

Bekanntmachung Nr.: _____
des Amtes Mitteldithmarschen
für die Gemeinde Nindorf

Öffentliche Auslegung des Entwurfes der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Nindorf für das Gebiet „nördlich des Heeseweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten“ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der von der Gemeindevertretung der Gemeinde Nindorf in der Sitzung am 22.05.2024 gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Nindorf für das Gebiet „nördlich des Heeseweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten“ und die Begründung hierzu liegen vom **12.06.2024** bis **12.07.2024** in der Amtsverwaltung Mitteldithmarschen, Roggenstraße 14, 25704 Meldorf, Zimmer 2.09, öffentlich aus. Die Auslegung findet während folgender Zeiten statt:

Montag bis Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Zusätzlich ist der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen im Internet unter der Adresse „www.mitteldithmarschen.de/buergerservice-politik/wissenswertes/bauleitplanung“ eingestellt und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen, weil der Bebauungsplan nach § 13a BauGB der Innenentwicklung dient.

Während der Auslegungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen und umweltbezogenen Stellungnahmen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgeben. Stellungnahmen können auch per E-Mail an das Amt Mitteldithmarschen an die E-Mail Adresse info@mitteldithmarschen.de gesendet werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über Aufhebung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Landesdatenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB (Artikel 13 DSGVO)“, das mit ausliegt.

Meldorf, den 22.05.2024

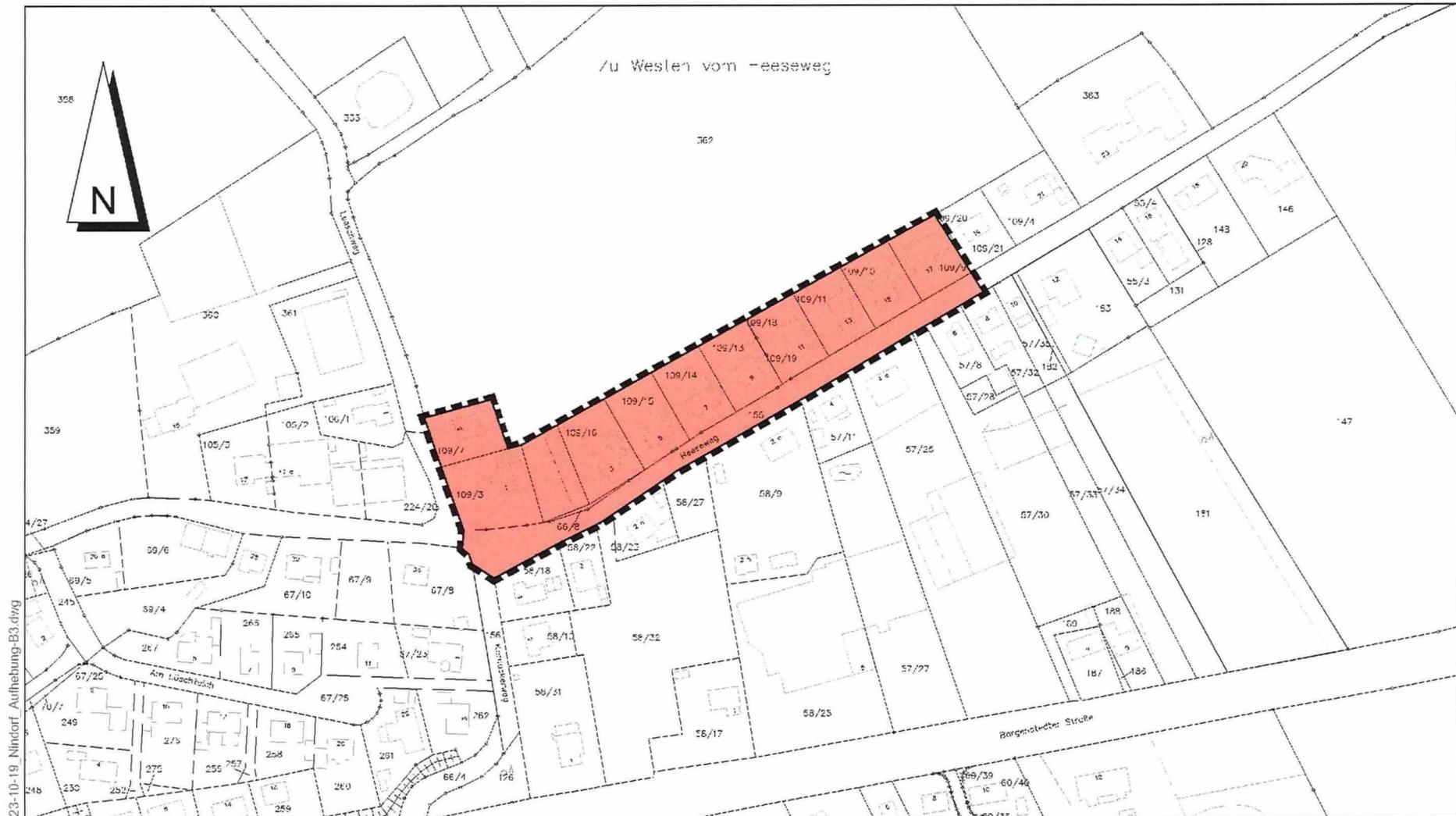
Amt Mitteldithmarschen
-Der Amtsdirektor-
Im Auftrag



(Nagies-Matthias)

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 Gemeinde Nindorf

für das Gebiet "nördlich des Heesewegs zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten"



Maßstab 1:2500

Informationspflichten bei der Erhebung von Daten der betroffenen Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach dem BauGB, (Artikel 13 DSGVO)

1) Bezeichnung der Verarbeitungstätigkeit

Um die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren⁹⁴ zu bearbeiten, müssen auch die darin enthaltenen personenbezogenen Daten erhoben und verarbeitet werden.

2) Name und Kontaktdaten des Verantwortlichen für die Datenerhebung

Amt Mitteldithmarschen
Der Amtsdirektor
Roggenstraße 14
25704 Meldorf
info@mitteldithmarschen.de
Telefonnummer: 04832 / 6065 0
Internet-Adresse: www.mitteldithmarschen.de

3) Kontaktdaten des örtlichen Datenschutzbeauftragten

Der Datenschutzbeauftragte ist erreichbar unter:

PROTEKTO DATA FUSE GmbH
Kent Schwirz
Wendenstraße 279
20537 Hamburg
040-42236924
[datenschutz\(at\)protekto.group](mailto:datenschutz(at)protekto.group)
<http://www.wenza.de>

4) Zwecke und Rechtsgrundlagen der Verarbeitung

a) Zwecke der Verarbeitung

Ihre Daten werden erhoben zum Zwecke der Durchführung des Bauleitplanverfahrens insbesondere zur Wahrnehmung der Pflicht der Gemeinde, im Rahmen der Planungshoheit eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern. Im Rahmen dieser Verfahren sind das Planerfordernis und die Auswirkungen der Planung zu ermitteln und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dazu erfolgt eine Erhebung personenbezogener Daten, soweit dies zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange erforderlich ist.

