

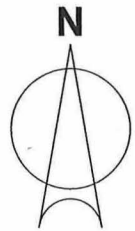
11. Flächennutzungsplan- änderung der Gemeinde Nindorf

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



PLANZEICHNUNG

M. 1 : 5.000



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 BAUGB)

W Wohnbauflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

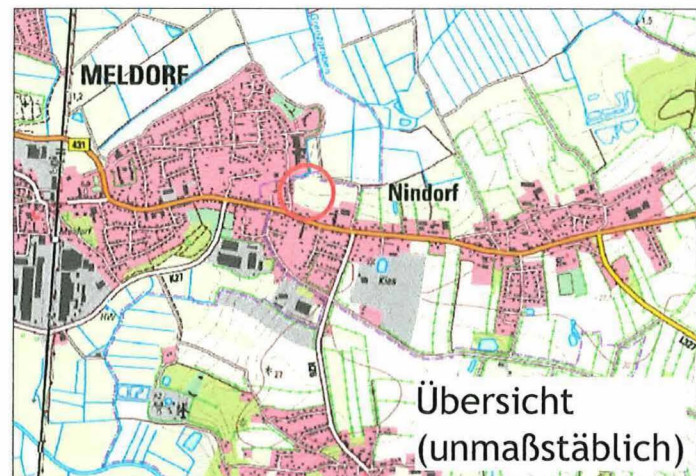
Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.05.2020.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 11.05.2021 bis 19.05.2021 sowie ergänzend auf der Internetseite des Amtes Mitteldithmarschen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.05.2021 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 07.05.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2021 den Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes 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 und 14:00 Uhr 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 oder zur Niederschrift 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“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit 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.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes am 24.11.2021 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



9. Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch seine Unterschrift bestätigt.

Nindorf, 05.07.2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 
(Unterschrift)

10. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 09.06.2022 - Az.: IV525-512.111-51.078 (11. Ä.) - mit Hinweisen - genehmigt.

11. Die Erteilung der Genehmigung der 16. Änderung des F-Planes sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 1. JULI 2022 (vom 1. JULI 2022 bis 19. JULI 2022)* 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 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die 16. Änderung des F-Planes wurde mithin am 19. JULI 2022 wirksam.

Nindorf, 19. JULI 2022
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 
(Unterschrift)

* nichtzutreffendes streichen

| | |
|--|-------------------------------|
| Projekt 11. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Nindorf | |
| Auftraggeber Gemeinde Nindorf; über Amt Mitteldithmarschen | |
| Plan FNP-Änderung | |
| Planverfasser  Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de | Projektnummer 20-14 |
| Maßstab 1 : 5.000 | |



Gemeinde Nindorf

Begründung
zur 11. FNP-Änderung
für das Gebiet
östlich „Op de Wisch“ und nördlich der Hauptstraße

Stand Beschluss März 2022

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, 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)..... | 6 |
| 3 | Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 6 |
| 4 | Grünordnung/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung..... | 9 |
| 4.1 | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen..... | 9 |
| 4.2 | Eingriffsermittlung und -bewertung..... | 9 |
| 4.3 | Ausgleichsermittlung..... | 10 |
| 5 | Umweltbericht..... | 11 |
| 5.1 | Einleitung..... | 11 |
| 5.2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 12 |
| 5.3 | Zusätzliche Angaben..... | 17 |
| 5.4 | Quellenangabe..... | 17 |
| 6 | Rechtsgrundlagen..... | 18 |

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 eine Größenordnung von ca. 2,4 ha und liegt am westlichen Rand der Gemeinde. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Gemeinde Nindorf mit 1.153 Einwohnern¹ grenzt unmittelbar an die Stadt Meldorf, ein Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums mit ca. 7.247 Einwohnern².

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 Nr. 14 beschlossen, für dessen Aufstellung die 11. Änderung des FNP's notwendig ist.

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 2021 und im Regionalplan IV aus dem Jahr 2005 festgelegt.

