

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nindorf

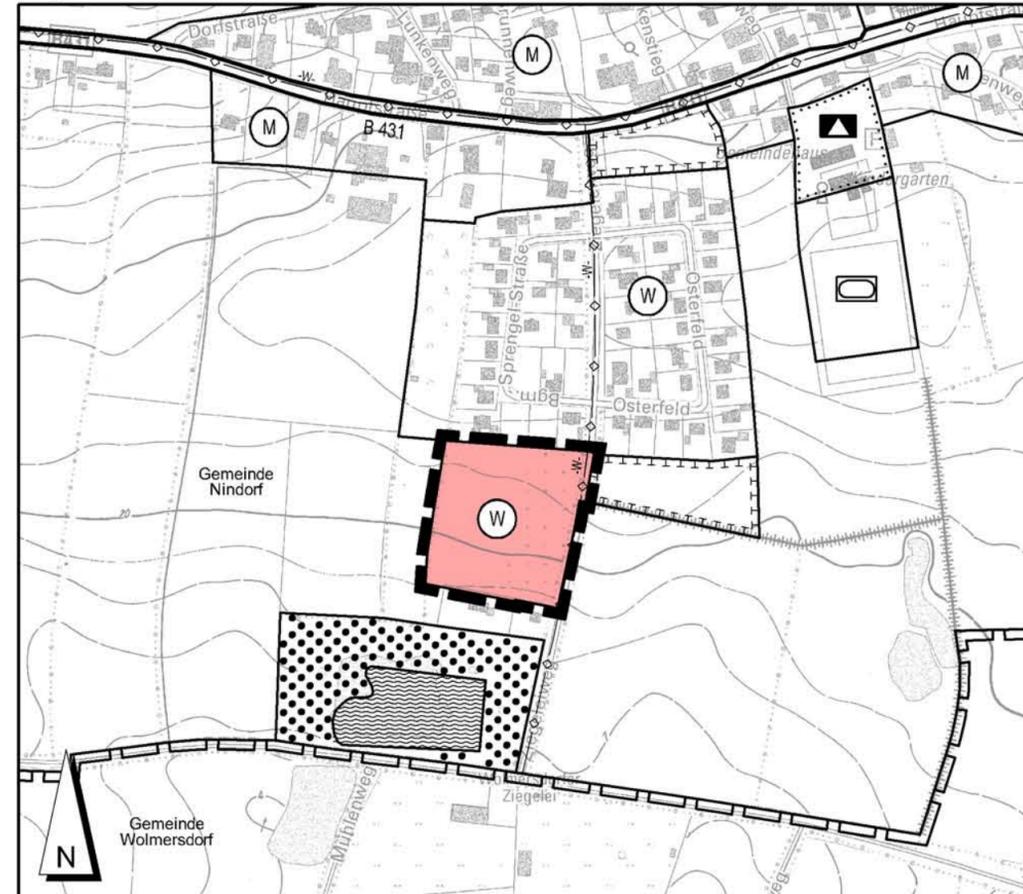
für das Gebiet "südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges"

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Nindorf vom 30.03.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.04.2001 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
 - 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.
 - Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes am 05.10.2011 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Nindorf, _____
Bürgermeister
- Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom _____ Az.: _____ die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes -mit Neben- bestimmungen und Hinweisen- genehmigt.
 - Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom _____ erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom _____ Az.: _____ bestätigt.
 - Die Erteilung der Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden im Internet am _____ mit Hinweis an der Bekanntmachungstafel des Amtes Mitteldithmarschen vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mithin am _____ wirksam.
- Nindorf, _____
Bürgermeister

