



# Gemeinde Nortorf

(bei Wilster)

## Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ mit 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

(im Zuge der Berichtigung)

für den Bereich

südöstlich zur offenen Landschaft,

nordwestlich der Bebauung „An der Ziegelei“,

nordöstlich des landwirtschaftlichen Betriebes „Rumfleth 6“ und

südwestlich des Vorfluters zur offenen Landschaft

unter Einbeziehung eines Bereichs der Straße „An der Ziegelei“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 (Am Wasserlauf II)

## Begründung

**- Satzung -**

im Rahmen

der Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss

der Bekanntmachung nach § 10 BauGB mit der 6. Änd.- FNP (im Zuge der Berichtigung)

Planverfasser  
für die Gemeinde Nortorf (b. Wilster):

**BIS·S** BÜRO FÜR INTEGRIERTE  
STADTPLANUNG · SCHARLIBBE



Auftraggeber:  
Gemeinde Nortorf b. Wilster  
über  
Amt Wilstermarsch  
Kohlmarkt 25  
25554 Wilster

Planverfasser:

**BIS·S**

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

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (freischaffender Stadtplaner)  
Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

**G&P**

Günther & Pollok - Landschaftsplanung  
Talstraße 9, 25524 Itzehoe  
Tel.: 04821 / 94 96 32 20  
Fax: 04821 / 94 96 32 99  
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter:

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (freier Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 27.10.2021, aufgrund der landesplanerischen Stellungnahme vom 17.11.2021 zur Beratung in der Sitzung der Gemeindevertretung vom 15.12.2021 ergänzt (Plan 3.0-Endfassung)



## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungserfordernis	-----	7
2.	Allgemeine Rechtsgrundlagen	-----	9
2.1	Planverfahren	-----	10
2.2	Beteiligung von Kindern und Jugendlichen	-----	10
3.1	Standortwahl und Planungsalternativen	-----	11
3.2	Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung	-----	12
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben	-----	13
4.1	Entwicklungsgebot	-----	13
4.2	Berichtigung des Flächennutzungsplanes	-----	14
4.3	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	-----	15
4.4	Landschaftsplanerische Belange in der Planung	-----	22
4.5	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	-----	23
4.5.1	Fachplanungen	-----	23
4.5.2	Fachgesetze	-----	27
5.	Städtebauliche Zielsetzungen	-----	28
6.	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen	-----	31
7.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen	-----	38
7.1	Schutzgut Mensch	-----	38
7.2	Schutzgut Pflanzen	-----	42
7.3	Schutzgut Tiere	-----	47
7.4	Schutzgut Boden	-----	52
7.5	Schutzgut Wasser	-----	53
7.6	Schutzgüter Luft und Klima	-----	56
7.7	Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)	-----	57
7.8	Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter	-----	59
7.9	Wechselwirkungen	-----	60
7.10	Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter	-----	61
7.11	Zusammenstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Umwelt, insbesondere von Natur und Landschaft	-----	61

Gemeinde Nortorf b. Wilster  
Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ mit einer  
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

„Satzung“

8.	Immissionsschutz	-----	63
9.	Verkehr	-----	63
10.	Ver- und Entsorgung	-----	64
11.	Brandschutz	-----	68
12.	Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6	-----	68
13.	Bodenschutz	-----	69
14.	Archäologische Denkmale	-----	70
15.	Belange der Bundeswehr	-----	70
16.	Rechtsnachfolge	-----	71



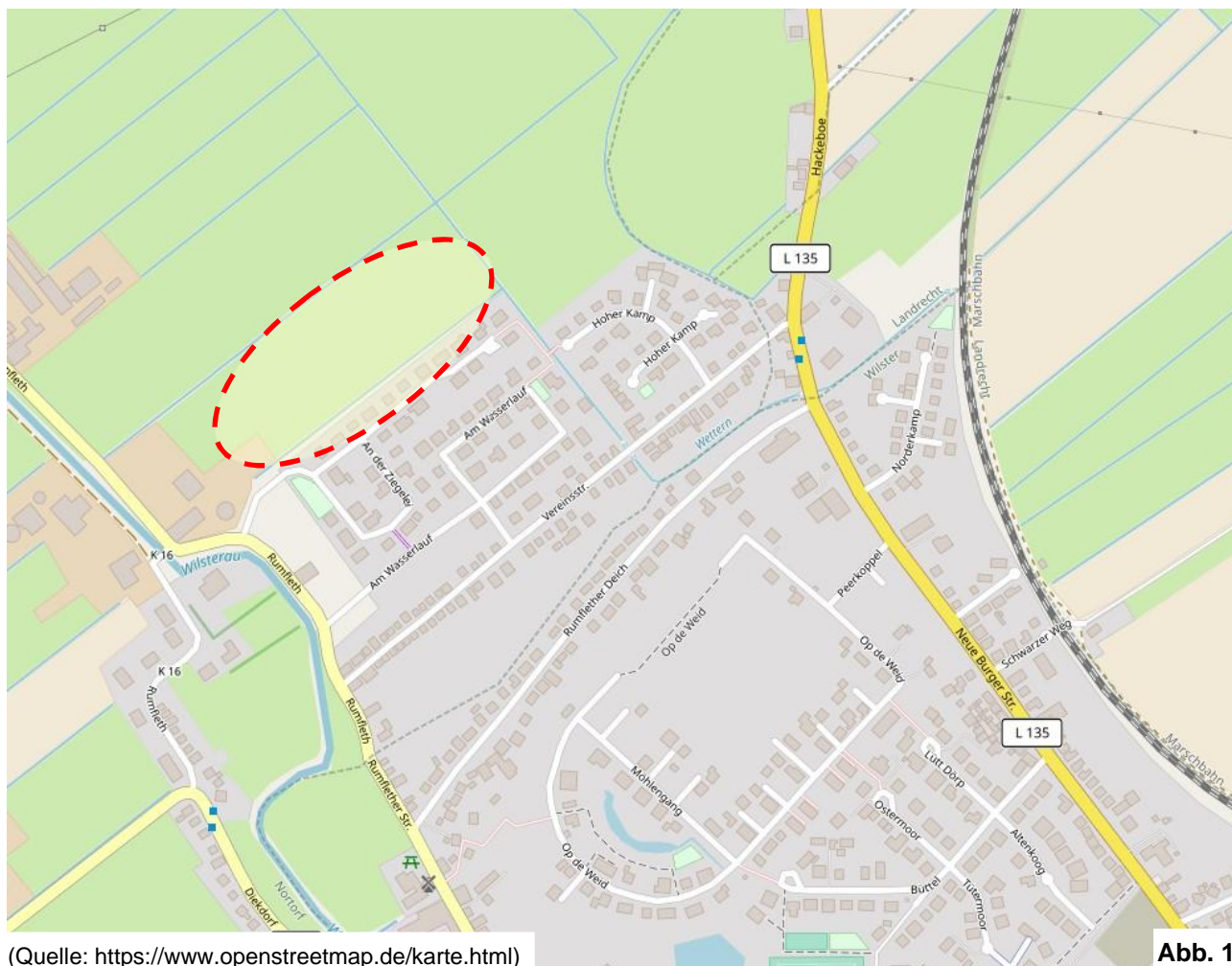
### Anlagen:

- „Städtebauliches Konzept“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf (BIS-S, Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe, Aukrug mit Bearbeitungsstand vom 20.05.2021 und Beratung in den gemeindlichen Gremien am 26.05.2021)
- „Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen der Bauleitplanung in Rumfleth“ im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 6 und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf (TÜV Nord Umweltschutz, Hamburg mit Bearbeitungsstand vom 09.02.2021)

### Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H mit Erlass vom 17.11.2021
- Folgende von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB-Novell 21 Anregungen, Hinweise oder Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Der Landrat des Kreises Steinburg, Kreisbauamt mit Schreiben vom 04.10.2021
  - Deich- und Hauptsielverband Wilstermarsch mit Sachreiben vom 01.10.2021
  - Amt Wilstermarsch für die Gemeinde Nortorf mit Schreiben vom 22.09.2021
  - Zweckverband Breitband Steinburg mit Schreiben vom 21.09.2021
  - Archäologisches Landesamt SH mit Erlass per E-Mail vom 03.09.2021
  - Stadtwerke Wilster mit Schreiben vom 02.09.2021
  - Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben per E-Mail vom 08.09.2021
- Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 6 und zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes S-H mit Erlass vom 09.07.2021
- Satzung der Gemeinde Nortorf b. Wilster über den Bebauungsplan Nr.3 „Am Wasserlauf“ mit Rechtskraft vom 26.09.2001
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Nortorf b. Wilster mit der maßgeblichen 3. Änderung mit Wirksamkeit 25.09.2001
- Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Nortorf b. Wilster
- LLUR (2021): Auszug aus dem Artenkataster.- E-Mail vom 20.01.2021
- „Lage- und Höhenplan“ als Planungsgrundlage mit Katasterbestand vom 07.09.2020 und zugleich als Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Nortorf b. Wilster mit örtlichen Vermessungen im November 2020

Fotos: Reinhard Pollok vom 16.01.2021



(Quelle: <https://www.openstreetmap.de/karte.html>)

Abb. 1

Kennzeichnung der Lage der **Planbereiche**  
 zum **Bebauungsplan Nr. 6** und zur **6. Änderung des Flächennutzungsplanes** „Wohngebiet Rumfleth“

### Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 11 Abs. 2 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung  
 § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB-Novelle' 21
- Behörden- und TÖB - Beteiligung  
 § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB-Novelle' 21
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB  
 mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

## 1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Nortorf (bei Wilster) verfügt derzeit über keine neuen größeren zusammenhängenden Baugrundstücke, die Interessenten zur Deckung der örtlichen Nachfrage aus Nortorf angeboten werden könnten.

