SATZUNG DER GEMEINDE NINDORF

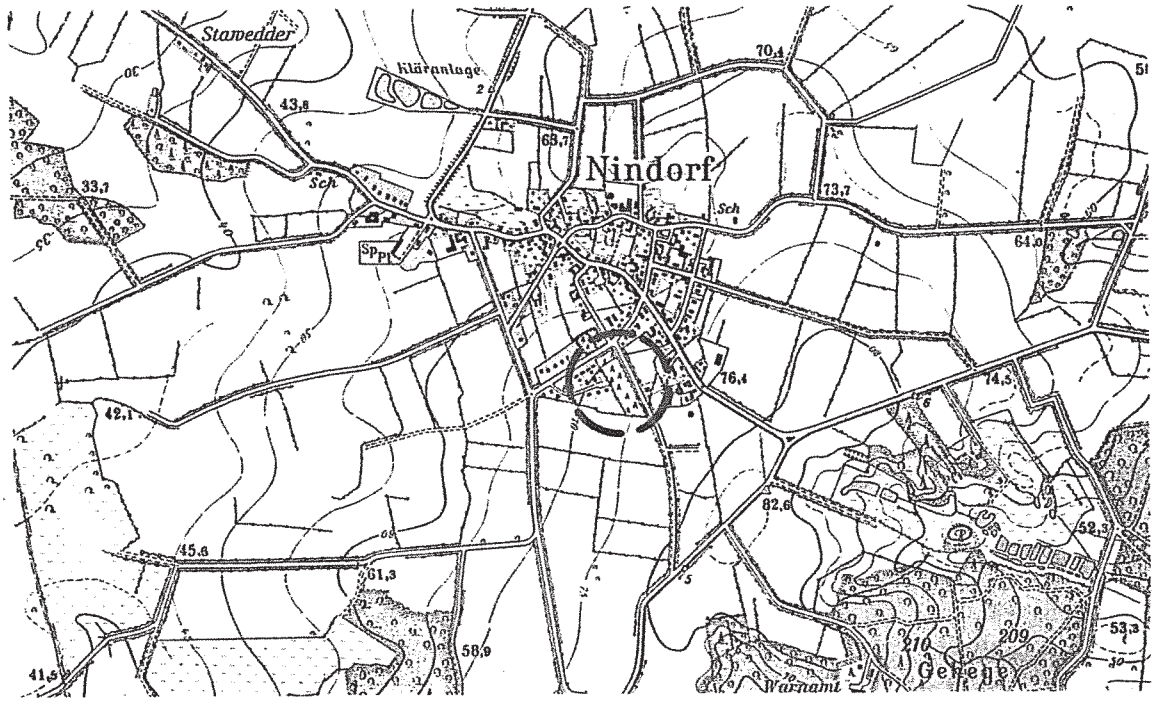
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 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

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 07.06.2011 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: **BIS**-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Planungsstand vom 07.06.2011 (Plan Nr. 2.0)

Es gilt die Planzeichnung (Teil A) und der Text (Teil B) zum Bebauungsplan Nr. 2 „Remmelser Weg“ mit folgenden Änderungen

Geänderte und ergänzte planungsrechtliche Festsetzungen in Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B):

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Nutzungsschablonen

und

die textlichen Festsetzungen (Teil B)

werden, den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 betreffend, (vgl. nachfolgende Abbildung als Auszug aus der aktuellen Flurkarte vom 24.08. 2010),

für die Teilgebiete WA 1 bis WA 5 (fortlaufend) wie folgt geändert und ergänzt:

Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) einschließlich Terrassen mit Stützwänden, sofern erforderlich, beträgt innerhalb des Plangeltungsbereiches für alle Wohnbaugrundstücke maximal 150 m².

Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Ausnahmsweise kann in allen Teilgebieten innerhalb des Plangeltungsbereiches das Dachgeschoss bis zu 85% des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.

Anmerkung:

Ansonsten bleiben die planzeichnerischen (Teil A) und die textlichen (Teil B) Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 von diesem Änderungsverfahren unberührt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10. 2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 27.10.2010 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 07.12.2010 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

3. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2011 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 07.12.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Durchführung einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2011 bis zum 14.02.2011 während der Sprechzeiten im Bürgerbüro der Verwaltungsgemeinschaft Mittelholstein und während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenwestedt, Zimmer 17) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 05.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

   Nindorf, den 20. 6. 11

   GEMEINDE NINDORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE (Siegel)

   Bürgermeisterin

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden am 07.06.2011 geprüft.

7. Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2, bestehend aus dem Text (Teil B), wurde am 07.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 07.06.2011 gebilligt.

   Nindorf, den 20. 6. 11

   GEMEINDE NINDORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE (Siegel)

   Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Nindorf, den 20. 6. 11.

GEMEINDE NINDORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE (Siegel)

Bürgermeisterin

9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im Internet am 23.06. .2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 24.06. 2011 in Kraft getreten.

Nindorf den 27. 6. 11.

GEMEINDE NINDORF KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE (Siegel)

Bürgermeisterin

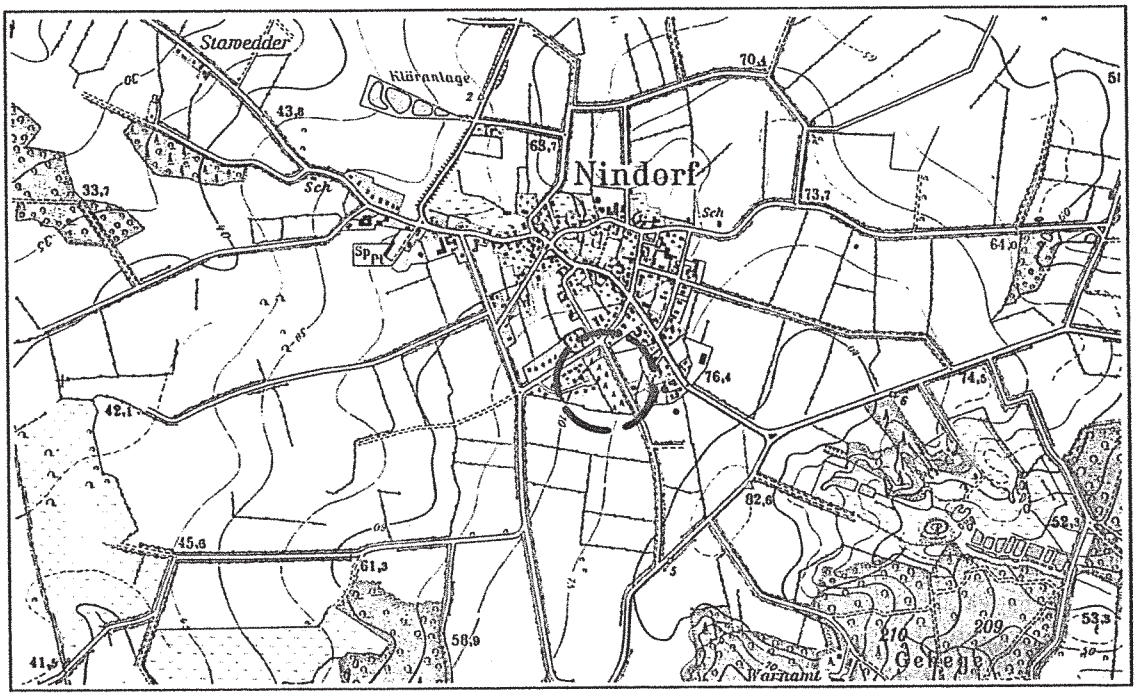
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.06.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Remmelser Weg“ der Gemeinde Nindorf für das Gebiet zwischen Remmelser Weg im Norden, landwirtschaftlichen Flächen im Osten, der Randbebauung des Dörnstiegs im Westen und der freien Feldmark im Süden, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen.

Gemeinde Nindorf
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begründung
(ohne Umweltbericht)

zur

Satzung der Gemeinde Nindorf
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2
„Remmelser Weg“
(beschleunigtes Änderungsverfahren - Bebauungsplan der Innenentwicklung)



Gemeinde Nindorf - Die Bürgermeisterin

Auftraggeber:

Gemeinde Nindorf
- Die Bürgermeisterin -
über
Amt Hohenwestedt-Land
in Verwaltungsgemeinschaft
mit der Gemeinde Hohenwestedt
Am Markt 15

24594 HOHENWESTEDT

Planverfasser:

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)

Planungsstand vom 07.06.2011 (Plan Nr. 2.0)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2.1 Planverfahren

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
4.1 Entwicklungsgebot
4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

5. Änderung der Plandarstellung

Quellenverzeichnis:

- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2 „Remmelser Weg“ der Gemeinde Nindorf mit Grünordnungsplan vom 31.03.1998

