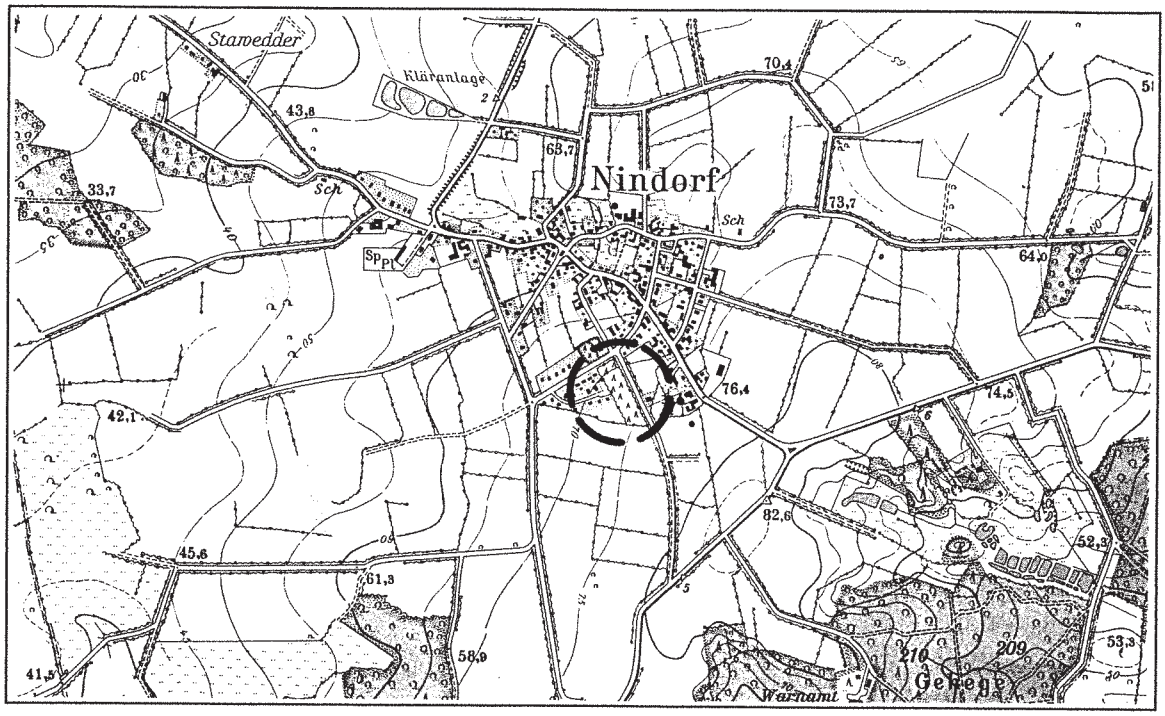
GEMEINDE NINDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 2

„REMMELSER WEG“

FÜR DAS GEBIET :
ZWISCHEN REMMELSER WEG IM NORDEN, LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN IM OSTEN, DER RANDBEBAUUNG DES DÖRNSTIEGS IM WESTEN UND DER FREIEN FELDMARK IM SÜDEN



BEGRÜNDUNG

BÜRO FÜR INTEGRIERTE
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE

BIS · S

Freischaffender Stadtplaner Dipl.-Ing. (FH) Peter Scharlibbe Hauptstraße 12A 24613 Aukrug Tel.: 04873/ 97 246 Fax: 04873/ 97 100

Verfahrensstand : Satzung	Projektbearbeitung: Peter Scharlibbe	Datum: 09.12.1997, ergänzt: 30.03.1998

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

4. Planungserfordernis

5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

7. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

8. Verkehr

9. Ver- und Entsorgung

10. Brandschutz

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenschätzung

12. Nachrichtliche Übernahme

Anlagen

Eigentümerverzeichnis

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr.2 „Remmelser Weg“ vom 10.11.1997, zuletzt ergänzt am 31.03.1998

0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Nindorf beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Bereich zwischen Remmelser Weg, Dörnstieg und Lustweg am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu schaffen und mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Im Sinne einer integrierten Bauleitplanung wird parallel und in inhaltlicher Abstimmung zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan nach § 6 LNatSchG aufgestellt. Beide Fachplanungsebenen werden zudem durch eine frühzeitige tiefbautechnische Begleitung im Hinblick auf eine schonende und kostengünstige Erschließungsfähigkeit des Plangebiets ergänzt.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB ‘98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (geschützte Knicks nach § 15b LNatSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt im Nordwesten durch den Remmelser Weg, im Osten durch den Lustweg, im Westen durch die Randbebauung des Dörnstiegs und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt auch Kompensationsflächen im direkten Anschluß an das geplante Wohngebiet im südlichen Plangebietsbereich. Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,3 ha, davon

18.880	m²	Allgemeine Wohngebiete (WA)
1.540	m²	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich)
1.980	m²	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
600	m²	Grünflächen (Parkanlage)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Remmelser Weg“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB ‘98, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, nicht eingehalten werden. Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Nindorf stellt das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher hat die Gemeindevertretung bereits zu Beginn der Planbearbeitung zum Landschaftsplan und vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ‘98 parallel zum Bebauungsplan Nr. 2 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung geht in ihren im Planverfahren modifizierten Planungszielen davon aus, daß mit der Bereitstellung von ca. 23 Einfamilienhäusern, die vornehmlich dem örtlichen Bedarf dienen und überwiegend als Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung genutzt werden sollen, die raumordnerischen Ziele der Landesplanung nicht nachteilig berührt werden.

