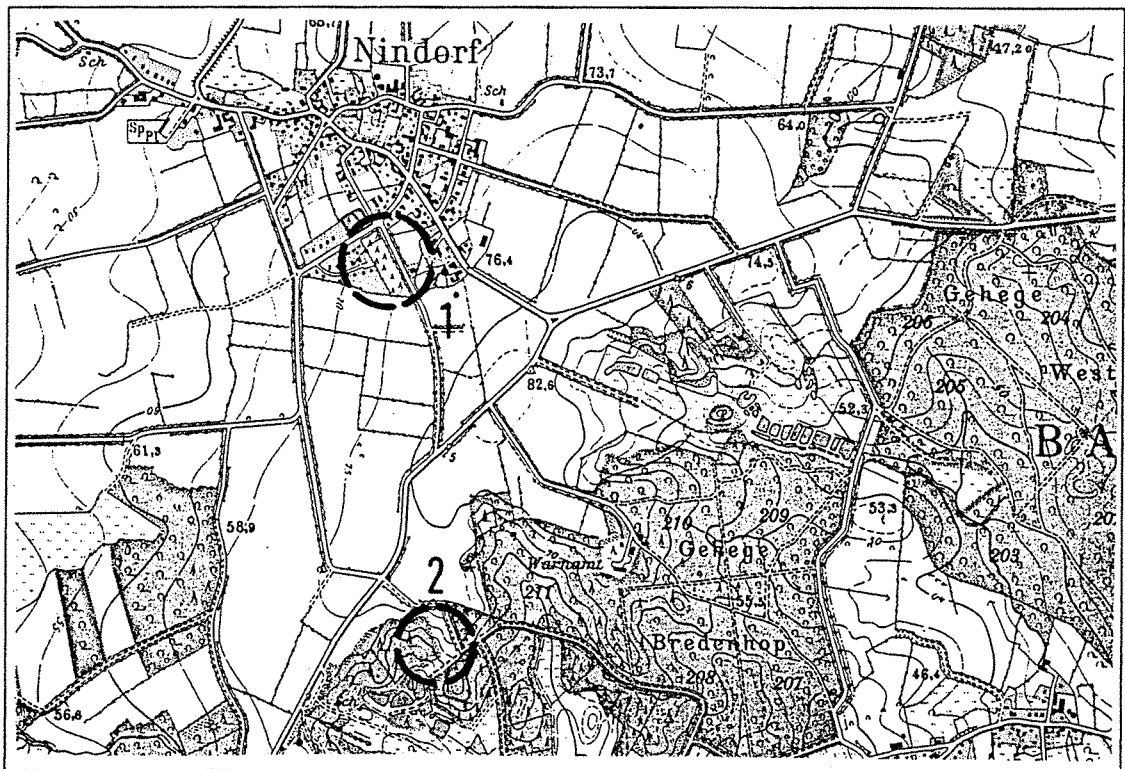


GEMEINDE NINDORF FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 1. ÄNDERUNG

FÜR DIE GEBIETE :

1. ZWISCHEN REMMELSER WEG IM NORDEN, LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN IM OSTEN, DER RANDBEBAUUNG DES DÖRNSTIEGS IM WESTEN UND DER FREIEN FELDMARK IM SÜDEN
2. KOMPENSATIONSFLÄCHEN ÖSTLICH DER KREISSTRASSE NR. 84 UND NÖRDLICH DER FISCHTEICHE IM GEHEGE BREDENHOP DES STAATSFORSTES BARLOHE



ERLÄUTERUNGSBERICHT

GÜNTHER & POLLOK - LANDSCHAFTSPLANUNG -

Krämerstraße 12

25524 Itzehoe

Tel.: 04821/ 6 40 38

Fax: 04821 / 6 35 75

Projektbearbeitung: Reinhard Pollok

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumliche Änderungsbereiche und Plangebietsabgrenzungen
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung
5. Planinhalte
6. Umwelt, Landschaft, Grünordnung
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Nachrichtliche Übernahmen

0. Vorbemerkungen

Die Gemeindevertretung Nindorf beabsichtigt mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Teilgebiete zwischen Rammelser Weg, Dörnstieg und Lustweg am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde und für Kompensationsflächen südlich der K 84 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines neuen Wohngebietes zu schaffen und mit dem Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung eine städtebaulich geordnete Entwicklung der Gemeindestruktur unter Beachtung des Naturschutzes zu gewährleisten.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`98) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung 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. Stehen die Darstellungen eines geltenden Flächennutzungsplanes der Entwicklung eines Bebauungsplanes für Teilgebiete des Flächennutzungsplanes grundsätzlich entgegen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nach geltendem Recht erforderlich, soweit nicht die gesetzlichen Regelungen des Maßnahmengesetzes zum BauGB zur Anwendung gebracht werden.