Verfahrensübersicht

- [x] Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- [ ] Unterrichtung der Landesplanung § 19 LaplaG
- [x] Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- [ ] Behörden- und TÖB - Beteiligung § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- [ ] Öffentliche Auslegung § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- [ ] Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- [ ] Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nindorf hat die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Remmelser Weg“ beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dem stetig gestiegenen Wohnflächenbedarf gerecht werden zu können. Dementsprechend soll mit diesem Änderungsverfahren eine Anpassung (= Erhöhung) des Maßes der baulichen Nutzung an die heutigen Nutzungsansprüche erfolgen. Dies soll für die überwiegend bebauten (vgl. **Abb. 6** auf Seite 8) und auch für die noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb des realisierten Wohngebietes gleichermaßen gelten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 (vgl. **Abb. 5** auf Seite 6) hat aus dem damaligen (1998) Planungsverständnis heraus die Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch „Baukörper-Festsetzungen“ in Verbindung mit einer höchstzulässigen Grundfläche und der Anzahl der Vollschosse auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes (vgl. **Abb. 1** auf Seite 5) geregelt.

Diese Festsetzungen haben im Rückblick, und hierfür sollen die Abb. 1 bis 4 in Verbindung mit dem städtebaulichen Konzept einen kurzen Überblick geben, sichergestellt, dass in der zurückliegenden Zeit sich ein in sich harmonisches Wohngebiet entwickelt hat, wobei die Architekturformen durchaus sehr unterschiedlich sind. Doch gerade die Baukörperfestsetzung in Verbindung mit den festgesetzten Mindestgrundstücksgrenzen hat dazu geführt, dass der planerische Wille und die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Nindorf hier umgesetzt wurden.

Die Situation heute zeigt aber, dass die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 2 zum Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen den gestiegenen Wohnflächenbedarf nicht gerecht werden können. Dies gilt insbesondere für Familien mit mehreren Kindern und für auch für ältere oder pflegebedürftige Personen. Für diesen Personenkreis bitten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GR max. von 130 m² und 1 Vollgeschoss) keinen oder nur einen sehr begrenzten wenig Spielraum, vorhandene oder neu zu errichtende Gebäude auf diesen Wohnflächenbedarf auszurichten.

Hier möchte die Gemeinde Nindorf die Festsetzungen modifizieren, ohne dass die städtebauliche Grundstruktur verloren oder berührt wird.

Die von der Gemeindevertretung am 07.06.2011 in der endgültigen Planfassung als Satzung abschließend beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 beinhaltet die Inhalte und Ergebnisse aus den vorhandenen Fachgutachten des Ursprungs - Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechend der örtlich vorgefundenen Bestandssituation und die Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus dem Beteiligungsverfahren entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde zum Satzungsbeschluss redaktionell ergänzt.

