Planung führt durch Versiegelung und Bebauung zu Eingriffen in Boden- und Wasserhaushalt sowie das Landschaftsbild. Versiegelte Flächen werden reduziert und die Entwässerung so gestaltet, dass anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen zurückgehalten und nur in dem Maß abgegeben wird, der dem unbebauten Zustand mit landwirtschaftlicher Nutzung entspricht. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Der Bedarf für die Planung ergibt sich aus dem Erfordernis, ein Wohnbaugebiet als Daseinsvorsorge zu schaffen.

Nindorf, 05. AUG. 2022  
.....  
(Ort, Datum)

  
.....  
(Unterschrift)