2. Räumliche Änderungsbereiche und Plangebietsabgrenzungen

Der räumliche Änderungsbereich des Teilgebietes 1 wird begrenzt im Nordwesten durch den Rammelser Weg, im Osten durch den Lustweg, im Westen durch die Randbebauung des Dörnstiegs und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen und der des Teilgebietes 2 wird begrenzt im Nordwesten durch die Kreisstraße Nr. 84, im Südwesten durch Fischteiche und ist umgeben von Waldflächen des Staatsforstes Barlohe.

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt somit das geplante Wohngebiet am Rammelser Weg und auch mögliche Kompensationsflächen im südlichen Gemeindegebiet im Bereich des Staatsforstes Barlohe. Der räumliche Plangeltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 2,8 ha, davon

- 20.400 m² Allgemeine Wohngebiete (WA)
einschließlich Verkehrsflächen
- ca. 7.000 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich
geschützter Biotope
- 600 m² Grünflächen (Parkanlage)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Remmelsener Weg“, der den Änderungsbereich des Teilgebietes 1 umfaßt, 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 mit 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.

Neben der baulichen Entwicklung sollen mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes auch den naturschutzfachlichen Belangen Rechnung getragen werden. Die Kompensationsflächen des Teilgebietes 2 können im Bedarfsfall (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 2) für bauliche oder sonstige Eingriffe in Anspruch genommen werden. Auf die nach zukünftigem Recht mögliche Zuordnung von externen Ausgleichsflächen zu baulichen Eingriffen, hier Teilgebiet 1 des Bebauungsplanes Nr. 2, verzichtet die Gemeinde Nindorf nach dem bisherigen Planungsstand und der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 2.

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

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 Entwurf zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Bedenken werden jedoch unter den nachfolgend aufgeführten Voraussetzungen zurückgestellt, die in dem parallel 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 ist für die Einzelhausbebauung generell nur **eine Wohneinheit** festzusetzen. **Zugleich** kann eine **Einlieger- oder Ferienwohnung** mit einer **maximalen** Größe von **70 m²** als Ausnahme zugelassen werden. Diese Art der Einzelhausbebauung steht den Planungszielen der Gemeindevertretung nicht entgegen und entspricht dem ländlich geprägten Charakter der Gemeindestruktur.

Die Gemeindevertretung geht davon aus, daß mit der planungsrechtlichen Festsetzung der vorgenannten landesplanerischen Ziele in dem überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf 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 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. mit dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 2 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 beiden 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. Die im Staatsforst Barlohe gelegene gemeindeeigene Fläche ist grundsätzlich für Kompensationsmaßnahmen geeignet. Vorhandene, bereits heute unter Schutz stehende Biotope sind bei späteren Maßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.

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 einen Ausnahmeantrag nach § 6 LNatSchG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens bei der oberen Naturschutzbehörde zu stellen. Die Ausnahmegenehmigung liegt mit Schreiben vom 02.10.1997 des Ministeriums für Natur, Umwelt und Forsten vor.

Aus den Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) für das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde von 1987 und des Landschaftsprogrammes, 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 K 84 die Grenze der Kernzone des Naturparks dargestellt. Im Norden, Osten und Südosten erstreckt sich die Grenze des geplanten großflächigen Landschaftsschutzgebietes „Aukrug“.

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, so daß die Gemeindevertretung davon ausgehen kann, daß die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes nicht entgegensteht.

4. Planungserfordernis und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um den geltenden Flächennutzungsplan der neuesten Ortsentwicklung anzupassen sowie den heute und zukünftig geltenden gesetzlichen Anforderungen an den Umwelt- und Naturschutz Rechnung tragen zu können.

Vornehmliches Ziel ist es, in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 2 „Rommelser Weg“ für die ländlich strukturierte Gemeinde Nindorf ein Neubaugebiet mit einem eigenen Gesicht planerisch vorzuzeichnen, daß den heutigen Anforderungen an eine städtebaulich ansprechende und landschaftsbezogene Wohnbebauung gerecht werden kann.

Um die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielvorstellungen der Gemeinde Nindorf möglichst transparent und nachvollziehbar herausarbeiten und darlegen zu können, werden die Bauleitplanverfahren 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 zusammenge-

faßtes Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB`98 zur Beschleunigung des Planverfahrens durchgeführt.

