

Satzung der Gemeinde Nindorf über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 05.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

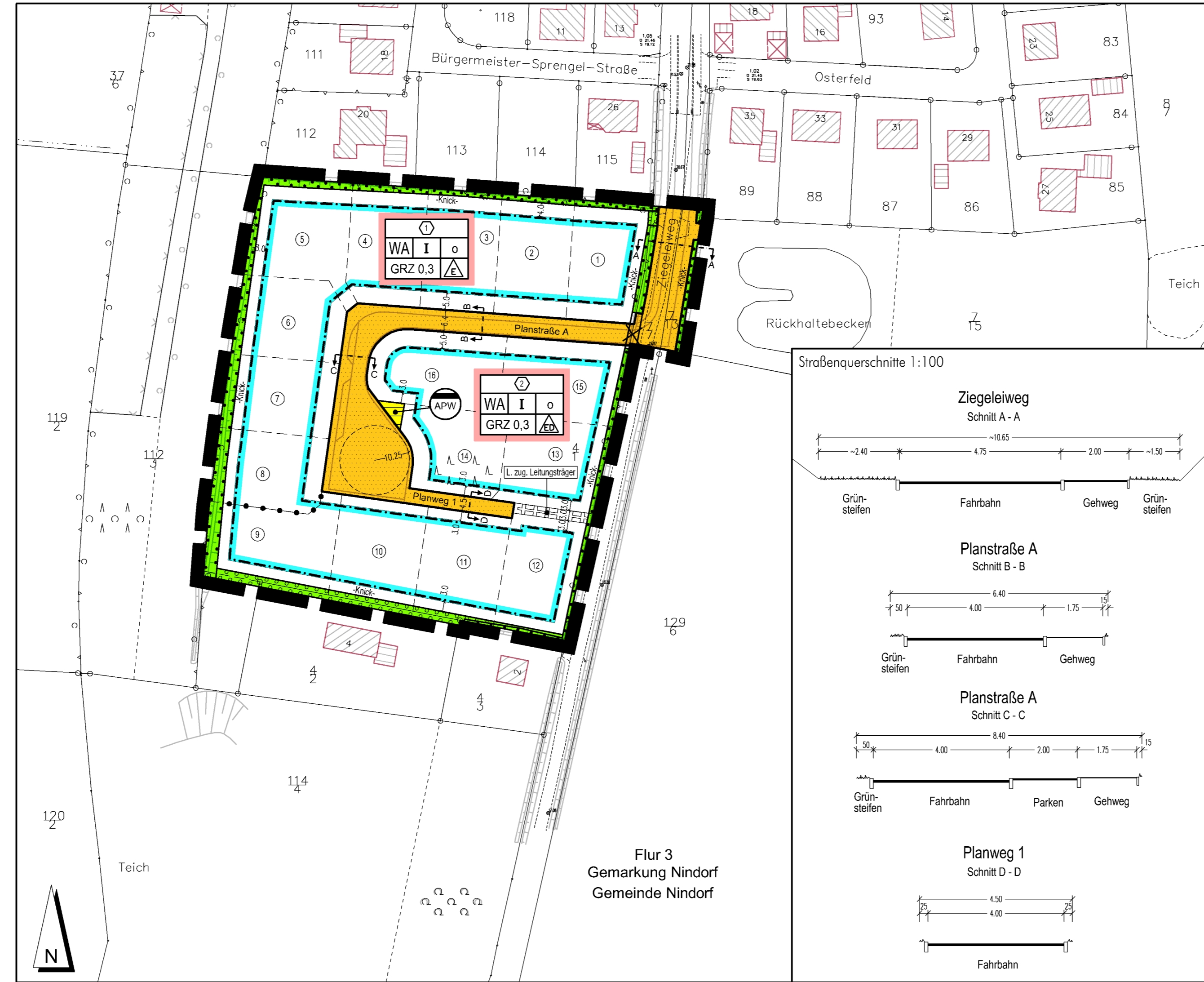
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.03.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.04.2011 im Internet erfolgt mit Hinweis an der Bekanntmachungstafel des Amtes Mitteldithmarschen vom 18.04.2011 bis 26.04.2011.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 26.05.2011 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 07.06.2011 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.08.2011 bis 01.09.2011 während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.07.2011 im Internet bekannt gemacht mit Hinweis an der Bekanntmachungstafel des Amtes Mitteldithmarschen vom 21.07.2011 bis 02.08.2011. Es wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Auf die Arten der vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.10.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Nindorf, den _____
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
_____, den _____
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Nindorf, den _____
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Internet am _____ mit Hinweis an der Bekanntmachungstafel des Amtes Mitteldithmarschen vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.
Nindorf, den _____
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, Vermessungs- und Katasterverwaltung - Katasteramt Meldorf, 10.06.2011 Kreis Dithmarschen - Gemeinde Nindorf - Gemarkung Nindorf - Flur 3