Die Erhebung erfolgt unter anderem durch Untersuchungen der Kommunalverwaltung oder im Auftrag der Kommunalverwaltung durch Dritte, durch eingehende Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Da die abschließende Beschlussfassung über den Umgang mit den Stellungnahmen (Abwägungsentscheidung) nach der Gemeindeordnung SH zu den vorbehaltenen Aufgaben der Gemeindevertretung gehört, werden die personenbezogenen Daten, die für die Gewichtung und Abwägung der Belange erforderlich sind, den zuständigen kommunalpolitischen Gremien (z. B. Gemeindevertretung, Ausschüsse, Ortsbeirat) vorgelegt. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Adressdaten

werden im Rahmen der Veröffentlichung von Beschlussunterlagen anonymisiert und mit einer Kennziffer versehen. Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen. Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Überprüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten.

⁹⁴ Auch anwendbar bei der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6.

- b) Rechtsgrundlagen der Verarbeitung
Ihre Daten werden auf der Grundlage von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e DSGVO in Verbindung mit § 3 Landesdatenschutzgesetz SH verarbeitet.

5) Empfänger oder Kategorien von Empfängern der personenbezogenen Daten

Ihre personenbezogenen Daten werden weitergegeben an:

- die Mitglieder der Gemeindevertretung / des Bauausschusses / der Ortsbeiräte im Rahmen der Bauleitplanung
- die höhere Verwaltungsbehörde nach BauGB zur. Prüfung des Bauleitplans auf Rechtsmängel
- das zuständige Gericht zur Überprüfung der Wirksamkeit von Bauleitplänen oder Satzungen
- Dritte, denen zur Beschleunigung die Vorbereitung und Durchführung von Verfahrensschritten übertragen wurde.

Firma/Unternehmen: Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen
Ansprechpartner: Frau Marxen
Anschrift: Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
E-Mail Adresse: info@sass-und-kollegen.de
Telefonnummer: 04835/97770
Internet-Adresse: <https://www.sass-und-kollegen.de/>

6) Dauer und Speicherung der personenbezogenen Daten

Ihre Daten werden nach der Erhebung bei der Gemeinde solange gespeichert, wie dies unter Beachtung der gesetzlichen Aufbewahrungsfristen erforderlich ist. Im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens kann der Bauleitplan auch nach Ablauf der Fristen für eine gerichtliche Überprüfung (z.B. Normenkontrolle) inzident überprüft werden. Eine dauerhafte Speicherung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Daten in der betreffenden Verfahrensakte ist daher solange erforderlich, wie der Bauleitplan rechtswirksam ist.

7) Betroffenenrechte

Nach der DSGVO stehen Ihnen folgende Rechte zu:

- a) Werden Ihre personenbezogenen Daten verarbeitet, so haben Sie das Recht, Auskunft über die zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu erhalten (Artikel 15 DSGVO).
- b) Sollten unrichtige personenbezogene Daten verarbeitet werden, steht Ihnen ein Recht auf Berichtigung zu (Artikel 16 DSGVO).
- c) Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, so können Sie die Löschung oder Einschränkung der Verarbeitung verlangen sowie Widerspruch gegen die Verarbeitung einlegen (Artikel 17,18 und 21 DSGVO).

Wenn Sie in die Datenverarbeitung eingewilligt haben oder ein Vertrag zur Datenverarbeitung besteht und die Datenverarbeitung mithilfe automatisierter Verfahren durchgeführt wird, steht Ihnen gegebenenfalls ein Recht auf Datenübertragbarkeit zu (Artikel 20 DSGVO).

Sollten Sie von Ihren oben genannten Rechten Gebrauch machen, prüft die öffentliche Stelle, ob die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

8) **Beschwerderecht**

Jede betroffene Person hat das Recht auf Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde, wenn sie der Ansicht ist, dass ihre personenbezogenen Daten rechtswidrig verarbeitet werden. Wenn Sie sich an die Landesbeauftragte für den Datenschutz wenden möchten, können Sie sie wie folgt kontaktieren.

Marit Hansen, ULD - Unabhängiges Landeszentrum für Datenschutz Schleswig-Holstein, Holstenstraße 98 Telefon: 0431 988 1200, Telefax: 0431 988 1223 E-Mail: mail@datenschutzzentrum.de

Weitere Informationen können Sie dem Internetauftritt der Landesbeauftragten entnehmen: www.datenschutzzentrum.de.

Satzung der Gemeinde Nindorf über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet "Nördlich des Heeseweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten"

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1_1

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet "Nördlich des Heeseweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ /durch Abdruck in der _____ (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Aufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten _____ (Tage, Stunden) nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www._____.de" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Nindorf, _____ (Unterschrift)

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage: _____, den _____ (öffentlich bestellter Vermesser)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

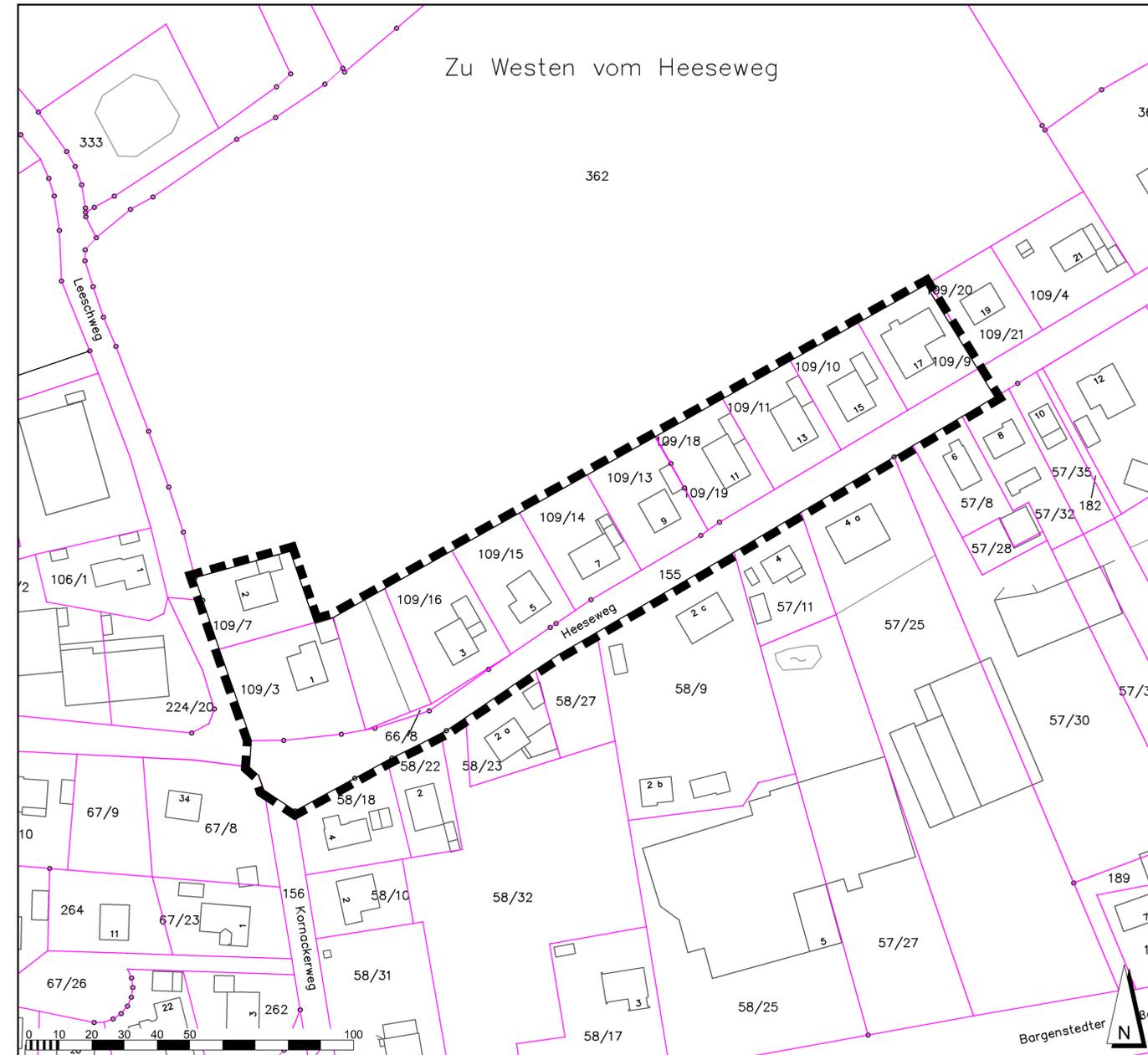
Gemeinde Nindorf, _____ (Unterschrift)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Nindorf, _____ (Unterschrift)

