



Zeichenerklärung

- Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- 20 kV Freileitung der Schlesweg - künftig fortfallend -
- Wasserleitung
- Umspannstation der Schlesweg
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Teiländerungsbereich

Ergänzt gemäß Genehmigungs-
schluß vom 30.09.1991.
26.11.91 Des Bürgermeisters
Sprangell



GENEHMIGT
GEMÄSS ERLAß
IV 810.b-512.M1-51.78 (A.A.)
VOM 30.9.1991
KIEL, DEN 2.10.1991
Der Innenminister
des Landes Schleswig-Holstein



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.1990...
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Tageszeitungen" am 27.06.1990 erfolgt.

Nindorf, den 24.07.1991.

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 19.09.1990 durchgeführt worden.

Nindorf, den 24.07.1991...

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.04.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nindorf, den 24.07.1991...

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 14.11.1990 den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Erläuterungsbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nindorf, den 24.07.1991...

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Erläuterungsbericht haben in der Zeit vom 22.04.1991 bis zum 21.02.1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 10.11.01.1991 durch Abdruck in den "Tageszeitungen" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nindorf, den 24.07.1991

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.06.1991 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nindorf, den 24.07.1991

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.06.1991 von der Gemeindevertretung beschlossen.
Der Erläuterungsbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1991 gebilligt.

Nindorf, den 24.07.1991...

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig - Holstein vom 30.09.1991, Az: IV 810.b-512.M1-51.78 (A.A.) - mit einem mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Nindorf, den 26.11.1991

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt. Des Hinweise sind beachtet.
Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig - Holstein am ... bestätigt.

Nindorf, den 26.11.1991

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten, ist sind am 28.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) hingewiesen worden.
Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mithin am 29.11.1991 wirksam geworden.

Nindorf, den 29.11.1991...

GEMEINDE NINDORF
KREIS DITHMARSCHEN
Sprangell
Bürgermeister

1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nindorf



Erläuterungsbericht
zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Nindorf

1. Allgemeines

Die Gemeinde Nindorf verfügt über einen Flächennutzungsplan, den der Herr Innenminister des Landes Schleswig-Holstein am 22.10.1979 genehmigt hat.

Der Flächennutzungsplan trägt den wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und verwaltungsmäßigen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der bisher bekannten Zielsetzungen für die weitere städtebauliche Entwicklung Rechnung.

2. Planungsziele der Gemeinde

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr erforderlich geworden, um der fortschreitenden baulichen Entwicklung für Teilbereiche der Gemeinde Rechnung zu tragen.

Da die Gemeinde nicht mehr über erschlossenes Bauland verfügt und eine Bebauung im Rahmen des § 34 BauGB (Baulückenbebauung) aus verschiedenen Gründen nicht mehr verwirklicht werden kann, wird beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für eine Wohnbebauung zu schaffen.

2.1 Gemischte Bauflächen (M)

Es ist geplant, neue Bauflächen auszuweisen und zu erschließen, um eine Abwanderung der Bürger aus der Gemeinde zu verhindern.

Es sind zwei voneinander unabhängige Bebauungspläne im östlich gelegenen Ortsteil von Nindorf nördlich der Landesstraße 146 (L 146) und der Bundesstraße 431 (B 431) vorgesehen.

- a) Bebauungsplan Nr. 3 nördlich des Heeseweges, zwischen dem Leeschweg und der vorhandenen Bebauung im Osten

Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan umfaßt insbesondere die vorhandene Baulücke nördlich des Heeseweges in einer Größe von rd. 0,8 ha zur Erschließung von rd. 8 Baugrundstücken. Die unbebaute Fläche einschl. der bebauten Grundstücke beidseitig des Heeseweges werden bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als

gemischte Baufläche (M)

ausgewiesen (Teiländerungsbereich II). Bei der verbindlichen Bauleitplanung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist entsprechend dem vorhandenen dörflichen Charakter und der vorhandenen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) vorgesehen. Die zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Fläche soll insbesondere den dringenden Wohnbaubedarf der Gemeinde decken. Zur besseren Steuerung des Eigenbedarfs hat die Gemeinde die unbebaute Fläche bereits angekauft.

- b) Bebauungsplan Nr. 4 zwischen der B 431/L 146 im Süden und der Dorfstraße im Norden sowie den Meiereiweg im Westen und dem Kornackerweg im Osten

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll insbesondere der örtliche Wohnbaubedarf für die nächsten 6 bis 8 Jahre bis zum Jahre 1998 gedeckt werden. Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes ist eine Änderung der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen in diesem Bereich erforderlich. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine

gemischte Baufläche (M)

(siehe Teiländerungsbereich II) vor. Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung ein Dorfgebiet festzusetzen. Auch diese Fläche ist bereits von der Gemeinde angekauft worden.

Die Größe des Baugebietes wurde notwendig, um den Wohnbaubedarf der Gemeinde mittelfristig zu decken und um eine wirtschaftliche Lösung der Erschließungsmaßnahmen zu erreichen.

Die Bebauungspläne Nr. 3 und 4 sehen zur Anpassung an die vorhandene Bebauung eine eingeschossige offene Bauweise vor.