Da die Gemeinde Nindorf „Eigentümerin“ der gesamten Fläche ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, der jüngeren Generation in der Gemeinde geeignete Baugrundstücke vorzuhalten. Da zu erwarten ist, daß der landesplanerisch vertretbare Rahmen der Siedlungsentwicklung mit Realisierung des Bebauungsplangebietes in absehbarer Zeit ausgeschöpft sein wird, sollte die Gemeinde Nindorf besonders sorgfältig mit der Baulandausweisung umgehen, damit der örtliche bedarf auch längerfristig gedeckt werden kann.

Entsprechend den Darstellungen des im Entwurf vorliegenden Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1995, (siehe Planausschnitt Abb. 1, Seite 4) kann die Gemeinde Nindorf bei ihren künftigen Planungen von folgenden rahmensetzenden Aspekten der Landesplanung ausgehen, die auch durch die eingeleitete Ge-

samtfortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum III im Grundsatz nicht verändert werden.

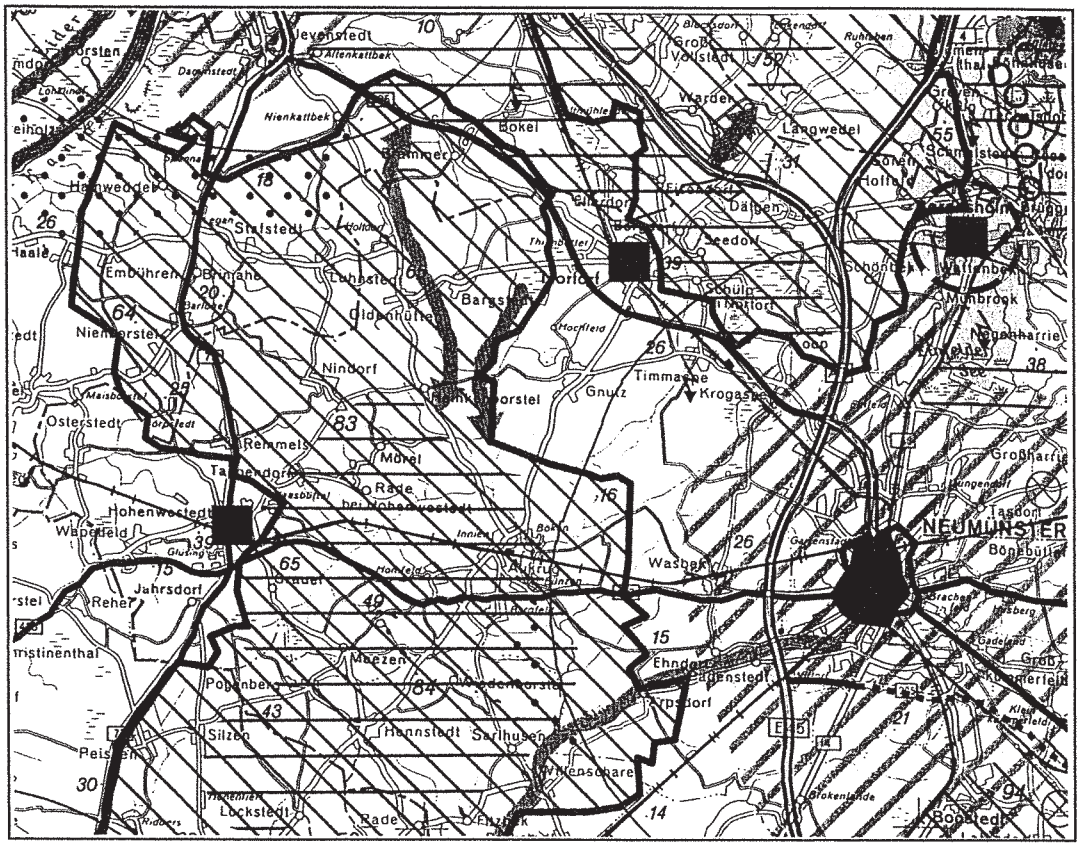


Abb.1: Planausschnitt Landesraumordnungsplan, Neufassung 1995, Entwurf

Mit Erlaß der Landesplanungsbehörde vom 28.01.1998 wird ein landesplanerisch vertretbarer Rahmen der Siedlungsentwicklung für die Gemeinde Nindorf von 1997 bis zum Jahre 2010 von etwa 34 Wohneinheiten eingeräumt. Vor dem Hintergrund einer bisher festgesetzten Wohnungsanzahl von 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bestehen aus landesplanerischer Sicht Bedenken gegen den in der öffentlichen Auslegung vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf.

Die Bedenken werden jedoch unter den nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen zurückgestellt, die in dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet worden sind und im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung nach § 13 BauGB ‘98 den betroffenen TÖB`s zugeleitet werden.

- Die Anzahl der Baugrundstücke wird nicht weiter erhöht. Dies wird durch planungsrechtliche Festsetzungen sichergestellt.

- Entsprechend den landesplanerischen Zielen wird für die Einzelhausbebauung generell nur **eine Wohneinheit** textlich festgesetzt. **Zugleich** wird eine **Einlieger- oder Ferienwohnung** mit einer **maximalen** Größe von **70 m²** zugelassen. Diese Art der Einzelhausbebauung steht den Planungszielen der Gemeindevertretung nicht entgegen und entspricht dem ländlich geprägten Charakter der Gemeindestruktur.