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 1	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
Eo	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
APW	Flächen für Entsorgungsanlagen -Abwaspumpwerk-	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick-	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Nachrichtliche Übernahme vorhandene und zu erhaltende Knicks	§ 9 (6) BauGB § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

②	Nummer des Baugbietes
②	Nummer des Baugrundstückes
---	geplante Grundstücksgrenze
---	fortfallender Knick

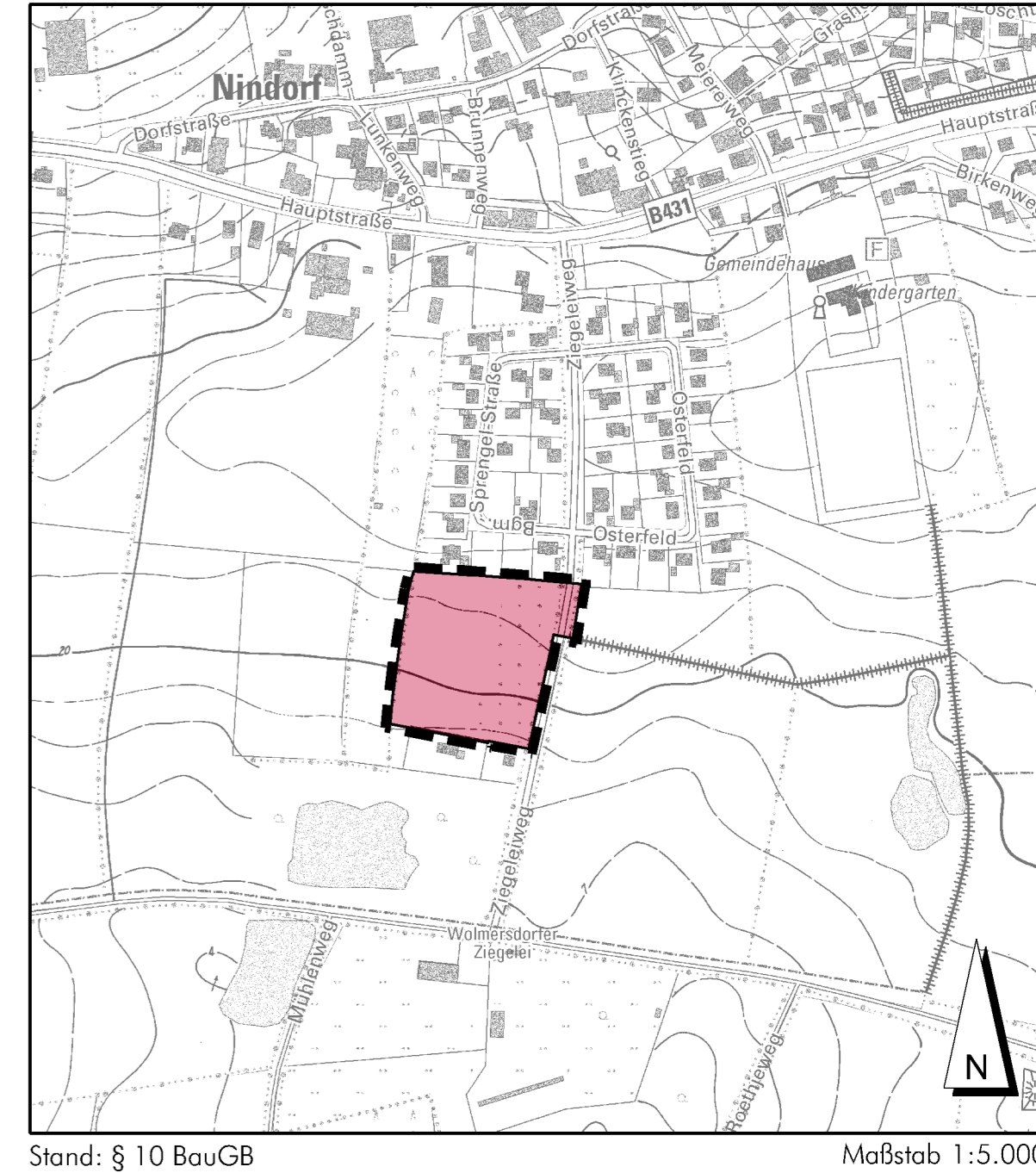
Text (Teil B)

- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)
 - Sockelhöhe**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (nach Fertigstellung), jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.
 - Firsthöhe**
Die Firsthöhe darf 9,5 m über dem Erdgeschossfußboden (Sockelhöhe) des betreffenden Gebäudes nicht überschreiten.
- Höchstzahl von Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude dürfen höchstens zwei Wohnungen errichtet werden. Beim Bau von Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur eine Wohnung zulässig.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Abstand zu Knicks**
In einem Abstand von mindestens 2 m zu den zu erhaltenden sowie zu den neu anzulegenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Grundstücken nicht zulässig. Die Festsetzung gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen.
 - Freizuhaltende Flächen von Garagen und Carports**
Der Bau von Garagen und Carports ist auf der Fläche zwischen der Grundstücksgrenze (Verkehrsfläche) und der Baugrenze des Baufelds nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindungen** (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Neuanlage von Knicks**
Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Knick- ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter Knick sind mindestens 3 heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.
 - Erhaltung von Knicks** (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG, § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind analog zu Ziffer 4.1 zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften

- Dächer**
 - Dachneigung**
Als Hauptdächer sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 12° bis 50° zulässig.
 - Dachformen**
Als Dachformen sind jegliche Formen von Satteldächern und Walmdächern (u.a. Pyramidendächer und Zehldächer) zulässig.
 - Dacheindeckung**
Als Dacheindeckung sind Pfannen-, Schiefer-, Gras- und Metallfalzdächer zulässig.
- Außenwände**
Zulässig sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtfläche dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden. Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandfläche übermessen.
- Garagen**
Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 2 (Außenwände) gelten ebenfalls für Garagen und Carports.
- Nebenanlagen**
Die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 (Dächer) und Nr. 2 (Außenwände) gelten nicht für Nebenanlagen.
- Solarenergie**
Photovoltaikanlagen sowie Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung sind auf den geneigten Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Auf Garagen, Carports und Nebengebäuden, die eine Neigung unter 15° aufweisen, sind Photovoltaikanlagen in aufgeständeter Form nicht zulässig.
- Einfriedigungen**
Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Übersichtskarte



Satzung der Gemeinde Nindorf über den Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet "südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges"



Gemeinde Nindorf

Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges“

Bearbeitungsstand: 26.09.2011
Bvh.-Nr.: 11025

Entwurf der Begründung – Teil A

Auftraggeber

Gemeinde Nindorf über das
Amt Mitteldithmarschen,
Hindenburgstraße 18, 25704 Meldorf

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Sass
Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. Henrik Dröge
(0 48 35) 97 77 – 15, h.droege@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Lage, Planungsanlass und Planungsziele	1
2.	Planerische Vorgaben	1
2.1	Landes- und Regionalplanung	1
2.2	Landschaftsplanung	2
2.3	Flächennutzungsplanung	2
3.	Standortwahl	2
4.	Erläuterung der Planfestsetzungen	3
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten	4
4.3	Erhaltungs- und Pflanzgebote, nachrichtliche Übernahme	4
4.4	Örtliche Bauvorschriften	5
5.	Verkehrliche Erschließung	5
6.	Immissionsschutz	6
7.	Denkmalschutz	6
8.	Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft	6
9.	Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse	7
10.	Technische Infrastruktur	8
10.1	Versorgung	8
10.2	Entsorgung	8
10.3	Baugrund	8
11.	Flächenbilanzierung	9
12.	Kosten	9
13.	Anlage	9
13.1	Karte Standortanalyse Baugebietsentwicklung	10

Gemeinde Nindorf

Bebauungsplan Nr. 10 für das Gebiet „südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges“

Entwurf der Begründung – Teil A

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 der Gemeinde Nindorf befindet sich am südlichen Ortsrand ca. 250 m südlich der *Bundesstraße 431*. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches schließen die Wohngebietsentwicklungen der letzten Jahre (Bebauungspläne Nr. 5 und Nr. 8), östlich der *Ziegeleiweg* und ein Regenrückhaltebecken und südlich Einzelhausbebauung an das Plangebiet an. Westlich des Geltungsbereiches ist Grünlandnutzung zu verzeichnen. Im Westen, Norden, Osten und Südosten werden die Plangebietsflächen weitestgehend durch Knickstrukturen eingefasst.