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den Bereich südlich Rammelser Weg als das neue Wohngebiet in der Gemeinde zu entwickeln, wurden in inhaltlicher Abstimmung mit der Grünordnungsplanung eine Bebauungs- und Gestaltungskonzeption (siehe Abb. 1, Seite 7) als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage für den Bebauungs- und Grünordnungsplan-Entwurf erarbeitet.

In dem Gestaltungskonzept 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 Rammelser 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.

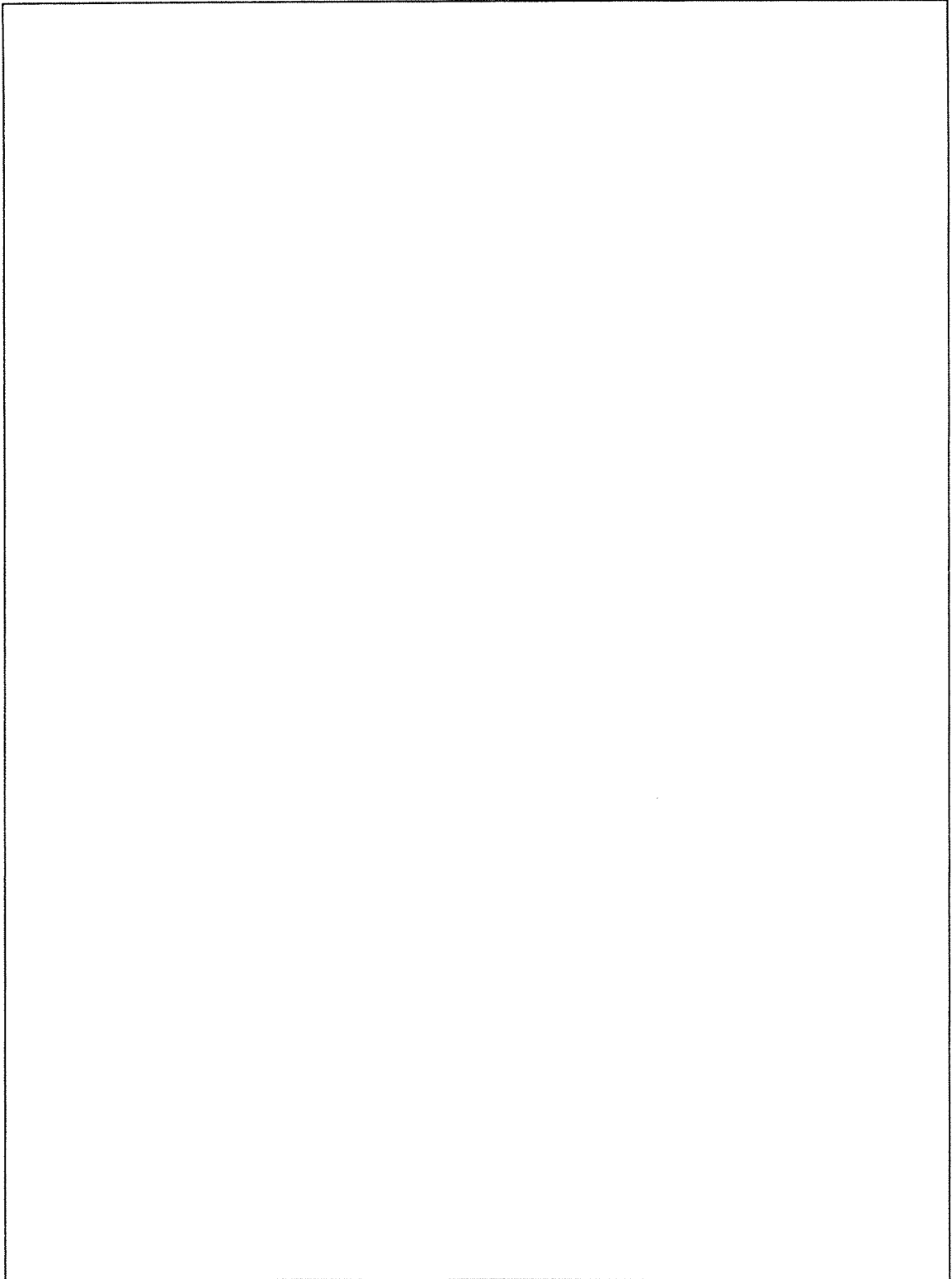


Abb.1: Bebauungs- und Gestaltungskonzeption für das neue Wohngebiet „Rommelser Weg“
- Vorkonzept - vom 09.06.1997, unmaßstäblich
In der Gestaltungskonzeption (Vorkonzept) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, dem Gebot entsprechend, vermeidbare Eingriffe in die Natur zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2

BNatSchG`98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB `98), das geplante Wohngebiet mittels einer reduzierten und flächensparenden Erschließung möglichst behutsam auf dem langgestreckten Grundstück in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

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 ortsplannerisch 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 Dörnstiags 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.