  Als einzige Ausnahme dieser sehr stark einschränkenden Maßgabe der Landesplanungsbehörde werden für die drei Bebauungsmöglichkeiten des Teilgebietes WA 5 ausnahmsweise zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. Diese Ausnahme wird den landesplanerischen Entwicklungsrahmen unter Beachtung der vorangestellten Einschränkungen nicht „sprengen“ und ist für dieses Teilgebiet aufgrund seiner Grundstückszuschnitte und seiner Randlage orts- und landschaftsplanerisch verträglich.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, daß mit der planungsrechtlichen Festsetzung der vorgenannten landesplanerischen Ziele eine Anpassung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 2 nach § 1 Abs. 3 BauGB ‘98 und somit auch das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ‘98 eingehalten werden kann.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2 in Verbindung mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (siehe Abb. 2, Planausschnitt, Seite 6) besteht die Verpflichtung nach § 6 Abs. 1 LNatSchG umgehend bzw. gleichzeitig zu den vorgenannten Bauleitplänen einen Landschaftsplan aufzustellen, da sie erstmalige Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

Die Gemeindevertretung hat zu Beginn dieser Bauleitplanverfahren die Aufstellung eines Landschaftsplanes für das gesamte Gemeindegebiet in Auftrag gegeben. Im Vorgriff wurde im Rahmen der Landschaftsplanbearbeitung eine Bewertung und die Eignungsfähigkeit der Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft. Landschaftsplanerische Belange und Erfordernisse stehen einer Bebauung an dieser Stelle im Orte grundsätzlich nicht entgegen.

Abb. 2: Planausschnitt der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stand: Satzung

Aus den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde von 1987 und des Landschaftsprogrammes (LRP), Entwurf von 1997, ergeben sich für das Plangebiet keine landschaftsplanerischen Einschränkungen für eine wohnbauliche Entwicklung am südlichen Ortsrand.

Die Gemeinde selbst liegt nach dem LRP in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und ist Teil des Naturparks Aukrug. Südöstlich der Ortslage ist etwa entlang der K84 die Grenze der Kernzone des Naturparks dargestellt. Im Norden, Osten und Südosten erstreckt sich die Grenze des geplanten großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Aukrug“.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, daß ein Abschluß des Verfahrens nach § 6 Abs. 3 LNatSchG zum Landschaftsplan nicht vor den beiden Bauleitplanverfahren gegeben ist. Somit ist es erforderlich, für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 2 einen Ausnahmeantrag nach § 6 LNatSchG im Rahmen der Bauleitplanverfahren bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Die Ausnahmegenehmigung liegt mit Schreiben vom 02.10.1997 des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vor.

Entsprechend § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ‘98 und nach § 4 LNatSchG sind die Ergebnisse und Darstellungen der Landschaftsplanung bei der Aufstellung von Bauleitplänen, soweit sie zur Übernahme geeignet sind, im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB ‘98 zu berücksichtigen.

Die landschaftsplanerischen Zielsetzungen wurden für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 im Zuge der Planbearbeitung konkretisiert und im Hinblick auf ihre Realisierungsfähigkeit geprüft. Hierzu wurde gemeinsam mit der Grünordnungsplanung ein Gestaltungskonzept erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien frühzeitig zur Diskussion gestellt.

Die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes auf örtlicher Planungsebene werden darüber hinaus im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 berücksichtigt. Übergeordnete landschaftsplanerische Belange werden durch die in der Bebauungsplansatzung festgesetzten Maßnahmen zum Erhalt, zum Schutz und zur Entwicklung des vorhandenen Knicksystems beachtet, so daß der Bebauungsplan grundsätzlich den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan nicht entgegen stehen wird.

4. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Bereich „Remmelser Weg“ beschlossen, um die wohnbauliche Entwicklung in diesem Teilgebiet am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde planungsrechtlich zu sichern und städtebaulich geordnet entwickeln zu können.

Vornehmliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 2 „Remmelser Weg“ ist es, der ländlich strukturierten Gemeinde Nindorf auch für ein Neubaugebiet ein eigenes Gesicht planerisch vorzuzeichnen, das den heutigen Anforderungen an eine städtebaulich ansprechende und landschaftsbezogene Wohnbebauung auch unter wirtschaftlichen Gesichtpunkten gerecht werden kann.

Um die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Nindorf möglichst transparent und nachvollziehbar herausarbeiten und darlegen zu können, wird der Bebauungsplan Nr. 2 im Sinne einer integrierten Bauleitplanung zusammen mit den begleitenden Fachplanungen erarbeitet und in den gemeindlichen Gremien sowie in der Öffentlichkeit gemeinsam vorgestellt. Die Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 und zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden zusammen mit dem Grünordnungsplan verfahrenstechnisch gemeinsam durchgeführt. Aufgrund der vorbereitenden Gespräche mit den zuständigen Kreisbehörden wird ein zusammengefaßtes Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB ‘98 zur Beschleunigung des Planverfahrens durchgeführt. Aufgrund der vorgebrachten landesplanerischen Bedenken und den notwendigen Änderungen zur Vergrößerung des Wendehammers wird eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 BauGB ‘98 erforderlich.