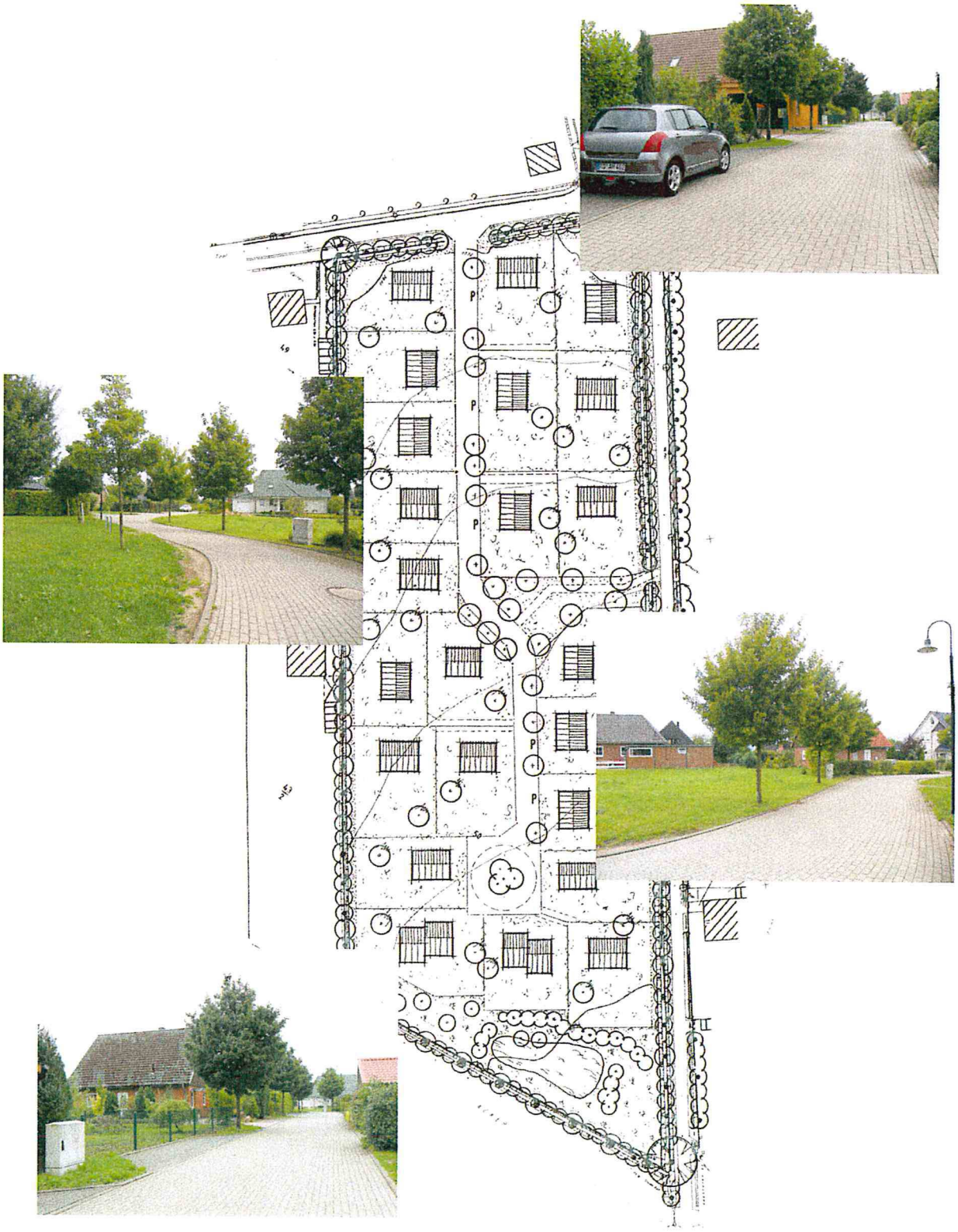


Abb. 1 bis 5
Städtebauliches Konzept als Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 2
mit einer exemplarischen Darstellung der heutigen (22.08.2010) Bestandssituation