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 Mittelzentrums Meldorf, kann also auch die Schwerpunktfunktionen des zentralen Ortes mit übernehmen, u.a. für die Wohnbauentwicklung (Regionalplan Kap. 6.1 (3)). Das Plan-

¹ Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Stichtag 31.12.2019

² Quelle: ebd.

gebiet als bisher unbebaute Fläche zählt jedoch 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-Verbands 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. Aufgrund des baulichen Zusammenhangs hat eine gesonderte Abstimmung mit der Stadt Meldorf stattgefunden, um sicherzustellen, dass die städtebauliche Entwicklung und die Versorgungsstrukturen Meldorfs durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinflusst werden.

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 Landesentwicklungsplan steht der Gemeinde Nindorf bis zum Jahr 2036 ein Rahmen von 5 WE für den örtlichen Bedarf zur Verfügung. Das ergibt sich aus den 538 vorhandenen Wohneinheiten (WE) zum Stichtag 31.12.2020. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion wie Nindorf können ausgehend vom Jahr 2022 bis zum Jahr 2036 bis zu 10% weitere WE verwirklichen, um den örtlichen Bedarf zu decken.

Abzuziehen ist von dieser Summe 1 WE für ein noch nicht bebautes Grundstück im Boßelkamp (Bebauungsplan Nr. 13 von 2018). Auf dem Grundstück ist die Errichtung eines Einfamilienhauses genehmigt, auch wenn dort bis zu zwei WE je Gebäude zulässig sind.

Außerdem sind die 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 Vorhaben umgesetzt werden, müssen die sieben entsprechenden Wohneinheiten vom Entwicklungskontingent der Ge-

| | |
|-----------------|-----------|
| WE 2020 | 538 |
| Ausgangswert | 54 |
| Boßelkamp | -1 |
| Farnwinkel | -1 |
| Hauptstraße | -1 |
| Innenpotentiale | -6 |
| Ergebnis | 45 |

Abbildung 1: Berechnung für Nindorf

meinde abgezogen werden.“³

Des Weiteren ist an der Hauptstraße 1 WE hinzugekommen, sowie in Farnwinkel 1 WE auf einer Potentialfläche. Sie erhöht die Summe der abzuziehenden Potentialflächen auf sechs. Der Rahmen der Gemeinde Nindorf für die Verwirklichung von Wohnraum liegt demnach bei 45 WE bis zum Jahr 2036.

Die vorliegende Wohnbauflächenplanung auf ca. 2,4 ha mit ca. 24 geplanten Grundstücken mit Einzelhausbebauung bewegt sich in diesem Rahmen.

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 fünf Potentialflächen im Innenbereich stehen derzeit weiterhin nicht zur Verfügung, so dass eine Alternativentwicklung im Innenbereich nicht möglich ist. Andere Alternativen, insbesondere in der für die Nachfrage notwendigen Größe, stehen eben sowenig zur Verfügung. 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 (DAW SE Werk "Meldorfer Flachverblender", Beye Baustoffe, Otto Timm Kies- und Grandgruben, u.a.m.) schließen die Entwicklung von Wohnland in der Nachbarschaft aus (s. Abbildung 2).

Die übrigen Ortsrandflächen sind entweder erschließungstechnisch schwierig, weil längere Wege oder die zusätzliche Belastung kleinerer Straßen nötig wären, oder weil diese Flächen städtebaulich kaum integriert sind und nur wenig Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet haben. Im Ortsteil Farnwinkel stellt sich eine Nachverdichtung schwierig dar, weil hier ebenfalls immmissionsträchtige Betriebe vorhanden sind (Landwirtschaft und andere). Eine Außenentwicklung ist im untergeordneten Ortsteil ohnehin städtebaulich ungünstig.