- Der Beschluss der Aufhebung des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Gemeinde Nindorf, _____ (Unterschrift)
Siegelabdruck



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 01.12.2022
Kreis Dithmarschen - Gemeinde Nindorf - Gemarkung Nindorf

Zeichenerklärung

Sonstige Planzeichen

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

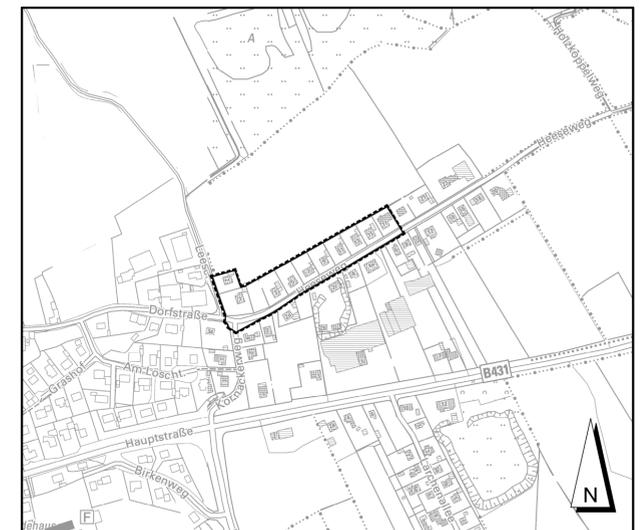
Planzeichen ohne Normcharakter

49 Flurstücksnummer

☐ Vorhandenes Gebäude

Übersichtskarte

DTK5, Maßstab 1:5.000
© GeoBasis-DE/L VermGeo SH



Entwurf, 24.01.2024

DTK5, Maßstab 1:5000

Satzung der Gemeinde Nindorf über die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 für das Gebiet "Nördlich des Heeseweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und vorhandenen Bebauung im Osten"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22 • info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de

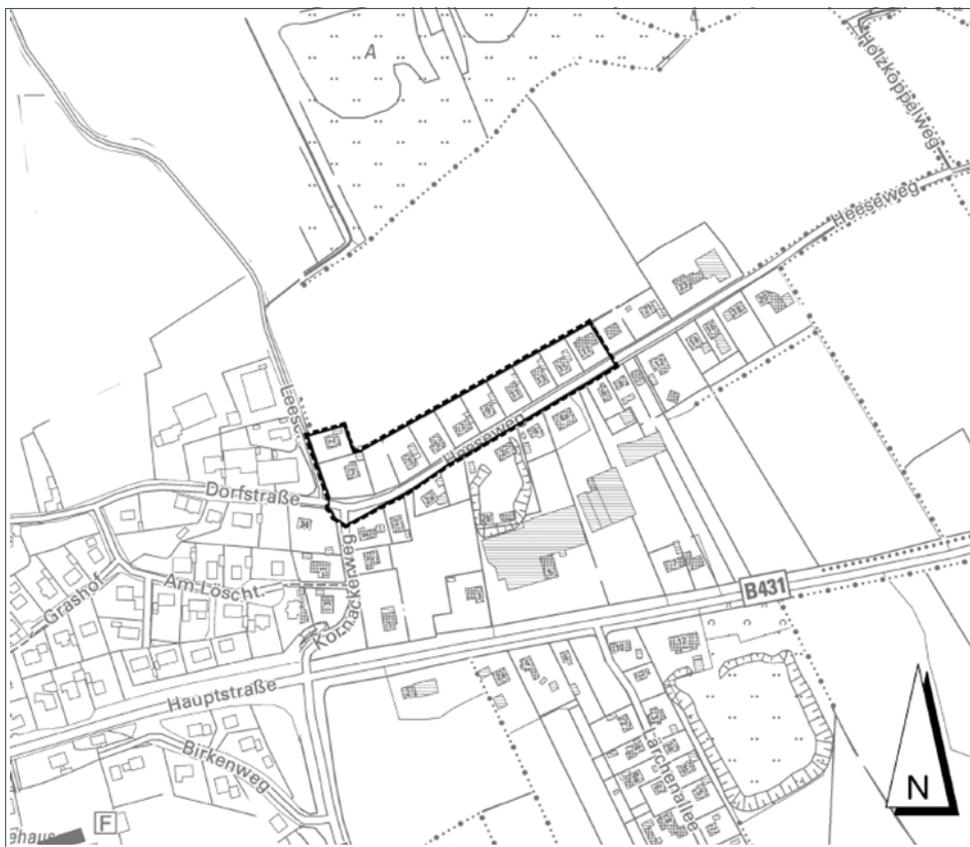
Gemeinde Nindorf/HEI

Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 3

für das Gebiet "Nördlich des Heeseweges zwischen der vorhandenen Bebauung Friedrichs und der vorhandenen Bebauung im Osten"

Bearbeitungsstand: 04.04.2024, § 3 (1) BauGB
Bvh.-Nr.: 24002

Begründung



Auftraggeber
Gemeinde Nindorf
über das Amt Mitteldithmarschen
Roggenstraße 14
25704 Meldorf

Projektbearbeitung:
Dipl.-Ing. Städtebau
Meike Marxen
(048 35) 97 77 – 257
m.marxen@sass-und-kollegen.de

Auftragnehmer
Ingenieurgesellschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22

Inhalt

1.1	Anlass und Ziel der Planung	1
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	1
1.3	Raumordnungsplanung	2
1.4	Flächennutzungsplanung	6
1.5	Wohnraumbedarf, Innenentwicklung	7
2.	Planinhalte	8
2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
2.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
2.3	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
2.4	Verkehrsflächen	10
2.5	Ver- und Entsorgung	10
2.6	Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	10
2.7	Örtliche Bauvorschriften	10
2.8	Hinweise	10
3.	Immissionsschutz	11
4.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	11
5.	Rechtliche Grundlagen	14

Anlagen: Schallschutzgutachten

Verwendete Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
DSchG	Denkmalschutzgesetz
LEP	Landesentwicklungsplan
LPI	Landschaftsplan
LRP	Landschaftsrahmenplan
RPI	Regionalplan

1. Plangrundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 3 der Gemeinde Nindorf aus dem Jahr 1995. Der B-Plan wurde seinerzeit aufgestellt, um der Wohnungsnachfrage nachzukommen. Das Plangebiet wurde entsprechend dem damals vorhandenen dörflichen Charakter als Dorfgebiet (MD) gemäß BauNVO festgesetzt. Insgesamt wurden 8 Grundstücke neu ausgewiesen, für zwei bereits bebaute Grundstücke wurde planerische Sicherheit geschaffen. Zwischen den neu zu bebauenden Grundstücken und der bestehenden Bebauung wurde damals ein Teilstück für eine Grundstückszufahrt zur nördlich angrenzenden Fenne freigelassen. Diese Zufahrt ist nun nicht mehr erforderlich, und für das frei gewordene Grundstück hat sich ein Interessent für Wohnbebauung gefunden. Die Gemeinde begrüßt dies, da damit eine Nachverdichtung innerorts erfolgen kann. Eine Teilbebauung des Grundstücks war zwar auch bereits im B-Plan Nr. 3 möglich, jedoch verhinderte die Zufahrt eine vollständige bauliche Nutzung. Mit Aufhebung des B-Plans steht nun das gesamte Grundstück für Bebauung zur Verfügung. Da die anderen 8 Grundstücke inzwischen längst bebaut sind, der B-Plan somit vollständig realisiert wurde, und der Wegfall der Zufahrt die Grundzüge der Planung nicht berührt, hat die Gemeinde beschlossen, den B-Plan Nr. 3 aufzuheben und künftige Bebauung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und es sich um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung findet statt. Auf den Umweltbericht wird daher verzichtet.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Nindorf (1.148 Einwohner; Stand 31.12.2022) im Heeseweg und hat eine Größe von ca. 1,12 ha. Das Plangebiet ist bis auf die ehemalige Zufahrt vollständig bebaut.

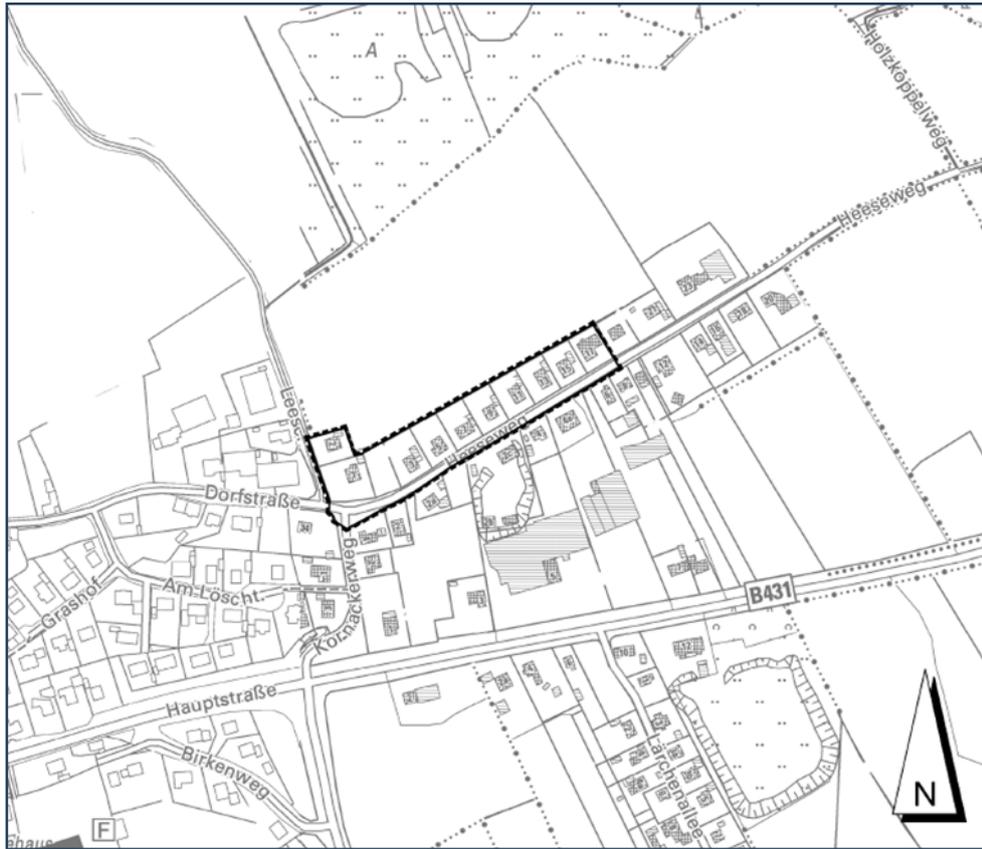
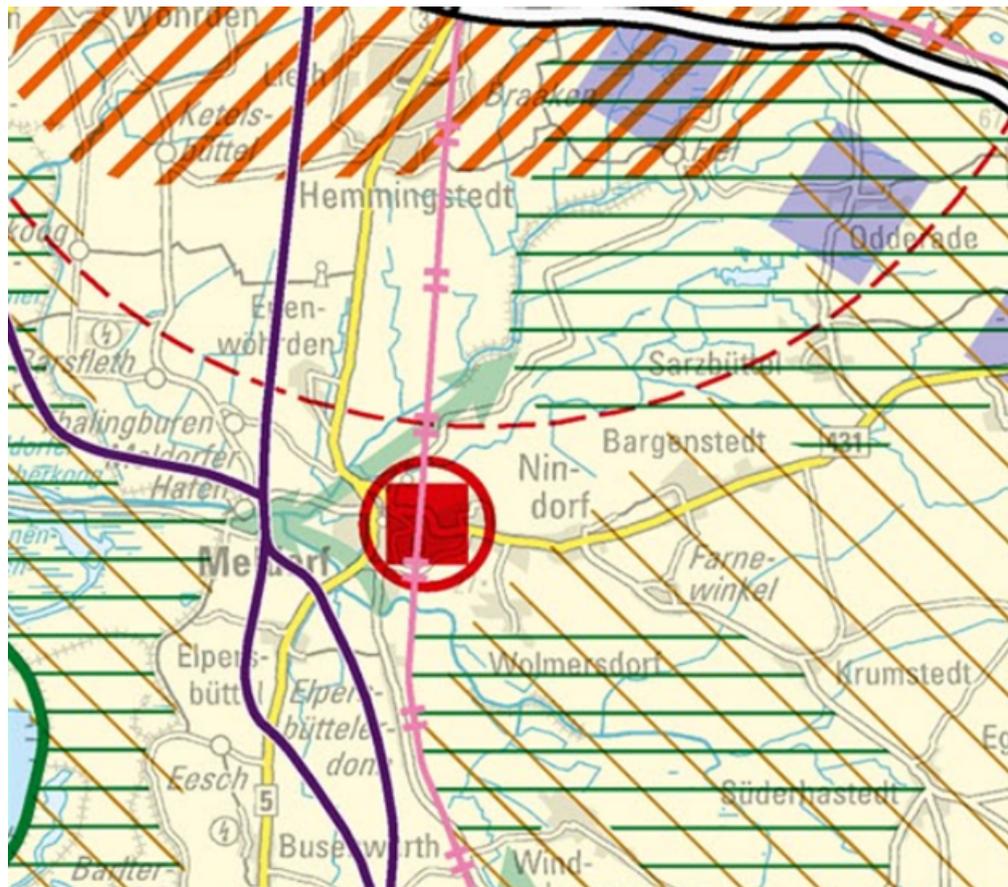


Abb. 1: Übersichtskarte; Lage des Geltungsbereiches der Aufhebung des B-Plans Nr. 3

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 109/3, 109/7, 109/9-11, 109/13-16, 109/18-19, Teile des Flurstücks 362 (Fenne), Flurstück 66/8 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 155 (Heeseweg) der Flur 3 der Gemarkung Nindorf.