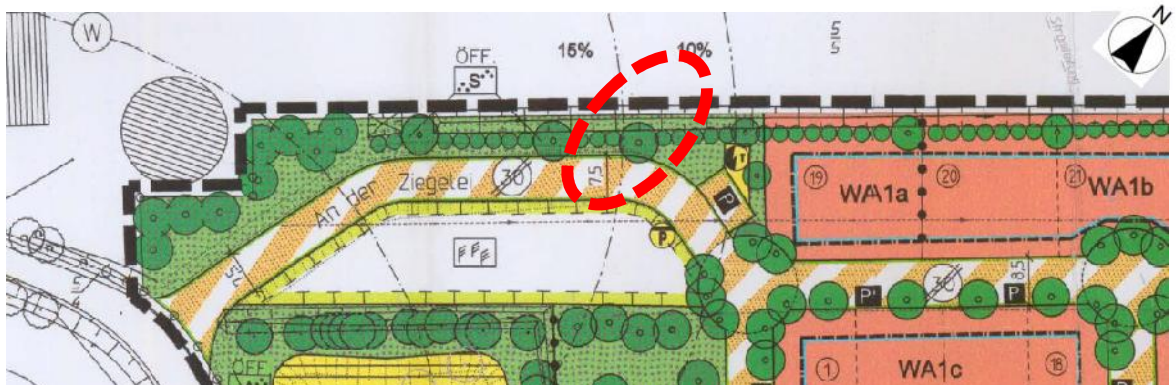
Da zudem die Anzahl nicht bebauter bzw. bebaubarer Baulücken sich sukzessive weiter verringert hat aufgrund von durchgeführten Baulückenschließungen / Nachverdichtungen / Innenentwicklungsmaßnahmen und da die Gemeinde Nortorf zudem die Möglichkeit zur Steuerung der baulichen Entwicklung wahrnehmen möchte, strebt sie als Erschließungsträgerin die Bebauung einer (brutto) ca. 3,2 ha großen Fläche nördlich der bestehenden Bebauung „An der Ziegelei“ an (s. auch nachfolgende **Abb. 2**).

Die bauliche Entwicklung soll im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Nortorf auf den Flurstücken 514, 516, 518 und 519 der Flur 11 in der Gemarkung Nortorf, Gemeinde Nortorf erfolgen. Zur Herstellung einer Erschließungsstraße wird im Süden des Plangebietes das Flurstück 20/101 mit dem hier verlaufenden Graben gequert und eine Anbindung an die Gemeindestraße „An der Ziegelei“ (Flurstück 20/99) hergestellt.

An der nordöstlichen Seite wird über das Flurstück 519, das auch als Unterhaltungstreifen dient, eine fußläufige Verbindung zu Wegen in bzw. an den östlich liegenden Wohngebieten vorgesehen.

Das Plankonzept (=> Städtebauliche Konzept, siehe nachfolgende **Abb. 3** und auch als **Anlage** zu dieser Begründung) umfasst entsprechend den Beratungen in den gemeindlichen Gremien folgende Zielsetzungen, die im laufenden Planaufstellungsverfahren auch aufgrund von Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren noch konkretisiert werden können oder müssen:

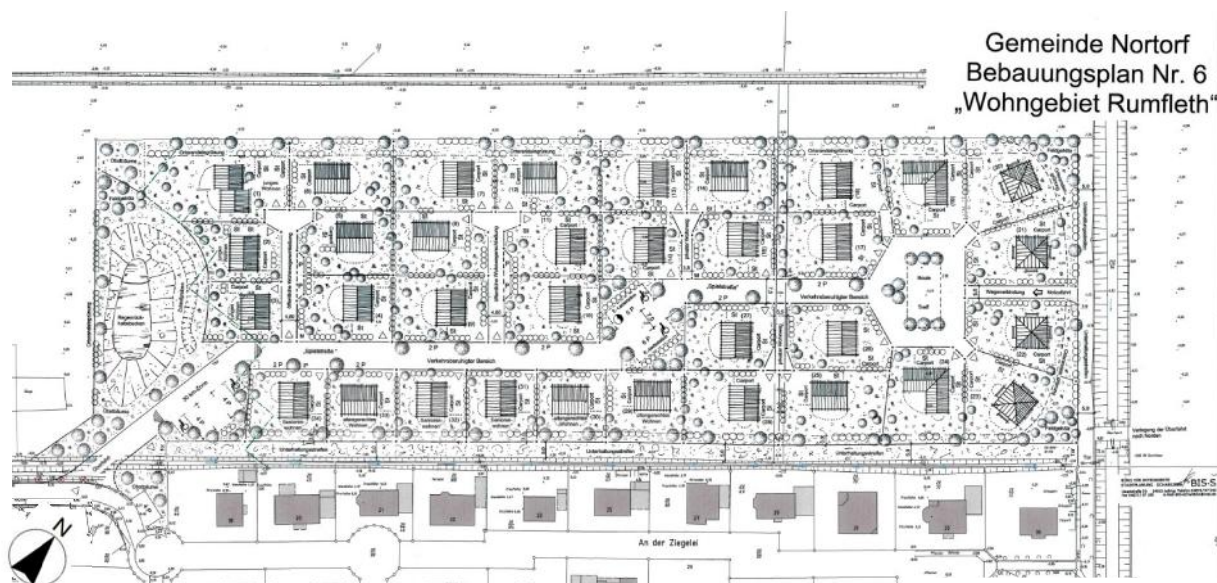
- Entwicklung eines Wohnbaugebietes für die Bebauung mit Einzel- und ggf. Doppelhäusern unterschiedlicher architektonischer Ausbildung und Bauweise sowie unterschiedlichen Grundstücksgrößen für unterschiedliche Nutzungsgruppen
- Herstellung einer Verkehrsanbindung von / zur Straße „An der Ziegelei“
- Herstellung einer Fußwegverbindung im nordöstlichen Teil des Plangebiets
- Zur Herstellung der Plangebietserschließungsstraße wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ zu ändern sein, denn der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet hier die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche „Schutzgrün“ mit einer Herstellung von Hecken und Baumpflanzungen sowie einer öffentlichen Parkplatzfläche an einer Fläche für einen Trafo.



(Quelle: Amt Wilstermarsch)

**Abb. 2**

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 3 für den Bereich mit Kennzeichnung des Bereichs der geplanten Straßenanbindung von „An der Ziegelei“ zur nordwestlich angrenzenden Grünlandfläche, dem geplanten Wohngebiet „Rumfleth“.