Das Plangebiet umfasst Teile der Flurstücke 4/1, 4/2, 7/7 und 7/15 der Flur 3 in der Gemeinde und Gemarkung Nindorf. Das Plangebiet ist insgesamt 1,48 ha groß.

Es ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes geplant. Die Gemeinde Nindorf möchte neben Angeboten für junge Familien mit Kindern die baurechtlichen Voraussetzungen für kleinteilige seniorengerechte Wohnungen und Singlehaushalte schaffen und entsprechende Wohneinheiten- und lösungen anbieten. Insbesondere soll mit der Ausweisung neuer Baugrundstücke dem örtlichen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden.

Es können mit der vorliegenden Planung 16 Baugrundstücke realisiert werden. Den Eigentümern soll im Rahmen des Bebauungsplanes hierbei ein möglichst weitgehender Spielraum zur Gestaltung des Grundstückes eingeräumt werden.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 erforderlich. Parallel wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Das Gemeindegebiet Nindorf liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) unmittelbar östlich der Stadt Meldorf, welche gemäß Ziffer 2.2.2 LEP 2010 ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums darstellt.

Entsprechend Text-Ziffer 2.5.2 LEP

„...können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden.“

[...]

„Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf.“

[...]

„In Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind, können im Zeitraum 2010 bis 2025 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2009 neue Wohnungen im Umfang von [...] bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden.“

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum IV (Fortschreibung 2005) befindet sich der westliche Teil des Gemeindegebietes im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Stadt Meldorf (vgl. Ziffer 6.1 des RP IV). Das Plangebiet befindet sich jedoch nicht in diesem Grenz- und Übergangsbereich. Dennoch wurde die Stadt Meldorf zum einen im Rahmen der Beteiligung der Nachbargemeinden über die Planung unterrichtet. Zum anderen wurde die Planung in die Stadtvertreterversammlung der Stadt Meldorf am 21.09.2011 eingebracht, sodass die Planung in diesem Bereich als regional abgestimmt gelten kann.

2.2 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV (LRPI IV) vom Januar 2005 stellt für das Plangebiet keine speziellen Schutzkategorien dar.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Nindorf (Stand: März 2002) stellt für die Plangebietsfläche eine Signatur mit der Bezeichnung „Baumschule, Weihnachtsbaumkultur, Sonderkultur“ dar. Geschützt nach Landesnaturschutzgesetz sind die Knickstrukturen, welche das Plangebiet im Westen, Norden und Osten erfassen.

2.3 Flächennutzungsplanung

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes für den gleichen Planbereich aufgestellt. Der zukünftige Flächennutzungsplan sieht eine Wohnbaufläche vor.

3. Standortwahl

Im Vorwege der Planung wurde eine gemeindeweite Standortanalyse durchgeführt und die in die Betrachtung einbezogenen Standorte in einer Übersichtskarte vermerkt. Diese Untersuchung wurde erforderlich, da nennenswerte Innenentwicklungspotentiale in Form einzelner Baulücken nicht mehr nachgewiesen werden können, eine stete Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch durch bereits ortsansässige Bewohner, jedoch besteht.

Es wurden insgesamt 7 Baufelder in die Betrachtung einbezogen. Als Ergebnis der Untersuchung sowie des gemeindeinternen Abwägungs- und Beratungsprozesses wurde das „Bau-

feld IV“ südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges gewählt, welches im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 10 einer Entwicklung zugeführt werden soll. Die Ergebnisse der gemeindeweiten Standortanalyse sind in der Karte in Anlage 13.1 dokumentiert.