Bei der Ausweisung der gemischten Bauflächen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt worden. Neben den Lärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf der B 431/L 146 werden für die Wohnbevölkerung in dem künftigen Baugebiet keine weiteren Immissionen, insbesondere durch Immissionen durch die Landwirtschaft erwartet.

Die gemischte Baufläche der Teiländerungsfläche I liegt unmittelbar an der B 431/L 146. Nach überschlägiger Berechnung der Beurteilungspegel nach der DIN 18005 werden die Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1, Teil 1, überschritten. Die Gemeinde beabsichtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes einen Lärmschutzwall zur Minderung des Beurteilungspegels zu errichten.

Die Baufläche unmittelbar an der B 431/L 146 ist entsprechend als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ausgewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 4 sieht entsprechend Festsetzungen für einen Lärmschutzwall vor.

Die Errichtung der baulichen Anlagen innerhalb des künftigen Baugebietes auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen stellt nach dem Landschaftspflegegesetz (LPflegG) vom 19.11.1982 einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist unvermeidbar, da in

der Gemeinde zur Zeit keine alternativen Bauflächen zur Verfügung stehen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 8 LPflegG soweit auszugleichen, wie dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Eingriff durch nachfolgende Maßnahmen auszugleichen:

- Errichtung eines neuen Knicks an der Nordwestgrenze des Teiländerungsbereiches II im Bereich des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes Nr. 3
- Schaffung eines Biotops im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 4. Über die Art und Umfang des Biotops entscheidet die Gemeinde im Einvernehmen mit der unteren Landschaftspflegebehörde des Kreises Dithmarschen im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 4.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

Die Baugebiete werden an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage (Klärteiche) angeschlossen. Die Kläranlage ist nördlich der geplanten Bebauungsplangebiete ausgebaut worden.

Die Erschließung der Baugebiete wird über das vorhandene Straßennetz der Gemeinde sichergestellt.

2.2 Gewerbliche Bauflächen (G)

Nach dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die bebaute Fläche unmittelbar nördlich der L 146 teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen worden. Die östlich der gemischten Baufläche gelegenen Grundstücke sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen sind zwei Gewerbebetriebe ortsansässig. Es ist ein Fuhrunternehmer und ein Betrieb zur Herstellung von Fassadenplatten.

Der Fuhrunternehmer (östlicher Bereich) beabsichtigt, seinen Betrieb auf dem derzeitigen Betriebsgelände durch eine weitere Unterstellhalle zu erweitern.

Entsprechend der tatsächlichen Nutzung werden diese Flächen einschl. der zwei Wohngrundstücke an der L 146 bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes als

gewerbliche Bauflächen (G)

ausgewiesen. Bei der verbindlichen Bauleitplanung ist der Bereich als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen. Ein Planungserfordernis ist jedoch zur Zeit nicht gegeben.

Die angrenzenden Baugebiete werden durch die vorhandenen Gewerbebetriebe nicht wesentlich beeinträchtigt.

2.3 Fläche für die Landwirtschaft

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes werden rd. 2,4 ha zusätzliche unbebaute Bauflächen ausgewiesen.

Nach den Zielen der Landesplanung sind im Zuge der Neuausweisung von Bauflächen solche Bauflächen aufzuheben, die zur Zeit nicht erschließungsfähig sind bzw. aus unterschiedlichen Gründen nicht verbindlich überplant werden können, z. B. weil die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind.

Aus den vorgenannten Gründen werden bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes südlich der L 146 in unmittelbar westlichem Anschluß an die vorhandene Bebauung an der Straße Lerchenallee eine ca. 1,5 ha große ausgewiesene gemischte Baufläche und östlich der Wolmersdorfer Straße (K 26) eine 0,56 ha große ausgewiesene gemischte Baufläche entsprechend der derzeitigen Nutzung als

Fläche für die Landwirtschaft

ausgewiesen (siehe Teiländerungsbereiche III und IV).

3. Anbauverbote

Die ausgewiesenen Bauflächen liegen teilweise an der freien Strecke der B 431/L 146. Nach dem Fernstraßengesetz und dem Straßen- und Wegegesetz dürfen außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten Hochbauten jeder Art an den Bundes- und Landesstraßen in einer Entfernung von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im Flächennutzungsplan sind entsprechend Anbauverbotszonen in den ausgewiesenen Bauflächen der Teiländerungsbereiche I und II dargestellt worden.

4. Orts- und Landschaftsbild

Durch eine aufgelockerte Bebauung der ausgewiesenen Bauflächen und Ausweisung der Flächen für die Landwirtschaft soll der ländliche Charakter mit der gewachsenen dörflichen Struktur im östlichen Ortsteil von Nindorf erhalten werden. Das natürliche gemeindliche Landschaftsbild wird durch die Ausweisung der Änderungsflächen nicht wesentlich beeinträchtigt. Die vorhandenen Bäume und Knicks sind zu erhalten.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei Genehmigungen von Vorhaben werden hierfür die erforderlichen Festsetzungen bzw. Maßnahmen getroffen.

Soweit durch die künftigen Bebauungspläne Nr. 3 und 4 in Natur und Landschaft eingegriffen wird, so werden die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes gering gehalten bzw. ausgeglichen.

Nindorf, den 24. Juli 1991

Gemeinde Nindorf
- Bürgermeister -

Svenzel