(Quelle: BIS-S, 20.05.2021)

**Abb. 3**  
**„Städtebauliches Konzept“**  
für das geplante „Wohngebiet Rumfleth“ der Gemeinde Nortorf

- Erschießung des Wohngebietes durch eine Stichstraße mit einer großzügigen Wendeanlage im Nordosten unter Ausgestaltung als „Anger“, dem zugleich eine Nutzungsmöglichkeit z.B. als Freizeitfläche bzw. als ein öffentlicher Kommunikationsbereich / Treff zukommen soll, wobei die Ausgestaltung der weiteren politischen Willensbildung im Zuge der Vorhabenrealisierung vorbehalten bleiben wird.
- Herstellung von öffentlichen Stichstraßen zu den rückwärtig in 2. und in 3. Reihe liegenden Baugrundstücken und somit Verzicht auf private Wohnwegerschließungen.
- Entlang der Haupteerschließungsstraße werden unter Berücksichtigung von Parkplätzen im öffentlichen Verkehrsraum und Grundstückzufahrten Baumpflanzungen platziert, zur Auflockerung der Bebauungen und zugleich als Maßnahmen der Geschwindigkeitsreduzierung in Verbindung mit der Ausweisung eines „Verkehrsberuhigten Bereiches“ als so genannte „Spielstraße“.
- Freihaltung eines 5 m breiten Unterhaltungstreifens an der nordöstlichen Plangebiete-seite entlang eines Verbandsgrabens außerhalb des Plangebiets.
- Freihaltung und Festsetzung eines 5 m breiten Unterhaltungstreifens als öffentliche Grünfläche an der südöstlichen Plangebiete-seite entlang eines Entwässerungsgrabens am Rand von bestehenden Baugrundstücken, über die der Graben ansonsten nicht zugänglich wäre.
- Eine den auf Flurstück 212/14 verlaufenden Graben querende Brücke für einen landwirtschaftlichen Betrieb wird mit Realisierung des Wohngebietes um ca. 100 m nach Norden zu verlegen sein, damit die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleibt.
- Ableitung des Oberflächenwassers in südwestliche Richtung zu ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken mit den Funktionen einer Retention, das als Zulauf einen offenen Graben erhalten soll und von dem das Wasser mittels einer Rohrleitung einem bestehenden Rückhaltebecken auf Flurstück 20/83 als Notüberlauf zugeleitet werden soll.





- An den nach außen gewandten Seiten des Plangebiets ist innerhalb privater Grünflächen die Pflanzung von Hecken, Strauchgruppen und Bäumen zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebiets vorgesehen.

Die Gemeinde Nortorf beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 dem kontinuierlichen Bedarf nach Wohnbaugrundstücken nachkommen zu können, um vor allem für aus der Gemeinde stammenden Personen und jungen Familien ein geeignetes Angebot unterbreiten zu können.

Der Bundesrat hat am 28.05.2021 das „**Baulandmobilisierungsgesetz**“ gebilligt; es kann damit wie geplant in Kraft treten, nachdem der Bundespräsident es unterzeichnet hat. Dadurch besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, das Planungsinstrument zu wechseln.

Die Gemeindevertretung hat mit Beratung und Erörterung zum B-Plan-Entwurf beraten und unter Würdigung der planerischen Voraussetzungserfordernisse beschlossen, das Regelaufstellungsverfahren zu verlassen und das weitere Planaufstellungsverfahren mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach § 13b BauGB-Novelle'21 durch „**Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren**“ fortzuführen. Die Bekanntmachung des Baulandmobilisierungsgesetzes erfolgte am 22.06.2021 und somit vor dem vorgenannten Beschluss und mit Rechtskraft der BauGB-Novelle'21.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträger nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

In der geltenden Flächennutzungsplanung sind die Plangebietsflächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass das „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht eingehalten werden kann, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich und im Zuge der Berichtigung unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle'21 vorgenommen werden wird.

Ziel der Gemeinde Nortorf ist es somit, ausgehend von den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes und des festgestellten Landschaftsplanes, den landesplanerischen Vorgaben aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (Entwurf - 2018), eine städtebaulich geordnete Entwicklung planerisch vorzubereiten und mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes planungsrechtlich zu gewährleisten, wobei die Gemeindevertretung der Gemeinde Nortorf das Planungsinstrument des § 13b BauGB entsprechend der Novellierung des BauGB'21 durch das *Baulandmobilisierungsgesetz* zur Anwendung bringen wird.

Der vom Bauausschuss am 15.11.2021 beratene und von der Gemeindevertretung am 15.12.2021 in der endgültigen Planfassung abschließend als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 6 einschließlich einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) beinhaltet die planungsrechtlich relevanten Inhalte übergeordneter Planungen und die örtliche Planungssituation sowie die Ergebnisse der begleitenden Fachplanungen (siehe **Anlagen** zu dieser Begründung) und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 13b BauGB-Novelle'21 einschließlich der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme mit Erlass vom 17.11.2021 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

## 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB „soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.



Die Bauleitpläne sollen entsprechend dem vorangestellten Planungsgrundsatz eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

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.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Naturschutzgesetzes (LNatSchG) kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

## 2.1 Planverfahren

Die Planaufstellung wird im Rahmen des weiteren Planaufstellungsverfahrens unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle'21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufgrund der unmittelbaren Randlage des Plangebiets zum Ortsrand im Bereich „An der Ziegelei“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13b BauGB-Novelle'21 erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren für so genannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ kann unter bestimmten Voraussetzungen zeitlich begrenzt auch für Außenbereichsflächen angewandt werden.