Außerdem hat die Gemeindevertretung beschlossen, auf Grundlage des Einführungserlasses des Innenministers zu den Änderungen des Baugesetzbuches vom 12.01.1998, daß gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB ’98 das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 2 „Remmelser Weg“ nach den Vorschriften der Novelle zum Baugesetzbuch weitergeführt wird.

Zugleich hat die Gemeindevertretung beschlossen, im Sinne des als Entwurf (Stand vom 28.11.1997) vorliegenden gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Umweltministeriums zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, daß der seit Sommer 1997 in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Remmelser Weg“ einschließlich Grünordnungsplanung gemäß § 243 Abs. 2 BauGB ’98 nach dem „alten“ und jetzt noch verbindlichen Runderlaß zur Eingriffsregelung vom 08.11.1994 zu Ende geführt wird.

5. Städtebauliche Zielsetzung und planerische Konzeption

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den Bereich südlich Remmelser Weg als das neue Wohngebiet in der Gemeinde zu entwickeln, wurden in inhaltlicher Abstimmung mit der Grünordnungsplanung eine Bebauungs- und Gestaltungskonzeption (siehe Abb. 3, Seite 10) als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für den Bebauungs- und Grünordnungsplan-Entwurf erarbeitet.

Auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes mit Einmessung des Knicksystems und des schützenswerten Baumbestandes wurde bereits in der Findungs- und Konzeptphase gemeinsam darauf hingearbeitet, die leicht bewegte Topographie, die plangebietsbegrenzenden Knicks und die angrenzende Bebauung in ihren strukturellen Aussagen und in ihrer örtlichen, plangebietsbezogenen Bedeutung als Gestaltungselemente in die Entwurfsidee einzubinden.

In der Entwurfsidee sollten Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, insbesondere

- zur Einfügung der Bebauung in die Ortsstruktur
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung
- zur Oberflächenentwässerung des Plangebiets
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

Insgesamt wird mit der Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle eine Fortführung und Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur südlich des Remmelser Weges bis zum Lustweg beabsichtigt, die zur Arrondierung des Dorfes im Süden gemäß § 1 Abs.5 Nr.4 BauGB ‘98 führt. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die siedlungsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entwickeln.

In der Gestaltungskonzeption (Vorkonzept) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, dem Gebot entsprechend, vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB `98), das geplante Wohngebiet mittels