³ Planungsgruppe Dirks, Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Nindorf, Heide, Sept. 2016

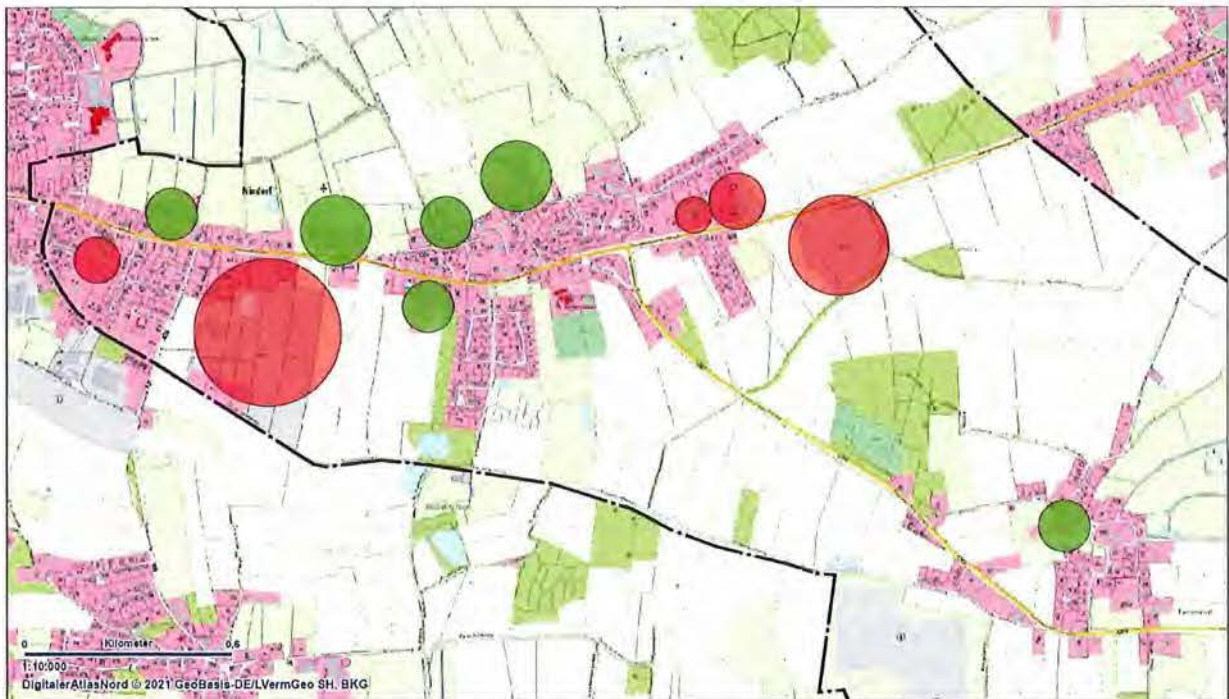


Abb. 2: Landwirtschaftliche Hofstellen (grün) und flächen- und emissionsintensive Betriebe (rot) am Siedlungsrand der Gemeinde Nindorf

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 diese Teilfläche parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 14 die hier vorliegende 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/ Bargaenstedter Straße), was die vor allem die historisch gewachsene verkehrliche Ausrichtung und Lage zwischen Meldorf und dem 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.

Ziel der 11. Änderung des FNP ist es, die Ausweisung eines Baugebietes vorzubereiten. Die hier zu verwirklichenden Bebauungsvorhaben sollen der Wohnnutzung dienen. Dazu werden rund 2,4 ha bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Die o.g. Innenentwicklungspotentialanalyse hat gezeigt, dass die verfügbaren Flächen nicht verfügbar sind und darüber hinaus auch den Bedarf nicht decken können. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche (W) in der vorbereitenden Bauleitplanung kommt die Gemeinde also ihrem Auftrag für die Daseinsvorsorge nach.

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 Saldo⁴. 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 Barga. Grund hierfür ist sicherlich die gute Ausstattung beider Gemeinden mit einem gemeinsamen Kindergarten in Nindorf und einer Grundschule in Barga, 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.