Die Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB-Novelle'21 wurden vor Fortführung (Wechsel des Planungsinstruments) des Planaufstellungsverfahrens und vor Durchführung der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB-Novelle'21 durch die Gemeindevertretung mit dem Ergebnis geprüft, dass

- kein Erfordernis zur Durchführung einer UVP-Vorprüfung gemäß § 3c UVPG begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten anzunehmen sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- die städtebaulich geordnete Entwicklung gesichert wird aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rand der bebauten Ortslage und
- die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets der Bereitstellung und der Schaffung von Wohnungen dient.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen nach § 13b BauGB-Novelle'21 im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

## 2.2 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen“ in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen.



Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z. B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen. Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Da die Gemeinden eine Offenlegungs- und Dokumentationspflicht haben, sollen die Beteiligungsverfahren zumindest in den Grundzügen durch Beschluss der Gemeindevertretungen (oder durch Delegation der entsprechenden Fachausschüsse) festgelegt werden, um sicher zu stellen, dass diese bei der Durchführung von kinder- und jugendrelevanten Vorhaben die im Zuge der Beteiligung vorgetragenen Gesichtspunkte ernsthaft prüfen.

Diese Offenlegungs- und Dokumentationspflicht kann in vielfältiger Form erfolgen:

- im Zuge der Unterrichtung der Einwohnerrinnen und Einwohner nach § 16a GO,
- im Zusammenhang mit den Beschlussvorlagen für die Stadtvertretung
- in den entsprechenden Fachausschüssen,
- bei Bebauungsplänen in deren Begründungen oder
- allgemein als Veröffentlichungen im Rahmen der ortsüblichen Bekanntmachung.

Aufgrund der Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Planung einer wohnbaulichen Arrondierung der Ortslage, ist nach Auffassung der Gemeinde Nortorf eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen auf den Planungsebenen der Bebauungsplanung über das Maß der Beteiligungsschritte nach dem BauGB nicht angezeigt, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe nicht direkt oder unmittelbar betroffen waren.

Sofern sich in der weiteren Projektentwicklung bzw. in der Vorhabenrealisierung Hinweise ergeben, diese Bevölkerungsgruppe stärker in das Planvorhaben oder in einzelne Teilaspekte der gemeindlichen Planung einzubinden, wird dies durch die Amtsverwaltung entsprechend veranlasst.

### 3.1 Standortwahl und Planungsvarianten

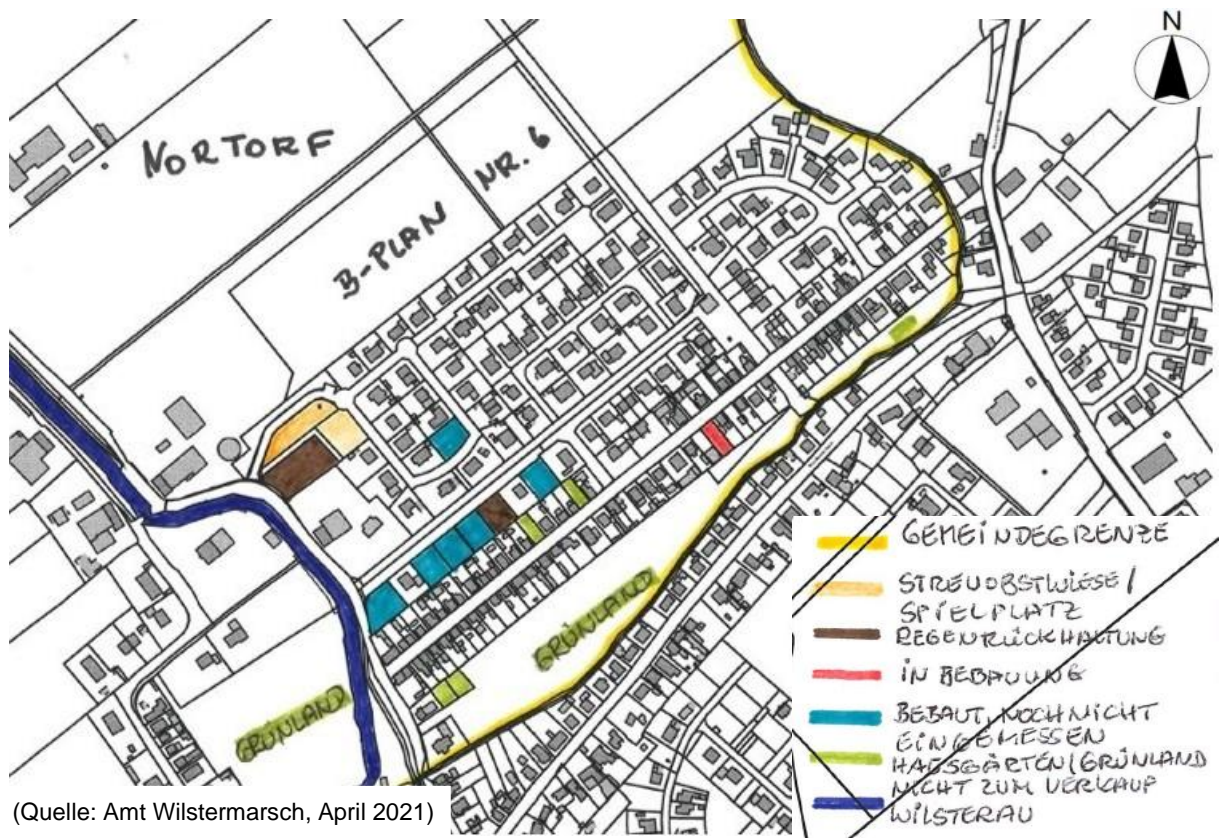
Zusammenhänge „größere“, aber auch kleinere Baugebiete stehen in der Gemeinde Nortorf ebenso wenig zur Verfügung wie einzelne Grundstücke im Sinne von „Baulücken“ und „Umnutzungen“, wie die nachfolgende Überprüfung durch das Amt Wilstermarsch verdeutlicht:

Aus der nachstehenden **Abb. 4** wird deutlich, dass

- aufgrund des Verlaufs der Gemeindegrenze,
- durch den Verlauf der Wilsterau und
- aufgrund der Lage unmittelbar am Rand zur Stadt Wilster

nach Prüfung durch die Gemeinde Nortorf keine andere gut geeignete Möglichkeit für eine Siedlungsentwicklung besteht.

Südwestlich des eingetragenen Plangebiets für den B-Plan Nr. 6 besteht ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, so dass diese Fläche einschließlich eines ausreichend bemessenen Abstandsstreifens nicht für eine Bebauung infrage kommt und so für flächenhafte Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und -verdunstung genutzt werden wird.



(Quelle: Amt Wilstermarsch, April 2021)

**Abb. 4**  
„Innenentwicklungspotentiale“

Übersicht über den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Nortorf im baulichen Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Stadt Wilster mit farblicher Kennzeichnung der geprüften unbebauten Flächen und der Rahmenbedingungen für die Standortwahl

Nordöstlich des Plangebiets könnte eine Verkehrsanbindung nur mit hohem Aufwand und ggf. nur über Flächen der Nachbargemeinde entwickelt werden. Flächen, die von der bestehenden kompakten Bebauung abgesetzt liegen, sollen aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht als Wohngebiet entwickelt werden, denn eine solche Entwicklung würde deutlich vom Siedlungsbereich des Unterzentrums Wilster abgesetzt liegen.

Die Plangebietslage ist nach Auffassung der Gemeinde Nortorf sehr gut für die Entwicklung von Wohnbauflächen geeignet, da es in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebieten „An der Ziegelei“ und „Zum Wasserlauf“ liegt, gut erschlossen werden kann. Zudem ist die Gemeinde Eigentümerin der Plangebietsfläche.

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

Der räumliche Plangeltungsbereich (vgl. nachfolgende **Abb. 5**) des Bebauungsplanes Nr. 6, der im Wesentlichen auch identisch ist mit dem Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, umfasst den Bereich:

- südöstlich zur offenen Landschaft,
- nordwestlich der Bebauung „An der Ziegelei“,
- nordöstlich des landwirtschaftlichen Betriebes „Rumfleth 6“ und
- südwestlich des Vorfluters zur offenen Landschaft



unter Einbeziehung eines Bereichs der Straße „An der Ziegelei“ im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3 (Am Wasserlauf II)



Abb. 5

(Quelle: BIS-S, 23.06.2021)

#### Abgrenzung des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6

(Beratungen in den gemeindlichen Gremien vom 23.06.2021  
zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss - Plan Nr. 2.0)

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst in der Plangebietsabgrenzung auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand zum Entwurf vom 23.06.2021 - Plan Nr. 2.0), die im Rahmen eines Teilungsentwurfs durch einen ÖbVI noch konkretisiert werden wird, eine Fläche von insgesamt ca. 3,25 ha, davon:

- ca. 20.565 m<sup>2</sup> Allgemeine Wohngebiete (WA)
- ca. 3.945 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen unterschiedlicher Zweckbestimmungen
- ca. 6.175 m<sup>2</sup> Grünflächen, öffentlich mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
- ca. 1.485 m<sup>2</sup> Grünflächen, privat mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen
- ca. 335 m<sup>2</sup> Wasserflächen für die Regenrückhaltung / -Verdunstung
- ca. 15 m<sup>2</sup> Flächen für die Versorgung