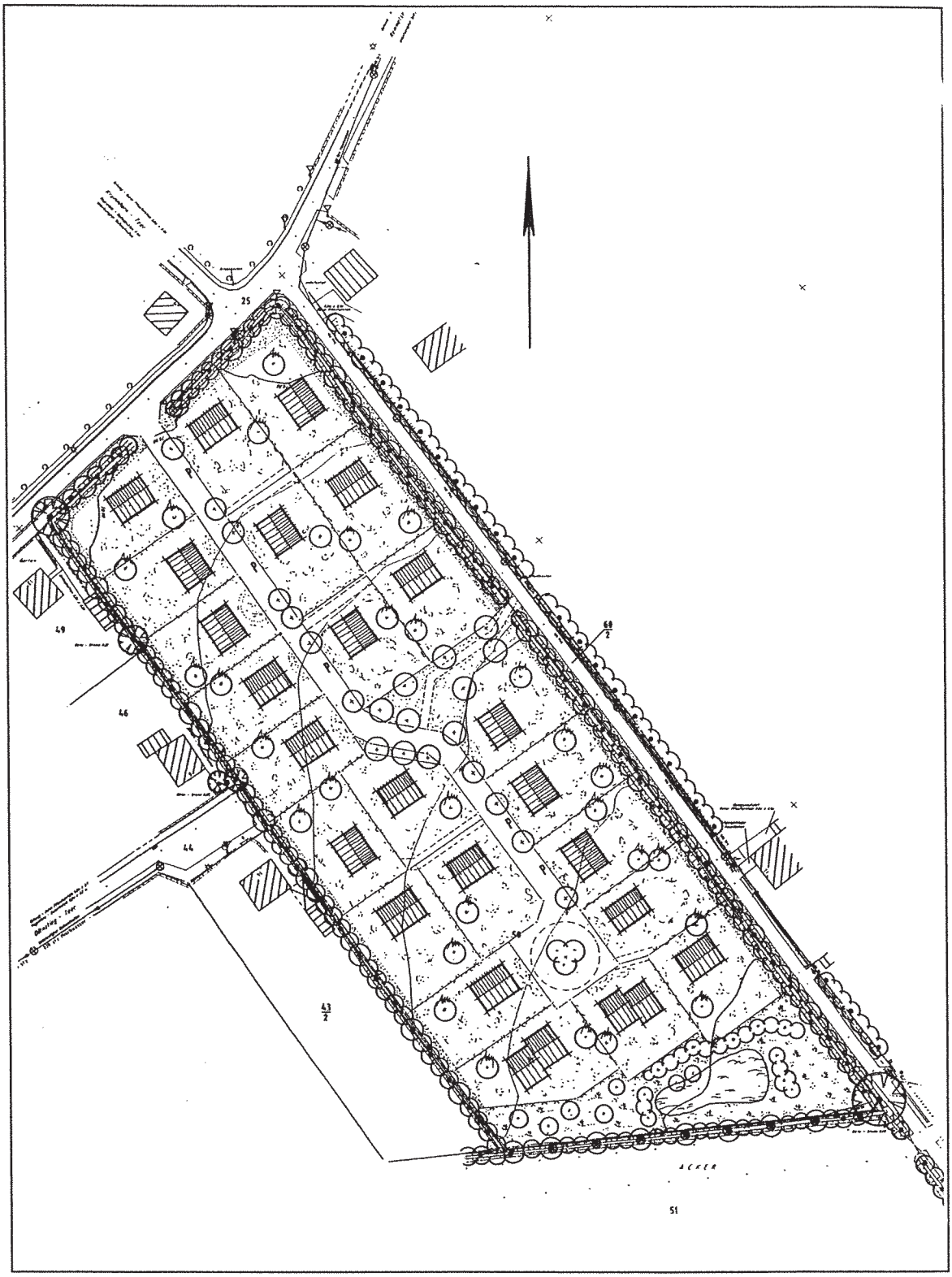


Abb.3: Bebauungs- und Gestaltungskonzeption - Vorkonzept - vom 09.06.1997, unmaßstäblich

einer reduzierten und flächensparenden Erschließung möglichst behutsam auf dem langgestreckten Grundstück in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Neben der Baugebietszufahrt, die an der bisherigen landwirtschaftlichen Zufahrt sich orientiert, ist eine zusätzliche Zufahrt zur Kompensationsfläche im Süden des Plangebiets vom Lustweg aus erforderlich. Dies erfordert eine geringe Inanspruchnahme von Knickflächen (3,00 m). Die zuvor vorgesehene Erschließung der Kompensationsfläche über einen privaten Wohnweg vom Wendeplatz aus in Form eines Fahrrechtes zugunsten der Gemeinde zwecks Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen stellt nach Auffassung der Gemeindevertretung eine unverhältnismäßig hohe Beeinträchtigung und Nutzungsbeschränkung des betroffenen privaten Grundstücks dar. Aufgrund der geringen Breite der erforderlichen Zuwegung zur Kompensationsfläche wird in diesem Fall der Nachbarschutz und die Vermeidung möglicher Konflikte höher gewichtet als der Belang der Landschaftspflege, da ein entsprechender Ersatz sinnvoll mit den anderen Maßnahmen getroffen werden kann (vgl. Grünordnungsplan, Seite 16, Kompensation).

Außerdem sollen die vorhandenen, landschaftsprägenden Knicks in die Gestaltungskonzeption als ortsgestalterische und planerische Vorgabe einbezogen und die Eingriffe in den Naturhaushalt durch Minimierung des Versiegelungsgrads bereits konzeptionell reduziert werden. Übergeordnetes Ziel bleibt es, eine sich aus der Ortsstruktur entwickelnde Bebauung an dieser ortsplanerisch und landschaftspflegerisch interessanten Lage planerisch vorzubereiten und innerhalb des Plangebiets einen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu schaffen.

Ausgehend vom Erschließungskonzept, das als Stichstraßensystem mit kurzen Wohnwegstichen und einer Wendeanlage im Süden des Plangebiets konzipiert ist, sieht die Gestaltungskonzeption eine aufgelockerte, dem gewachsenen Ortsbild angepaßte Einzelhausbebauung in Weiterentwicklung der linear gereihten Bebauung des benachbarten Dörnstiegs vor. Mit der um eine Bautiefe versetzte Erschließung in Verbindung mit einer öffentlichen Parkanlage als horizontale Grünachse wird eine durchaus kleinräumige, der ländlichen Ortsstruktur der Gemeinde Nindorf nach heutigen Gesichtspunkten (⇨ § 1a Abs. 1 BauGB ‘98) entsprechende und für die Neubewohner überschaubare Bebauungsstruktur geschaffen, die eine differenzierte, auf das vorhandene Knicksystem Rücksicht nehmende Bebauung ermöglicht.

Der Bauausschuß und die Gemeindevertretung sind am Ende der Erörterung und fachlichen Diskussion zu der Auffassung gekommen, daß die Gestaltungskonzeption ein in sich schlüssiges Gesamtkonzept darstellt, das ein durchgrüntes und landschafts- sowie ortsbildverträgliches Wohngebiet zum Ziel hat, und das der daraus entwickelte Bebauungsplan-Entwurf mit Grünordnungsplan diese ortsgestalterischen Ziele auch planungsrechtlich sichern kann.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Zur Wahrung des Wohngebietscharakters und zur Sicherung der ländlich strukturierten sozialen Infrastruktur in der Gemeinde sowie zum Erhalt der Ortsstruktur werden für das allgemeine Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen textlich ausgeschlossen. In Verbindung mit einer teilgebietsbezogenen „Bauteppich“-Festsetzung wird hierdurch die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart und die Maßstäblichkeit zu der umgebenden ortstypischen Bebauung entsprechend dem beschlossenen Gestaltungskonzept gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer Mindest- und Höchstbreite der Baugrundstücke bzw. einem Mindestmaß der Baugrundstücke als „Bauteppiche“ sowie durch die Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ‘98 qualifiziert bestimmt.

Die höchstzulässige Grundfläche als absolutes Maß der baulichen Nutzung (zuzüglich 50% Nebenanlagen) wird in Abhängigkeit zu den in Aussicht genommenen Grundstücksgröße und zur Lage des Grundstücks innerhalb des Baugebiets festgesetzt. Da die dargestellte Grundstücksteilung nicht rechtsverbindlich ist und bei einer anderen Grundstücksteilung es zu einer massiveren Bebauung führen könnte, wird für die Teilgebiete, in denen sogenannte „Bauteppiche“ festgesetzt sind, ein Mindestmaß für die Grundstücksbreite bzw. für Teilgebiete ein Mindestmaß der Baugrundstücke (z.B. F mind. 700 m²) planzeichnerisch festgesetzt.