Demnach sind insgesamt sechs Flächen als ungeeignet für eine zukünftige Wohnbauentwicklung eingestuft worden. Wie in der Kartendarstellung skizziert, weist das Baufeld I zum einen ein starkes Nordgefälle auf, zum anderen herrscht überwiegend nasser, für eine Bebauung nur schwer geeigneter, Boden vor. Da im Bereich des Baufeldes II früher eine Deponie bestand, ist von Altlasten im Untergrund und folglich schwer kalkulierbaren und höheren Bau- sowie Erschließungskosten auszugehen. Auf eine potentielle Bebauung im Bereich des Baufeldes III wirken Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere jedoch der angrenzenden Pferdewirtschaft ein. Immissionsbelastungen hat auch das Baufeld V zu verzeichnen. Hier besteht zudem mittelfristig keine Flächenverfügbarkeit. Baufeld VI müsste durch einen mittig liegenden Knick geteilt und aufwendig erschlossen werden. Andernfalls müsste eine größere Knickbeseitigung erfolgen, die eine Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft mit sich bringen würde. Eine unübersichtliche und vielfältige Eigentümerstruktur erschwert hier den Zugriff und letztendlich eine Entwicklung der Fläche zu Wohnbauzwecken. Bedenken im Bereich des Baufeldes VII bestanden insbesondere durch die direkte Lage an einer Kreisstraße mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie die Nähe zu gewerblich genutzten Arealen im Zusammenhang mit Kiesabbauflächen.

Im Ergebnis stellte sich letztendlich das Baufeld IV als geeignet heraus. Zusammenfassend wird festgestellt, dass hier im Vergleich zu den übrigen Baufeldern, die z.T. auch im Landschaftsplan der Gemeinde als potentiell geeignete Flächen für die Siedlungserweiterung bewertet werden, keine Ausschlusskriterien, z.B. durch einwirkende Immissionen, bestehen. Auf die umweltbezogenen Ausführungen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten unter Ziffer 2.3 des Umweltberichtes zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird zudem verwiesen.

Als positiv ist insbesondere die gute Einbindung des Standortes in das Landschafts- und Umgebungsbild zu nennen. Speziell in diesem südlichen Gemeindebereich vollzog sich überwiegend die Siedlungsentwicklung der letzten 10 – 20 Jahre, sodass eine Weiterführung der entstandenen Wohnbauflächen nach Süden in der Konsequenz sinnvoll ist. Eine insgesamt stabile Nachbarschaft sowie ein kurzer und weitestgehend kreuzungsfreier Schulweg sind weitere Schlüsselkriterien der Standortwahl. Aspekte des übergeordneten Landschafts- und Naturschutzes stehen zudem nicht im Widerspruch zu einer Planung an dieser Stelle.

4. Erläuterung der Planfestsetzungen

Es ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit dem Charakter eines Einfamilienhausgebietes beabsichtigt. Die Gemeinde Nindorf möchte neben Angeboten für junge Familien mit Kindern die baurechtlichen Voraussetzungen für kleinteilige senioren gerechte Wohnungen und Singlehaushalte schaffen und entsprechende Wohneinheiten- und Lösungen anbieten. Insbesondere soll mit der Ausweisung neuer Baugrundstücke dem örtlichen Bedarf an Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Grundstücksgrößen betragen der Ortsrand-

lage entsprechend durchschnittlich zwischen 700 m² und 860 m². Im Mittel liegen die Grundstücksgrößen bei 780 m².

Der Bebauungsplan soll den Rahmen der baulichen Entwicklung sichern und den späteren Eigentümern einen möglichst weitgehenden Spielraum zur Gestaltung ihres Grundstückes überlassen.

Die vorhandenen Knickstrukturen sollen innerhalb der späteren Grundstücke in ihrem Bestand gesichert werden.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der Zielstellung der Gemeinde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Grundflächenzahl liegt aufgrund der Größe der Baugrundstücke und zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten auf den Grundstücken bei 0,3.