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

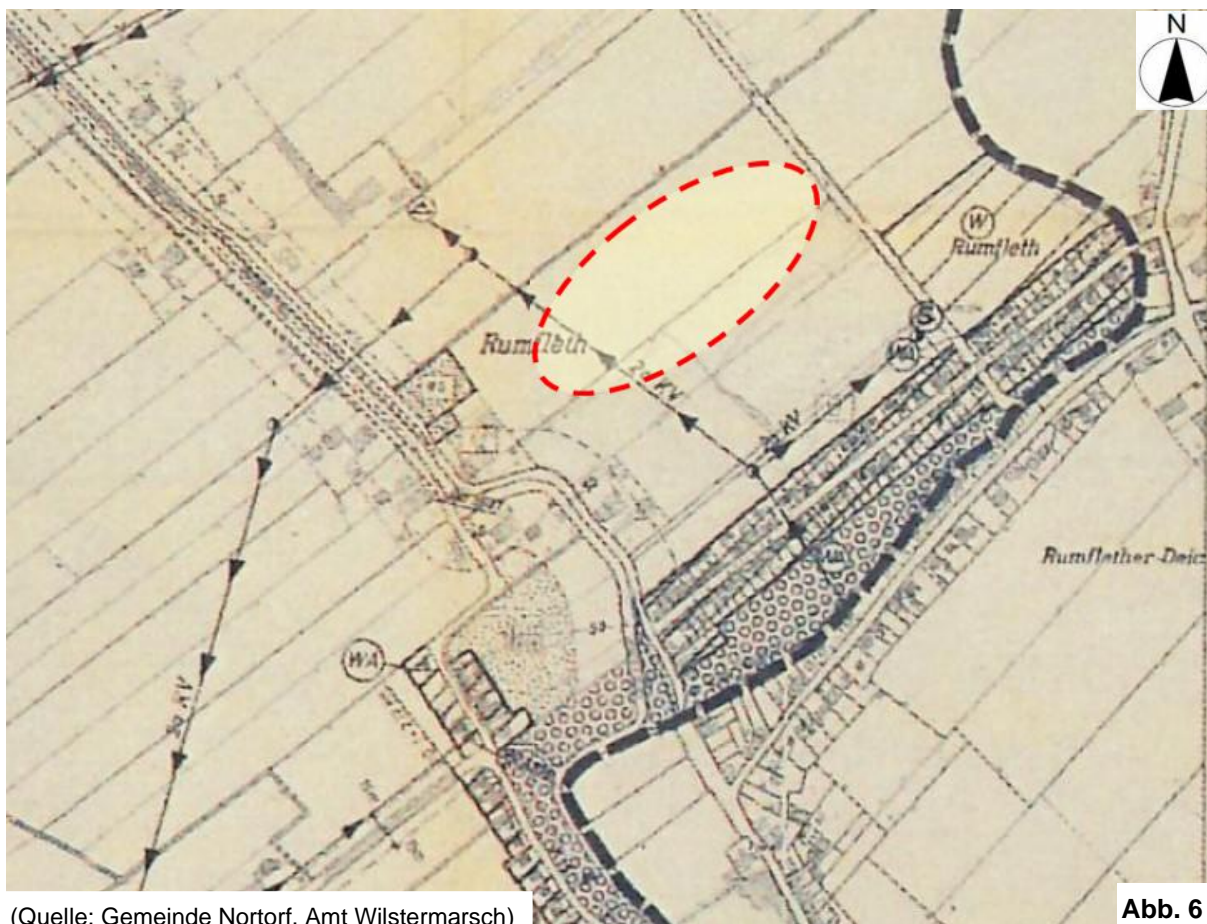
Die gemeindlichen Gremien bauen auf den Inhalten und Zielsetzungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie der örtlich vorgefundenen Bebauungs- und Nutzungssituation für den vorgenannten Planbereich auf und konkretisieren mit dieser Bauleitplanung die besondere Art und das Maß der baulichen Nutzung, bezogen auf das Plangebiet.

### 4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für den Bereich des Plangeltungsbereiches nicht eingehalten werden.



Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in der geltenden Flächennutzungsplanung der Gemeinde Nortorf (vgl. nachfolgende **Abb. 6**) aufgrund der ausgeübten Nutzung als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die dargestellte 20 kV-Freileitung ist mit Realisierung der vorgelagerten und realisierten Wohngebiete „Am Wasserlauf“ und „An der Ziegelei“ nicht mehr vorhanden.



(Quelle: Gemeinde Nortorf, Amt Wilstermarsch)

Abb. 6

#### 4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Im hier gewählten beschleunigten Verfahren unter Anwendung des § 13b BauGB-Novelle'21 „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist hier der Fall.

Die Flächennutzungsplanung entspricht dem städtebaulichen Belang entsprechend der bisherigen Planungssituation mit Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft.

Nunmehr besteht die planerische Absicht, unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft durch Einhaltung von hinreichend bemessenen Abständen zum südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb den heutigen Ortsrand nach Nordwesten weiter zu entwickeln, denn anderweitige Möglichkeiten der wohnbaulichen Entwicklung bestehen in der Gemeinde nicht.



Die planungsrechtliche Umsetzung dieser Zielsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (vgl. nachfolgende **Abb. 7**) und begründet somit die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 anzupassen. Dieser Schritt erfolgt im Sinne von § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen der Berichtigung und wird zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht.



Ausschnitt aus der **Planzeichnung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
(im Zuge der Berichtigung)  
(Beratungen in den gemeindlichen Gremien zum Satzungsbeschluss  
Plan Nr. 3.0)

#### 4.3 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 im Zuge einer solchen Bauleitplanung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17.11.2020 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1621) und dem Regionalplan für den Planungsraum IV („alt“) (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005 Seite 295).

Der nach Systematik des Landesentwicklungsplans im ländlichen Raum befindlichen Gemeinde Nortorf sind keine zentralörtlichen, ergänzenden oder besonderen planerischen Funktionen zugewiesen. Insoweit ist eine wohnbauliche Entwicklung am konkreten örtlichen Bedarf auszurichten. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist dabei in Ansatz zu bringen (Ziff. 3.6.1 Abs. 3 LEP Fortschreibung 2020).

