

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB)

zum

Bebauungsplan Nr. 3 „Rathjen-Hof – KITA, BHK, Feuerwehr und Wohnen“ der Gemeinde Nindorf

Die Gemeinde Nindorf (b. Hohenwestedt) hat gemäß des Aufstellungsbeschlusses vom 26.04.2022 das Planaufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 3 „Rathjen-Hof – KITA, BHK, Feuerwehr und Wohnen“ durchgeführt und abgeschlossen, um auf einer ca. 1,372 ha großen Fläche im zentralen Siedlungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB) mit verschiedenen Zweckbestimmungen, zu einem dörflichen Wohngebiet (§ 5a BauNVO) „MDW“ - für Wohnen sowie kleine gewerbliche Einheiten und verträgliche landwirtschaftliche Nutzungen -, zu einer Straßenverkehrsfläche sowie zu einer Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB) zu entwickeln bei Erhaltung einer Grünfläche in Nähe zur Dorfstraße und bei Erhaltung mehrerer Großbäume.

Das Plangebiet liegt nach Bewertung durch die Gemeinde Nindorf vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bzw. im bauplanungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde Nindorf (b. Hohenwestedt) bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Es werden die Flurstücke 13/4, 14/1, 15, 24/3, 287, 288, 289, 290, 27 tlw. und 17 tlw. der Flur 4 in der Gemarkung Nindorf überplant; die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Nindorf.

Der 1,372 ha große Geltungsbereich liegt nördlich der Dorfstraße in einer Tiefe von ca. 100 Metern, einschließlich der Fläche „Dörpshuus“, Feuerwehr und der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ in einer Tiefe von ca. 170 m sowie südlich und westlich der Bebauung an der Straße „Osterree“.

Nach der LEP-Fortschreibung 2021 kommt der Gemeinde Nindorf keine zentralörtliche Funktion zu, sie liegt im ländlichen Raum und gehört nicht zu einem Siedlungsschwerpunkt. Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, dürfen den örtlichen Bedarf decken, wobei der Entwicklungsrahmen maximal 28 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 beträgt. Davon abzuziehen sind 14 realisierbare Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4, 1 anrechenbare Baulücke und 4 sonstige fertiggestellte Wohneinheiten, so dass 9 Wohneinheiten im Plangebiet entstehen können. Bei der Herstellung von Wohnhäusern mit mehr als 3 Wohnungen können geringfügig mehr Wohneinheiten entstehen.

Nach Beendigung des landwirtschaftlichen Betriebs, der Hofstelle Dorfstraße Nrn. 18 und 20 besteht der Wunsch, das Areal einer geeigneten Folgenutzung zuzuführen. Hierfür wird eine gemischte Baufläche entwickelt, damit in der Ortslage u.a. neuer Wohnraum hergestellt werden kann. Der Erschließungsaufwand kann gering gehalten werden.

Die Gemeinde hat sich im Jahr 2021 mit Alternativflächen bzw. möglichen Innenentwicklungspotenzialflächen beschäftigt und festgestellt, dass weite Teile des nördlichen und östlichen Siedlungsbereiches stark durch Geruchsimmissionen belastet sind.

Im bisherigen Flächennutzungsplan (von 1975) sind hier Flächen für die Landschaft innerhalb der Ortslage dargestellt, so dass zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB und zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt ist.

Im gemeindlichen Landschaftsplan (1999) ist für den Plangeltungsbereich zwar keine Entwicklung einer Baufläche dargestellt, jedoch ist die Lage innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile erkennbar und Hinweise auf den zu beachtenden Baumbestand werden gegeben. Die im Landschaftsplan dargestellte Fläche für die bauliche Entwicklung am „Lostweg“ ist zwischenzeitlich bebaut worden.

Die Bauflächenentwicklung entspricht dem örtlichen Bedarf, dient der angemessenen Entwicklung und es wird dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Aufgrund der Plangebietslage innerhalb des bauplanungsrechtlichen Innenbereichs der Gemeinde Nindorf sind zwar keine kompensationspflichtigen Eingriffe zu erwarten, aber es werden Maßnahmen zur Vermeidung von Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG umzusetzen sein.

Im Zuge der Bauleitplanung fanden Berücksichtigung ...