Das neue Baugebiet liegt 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. Darüber hinaus bieten die Straße „Op de Wisch“ und ggf. die „Hauptstraße“ direkte Erschließungsmöglichkeiten.

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

⁴ 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.

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.

In der Umgebung des vorgesehenen Plangebiets liegen zwar auch Gewerbebetriebe sowie ein landwirtschaftlicher Betrieb. Durch zu Beginn der Planung durchgeführte gutachterliche Untersuchungen zum Immissionsschutz (Lärm und Gerüche)⁵ konnte jedoch nachgewiesen werden, dass eine Wohnbebauung im Plangebiet mit gewissen Vorkehrungen (Abstandsflächen/Lärmschutzmaßnahmen und Verzicht der Nutzung benachbarter - ungenehmigter - landwirtschaftlicher Betriebsteile (Silagemiete)) möglich ist. Die Berücksichtigung und rechtliche Sicherung der Immissionsschutzvorkehrungen erfolgt auf nachfolgenden Ebenen, z.B. durch Festsetzung von Abstandsflächen im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 14 oder andere Instrumente außerhalb der Bauleitplanung (z.B. Baulasteintragung, Nutzungsänderung auf dem Nachbargrundstück). Es liegt eine Verzichtserklärung des Landwirts in Bezug auf die für die Geruchsmissionen im Plangebiet maßgeblich verantwortliche Silagemiete vor - die im übrigen nicht Bestandteil der Baugenehmigung auf dem Grundstück ist. Damit ist auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans die Vollzugsfähigkeit der Planung nachgewiesen.

Ohnehin handelt es sich bei den berücksichtigten Vorgaben der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete, nämlich maximale Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden, nicht um einen verbindlichen Grenzwert, sondern um eine Orientierungsgröße. In der Ortslage der Gemeinde Nindorf bestehen noch fünf landwirtschaftliche Betriebe, im Außenbereich bzw. in anderen Ortsteilen noch weitere. Allein aus dieser Häufigkeit kann Nindorf als landwirtschaftlich geprägte Gemeinde gelten (so auch die Feststellung der Fachgutachter⁶), so dass von einer höheren Toleranzschwelle von hier ansiedelnden Bewohnern ausgegangen werden kann. Insofern wäre nach Ansicht der Gemeinde in Abwägung zwischen Wohnbaubedarf und gesunden Wohnverhältnissen selbst bei (kurzfristiger) Beibehaltung der oben erwähnten Silagemiete die im Rahmen des parallel aufgestellten B-Plans 14 vorgesehene Wohnbebauung möglich und zumutbar, da durch Anordnung und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen im B-Plan die prognostizierten Immissionen - die ohnehin auf der sicheren Seite berechnet wurden - unter 15 % Geruchshäufigkeit (dem Orientierungswert für Dorfgebiete MD) für die geplante Wohnbebauung bleiben. Dies würde auch nur etwa 10 % der Plangebietsfläche bzw. zwei der im B-Plan 14 geplanten 24 Baugrundstücke in nennenswerter Weise betreffen⁷. Nichtsdestotrotz strebt die Gemeinde eine rechtssichere Begrenzung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung außerhalb des Bauleitplanverfahrens an, wie die vorliegende Verzichtserklärung bereits zeigt.

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 Bau-

5 Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Gutachten 20.331 vom 24.11.2020 und Gutachten 21.165 vom 28.06.2021

6 Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Gutachten 20.331 vom 24.11.2020, Seite 24

7 Vgl. Abb. 9 Seite 27 Gutachten 20.331 Dr. Oldenburg

tätigkeit (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.

Hinweis: Über der Region des Plangebiets kann militärischer Flugbetrieb stattfinden, durch den mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen ist. Beschwerden und Ersatzansprüche sind diesbezüglich ausgeschlossen.