1.3 Raumordnungsplanung

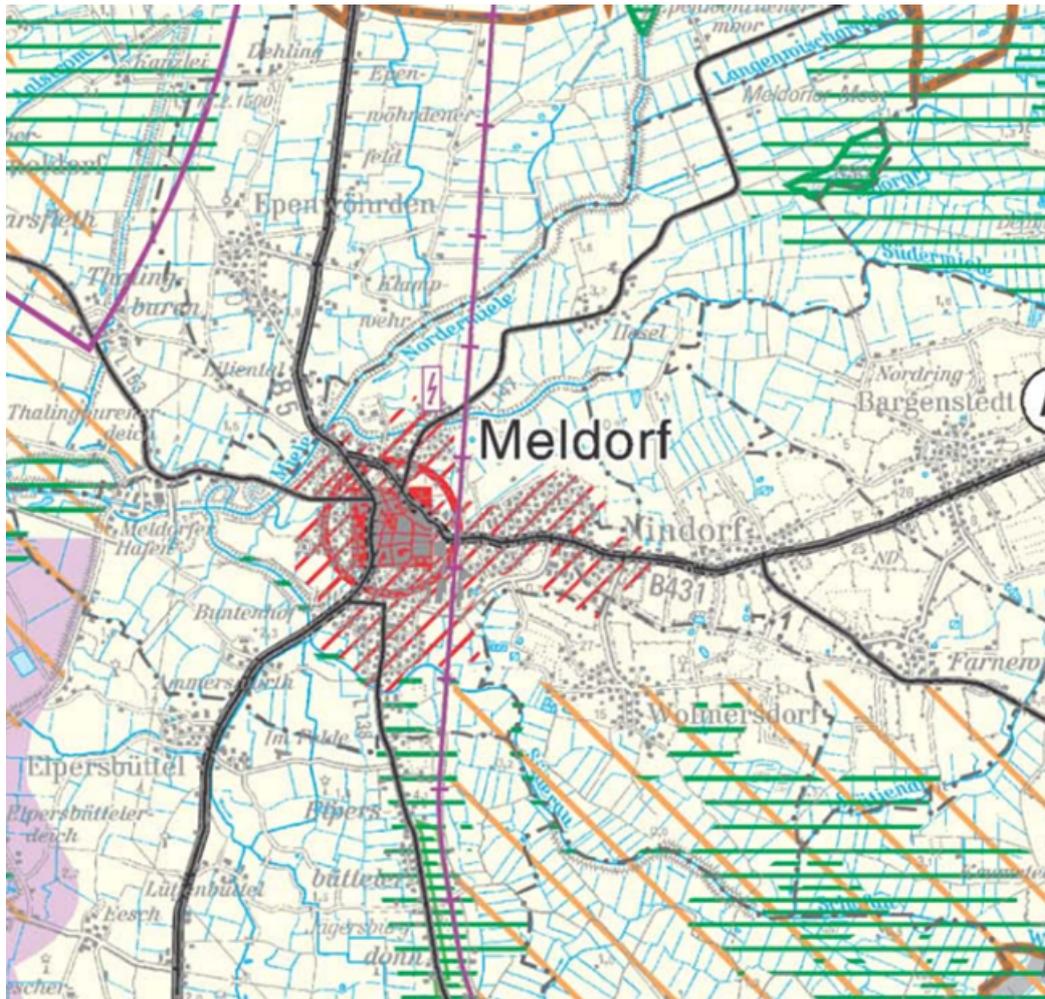
Gemäß **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021)** hat die Gemeinde Nindorf keine zentralörtliche Funktion (Kap. 3.6.1 LEP) und liegt im ländlichen Raum (Kap. 2.3 LEP). Das nächstgelegene Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums ist das westlich benachbarte Meldorf. Das Gemeindegebiet Nindorf liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung (Kap. 4.7.2 LEP).



Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung

Abb. 2: Auszug Landesentwicklungsplan

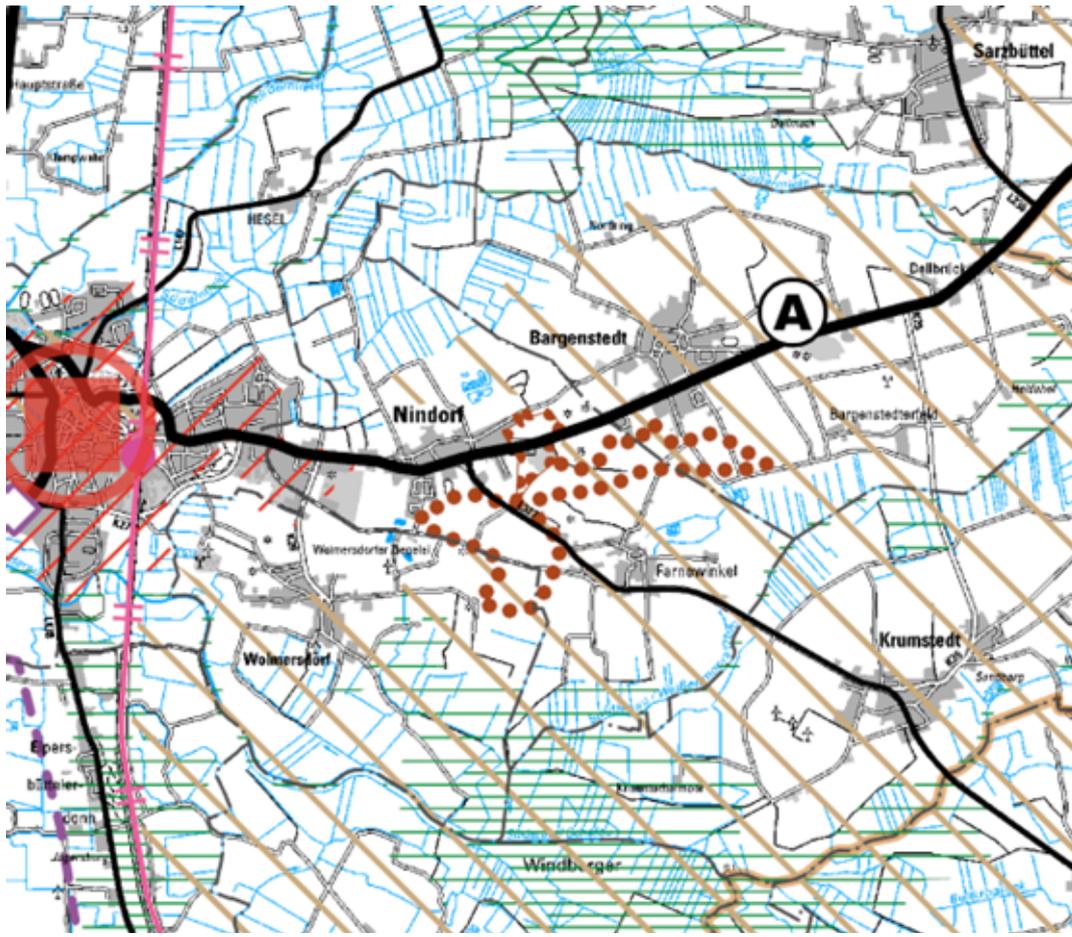
Die Gemeinde Nindorf ist im **Regionalplan für den Planungsraum IV**, Fortschreibung 2005 (RP IV), wie auch im LEP, eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion (Kap. 6.1.2 RP IV), und deckt damit den örtlichen Bedarf an Wohnraum. Anders als im LEP ist Nindorf nicht innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Andere Funktionen sind der Gemeinde ebenfalls nicht zugeordnet.



 Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung

Abb. 3: Auszug Regionalplan IV

In der Fortschreibung des Regionalplans (Entwurf Neuaufstellung 2023, Planungsraum III) wird Nindorf als Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung dargestellt. Das dem Geltungsbereich der Aufhebung gegenüberliegende Kieswerk ist dort als Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe ausgewiesen.



 Entwicklungsgebiet für Tourismus und Erholung

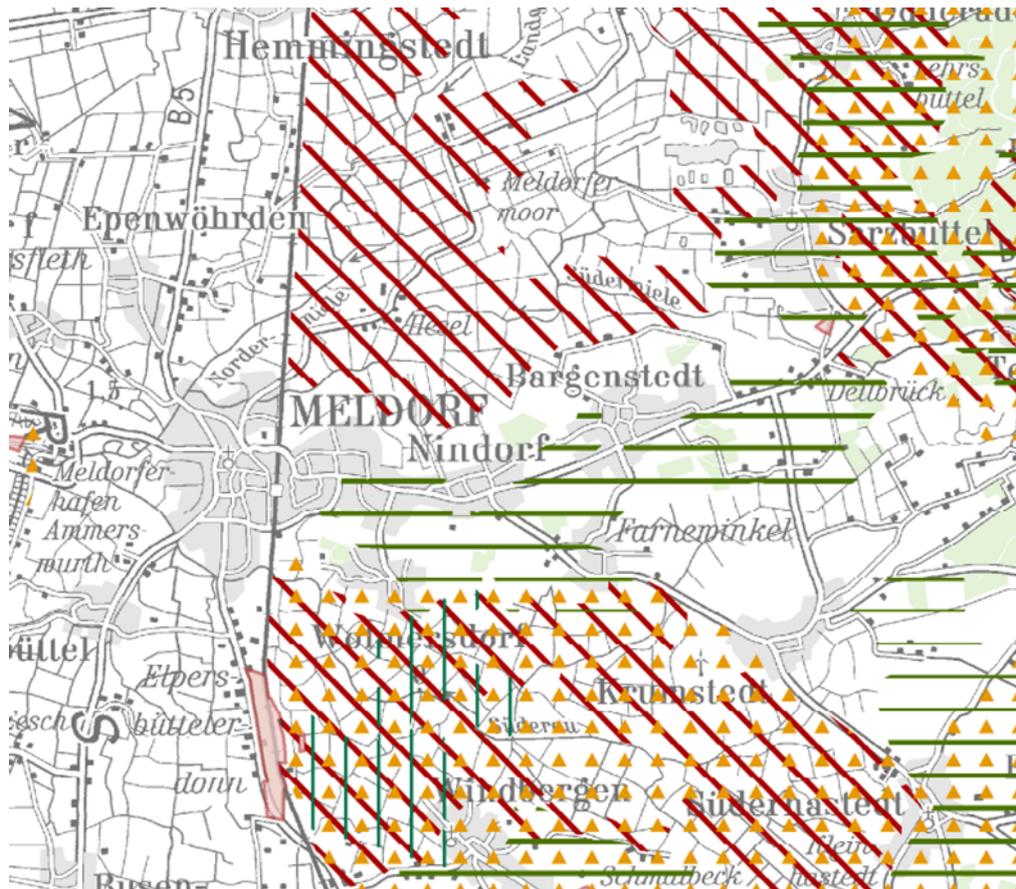
 Vorbehaltsgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe

Abb. 4: Auszug Entwurf Planungsraum III

Der Regionalplan für den Planungsraum III ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Verfahrens noch nicht rechtskräftig. Es gilt weiterhin der Regionalplan IV.

Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass die Landes- und Regionalplanung dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Im derzeit gültigen **Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III** werden keine besonderen Aussagen für den Geltungsbereich getroffen. Es befindet sich am Rand außerhalb einer Fläche, die als „Historische Kulturlandschaft – Knicklandschaft“ dargestellt ist. Die Aufhebung des B-Plans berührt diese Belange nicht.



Historische Kulturlandschaften

 Knicklandschaft

Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan

Der **Landschaftsplan** der Gemeinde Nindorf aus dem Jahr 2001 trifft wenig Aussagen für den vorliegenden Geltungsbereich. Zur nördlich angrenzenden Ackerfläche ist im Landschaftsplan ein Pflanzstreifen vorgesehen, der auch im B-Plan 3 berücksichtigt und von den Anliegern mittlerweile mit Gehölzpflanzungen umgesetzt wurde. Geschützte Biotope sind für den Geltungsbereich nicht verzeichnet.

1.4 Flächennutzungsplanung

Der Geltungsbereich der Aufhebung wird in der 1991 aufgestellten und genehmigten 1. Änderung des gültigen **Flächennutzungsplans** der Gemeinde Nindorf als Teil einer Mischgebietsfläche dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.



Abb. 6: 1. Änderung des Flächennutzungsplans Nindorf, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) und der Novellierung des Baugesetzbuchs von 2013 wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Mit Aufhebung des B-Plans ändert sich daran nichts. Das derzeit noch freie und zu bebauende Grundstück befindet sich im Innenbereich und im baulichen Zusammenhang und entspricht damit den landesplanerischen Vorgaben und Entwicklungszielen.

1.6 Wohnraumbedarf

Zum Stichtag 31.12.2020 hatte die Gemeinde einen Bestand von 538 Wohnungen. Demnach sind bis 2036 54 weitere Wohnungen innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens möglich. Davon abzuziehen wären 24 Wohnungen für den kürzlich erstellten B-Plan 14 der Gemeinde sowie 6 Innenpotenziale und insgesamt 2 Potenziale in Farnwinkel und an der Hauptstraße (Stand 2021). 2022 wurden 2 Wohnungen fertiggestellt, die ebenfalls vom Entwicklungsrahmen abzuziehen wären. Damit ergibt sich folgende Aufstellung, die auf den Daten 2021/2022 beruht:

Entwicklungsrahmen

WE 2020	538
Ausgangswert	54
B-Plan 14	- 24
Farnwinkel	-1
Hauptstraße	-1
Innenpotenziale	- 7
Fertigstellungen 2022	-2
Fertigstellungen 2023	- 8
Ergebnis	11

Bei diesem Szenario wurde nicht überprüft, ob es sich bei den beiden Fertigstellungen aus dem Jahr 2022 evtl. um Flächenpotenziale handelt, die bereits in der Auflistung berücksichtigt wurden. Doch auch bei einer möglichen Doppellistung würde mit Erstellen einer weiteren Wohnung im Geltungsbereich der Aufhebung des B-Plans 3 der Entwicklungsrahmen deutlich eingehalten. Es besteht somit kein Widerspruch zu den Vorgaben der Landesplanung.

2. Planinhalte

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach Aufhebung des B-Plans 3 sind künftige Baumaßnahmen im Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Im B-Plan 3 war das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Im Zuge der Aufstellung des B-Plans Nr. 12 („Gewerbegebiet Heeseweg“) wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2019 die bauliche Nutzung der Grundstücke Heeseweg 13 und 15 als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Diese Einstufung ist auch für den restlichen Geltungsbereich realistisch.