- die Belange der menschlichen Gesundheit mit besonderem Fokus auf Aspekte des Immissions-schutzes aufgrund von Geruchsbelastungen aus landwirtschaftlichen Betrieben,
- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt sowie des Artenschutzes vor allem auf-grund der Betroffenheit von Bestandsgebäuden, Großbäumen und sonstigen Gehölzen,
- die Belange des Bodenschutzes einschließlich der baulichen Entwicklung innerhalb der im Zu-sammenhangbebauten Ortsteile,
- die Belange der Wasserwirtschaft bezgl. Abwasserableitung und der Oberflächenentwässerung,
- die Belange der Luftqualität und des Klimaschutzes,
- die Belange des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Belange der Kulturgüter und der Sachgüter,
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Nindorf für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraus-sichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet.

▪ Geruchsmissionen:

Zur Prüfung der Verträglichkeit wurden für den gesamten Ortsbereich und somit auch für das Plangebiet die zu erwartenden Geruchsmissionen durch die Landwirtschaftskammer Schles-wig-Holstein, Lehr- und Versuchszentrum Futterkamp, gutachterlich geprüft (17.12.2020). Die Landwirtschaftskammer SH hat aufgrund der Nähe des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Be-trieben die Frage geprüft, mit welcher Häufigkeit störende Gerüche zu erwarten sind.

Für den wesentlichen Teil des Plangeltungsbereichs wurde eine Jahreshäufigkeit von Geruchs-stunden von bis 10 % ermittelt und nur für den nordöstlichen Teil des Plangeltungsbereichs wurde eine Jahreshäufigkeit von Geruchsstunden von bis 15 % ermittelt, so dass gemäß der gutachter-lichen Betrachtung gegenüber der gemischten Bebauung für ein dörfliches Wohngebiet hinsicht-lich der Geruchsmissionen nach GIRL keine Bedenken bestehen; gesunde Wohn- und Arbeits-verhältnisse sind gegeben.

▪ Sonstige Emissionen / Immissionen:

Relevante Lärmmissionen werden nach Auffassung der Gemeinde Nindorf nicht vom Plangebiet auf außerhalb des Plangebiets liegende zu schützende Wohn- und Arbeitsstätten wirken. Auch von außen auf den Plangeltungsbereich wirkende erhebliche Lärmmissionen werden nicht er-wartet. Grundsätzlich müssen die Lärm-Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1, und die Lärm-Immissionsgrenzwerte nach § 2 Absatz 1 der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutz-verordnung – eingehalten werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch den Verkehr auf der K 20 auch Verkehrslärm auf das Plangebiet wirkt, und zudem liegt das Plangebiet innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des militärischen Flugplatzes Schleswig-Hohn – Fluglärm kann nicht ausgeschlossen werden.

Zeitlich nicht vorhersehbare Notfalleinsätze der im Plangebiet ansässigen Freiwilligen Feuerwehr werden den unaufschiebbaren Notstandsmaßnahmen zugerechnet. Eine Feuerwehr ist keine Anlage im engeren Sinne der TA Lärm.

Nach § 22 Absatz 1a BImSchG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar.

Weitere Immissionsquellen und -arten wie z. B. Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Nindorf nicht relevant.

- Die bestehenden Wegverbindungen (Fußweg nach Norden zur Straße „Osterree“, sonstige Anbindung im Wesentlichen über die „Dorfstraße“) können und sollen erhalten werden.

Das Plangebiet erfüllt ansonsten eine allgemeine Funktion für die Erholung. Es ist nicht erkennbar, dass eine außerhalb des Plangebiets bestehende Freizeitnutzung oder die Erholungsfunktion des Naturparks Aukrug in relevanter Weise betroffen sein könnte.

- Im Plangeltungsbereich bestehen zwar keine gemäß § 21 LNatSchG oder § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop, aber einige landschaftsbildprägende Großbäume sind zu erhalten und im Zuge von Baumaßnahmen zu beachten.

Es werden bei Umsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung von Großbäumen keine schutzgutspezifischen Kompensationserfordernisse ausgelöst.