Dem Ortsbild und der Bebauung in der Gemeinde Nindorf am südlichen Ortsrand entsprechend sind nur Einzelhäuser mit generell nur einer Wohnung pro Wohngebäude zulässig. Als Ausnahme kann eine Einlieger -oder Ferienwohnung mit einer höchstzulässigen Fläche von 70 m² zugelassen werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen zwar ein sehr hohes Maß an planungsrechtlicher Regelung für eine zukünftige Bebauung dar. Sie sind jedoch notwendig und geeignet, um eine im Verhältnis zur Grundstücksgröße höhere Verdichtung zu vermeiden und eine Umsetzung der städtebaulichen Konzeption (siehe Abb. 3) zu gewährleisten. Dies geschieht zum Schutz des ländlich strukturierten Ortsbildes, zur Wahrung der vorherrschenden Siedlungsstruktur und zur Beibehaltung der Wohn- und Aufenthaltsqualität unter den strukturerhaltenden Gesichtspunkten für den ländlichen Raum.

Zur Sicherung und zum Erhalt der baugebietsbegrenzenden Knicks, die sich auf den privaten Grundstücken befinden, werden in einer Tiefe von 2 m, gemessen ab Knickfußwall, Knickschutzstreifen textlich festgesetzt, in denen bauliche Anlagen und jegliche Nebenanlagen unzulässig sind. Diese Nutzungseinschränkung ist nicht nur aus landschaftspflegerischen Gründen erforderlich, sondern auch aufgrund der in Aussicht genommenen Grundstückszuschnitte i.V.m. den überbaubaren Flächen städtebaulich sinnvoll und wirtschaftlich durchaus vertretbar.

Für die allgemeinen Wohngebiete werden örtliche Bauvorschriften in bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (Dachform, Dachneigung, Sockelhöhe) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (z.B. Wege, Stellplätze, Zufahrten, Einfriedungen) gemäß § 92 Landesbauordnung textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Sicherung und städtebaulich geordneten Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Minimierung der Oberflächenversiegelung erforderlich sind.

7. Umwelt, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich von ca. 20.400 m² verbunden. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen einschließlich der inneren Erschließung werden zur Zeit landwirtschaftlich als Grünland und in einem größeren Maße als Weihnachtsbaumschonung intensiv genutzt. Das Plangebiet wird an allen vier Plangebietsrändern durch Knicks unterschiedlicher Wertigkeit begrenzt. Das geplante Wohngebiet ist durch eine leichte Hanglage geprägt, wobei das Gelände von 76 m im Südosten auf ca. 70 m im Nordwesten (Remmelser Weg) nach Norden hin stetig abfällt.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und Bewertung im Rahmen der parallelen Grünordnungsplanung wurden für das städtebauliche Konzept und für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den Grünordnungsplan zu den einzelnen Schutzgütern vertiefend konkretisiert werden:

- Einbindung des Wohngebiets und der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild
- Sicherung, Erhalt und Entwicklung des vorhandenen Knicksystems
- Bereicherung und Aufwertung des Wohngebiets durch neue Vegetationsstrukturen unter landschaftspflegerischen und grüngestalterischen Gesichtspunkten (Obstwiese, Parkanlage)
- Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasser

Nach § 8a Abs. 1 BNatSchG '98 ist bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1a Abs.2 Nr.2 BauGB '98 auch das Vermeidungsgebot und die Ausgleichspflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs.6 BauGB '98 abschließend zu entscheiden. Die Vorschrift stellt auch nach der Novellierung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 klar, daß die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG '98 in der gemeindlichen Abwägung nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlaß vom 08.11.1994 stets eine volle Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird gemäß § 6 Abs.1 LNatSchG zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs die Aufstellung eines Fachplanes, Grünordnungsplan, erforderlich.

Der Grünordnungsplan stellt die mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft schutzgutbezogen dar und zeigt aus fachplanerischer Sicht Möglichkeiten und Maßnahmen auf, die zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe und zu einem Ausgleich bzw. Kompensation im Naturhaushalt führen sollen, um die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln zu können (§ 1 Abs. 5 BauGB '98). Wesentliche Elemente der Entwurfsplanung sind durch die gemeinsame Projektbearbeitung in Form einer integrierten Bauleitplanung als Gestaltungsideen in ein landschaftsverträgliches Bebauungskonzept eingeflossen. Der „Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2 „Remmelser Weg“ vom 10.11.1997, zuletzt ergänzt am 31.03.1998“ wird der Begründung des Bebauungsplanes zur Erläuterung der grünorderischen Maßnahmen als Anlage beigefügt.

Neben der planerischen und planungsrechtlichen Berücksichtigung der Inhalte und Darstellungen des Grünordnungsplanes unterliegt der Fachplan nach § 6 Abs. 2 und 3 LNatSchG einem eigenständigen Verfahren. Die im LNatSchG vorgeschriebenen Beteiligungsschritte werden parallel zu den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes Nr. 2 und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt und der gemeindlichen Abwägung zugänglich gemacht. Somit ist die inhaltliche Verknüpfung beider Planungsebenen auch zeitlich aufeinander abgestimmt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auch im innerörtlichen Siedlungsbereich sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG '98 i.V.m. § 1a Abs.2 BauGB '98 Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen können die verlorengegangenen Leistungen des Naturhaushalts nicht im naturwissenschaftlichen Sinne ausgeglichen oder ersetzt werden. Vielmehr handelt es sich um eine Kompensierung der örtlichen Schäden durch Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts vor Orts des Eingriffs oder im naturräumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort (⇨ Kompensationsmaßnahmen).