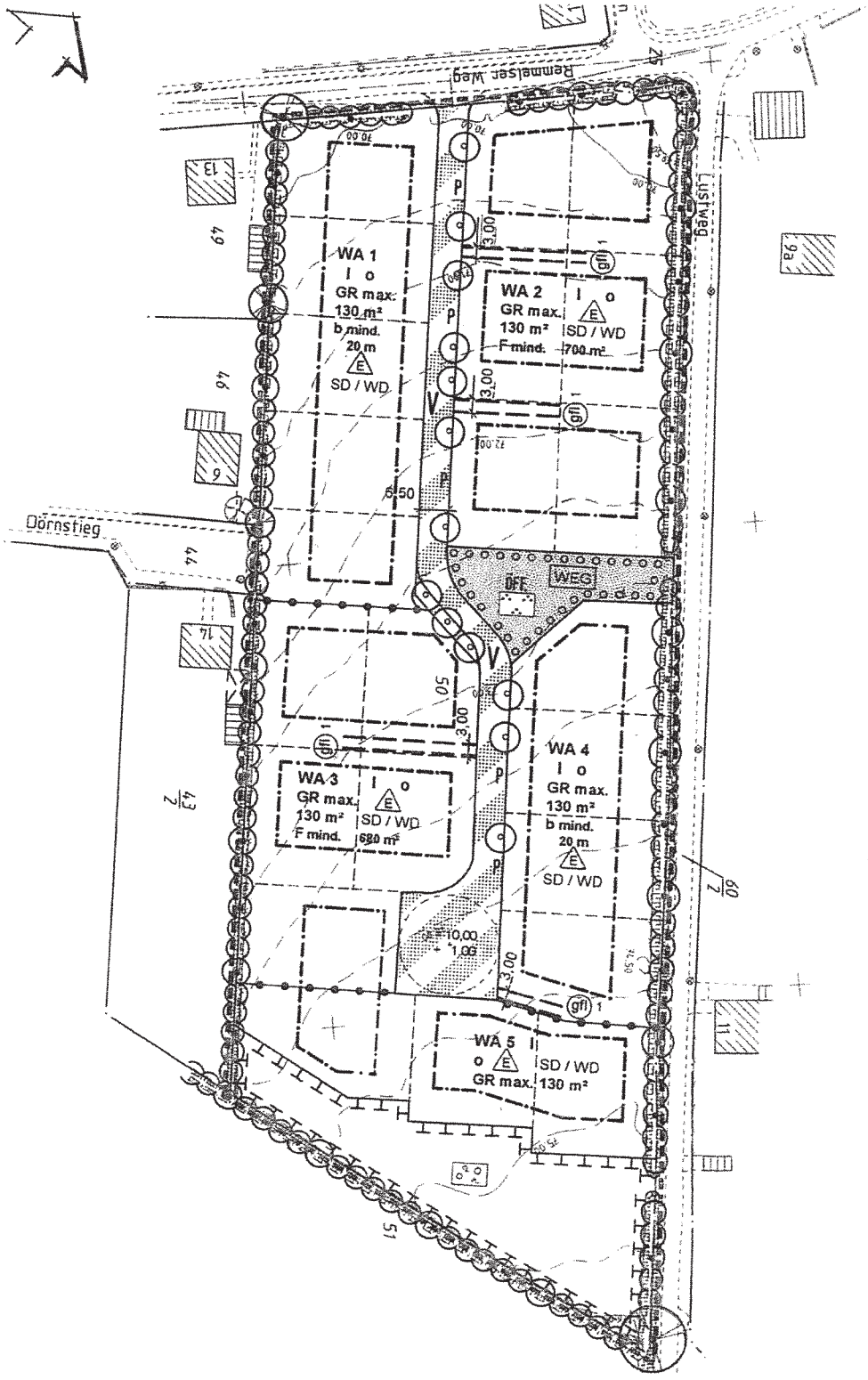


Abb. 5
Ausschnitt aus der Planzeichnung (Teil A) des rechtskräftigen
Bebauungsplanes Nr. 2 „Remmelser Weg“

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige 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 Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

2.1 Planverfahren

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB wurde vor Einleitung und Durchführung der Beteiligungsverfahren durch die gemeindlichen Gremien mit dem Ergebnis geprüft, dass

- keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG besteht,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung auf Grundlage des rechtskräftigen bebauungsplanes Nr. 2 und der vorhandenen Bestandssituation als gesichert anzunehmen ist und durch diese Planänderungen nicht berührt wird.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 13a BauGB abzusehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 (vgl. **Abb. 6** auf Seite 8) ist deckungsgleich mit dem Plangeltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes.

Abb.6
Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches** der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2**
mit Darstellung der räumlichen Einbindung in die Ortsstruktur
und der Bestandssituation des überwiegend realisierten Wohngebietes

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 beschlossen, die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu modifizieren. Ansonsten bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen von diesem Änderungsverfahren unberührt.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 kann das „Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, eingehalten werden, da bodenrechtlich relevante Änderungen mit diesem Änderungsverfahren nicht verbunden sind.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine *„Anpassungspflicht"* an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Gemeinde Nindorf geht aufgrund des Charakters dieses Änderungsverfahrens davon aus, dass Ziele der Raumordnung nicht betroffen sind. Zumal mit diesem Änderungsverfahren keine neuen Wohneinheiten planungsrechtlich über das im Ursprungs - Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Maß hinaus ermöglicht werden.

5. Inhalte der Planänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

- unverändert -

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle Wohnbaugrundstücke gleichermaßen mit einer bisher höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) von 130 m² auf 150 m² erhöht. Die überbaubaren Flächen bleiben unverändert bestehen.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:
(nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- unverändert -

Höhe baulicher Anlagen :

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt von der Planänderung unberührt. Jedoch wird mit diesem Änderungsverfahren die Möglichkeit geschaffen, ausnahmsweise das Dachgeschoss bis zu 85% des darunter liegenden Vollgeschosses auszubauen. Dies gilt für bereits vorhandene, aber in gleichem Maße auch noch für die zu errichtenden Gebäude.

Somit ist der planerische Wille der Gemeinde Nindorf planungsrechtlich gewährleistet, dass einerseits eingeschossige Gebäude erhalten bzw. errichtet werden und andererseits bei einem spezifischen Wohnflächenbedarf das Dachgeschoss stärker als bisher durch die LBO genutzt werden kann, ohne jedoch die Grundstruktur des Wohngebietes aufzuheben.

Bauweise :

- unverändert -

Örtliche Bauvorschriften :

- unverändert -

Nindorf, den 20. 6. 11

GEMEINDE NINDORF
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

- Die Bürgermeisterin -

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

Dipl.- Ing.(FH)
Peter Scharlibbe