4 Grünordnung/Naturschutzrechtliche 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 auszugleichen sind.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Generell wird mit der Wahl eines Standorts innerhalb solcher Flächen, die in der unmittelbaren Nähe von benachbarte Siedlungsgebieten liegen, bereits unnötiger Flächenverbrauch vermieden und die Nutzung ungestörter Flächen minimiert. Im nachfolgenden Bebauungsplan können konkrete Festsetzungen getroffen werden, die eine effiziente Nutzung der Flächen begünstigen, die Versiegelung begrenzen und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild vermindern. Für die Erschließung des Plangebietes ist nur sehr geringer Aufwand vonnöten, da vorhandene Strukturen genutzt werden können. Dies spricht ebenfalls für die Wahl des Standorts, da es die Inanspruchnahme von Flächen verringert.

4.2 Eingriffsermittlung und -bewertung

Das Plangebiet besteht aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen (Grünland). Im Plangebiet befindet sich ein Knick in Nord-Süd-Richtung, der jedoch nur wenig bewachsen ist. Das Grünland hat grundsätzlich besondere Bedeutung als Lebensraum, z.B. für Wiesenvögel. Allerdings ist die tatsächliche Lebensraumfunktion durch die direkte Nachbarschaft zu bebauten Gebieten und durch den Gehölzbewuchs am Rand (Ansätze für Prädatoren) eingeschränkt.

Die bestehenden Freiflächen gehen als Lebensraum verloren, vorhandene Vegetation kann teilweise oder ganz beseitigt werden. Bebauung und Versiegelung führen zu Eingriffen in den Boden- und Wasserhaushalt sowie ins Landschaftsbild.

Eine artenschutzrechtliche Überprüfung sowie die Ausführung der Eingriffsermittlung und -bewertung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens von einem Fachplanungsbüro durchgeführt. Nach derzeitigem Sachstand steht einer Überplanung der Fläche nichts entgegen. Die Daten, Schlussfolgerungen und daraus resultierenden Maßnahmen werden in Bebauungsplan Nr. 14 behandelt.

4.3 Ausgleichsermittlung

Die genaue Ermittlung der Eingriffe und des notwendigen Ausgleichs wird auf die Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 14 verlagert, da erst dort die detaillierten Nutzungsmöglichkeiten auf den Flächen (z.B. Versiegelungsgrad) festgesetzt werden.

Generell sollten für die verursachten Eingriffe Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen bzw. zu Feuchtgrünland extensiviert werden, um die ökologischen Funktionen, die durch die Eingriffe verloren gehen, wieder herzustellen. Ebenso ist eine Förderung von typischen Landschaftsstrukturen als Ausgleich für die Eingriffe in das Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Unberührt davon sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu beurteilen. 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.

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.

Knicks sind außerdem geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG SH ist. Eine mögliche Beseitigung bedarf einer naturschutzrechtlichen Genehmigung und setzt einen angemessenen Ersatz voraus.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Darstellung der Planungsinhalte und -ziele

5.1.1.1 Beschreibung des Standortes

Nindorf liegt auf einer Geestzunge, die in alte Marschgebiete hineinragt. Naturräumlich ist die Gemeinde der Schleswig-Holsteinischen Geest zuzuordnen mit der Spezifizierung Heide-Itzehoer-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. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

5.1.1.2 Ziele und Festlegungen der Planung

Das Gebiet wird mit der Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

5.1.1.3 Art, Umfang und Flächenbedarf des Vorhabens

Im Flächennutzungsplan werden die Vorhaben jeweils nur durch Flächendarstellungen ausgewiesen. Die detaillierte Ausarbeitung der Vorhaben mit Festlegung von Versiegelungsgrad, Freiflächen, Gebäudestrukturen etc. erfolgt auf der Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans. Parallel zur 11. Änderung des FNP's befindet sich der B-Plan Nr. 14 im Aufstellungsverfahren.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha. Die Flächen stehen lt. Vorentwurf zum B-Plan Nr. 14 für den Bau von freistehenden Wohnhäusern zur Verfügung. Des weiteren gehören die Verkehrsflächen, Entwässerung, Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zum Plangebiet.