- Innerhalb des Plangebietes sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher ist seitens der Gemeinde Nindorf eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Waldflächen sind im oder am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.
- Abgesehen von der Lage innerhalb des Naturparks Aukrug (§ 27 BNatSchG) sind keine Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG im und am Plangeltungsbereich vorhanden.
- Ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet liegt nicht in einer planungsrelevanten Nähe zum Plangebiet.
- In den Gehölzen aller Art und in / an Gebäuden können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. Groß- und Greifvogelvorkommen sind nicht bekannt.
- Bezüglich der Bäume und auch aller anderen ggf. betroffenen Gehölze gilt, dass alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schutzzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden dürfen.
- Fledermausarten können in Großbäumen und in Bestandsgebäuden vorkommen. Zu deren Schutz ist – ebenso wie zum Schutz von Brutvogelvorkommen - die Einhaltung von Ausführungsfristen für Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden erforderlich. Im Rahmen einer konkreten Vorhabenplanung sind potenzielle Fledermausquartiere (Bäume / Höhlenbäume ab 0,4 m Stammdurchmesser, Bestandsgebäude) auf einen Besatz zu prüfen und bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen zur Vermeidung einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Bezüglich des Schutzes von potenziell vorkommenden Fledermausarten ist bei nicht frostfreien Quartieren eine Schutzfrist vom 01.03. bis zum 30.11. einzuhalten. Vom 01.12. bis zum letzten Tag des Februars können nicht frostfreie Gebäude(-teile) und Baumhöhlen aufgelöst / aufgehoben werden.

- Sonstige artenschutzrechtliche und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen sind nicht bekannt.
- Landwirtschaft / Flächennutzung: Aufgrund der geplanten gemischten Bebauung in Form des dörflichen Wohnens und Arbeitens und der Bereitstellung von Flächen für den Gemeinbedarf wird künftig die landwirtschaftliche Nutzung entfallen.

- Im Plangeltungsbereich stehen gemäß der Sondierungsbohrungen (GSB 2023) als Bodenarten Mutterböden bzw. Auffüllungen an, gefolgt von Sanden, Geschiebeböden und örtlich Schluff sowie Torf-Sandgemische. Besonders seltene, zu schützende oder empfindliche Böden kommen nicht vor.

Die grundsätzliche Eignung als Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit wird nach derzeitiger Kenntnis entsprechend der Ergebnisse von GSB (2023) gegeben sein, sofern die Mutterböden (Oberböden) und Auffüllungen ausgetauscht werden.

Die Plangebietsflächen mit ihrer gewachsenen und insgesamt sowohl dörflich geprägten und ortstypischen Bebauung samt zugeordneten Freiflächen liegen vollständig im bauplanungsrechtlichen Innenbereich bzw. innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB.

Bodenbelastungen und Verunreinigungen sind nicht bekannt. Sofern dennoch im Zuge der Vorhabenrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu benachrichtigen.

- Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerhalb des Plangeltungsbereichs liegt auf Flurstück 25/4 an der Dorfstraße ein gedichteter Feuerlöschteich.

Im Zuge der Bodensondierungsbohrungen (GSB 2023) wurde Grundwasser in Tiefen zwischen ca. 1,8 m und ca. 4,0 m unter Geländeoberfläche festgehalten. Mit Schwankungen des Grundwassers um rd. 1,0 m, sowie einem lokalen Aufstau bis in Geländeoberfläche ist zu rechnen.

Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht in allen Bereichen des Planungsraumes versickert werden. Das betrifft die nordöstlichen Grundstücke. Diese werden das Niederschlagswasser einer zentralen Versickerungsanlage zuführen. Die geplanten öffentlichen Flächen können dann ebenfalls an die zentrale Versickerungsanlage angeschlossen werden.

Für die Mulden- und Rigolenversickerung, die gemäß GSB (2023) geeignet ist, sind auf den Flächen für dörfliche Wohngebiete ausreichend große Flächen zur Verfügung zu stellen.

Der konkrete Nachweis einer fachgerechten Ableitung des Oberflächenwassers bedarf einer konkreten bauseitigen Ausführungsplanung und ist in den jeweiligen nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren bzw. im Rahmen einer zur Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungs- und Entwässerungsplanung zu führen.

- Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft werden von der Gemeinde Nindorf nicht erwartet. Minimierungen durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie / -wärme, bestimmter Baukörperformen und Materialverwendungen werden angeregt.
- Auswirkungen der Planumsetzung auf das Landschaftsbild werden durch neue Bebauungen und ggf. Umbauten innerhalb der Ortslage entstehen. Durch die Erhaltung der wesentlichen Großbäume, das Einfügen des Baugebietes in die Ortsmitte (=> Begrenzung der GRZ im dörflichen Wohngebiet „MDW“ auf 0,4 und im Bereich der Flächen für Gemeinbedarf auf 0,4; Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m im dörflichen Wohngebiet), die Erhaltung von prägenden Großbäumen sowie den Schutz von Bestandshecken und die Planung von Heckenpflanzungen werden die Auswirkungen so gemindert, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.
- Im Plangebiet bestehen keine Kulturdenkmale und es liegt kein archäologisches Interessengebiet vor.
- Durch Straßen und Fußwege ist das Plangebiet mit angrenzenden Dorfbereichen verknüpft. Die Gemeinde Nindorf geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf in einem im Wesentlichen bereits entsprechend genutzten Teilgebiet und die Neubebauung als dörfliches Wohngebiet „MDW“ nicht entstehen werden.

Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.01.2022 bis 28.02.2022 in Form einer Auslegung zur Einsichtnahme. Es wurden keine Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen privater Personen abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2023 bis einschließlich 28.07.2023 wurden keine Anregungen und Hinweise einer privaten Person abgegeben.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.01.2023 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der gemeindlichen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Landesplanerische Stellungnahmen des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport Schleswig-Holstein liegen mit Datum vom 17.03.2023 und vom 07.09.2023 vor. Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes bis zum 28.07.2023 (einschließlich) mit Schreiben vom 19.06.2023.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zur baulichen Entwicklung in der Ortslage und der Anzahl geplanter Wohneinheiten vor dem Hintergrund der Innenentwicklungspotenziale,
- zu geplanten Nutzungen vor allem innerhalb der dörflichen Wohngebiete „MDW“,
- zu den gesetzlichen Anforderungen an den Umweltbericht,
- zur Verkehrserschließung bzw. zur Anbindung an das Straßennetz,
- zur Ableitung des geklärten oder ungeklärten Regen- und Schmutzwassers,
- zur Überprüfung auf ggf. vorhandene bergbauliche Rechte,
- zur Berücksichtigung archäologischer Belange,
- zur Fortschreibung des bestehenden Landschaftsplans,
- zur Ergänzung der Lagebeschreibungen von Biotoptypen,
- zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange hinsichtlich Vogel- und Fledermausvorkommen,
- zu insektenfreundlicher Beleuchtung,
- zu den Standortbedingungen für Bäume,
- zum Bodenschutz und zum Umgang mit Bodenaushub,
- zu vorhandenen Versorgungs- und Kommunikationsleitungen auch mit Blick auf die nachgeordnete Planrealisierung,
- zu möglichen Lärmeinwirkungen aus Verkehr, Feuerwehrrnutzung und Flugbetrieb des Flugplatzes Hohn und insgesamt nicht vorhandenen Bedenken aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

Die Gemeinde hat sich eingehend mit den aufgeworfenen Themen befasst und die erforderlichen Auskünfte bei qualifizierten Fachbüros und Behörden eingeholt.

Im Ergebnis hat die Gemeinde Nindorf festgestellt, dass sie entsprechend der Angaben in der Begründung und im Umweltbericht in eigener Verantwortung über den Bauleitplan entscheidet.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 3 wurde deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung dörflicher Wohngebiete „MDW“ und gegen Flächen für den Gemeinbedarf in der Ortslage auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und teilweise bereits bauliche genutzten Flächen nicht bestehen und dass alle Umweltbelange so berücksichtigt werden können, dass bei Beachtung und Umsetzung geeigneter Maßnahmen keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die geeigneten Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen konnten nach Durchführung der erforderlichen Beteiligungen ohne weitere Änderungen in der Bauleitplanung beantwortet werden.

Die Gemeinde Nindorf hat sich - unterstützt durch Fachgutachten zur Bewertung von Geruchsimmissionen, zur Untersuchung der Bodenverhältnisse sowie zur Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch auf Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine moderate gemischte dörfliche Bauentwicklung und eine Ergänzung der Gemeinbedarfseinrichtungen in der Gemeinde planungsrechtlich gesichert werden können und sich die bauliche Ergänzung in der zentralen Ortslage in angemessener Weise realisieren lassen wird.

Nindorf, den 26.06.2024


.....
Bürgermeister