Im B-Plan 3 ist eine I-Geschossigkeit festgesetzt und realisiert worden. Dies ändert sich nicht mit Aufhebung des B-Plans, da die I-Geschossigkeit prägend ist und bei künftigen Bauvorhaben im Zuge des Einfügegebotes als Maßstab gilt.

Der B-Plan 3 setzte eine maximale GRZ von 0,35 fest. Mit Ausnahme des Grundstücks Heeseweg 17, in dem die tatsächliche Bebauung bei einer GRZ von 0,33 liegt, liegt die aktuelle bauliche Ausnutzung der Grundstücke bei einer GRZ zwischen 0,1 und 0,18. Mit der Aufhebung des B-Plans Nr. 3 verringert sich die maximal überbaubare Grundstücksfläche, da sie nun nach §34 BauGB zu bewerten ist. Da alle Grundstücke des B-Plans bebaut sind, sind großräumige Erweiterungen nicht zu erwarten, da der Bauprozess für die individuellen Gebäude abgeschlossen ist. Die künftige Beurteilung von Bauvorhaben orientiert sich an der umgebenden Bebauung, wobei eine GRZ von 0,2 angemessen erscheint und für die meisten Grundstücke noch etwas Spielraum belässt (**siehe Abbildung 7**).

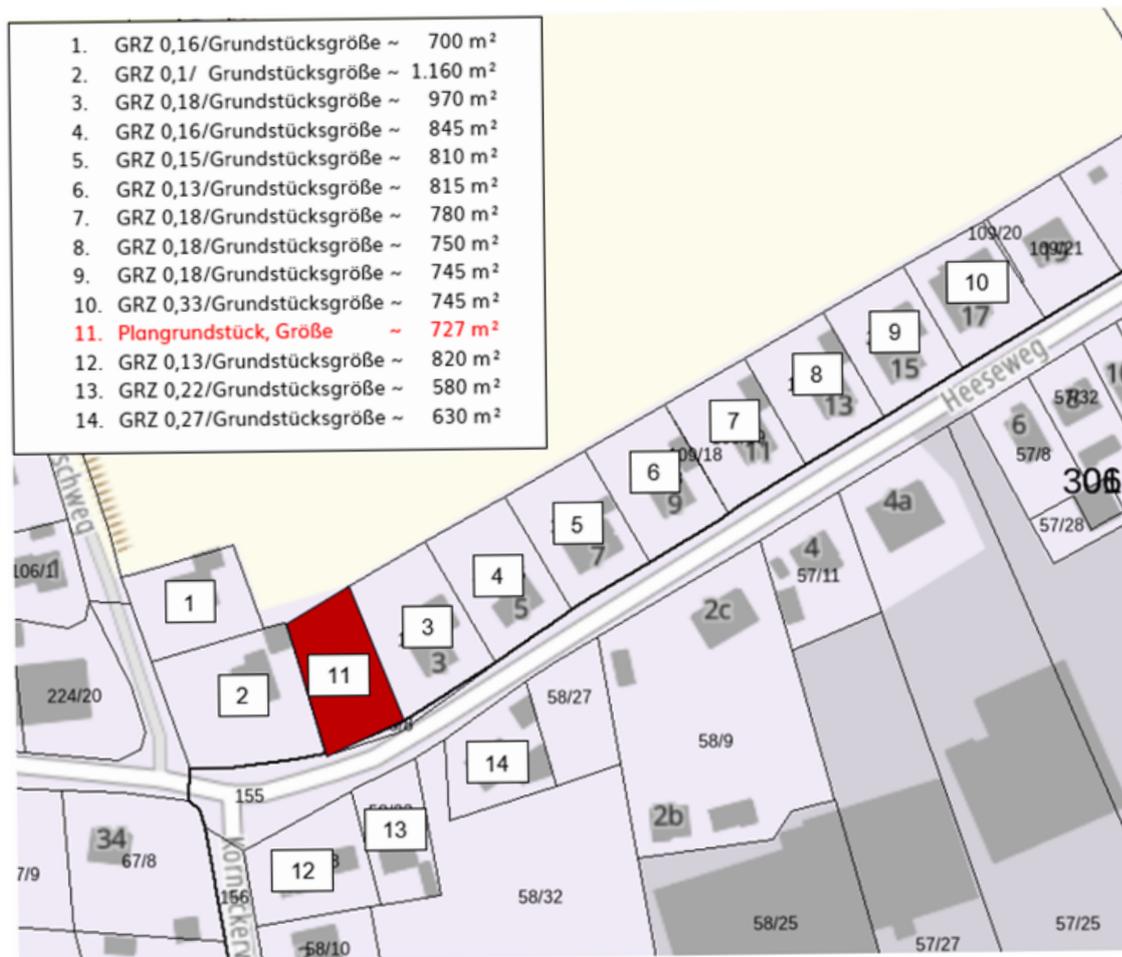


Abb. 7: Grundstückgrößen und abgeleitete GRZ, ohne Maßstab

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche richten sich bei zukünftigen Bauvorhaben nach der Umgebungsbebauung. Der Abstand der nach Aufstellung des B-Plans 3 erstellten Gebäude zur Straßenbegrenzungslinie liegt bei ca. 6 m. Ein Neubau auf dem Grundstück 11 sollte sich diesbezüglich in die Flucht der Gebäude einfügen. Da die Gebäude in offener Bauweise umgesetzt wurden, ist auch bei einer künftigen Bebauung auf dem Grundstück 11 im Rahmen des Einfügegebotes ebenfalls von einer offenen Bauweise auszugehen.

2.3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im B-Plan Nr. 3 sind maximal 2 Wohnungen im Wohngebäude festgesetzt. Das Grundstück Nr. 11 eignet sich von der Größe her für die Bebauung mit einem „klassischen“ Einfamilienhaus mit 1 bis 2 Wohnungen, wie diese auch in der Umgebung entstanden sind. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Wohnungsanzahl kein Kriterium des Einfügegebotes nach § 34 BauGB darstellt und daher nicht verbindlich ist.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung ändert sich nicht und erfolgt weiterhin über den Heeseweg. Das im B-Plan Nr. 3 festgesetzte Geh- und Fahrrecht zum nördlich gelegenen Fenne ist nicht mehr erforderlich und kann entfallen. An dieser Stelle kann künftig eine Wohnbebauung erfolgen.

Die Erschließung der Baulücke und der anderen Grundstücke des B-Plans Nr. 3 ist gesichert.

2.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgung ändern sich mit Aufhebung des B-Planes nicht. Es kann an vorhandene Ver- und Entsorgungsmedien im Heeseweg angeschlossen werden. Oberflächenwasser ist – wie auch in der Begründung zum B-Plan 3 bereits beschrieben – auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen. Es wird ansonsten – wie bereits für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 3 – in vorhandene Vorfluter des Sielverbandes Südermiele eingeleitet. Es wird davon ausgegangen, dass der Anschluss eines zusätzlichen einzelnen Einfamilienhauses das Ver- und Entsorgungssystem nur unwesentlich mehr belastet.

2.6 Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Im B-Plan Nr. 3 wurde entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Pflanzstreifen festgesetzt, der damals von der Gemeinde als Knick gesetzt wurde und seitdem von den Anwohnern gepflegt wird. Auch auf dem Grundstück Nr. 11 ist bis auf die Zufahrt zur hinterliegenden Fenne ebenfalls Begrünung vorhanden. Es wird empfohlen, bei Bebauung des Grundstückes die Lücke mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu schließen.