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

Knicks sind gesetzlich Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § LNatSchG SH. Vor Eingriffen in Knicks ist bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Befreiung zu stellen. Andere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Schutzgebietsausweisungen sind nur in größerer Entfernung vorhanden und werden durch die Planung nicht berührt.

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. Die internen und externen Kompensationsmaßnahmen werden im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 14 dargestellt.

Vor Eingriffen in Knicks ist wie bereits erwähnt bei der zuständigen Fachbehörde ein Antrag auf Befreiung vom Biotopschutz zu stellen. Die Eingriffe in vorhandene Knicks werden soweit wie möglich vermieden und, wo sie nicht vermeidbar sind, mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde ortsnah, möglichst direkt am Plangebiet ausgeglichen.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Ein Bauleitplan, der Vorhaben zulässt, die diese Schutzvorschriften verletzen würden, ohne dass die Voraussetzungen für eine Befreiung von diesen Vorschriften gegeben sind, ist nicht vollzugsfähig.

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. 2,4 ha. Es wird aktuell als Grünland (Mähwiese) genutzt.

Zentral im Plangebiet sowie an der östlichen Grenze befinden sich degenerierte Knicks mit nur vereinzelter Bepflanzung.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine kleine Gehölzfläche mit eingebettetem Parkplatz, die für die Erschließung des Gebiets genutzt werden soll. Nördlich des Plangebiets befinden sich Entwässerungsgräben.

Im Zuge der parallelen Planung zum Bebauungsplan Nr. 14 wird von einem Fachbüro eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine Eingriffsbewertung vorgenommen. Die entsprechenden Erkenntnisse und Folgerungen werden hier ergänzt. Nach derzeitigem Bearbeitungsstand stehen die entsprechenden Belange einer Überplanung jedenfalls nicht grundsätzlich entgegen.

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.

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.

Im Zuge der Planung durchgeführte Bohrproben haben unter feinsandigen Oberböden Sand-Schluff- bzw. Feinsand-Schluff-Gemische sowie Schluffe ergeben, die fein strukturiert und überwiegend nur schwach durchlässig sind.

Wasser

Der Wasserhaushalt ist insbesondere gegenüber Versiegelungen empfindlich, die für schnelleren Wasserabfluss und damit für eine zusätzliche hydraulische Belastung der Entwässerungsgräben 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 Wiesenfläche. Gegliedert wird es mittig durch einen nur wenig bewachsenen Knick sowie einen rudimentär bis gar nicht bewachsenen Knick an der östlichen Plangebietsgrenze. Südlich, westlich und nördlich befindet sich bereits Bebauung auf erhöhtem Gelände, so dass das Plangebiet wie in den Siedlungsbereich eingebettet wirkt.

Mensch/Erholungsnutzung/Immissionen

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen durch benachbarte Gewerbebetriebe betroffen. 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. Direkt angrenzend liegen Betriebsanlagen (Silagemiete), die nicht von der dortigen Baugenehmigung umfasst sind. Es liegt eine Verzichtserklärung des Landwirts bezüglich dieser Anlagen vor. Eine rechtliche Sicherung auf der nachfolgenden Bebauungsebene oder in anderer Weise (z.B. Eintragung einer Baulast oder Nutzungsänderung auf dem Nachbargrundstück) bleibt vorbehalten, so dass die Vollzugsfähigkeit der weniger detaillierten Bauflächenausweisung auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht berührt ist (s.a. zur Abwägungsermittlung und -entscheidung in Kapitel 3.).

Die Wiesen werden 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.

Über der Region des Plangebiets kann militärischer Flugbetrieb stattfinden, durch den mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen ist. Beschwerden und Ersatzansprüche sind diesbezüglich ausgeschlossen.

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.

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. Beim Bau werden die bestehende Vegetation und die oberste Bodenschicht einschließlich der damit verbundenen Nahrungs- und Lebensräume für Tiere beseitigt und der Boden verdichtet.