Die Höhe baulicher Anlagen wird zur Absicherung des Planungsziels begrenzt. Die maximale Firsthöhe wird auf das natürliche Gelände bezogen. Bezugspunkt ist die Sockelhöhe des Gebäudes.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Anzahl der Wohneinheiten

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Im Baugebiet 1 sind, in gestalterischer Anlehnung an das nördlich anschließende Baugebiet, lediglich Einzelhäuser zulässig. Im Baugebiet 2 sollen hingegen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Zur Begrenzung der Wohnungsdichte wird ergänzend die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf maximal 2 begrenzt. Beim Bau von Doppelhäusern ist pro Haushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Die Baugrenzen halten 3 bis 5 m zu den festgesetzten Verkehrsflächen ein. Sie halten im Norden 4 m zu den festgesetzten Knicks ein. An der West-, Ost und Südgrenze werden jeweils 3 m Abstand zum Knickfuß eingehalten.

4.3 Erhaltungs- und Pflanzgebote, nachrichtliche Übernahme

Die vorhandenen und nach § 21 (1) Nr. 4 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) geschützten Knicks sollen auf den privaten Grundstücken in ihrem Bestand gesichert werden und werden als zu erhaltende Knicks nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Zur Sicherung von Entfaltungsmöglichkeiten der Knicks ist auf den Baugrundstücken ein Bereich von mindestens 2 m Abstand zum Knickfuß von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten. Auch hier wird explizit darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen in diesem Bereich nicht zulässig sind.

An der Südgrenze des Plangebietes, ausgehend von der westlichen Plangebietsgrenze bis zum östlichen Ende des Flurstückes 4/2 soll zur vollständigen Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild ein Knick in einer Länge von 73 m und einer Breite von 3 m neu angelegt werden. Weiter Richtung Osten wird dieser Knick verlängert, sodass gleichzeitig der auf Höhe des Flurstückes 4/3 bereits vorhandene schmale Knick auf einer Länge von 30 m verbreitert und aufgefüllt wird. Im Norden wird eine Geländezufahrt durch Anlage eines 4 m langen Knickabschnittes geschlossen.

Ein weiterer Bereich von mindestens 2 m Breite ist ebenfalls von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zur Absicherung einer Mindestqualität wird auf den Baugrundstücken die Pflanzdichte der Gehölze festgesetzt.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde will mit den getroffenen Festsetzungen und hier insbesondere mit den örtlichen Bauvorschriften die Qualität der zukünftigen Bebauung sichern. Zu diesem Zweck werden Regelungen zu Außenwandgestaltung, Dachneigung-, form und eindeckung getroffen. Nebenanlagen sollen von den vorgenannten Regelungen jedoch ausgenommen werden. Beim Bau von Garagen und Carports sind die Vorgaben zur Außenwandgestaltung beachtlich.

Zudem soll die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen im Baugebiet unter Berücksichtigung bestimmter Festsetzungen ermöglicht werden.

Die Regelung zu Grundstückseinfriedigungen (maximale Höhe von 1,0 m) dient neben dem gestalterischen Aspekt auch der Verbesserung der Sicht bei der Ausfahrt von den Grundstücken auf die öffentlichen Verkehrsflächen.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den *Ziegeleiweg* an die *Bundesstraße 431* und somit direkt an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die *B 431* führt in westlicher Richtung nach Meldorf und Richtung Osten weiter zur *Bundesautobahn 23*.

Das Plangebiet wird vom *Ziegeleiweg* ausgehend nach Westen über die Planstraße A erschlossen. Die Planstraße A mündet nach einem Bogen in einer Wendeanlage. Von hier führt der Planweg 1 zur Erschließung der Grundstücke 11 bis 13 weiter Richtung Osten. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden ihrer Funktion und Leistungsfähigkeit entsprechend in unterschiedlicher Breite festgesetzt. Den Flächenfestsetzungen liegen die Straßenquerschnitte A – A, B – B, C – C und D – D zugrunde.

Von der Abzweigung am *Ziegeleiweg*, welcher zur Erschließung des Plangebietes bis zur Höhe der Einmündung weiter ausgebaut wird, wird die Planstraße A über eine Fahrbahnbreite von 4 m verfügen. In Hauptfahrtrichtung ist in der Planstraße A ein überfahrbarer Gehweg (Begegnungsfall Pkw / Lkw) mit einer Breite von 1,75 m vorgesehen. Im Bereich der Baugrundstücke 6 und 7 sind zudem öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die Planstraße A mündet in einer Wendeanlage gemäß RASSt 06 (vgl. Bild 58 der RASSt 06 – Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen R1, Ausgabe 2006 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen), die für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet ist.