Mit der Bebauung geht eine Freifläche verloren, die bislang als Zufahrt zur Fenne diente. Allerdings war diese Freifläche schon in Teilen bebaubar.

2.7 Örtliche Bauvorschriften

Es wurden örtliche Bauvorschriften im B-Plan Nr. 3 getroffen, die mit seiner Realisierung umgesetzt wurden.

Da das Plangebiet mittlerweile vollständig bebaut ist (bis auf das Grundstück der ehemaligen Zufahrt), können die Gestaltungsvorgaben aufgehoben werden. Künftige bauliche Anlagen sind gemäß §34 BauGB zu errichten und haben sich in die Umgebungsbebauung einzufügen.

2.8 Hinweise

Archäologischer Denkmalschutz

Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Pflanzstreifen liegt teilweise im/am südlichen Rand eines archäologischen Interessengebiets. Die Pflanzungen wurden mittler-

weile umgesetzt. Sollten künftig Eingriffe in diesem Bereich vorgesehen sein, so wird vorsorglich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen. Dieser Hinweis ist auch ohne Bebauungsplan wirksam, sodass durch die Aufhebung des B-Plans keine Nachteile entstehen.

3. Immissionsschutz

Auf der gegenüberliegenden Seite des Heeseweges befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Betriebshof und anschließendem Kiesabbaugelände. Im Jahr 2019 wurde für diesen Gewerbebetrieb der B-Plan Nr. 12 aufgestellt und ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt¹. Aus dem B-Plan Nr. 3 wurden die Grundstücke Heeseweg Nr. 13 und Nr. 15 in der Schalluntersuchung berücksichtigt, da diese unmittelbar der Betriebszufahrt gegenüberliegen. Weitere Gebäude des B-Plans Nr. 3 sind von dem Betrieb nicht betroffen. Zu Grunde gelegt wurde bei der schalltechnischen Untersuchung für diese beiden Wohngebäude die Einstufung als Allgemeines Wohngebiet. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass die maximal zulässigen schalltechnischen Emissionen für den Tageszeitraum (6.00 bis 22:00 Uhr) an den betreffenden Immissionsorten für die Wohnnutzungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Nächtlicher Betrieb zwischen 22:00 und 6:00 Uhr findet nicht statt, sodass auch hier die maximal zulässigen schalltechnischen Emissionen an den betreffenden Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Es sind daher für die beiden Grundstücke keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine erhebliche Reduzierung der Lärmbelastung wurde durch die neu angelegte Zufahrt an der B 431 erzielt, sodass nur noch ein Teil der LKW-Bewegungen über den Heeseweg läuft (ca. 70 Bewegungen statt vorher 150).

Mit Aufhebung des B-Plans Nr. 3 findet keine schalltechnische Verschlechterung der bisherigen Situation statt. Schalltechnische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Mit Aufhebung des B-Plans Nr. 3 kann ein zusätzliches Grundstück bebaut werden. Dieses war jedoch schon über die Festsetzungen des Baufensters im B-Plan zum Teil bebaubar. Mit Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Zufahrt zur nördlich gelegenen Fenne wird eine Lücke geschlossen und der Siedlungsrand abgerundet.

Die bestehende Vegetation, die obere Bodenschicht sowie die im Plangebiet bisher vorhandenen Lebensräume werden durch Bebauung und Versiegelung beseitigt, die vorkommenden Arten verdrängt. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß § 44 BNatSchG unterliegen besonders geschützte Arten sowie ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten einem besonderen Schutz. Zu den besonders geschützten Arten gehören

¹ Schalltechnisches Prognosegutachten zur Aufstellung des B-Plans Nr. 8; BLB-Wolf Büro für Lärm-minderung und Beratung, Ahrensburg; 15.01.2019

Arten der Anhänge A und B der europäischen Artenschutzverordnung (Nr. 338/97), Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Nr. 92/43/EWG) sowie alle in Europa heimischen Vogelarten. In § 44 Abs. 5 BNatSchG ist geregelt, dass im Rahmen der Bauleitplanung keine artenschutzrechtlichen Verstöße vorliegen, wenn für betroffene Arten in räumlicher Nähe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden, durch die die jeweilige Populationsgröße erhalten werden kann.

Bei der zu bebauenden Fläche handelt es sich der Größe und Lage nach um eine Baulücke im bebauten Innenbereich. Gefährdete Arten sind hier nicht zu erwarten. Es finden sich weder geeignete Habitatstrukturen für **Fledermäuse** (z.B. Baumhöhlen, alte Gebäude) noch sind Kleingewässer oder Feuchtbereiche für **Reptilien** und **Amphibien** vorhanden. Fledermäusen kann das Grundstück als Nahrungsraum dienen. Es dürfte allerdings auf Grund der geringen Größe nicht zu den bevorzugten Jagdrevieren gehören, zumal in direkter Umgebung ausreichend und große Nahrungsräume zur Verfügung stehen. Für **Wiesenvögel** ist das Grundstück auf Grund der Lage und Größe ungeeignet. Vorhandene Gehölze in den Randbereichen (Gehölzstreifen) können als Lebensraum für **gehölzbrütende Vögel** dienen. Es ist jedoch in unmittelbarer Nähe ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorhanden, sodass nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der örtlichen Population ausgegangen wird.

Gehölze dürfen nur außerhalb der Brut- und Vegetationszeit in der Zeit zwischen 01. Oktober und Ende Februar entfernt werden.

Artenschutzrechtliche Bedenken stehen daher der Aufhebung des B-Plans nicht entgegen.

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Mit Aufhebung des B-Plans Nr. 3 kann eine bestehende Lücke mit einem Einzelhaus geschlossen werden. Eine Teilbebauung des Grundstückes war bereits über die Festsetzung des B-Plans möglich, da das Baufenster bis in das betreffende Grundstück reicht.

Es wird empfohlen, den damals für die Zufahrt offen gelassenen Pflanzstreifen durch standortgerechte und heimische Gehölze zu schließen. Insbesondere geeignet sind:

Gehölze

Hasel (*Corylus avellana*)

Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Schneeball (*Viburnum opulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Weißdorn (*Crataegus div. Spec.*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Weiden (*Salix div. Spec.*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Wildapfel (*Malus sylvestris*)

Mit Bebauung der ehemaligen Zufahrt wird eine gewünschte Nachverdichtung erzielt und der Siedlungsrand geschlossen. Eine Bebauung an anderer, bislang nicht bebaubarer Stelle wird durch die Nachnutzung vermieden. Somit schont die Nachverdichtung Ressourcen an anderer, möglicherweise ungünstigerer Stelle.

Nindorf, _____

Der Bürgermeister

5. Rechtliche Grundlagen

Dem Bebauungsplan (B-Plan) liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
5. Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVObI. 2010, 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. S. 162)
6. Gesetz über die Landesplanung des Landes Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz - LPIG) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 2014, GVObI. Schl.-H., S.8)
7. Landesentwicklungsplan S-H (LEP), festgestellt am 17.12.2021
8. Regionalplan für den Planungsraum IV des Landes Schleswig-Holstein, festgestellt am 18. April 2005 (Amtsbl. 2005, Amtsbl. Schl.-H. Seite 295)