In einem Teil des Plangebiets entstehen in Form von Gärten zu den Wohngrundstücken 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. Das Ortsbild wird durch Bebauung verändert.

Bei Umsetzung der Planung können bis zu ca. 2,4 ha Fläche „verbraucht“, d.h. In Wohnbaugrundstücke einschließlich Erschließungsanlagen umgewandelt werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf gemäß § 44 BNatSchG geschützte Arten wurde im Rahmen des parallel aufgestellten B-Plan 14 ein Fachbeitrag erstellt⁸, in dem festgestellt wurde, dass unter Beachtung einiger Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. zeitliche Beschränkung für Gehölzrodung, Schaffung von Ersatzlebensräumen) keine arten-

⁸ Büro OLAF, Wester-Ohrstedt, 30.04.2021

schutzrechtlichen Konflikte entstehen. Die Maßnahmen sind - soweit sie im Regelungsbe-
reich der Bauleitplanung liegen - im B-Plan berücksichtigt worden.

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

Es werden übliche Baustellenabfälle entstehen, die durch den Bauherrn bzw. die ausfüh-
renden 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.

Immissionen für das Plangebiet, also Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, können
durch Lärm und Gerüche von benachbarten Betrieben entstehen. Durch Konkretisierung
der Wohnbauflächendarstellung auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene (B-Plan 14)
in Form von Abstandsflächen bzw. Anordnung und Abgrenzung der überbaubaren Grund-
stücksflächen für Wohnbebauung - in Verbindung mit Sicherungsmaßnahmen außerhalb
der Bauleitplanung (hier Betriebsbeschränkung eines angrenzenden Tierhaltungsbetrieb)
können erhebliche negative Auswirkungen ausgeschlossen werden (s.a. zur Abwägungser-
mittlung und -entscheidung in Kapitel 3.). Die Erholungsfunktion im Plangebiet kann
durch Anordnung von Grünflächen und Wegeverbindungen im Rahmen des parallel aufge-
stellten B-Plans 14 im Vergleich zur Bestandssituation sogar verbessert werden.

Weitere erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen entstehen nicht.

5.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Um das Gewässersystem nicht zu überlasten, wird die versiegelte Fläche möglichst redu-
ziert und anfallendes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen zurückgehalten und
nur in dem Maß abgegeben, der dem un bebauten Zustand mit landwirtschaftlicher Nut-
zung entspricht. Zu diesem Zweck wird im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 14 ein Regen-
rückhaltebecken festgesetzt. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit
nicht möglich.

Die Überbaubarkeit der Flächen und die Höhenentwicklung werden beschränkt. Details
hierzu legt die verbindliche Bauleitplanung im parallel aufgestellten B-Plan Nr. 14 fest.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind ggf. Bauzeitenbeschrän-
kungen erforderlich. Diese Maßnahmen können jedoch nicht in der Bauleitplanung fest-
gelegt werden, sondern müssen bei der nachfolgenden Umsetzung beachtet werden. Die
Zeitpunkte der Eingriffe sollen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abge-
stimmt werden, um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden.

Die vorhandenen Knicks sind, soweit möglich, durch Festsetzungen in der verbindlichen
Bauleitplanung des parallel B-Plan Nr. 14 als Vegetationsstrukturen zu sichern.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen,
sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets, insbesondere durch Schaffung von
Ersatzlebensräumen (extensives Grünland, Knicks, Fledermausquartiere). Nähere Rege-
lungen dazu wurden im parallel aufgestellten B-Plan 14 verbindlich festgelegt, mit der
zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt und rechtlich gesichert.

5.2.5 Mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Nindorf verzeichnet eine große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Die vorhandenen Innenpotentiale sind ausgeschöpft bzw. stehen nicht zur Verfügung. Durch die günstige Lage in unmittelbarer Nähe zur bereits vorhandenen Bebauung erweist sich das Plangebiet als besonders sinnvoll für eine Neuauweisung.