Maßnahmen der Grünordnung, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder den Erhalt und die Fortentwicklung des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern oder auszugleichen, werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB ‘98 und § 92 Abs. 3 LBO planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Die Beschränkung von Nutzungen durch grünordnerische Maßnahmen ist gerechtfertigt, da die erstrebten Maßnahmen dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele und Belange einer geordneten Entwicklung gemäß § 1 Abs.5 Nr. 4 und 7 BauGB ‘98 i.V.m. § 1a Abs.1 zu verwirklichen.

Innerhalb der grünordnerischen Zielsetzungen werden folgende Maßnahmen für die städtebauliche Zielsetzung notwendig:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung der im Norden, Osten und Westen vorhandenen Knicks auf den privaten Grundstücksflächen und Ersatz für Knickdurchbrüche an anderer Stelle im Gemeindegebiet
- Festsetzung von Knickschutzstreifen entlang der Knicks, in denen jegliche bauliche Anlagen und ihre Nutzung ausgeschlossen sind
- Ausweisung und Festsetzung einer Kompensationsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes im südlichen Planbereich im Übergang zur offenen Landschaft
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses auf den privaten Grundstücken durch Maßnahmen der Oberflächengestaltung
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch Unterschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO
- Festsetzung eines flächenbezogenen Anpflanzungsgebots für Laubbäume zur Aufwertung der innerörtlichen Siedlungsstruktur und zur Gliederung des Plangebiets
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen nach § 92 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild

Als Empfehlung für den privaten Grundstückseigentümer wird als weitere Maßnahme der Eingriffsvermeidung folgender Hinweis gegeben:

- Anlage von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken an den seitlichen Grundstücksgrenzen

In den jeweiligen Bauanträgen ist nachzuweisen, daß die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 dem jeweiligen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Dies gilt insbesondere für die grünordnerischen Festsetzungen.

Die im Bebauungsplan Nr. 2 planzeichnerisch und textlich festgesetzten Maßnahmen tragen entscheidend dazu bei, daß die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung insgesamt als positiv zu bewerten ist und die durch den Bebauungsplan Nr. 2 vorbereiteten Eingriffe bereits im Plangeltungsbereich weitestgehend kompensiert werden können. Für nicht im Plangebiet auszugleichende Eingriffe wird auf gemeindeeigenen Flächen an den Klärteichen ein Knick mit einer Länge von 124 m neu angelegt und auf 60 m nachgepflanzt.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB ‘98 werden die Ausgleichsmaßnahmen als Sammelfestsetzung dem allgemeinen Wohngebiet zu 80% und den Verkehrsflächen zu 20% als Eingriffsverursacher zugeordnet und textlich festgesetzt. Diese Zuordnung ermöglicht der Gemeinde Nindorf, die ihr mit Durchführung der Maßnahmen entstehenden Kosten auf die zugeordneten Flächen zu verteilen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert wird.

Der durch den Bebauungsplan Nr. 2 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft sowie in das Landschaftsbild erfordert Kompensationsmaßnahmen, die voraussichtlich folgende Kosten auf Grundlage der Kostenschätzung des Grünordnungsplanes verursachen werden. Die Kostenschätzung beinhaltet alle Kosten für Maßnahmen, die Voraussetzung für die Bebaubarkeit der Flächen im Sinne des Bebauungskonzeptes sind. Den Kosten der Kompensationsmaßnahmen sind die Kosten für den Grunderwerb hinzuzurechnen.

124 m	Knick herstellen, komplett	DM 4.340,--
60 m	Nachpflanzen eines Knicks	DM 600,--
425 m²	freiwachsende Hecke herstellen, komplett	DM 7.650,--
10 Stück	Obstgehölze	DM 1.000,--
90 m	Einzäunung Kompensationsfläche	DM 900,--
Kosten für Kompensationsmaßnahmen insgesamt netto		DM 14.490,--
	+ 16% MwSt	DM 2.318,--
	gerundet brutto	**DM 16.800,--**

8. Verkehr

Die Haupterschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den Remmelser Weg im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Zufahrt mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz. Die Inanspruchnahme von Knicks wird insgesamt sehr gering gehalten. Ein Ausgleich hierfür erfolgt durch Neuanlage im Bereich der Kläranlage auf gemeindeeigenen Flächen. Eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets an den Dörnstieg bzw. an den Lustweg ist zur Vermeidung von Durchgangs- bzw. Suchverkehren nicht vorgesehen.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und des geplanten Wohnbaugebiets entsprechend, werden die inneren Erschließungsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Zur Durchsetzung der angestrebten Geschwindigkeitsminderung in Wohngebieten wird eine Reduzierung des Straßenprofils auf die Mindestanforderungen der EAE 85/95 vorgenommen. Beim Ausbau der Erschließungsstraße, die im Mischprinzip hergestellt werden soll, ist bei der Oberflächengestaltung durch Material- und Farbauswahl darauf zu achten, daß im Bedarfsfall eine Mitbenutzung (Überfahrbarkeit) der Gehwegflächen möglich ist.