5. Planinhalte

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend dem geltenden Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Wohnbauflächen (W) festgesetzt. Zur Wahrung des Wohngebietscharakters und zur Sicherung der ländlich strukturierten sozialen Infrastruktur in der Gemeinde sowie zum Erhalt der Ortsstruktur werden Nutzungseinschränkungen in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

Zum Ausgleich der durch die Bebauung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt werden Kompensationsflächen innerhalb des Teilgebietes 1 im südlichen Teil des Änderungsbereiches und zusätzlich im Teilgebiet 2 dargestellt.

6. Umwelt, Landschaft und Grünordnung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich von ca. 23.000 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 Teilgebiet 1 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 Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 2 werden für die verbindliche Bauleitplanung folgende Zielvorstellungen vorgegeben, die durch den Grünordnungsplan zu den einzelnen Schutzgütern vertiefend zu konkretisieren sind.

- 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.

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 die seit Sommer 1997 in Aufstellung befindliche 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 243 Abs. 2 BauGB'98 nach dem „alten“ und jetzt noch verbindlichen Runderlaß zur Eingriffsregelung vom 08.11.1994 zu Ende geführt wird.

Dieser Grundsatz wird durch das neue BauGB `98 nicht verändert, sondern zukünftig durch die vielfältigen Möglichkeiten des Ausgleichs auch außerhalb des Eingriffsorts (Plangebiet) noch verstärkt und für die Gemeinden sowie für die Planungsträger flexibler gehalten. Diesem Sachverhalt trägt die Gemeinde

Nindorf bereits heute durch Darstellung von zusätzlichen Kompensationsflächen im Teilgebiet 2 Rechnung.

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).

Aus landschaftsplanerischen Gründen sind bei der Überplanung des Teilgebietes 1 für die geplante Wohnbebauung folgende Planungsziele in die Bebauungsplanung einzustellen:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung vorhandener Knicks
- Ausweisung und Festsetzung einer Kompensationsfläche für Maßnahmen des Naturschutzes im südlichen Planbereich im Übergang zur offenen Landschaft
- Minimierung der Oberflächenversiegelung und des Oberflächenwasserabflusses 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
- Festsetzungen zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen nach § 92 LBO zur Minimierung des Eingriffs ins Landschaftsbild

Die in dem Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen entscheidend dazu bei, daß die vorbereiteten Eingriffe bereits im Teilgebiet 1 weitestgehend kompensiert werden können. Für nicht im Plangebiet auszugleichende Eingriffe soll nach Beschluß der Gemeindevertretung auf gemeindeeigenen Flächen an den Klärteichen ein Knick mit einer Länge von 124 m neu angelegt und 60 m Knick nachgepflanzt werden.

7. Verkehr

Die Haupterschließung der Wohnbaufläche des Teilgebiets 1 soll ausschließlich über den Rammelser Weg im Bereich der heutigen landwirtschaftlichen Zufahrt mit Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsnetz erfolgen. Eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets an den Dörnstieg bzw. an den Lustweg ist zur Vermeidung von Durchgangs- bzw. Suchverkehren nicht vorgesehen.

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.

8. Ver- und Entsorgung

Die dargestellten Wohnbauflächen werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich des Gemeindeweges Rammelser Weg angeschlossen.

8.1 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.

8.2 Frischwasserversorgung

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

8.3 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.

8.4 Telekommunikation

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

8.5 Stromversorgung

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

8.6 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.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Geschützte Biotop (§ 15a LNatSchG)

Die sich im Teilgebiet 2 innerhalb der ca. 5.000 m² großen Kompensationsfläche befindlichen Quellbereiche sind nach Landesnaturschutzgesetz geschützt. Gemäß § 5 Abs. 4 BauGB '98 werden die geschützten Biotop als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

9.2 Knicks (§ 15b LNatSchG)

Die im Teilgebiet 1 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.

Aufgrund des Maßstabs der Flächennutzungsplanänderung können die Knicks nach § 5 BauGB aus graphischen Gründen nicht dargestellt werden. Der Schutzstatus nach LNatSchG bleibt hiervon natürlich unberührt. Aussagen zum Erhalt und Schutz der vorhandenen Knicks sind in der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu treffen.

Nindorf, den 21. AUG. 1998


.....
- Bürgermeisterin -