Der Gemeinde sind keine ähnlich geeigneten Flächen in vergleichbarer Größe bekannt, die in den nächsten Jahren für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen würden (s.a. Kapitel 2.1 der Begründung).

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.

Für die Abschätzung der Lärm- und Geruchsimmissionen wurde ein externes Ingenieur-Büro beauftragt.

Für die Prüfung artenschutzrechtlicher Relevanz sowie die Eingriffsbewertung wurde ein Landschaftsplanungsbüro beauftragt.

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 plant aufgrund des anhaltenden Bedarfs der ortsansässigen Bevölkerung eine Ausweitung ihrer Siedlungsfläche am nordwestlichen Ortsrand. Als Flächen für den Wohnungsbau werden daher ca. 2,4 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) zusätzlich dargestellt. Der parallel aufgestellte B-Plan Nr. 14 enthält zusätzliche Bereiche nördlich der Bebauung an der Hauptstraße, östlich der Bebauung Op de Wisch und südlich der Astrid-Lindgren-Schule. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung im Rahmen der Wohnbauentwicklung werden entsprechende Maßnahmen und Flächen ausgewählt und entwickelt. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung detailliert festgesetzt.

5.4 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)

- Vogelwelt Schleswig-Holsteins, Bd 5 Brutvogelatlas; Berndt, Koop, Struwe-Juhl; Wachholtz Verlag, 2003
- Neuer Biologischer Atlas, Heydemann; Wachholtz Verlag 1997
- Digitaler Atlas Nord (www.danord.gdi-sh.de)
- Ortsbegehung

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 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVOBl. S. 425
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 12.11.2020, (GVOBl. S. 808)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP) in der Fassung vom 25.11.2021 (GVOBl. 2021, 1409)
8. Regionalplan für den Planungsraum vormals IV des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 04. Februar 2005 (Amtsbl. 2005, 295)

Nindorf, den ...05.07.2022.....


.....
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 der 11. Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung 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. 2,4 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 die 11. Änderung des FNPs notwendig ist.

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. Die meisten Stellungnahmen betreffen die Ebene des B-Plans, werden hier dennoch mit aufgeführt, da in der Regel in den Stellungnahmen nicht explizit zwischen FNP und B-Plan unterschieden wurde.

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. Zudem schließen landwirtschaftliche Hofstellen und Gewerbebetriebe an den Außengrenzen des Siedlungsbereichs eine benachbarte Wohnsiedlung aus. Das Plangebiet 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 auf Ebene des B-Plans abgestimmt wurde.

Es wurde eine Stellungnahme 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. Diese Stellungnahme wird auf Ebe-

ne des B-Plans beantwortet, da erst hier Ausmaß und Umfang des Eingriffes sowie konkrete Maßnahmen ersichtlich werden.

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 Stellungnahme betrifft nicht Regelungen der Bauleitplanung, die Gemeinde ist hier jedoch um eine Lösung bemüht. Die Sicherung des Regenrückhaltebeckens gegen Betreten obliegt nicht der Bauleitplanung, sondern der Ausführungsplanung.

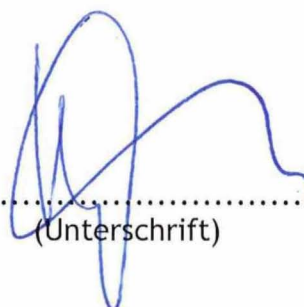
Eine weitere Stellungnahme betrifft die Bundesstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird. Hinweise betreffen die Aufnahmekapazität und mögliche bauliche Eingriffe in die Straße. Es wurde ein Nachweis über die verkehrlichen Auswirkungen erbracht mit dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt Bundesstraße/Op 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 in das Landschaftsbild und die Natur. Auf Ebene des Bauungsplans werden Maßnahmen dargestellt, mit denen die Auswirkungen minimiert werden können.

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

Nindorf, 05.07.2022
.....
(Ort, Datum)


.....
(Unterschrift)