Zur Erschließung der Baugrundstücke 11 – 13 wird der Planweg 1 geplant und eine Fahrbahnbreite von 4 m vorgesehen.

6. Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Die aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

7. Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind im direkten Umfeld des Plangebietes nicht bekannt, sodass von Beeinträchtigungen durch die Planung nicht ausgegangen werden kann.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8. Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft

Der Landschaftsplan der Gemeinde Nindorf (Stand: März 2002) stellt für die Plangebietsfläche eine Signatur mit der Bezeichnung „Baumschule, Weihnachtsbaumkultur, Sonderkultur“ dar. Die Knicks, welche am West-, Nord- und Ostrand des Plangebietes dargestellt werden, sind nach Landesnaturschutzgesetz geschützt. Das Plangebiet ist aufgrund der bislang ansässigen Nutzung als Baumschule für Weihnachtsbaumkulturen und der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen.

Als Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft sind die nach § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks einzustufen. Diese werden mit Ausnahme des für die Erschließungsstraße notwendigen Durchbruchs vollständig erhalten. Es wird ein entsprechender Abstandstreifen auf den privaten Grundstücken sichergestellt. Die Zuordnung zu den Privatgrundstücken ermöglicht eine bessere bauliche Nutzung der vorhandenen Bauflächen. Gleichzeitig erfolgt eine Minimierung der Erschließungsflächen und damit eine Minimierung des zukünftigen Unterhaltungsaufwandes.

Nördlich schließt bereits ein bebautes Wohngebiet sowie östlich der *Ziegeleiweg* an. Richtung Westen stellt ein vorhandener und mit Überhältern bewachsener Knick eine gute Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild sicher. Die Geländezufahrt im Nordosten des Plangebietes wird im Folgenden nicht mehr benötigt. Der Knickverbund wird an dieser

Stelle geschlossen. Südlich des Plangebietes liegen zwei Einzelwohnhäuser. An der südlichen Plangebietsgrenze soll ein Knick neu angelegt sowie ein vorhandener Knick aufgefüllt werden. Somit wird das Plangebiet zukünftig an allen Seiten durch Knickstrukturen eine gute Einbindung in das Landschaftsbild erfahren.

Die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung auf den Landschaftshaushalt können durch Prinzipien des ökologischen Bauens vermindert werden. Neben der Verwendung natürlicher Baustoffe und einer energiesparenden Bauweise gehören hierzu auch Maßnahmen der Regenwassernutzung auf den Baugrundstücken sowie Fassaden- und Dachbegrünungen. Die Versickerung auf Privatgrundstücken kann in einigen Teilbereichen des Plangebietes schwerer möglich sein, als in anderen. Nähere Angaben sind der Ziffer 10.3 der Begründung zu entnehmen.

Der Gemeinde kommt es darauf an, dass der Bebauungsplan die Möglichkeiten einer ökologischen Bauweise offen hält. Auf eine Festsetzung ökologischer Maßnahmen wurde aufgrund der möglichen Vielfalt ökologischer Belange sowie zugunsten einer individuellen Grundstücksgestaltung verzichtet.

Die Baugrundstücke sind insgesamt so gestaltet, dass die einzelnen Gebäude zur Sonne ausgerichtet werden können und die Nutzung von Solaranlagen begünstigt wird.

Im Rahmen des Umweltberichtes erfolgt die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich für die einzelnen Schutzgüter. Es ist ein Ausgleich von insgesamt 3.650 m² zu erbringen. Dieser kann innerhalb einer externen Ökokontofläche in der Gemeinde Bunsöh dargestellt werden. Die Ausgleichsverpflichtung der Gemeinde wird durch einen externen Flächeneigentümer übernommen. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen hierzu bestehen.

Bei der Ökokontofläche handelt es sich um Flurstück 151 der Flur 8 der Gemeinde und Gemarkung Bunsöh. Dem Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Nindorf wird ein Anteil von 3.650 Ökopunkten des Ökokontos Bunsöh zugeordnet.

Durch die Neuanlage von insgesamt 77 m Knick im Südwesten sowie Nordosten des Plangebietes und die Teilauffüllung eines Knicks auf 30 m Länge im Südwesten wird der erforderliche Knickdurchbruch im Nordosten des Plangebietes von 11 m deutlich über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen.