Planzeichnung

Es gilt die BauNVO von 1990/93



Kreis Dithmarschen - Gemeinde Nindorf - Gemarkung Nindorf - Flur 3

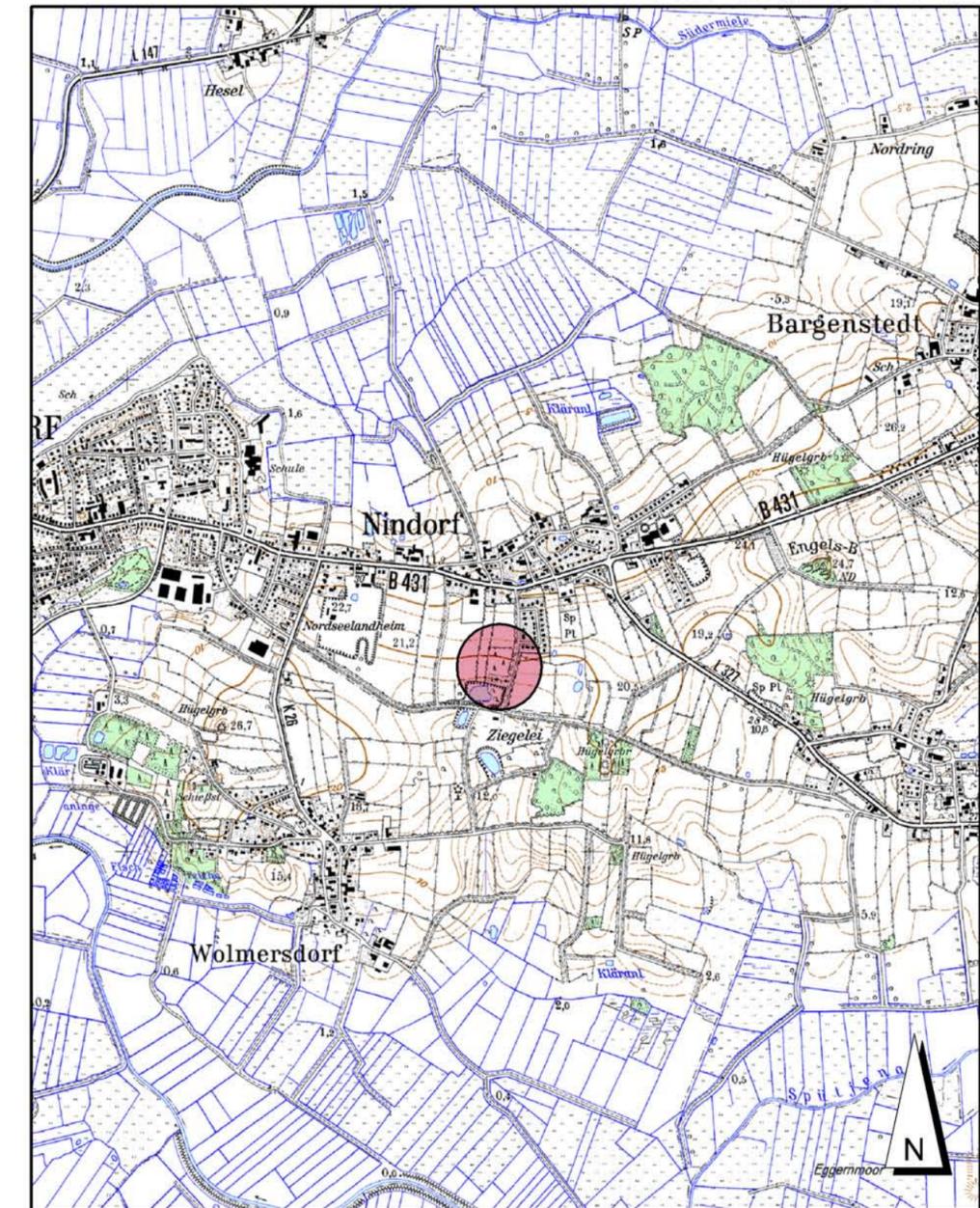
Zeichenerklärung

Darstellungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	Wohnbaufläche	§ 5 (2) Nr. 1 BauGB § 1 (1) Nr. 1 BauNVO
	Wasserleitung	§ 5 (2) Nr. 4 BauGB
	Grenze der 6. Flächennutzungsplanänderung	