Am Ende der Stichstraße im Süden des Plangebiets wird der bisher vorgesehene Wendehammer auf einen Radius von 10 m zuzüglich 1 m Überhang (Freihaltezone) vergrößert, so daß die Nutzungsanforderungen der örtlichen Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Feuerwehr und den Rettungsdiensten erfüllt werden können.

Zur Vermeidung von Besucherverkehren innerhalb des kleinräumigen Baugebietes werden öffentliche Parkflächen in das Straßenprofil der Erschließungsstraße an der östlichen Seite integriert. Das Erscheinungsbild der Straße soll durch Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum und durch Pflanzgebote auf privatem Grund aufgewertet werden. Die festgesetzten öffentlichen Parkflächen reichen nach heutiger Einschätzung der Gemeindevertretung und nach Erfahrungswerten aus anderen Baugebieten im Amtsbereich durchaus aus. Da mit dem Stellplatzerlaß vom Oktober 1995 die bisherigen Regelungen zum ruhenden Verkehr (auch in der Bauleitplanung) aufgehoben worden sind, bezieht sich die Gemeindevertretung in ihrer Entscheidung auf Erfahrungen vor Ort, soweit keine öffentlichen Belange hierdurch berührt sind.

Auf Anregung des Kreises Rendsburg - Eckernförde hin werden im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Gemeindestraße Remmelser Weg Sichtdreiecke zeichnerisch dargestellt. Der hier aufgrund der landwirtschaftlichen Zufahrt vorhandene Knickdurchbruch wird derart vergrößert, daß innerhalb der Sichtflächen der Aufwuchs auf 70 cm gehalten werden kann. Nutzungseinschränkungen ergeben sich für die Baugrundstücke nicht; daher ist eine textliche Festsetzung der Sichtdreiecke nicht erforderlich.

Als fußläufige Wegeverbindung, die auch von den Radfahrern benutzt werden kann, zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Ortskern sowie als Anschluß an das Wanderwegnetz wird ein Geh- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche als besondere Zweckbestimmung der Parkanlage festgesetzt.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung

Das allgemeine Wohngebiet wird an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich des Gemeindeweges Remmelser Weg angeschlossen.

9.1 Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die Gemeinde Nindorf mit Abgabe an die Hauptsammelleitung zur gemeindeeigenen Kläranlage, deren Kapazität für den zusätzlichen Anschluß ausreichend ist. Das Kanalnetz ist für den Anschluß des Plangebiets ausreichend bemessen. Alle Grundstücke sind mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

9.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an diese zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluß- und Benutzungszwang angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

9.3 Regenwasserbeseitigung

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse davon aus, daß das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Oberflächenwasser der Mischkanalisation zugeleitet und in die Kläranlage eingeleitet werden muß. Die Kapazität der Kläranlage ist hierfür ausreichend bemessen; dagegen muß das Leitungsnetz in Teilbereichen entsprechend den technischen Anforderungen nachgerüstet werden.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg - Eckernförde der Antrag auf Einleiterlaubnis nach § 7 WHG gestellt. Die Beteiligung des betroffenen Wasser- und Bodenverbandes Luhnau erfolgt durch die Wasserbehörde im Bedarfsfall.

9.4 Telekommunikation

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

9.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgt die Schleswag AG das Gemeindegebiet mit Strom.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der SCHLESWAG sind bei der geplanten Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

9.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluß- und Benutzungszwang für das Wohngebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangebiets in festen Behältern zu sammeln.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Nindorf und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird mit der erforderlichen Leistung aus dem zentralen Frischwassernetz entnommen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist überwiegend nicht vorhanden. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert.

Auf Grundlage einer überschlägigen Kostenermittlung ist für das Baugebiet „Remmelser Weg“ mit Erschließungskosten von rd. 883.000,-- wie nachfolgend aufgelistet auszugehen :

Kostenschätzung :

1.	Kanalisation	DM 251.000,--
2.	Wasserversorgung	DM 33.000,--
3.	Beleuchtung	DM 21.000,--
4.	Bepflanzung (Straßenbäume)	DM 21.000,--
5.	Straßen + Wege	DM 283.000,--
		DM 609.000,--
	ca. 5% Sicherheit	DM 30.000,--
		DM 639.000,--
	Gemeinkosten (Planung etc.)	DM 122.000,--
		DM 761.000,--
	zuzüglich 16% Mehrwertsteuer	DM 121.760,--
		DM 882.760,--
	geschätzte Erschließungskosten gerundet	**DM 883.000,--**

Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Widmung erforderlich.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nindorf beschloß auf ihrer Sitzung am 21.04.1998, daß für die Grundstücke eine Baupflicht innerhalb von zwei Jahren nach Abschluß des Kaufvertrages besteht.

12. Nachrichtliche Übernahme

Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die im Plangebiet vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden Knicks sind nach § 15b LNatSchG geschützt. Alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser geschützten Landschaftsbestandteile führen, sind verboten. Unvermeidbare Eingriffe sind durch die geltenden Regelungen entsprechend an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet zu ersetzen. Die Knicks sind zu ihrem Schutze zusätzlich durch planzeichnerische Festsetzung festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ‘98 werden die Knicks als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Nindorf, den 24. AUG. 1998

GEMEINDE NINDORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

.....
- Bürgermeisterin -