Von der UNB des Kreises Dithmarschen kann eine Befreiung für den erforderlichen Knickdurchbruch in Aussicht gestellt werden.

Detaillierte Ausführungen und insbesondere die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

9. Bodenordnende Maßnahmen, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde, der überplante Abschnitt des Flurstückes 4/2 in privater Hand. Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz eines externen Flächeneigentümers. Für das erforderliche Leitungsrecht auf dem Grundstück 12 ist eine Baulast einzutragen.

10. Technische Infrastruktur

10.1 Versorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das zentrale Leitungsnetz des Wasserverbandes Süderdithmarschen sichergestellt.

Die Deutsche Telekom AG wird das Baugebiet zum Zeitpunkt der Bebauung an das Telekommunikationsnetz anschließen.

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse AG. Die Nutzung von Solarenergie wird ebenfalls empfohlen.

10.2 Entsorgung

Das auf den Bau- und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die benachbarte Tonkuhle ungedrosselt eingeleitet werden (siehe DWA Merkblatt M-153, Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser, Stand August 2007).

Aus diesem Grund ist für die geplante Regenwasserleitung im Bereich des Grundstückes Nr. 12 ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers vorzusehen.

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser als hausinternes Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserleitung im Bereich des *Ziegeleiweges* angeschlossen und der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Da eine Ableitung im Freigefälle aufgrund der natürlichen Geländebeziehungen nicht möglich ist, besteht die Notwendigkeit, im Bereich der Wendeanlage auf Höhe des Baugrundstückes Nr. 14 ein Abwasserpumpwerk einzurichten. Dementsprechend wird eine eigene Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung -Abwasserpumpwerk- festgesetzt. Bei dem Abwasserpumpwerk handelt es sich nicht um ein überirdisches Bauwerk, sodass Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Emissionen ausgeschlossen werden können.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen (AWD). Die Straßenrandentsorgung der Abfallbehälter ist bei den geplanten Grundstücken entsprechend sicher zu stellen. Die Planstraße A ist für die Befahrung durch 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet.

Der Planweg 1 ist für 3-achsige Müllfahrzeuge nicht befahrbar, da am Wegende keine dafür ausreichende Wendeanlage vorgehalten wird. Aufgrund dieses Umstandes werden die Grundstückskäufer der Grundstücke 11 bis 13 und ihre Rechtsnachfolger im Kaufvertrag dazu verpflichtet, die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die Planstraße A zu bringen. Hier stehen im öffentlichen Straßenraum, insbesondere im Bereich von Wendeanlage und Pumpwerk, hinreichend Aufstellmöglichkeiten zur Verfügung.

10.3 Baugrund

Nach den Ergebnissen der im Juni 2011 durchgeführten Baugrunderkundungen steht im Plangebiet unter ca. 40 – 50 cm starken Oberbodendeckschichten zunächst Sand (vereinzelt

Geschiebelehm) bis in Tiefen zwischen 2,50 m und 3,80 m an. Darunter folgt Geschiebelehm bis zur Endteufe von 6,00. Das Grundwasser wurde teilweise innerhalb der Sandböden erkundet.

Die Schichten weisen unterschiedliche Wasserdurchlässigkeitswerte von leicht bis schwer versickerbar auf. Eine problemlose Versickerung von Oberflächenwasser auf Privatgrundstücken kann daher nur partiell im Plangebiet möglich sein.

11. Flächenbilanzierung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,48 ha. Es gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet	11.660 m ²	78,8 %
Straßenverkehrsfläche	2.020 m ²	13,7 %
Fläche für Entsorgungsanlagen	30 m ²	0,2 %
Erhaltungsgebote -Knicks-	830 m ²	5,6 %
Pflanzgebote -Knicks-	250 m ²	1,7 %
Gesamt:	14.790 m²	100,0 %

12. Kosten

Die Gemeinde Nindorf trägt die Planungs- und Erschließungskosten. Die durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vermittelten externen Ökokontoflächen in der Gemeinde Bunsow (Amtsbereich Mitteldithmarschen) befinden sich in Besitz eines externen Eigentümers. Die Kosten zur Übernahme der Ausgleichsverpflichtung durch den Flächeneigentümer trägt die Gemeinde. Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen hierzu bestehen.

13. Anlage

13.1 Karte Standortanalyse Baugebietsentwicklung