Übersichtskarte

TK25, Maßstab 1:25.000
© Landesvermessungsamt S.-H., BKG 2005



Stand: § 6 BauGB

6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nindorf

(Kreis Dithmarschen)

für das Gebiet "südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges"



Gemeinde Nindorf

6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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
5.	Belange von Natur und Landschaft	4
6.	Technische Infrastruktur	5
7.	Anlage	5
7.1	Karte Standortanalyse Baugebietsentwicklung	6

Gemeinde Nindorf

6. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „südlich der Bürgermeister-Sprengel-Straße und westlich des Ziegeleiweges“

Entwurf der Begründung – Teil A

1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele

Das Gebiet der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 10 wird im Parallelverfahren 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

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Nindorf stellt für das Plangebiet selbst Flächen für die Landwirtschaft dar. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft den Plan darstellungen zufolge eine Wasserleitung. Die nördlich angrenzenden Flächen sind im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen ausgewiesen worden. Zur Realisierung des Planungsziels ist die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Parallel wird der Bebauungsplan Nr. 10 aufgestellt.

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 „Baufeld 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 7.1 dokumentiert.

Demnach sind insgesamt sechs Flächen als ungeeignet für eine zukünftige Wohnbeentwicklung 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 Depo nie 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 Bau feld V zu verzeichnen. Hier besteht zudem mittelfristig keine Flächenverfügbarkeit. Bau feld 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 Eigentü merstruktur 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 bedenken.

Im Ergebnis stellte sich letztendlich das Bau feld IV als geeignet heraus. Zusammenfassend wird festgestellt, dass hier im Vergleich zu den übrigen Baufeldern, die z.T. auch im Land schaftspl an der Gemeinde als potentiell geeignete Flächen für die Siedlungserweiterung be wertet 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 ver wiesen.

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 insge samt 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 Einfamilien hausgebietes beabsichtigt. Die Gemeinde Nindorf möchte neben Angeboten für junge Fami lien mit Kindern die baurechtlichen Voraussetzungen für kleinteilige seniorengerechte Woh nungen 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 Ortsrandlage entsprechend durchschnittlich zwischen 700 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.

Planungsziel ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen zur planerischen Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich. Entsprechend werden Wohnbauflächen (W) ausgewiesen.

Die Erschließung erfolgt über den *Ziegeleiweg*.

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

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.

5. Belange von 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 Abstandsstreifen auf den privaten Grundstücken sicher gestellt. Die Zuordnung zu den Privatgrundstücken ermöglicht eine bessere bauliche Nutzung der vorhandenen Bauflächen. Gleichzeitig erfolgen 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 und der Knickverbund an dieser

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gemäß dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ auszugleichen ist.

Es ist ein Ausgleich von rund 0,37 ha zu erbringen. Dieser soll auf einem von einem externen Flächeneigentümer bereitgestellten Ökokonto erfolgen. Bei dem Ökokonto handelt es sich um Flurstück 151 der Flur 8 in der Gemeinde und Gemarkung Bunsöh (Amtsbereich Mitteldithmarschen). Die entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen zur Übernahme der Ausgleichsverpflichtung durch den Flächeneigentümer bestehen.

Der erforderliche Knickdurchbruch kann durch Neuanlage von Knickstrukturen im Süden sowie Nordosten des Plangebietes über das erforderliche Maß hinaus ausgeglichen werden.

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

6. Technische Infrastruktur

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).

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 Geländeverhältnisse nicht möglich ist, besteht die Notwendigkeit, im Bereich der Wendeanlage auf Höhe des Baugrundstückes Nr. 14 ein Abwasserpumpwerk einzurichten. Dementsprechend wird im Bebauungsplan Nr. 10 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 sonstige Ver- und Entsorgung ist im ortsüblichen Rahmen gesichert.

7. Anlage

7.1 Karte Standortanalyse Baugebietsentwicklung