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden führt die Fortschreibung LEP - Entwurf 2018 zu den Grundzügen (G) und Zielen (Z) der Raumordnung Folgendes aus:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab.  
(Ziffer 3.6.1, **1 G Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)
  - Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln.
  - Bei der Ausweisung von neuen Wohngebieten sollen Erschließungskosten sowie Folgekosten für die soziale und technische Infrastruktur berücksichtigt werden.
  - Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen verteilt erfolgen
  - Grundsätzlich sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf  
(Ziffer 3.6.1, **3 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 [bzw. im Planungszeitraum des LEPs] bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 [bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans] neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden.  
(Ziffer 3.6.1, **3 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)
- Eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplanerischer Bedeutung handelt.  
(Ziffer 3.6.1, **4 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung.  
(Ziffer 3.6.1, **4 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)
  - Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen im Siedlungsgefüge zu bauen.





- Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke
  - im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 und in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind
  - in Bereichen gemäß § 34 BauGB
  - Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten
  - Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

#### Innenentwicklungspotentiale:

Die Kreisplanung stellt in ihrer Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 (1) BauGB (vgl. Quellenverzeichnis) fest, dass gemäß der durch das Amt Wilstermarsch erstellten „Innenentwicklungsanalyse“ (siehe **Abb. 4** auf Seite 12) bis auf einzelne Parzellen, keine aktivierbaren Baulücken im Innenbereich vorhanden sind.

Die Gemeindevertretung ist unter Wertung dieser Analyse zum Schluss gekommen, dass die Vorhabenfläche am besten geeignet ist für eine Entwicklung, da hier eine Erschließung möglich ist und die Plangebietsflächen sich im Gemeindeeigentum befinden.

Alternative Flächen, die für eine Neuausweisung von Bauland in Frage kämen, haben aufgrund der Eigentumsverhältnisse, der Immissionsbelastung durch landwirtschaftliche Gerüche oder schwieriger Erschließung keine realistische Chance auf eine Entwicklung.

#### Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen:

Die Kreisplanung und die Landesplanungsbehörde führen aus, dass bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent gebaut werden. Der Gemeinde Nortorf steht auf dieser Grundlage ein maximal möglicher wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 38 Wohneinheiten (Wohnungsbestand am 31.12.2017: 377 Wohneinheiten) bis zum Jahr 2030 zur Verfügung (vgl. auch nachfolgende statistische Abb.).

Der maximale wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Wohnbauentwicklung bis 2030 beträgt bezogen auf den Stichtag für die Gemeinde Nortorf 38 Wohneinheiten. Neben den erfolgten Baufertigstellungen sind auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen auch die realisierbaren Innenentwicklungspotentiale und vorhandenen Bauleitplanreserven anzurechnen. So verbleiben für die Gemeinde nach Abzug von Baufertigstellungen und -genehmigungen zum Zeitpunkt dieses Planaufstellungsverfahrens rechnerisch noch 32 zusätzliche Wohneinheiten bis 2030.

Seitens der Landesplanungsbehörde (vgl. Quellenverzeichnis) wird darauf hingewiesen, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ein maximal mögliches Entwicklungspotential im Sinne einer pauschalierten und landesweit geltenden Obergrenze für nicht zentralörtlich eingestufte Gemeinden im ländlichen Raum darstellt, innerhalb dessen sich die wohnbauliche Entwicklung bezogen auf den realen und nachweisbaren örtlichen Bedarf vollziehen kann. Unter Berücksichtigung der örtlichen demographischen Entwicklung und im Sinne einer flächensparenden bzw. ortsplanerisch vertretbaren Entwicklung ist der Entwicklungsrahmen daher nicht in jedem Fall vollumfänglich auszuschöpfen. Vielmehr ist eine über den Planungszeitraum gestreckte und in Abhängigkeit des örtlichen Bedarfes zeitlich angemessen gestaffelte Entwicklung vorzusehen (Ziff. 3.6.1 Abs. 1 LEP Fortschreibung 2020).

Die gemeindliche Planung mit dem Planungstand „Satzung“ sieht eine Bebauung mit insgesamt 34 Baugrundstücke vor. Mit der Weiterentwicklung des „Städtebaulichen Konzeptes“ als



Planungsgrundlage für den „Entwurf“ und nunmehr auch für die „Satzung“ wurde auch die Positionierung der möglichen Grundstücke für „Seniorenwohnen oder altengerechtes Wohnen“, Teilgebiet WA 2a, ggf. auch als Doppelhausbebauung, vorgenommen. In der Summe wird nach Bewertung durch die Kreisplanung der wohnbauliche Entwicklungsrahmen mit der „Entwurfsplanung“ voraussichtlich gänzlich ausgeschöpft.

Die Landes- und Kreisplanung bitten um die Prüfung der nachgeordneten Planungsaspekte:

- Anpassung des städtebaulichen Konzeptes an den verbleibenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen und Prüfung des Umfangs der Planung sowie entsprechende Reduzierung der Baugebietsgröße.
  - ⇒ Das Städtebauliche Konzept bleibt vom Grundsatz her unverändert. Die geringfügige Überschreitung der Anzahl an Baugrundstücken rechtfertigt nach Auffassung der Gemeindevertretung nicht eine Änderung der Planung. Das Erschließungssystem sowie die Lage und das differenzierte Grundstücksangebot (Zuschnitt und Größe) sind bereits optimiert.
  - ⇒ Die Steuerung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens kann und soll über die Grundstücksvergabe an Ortsansässige erfolgen (s.u.).
- Abschnittsweise Realisierung des Baugebiets bis 2030 in Abhängigkeit zum örtlichen Bedarf.
  - ⇒ Die entsprechend der vorgelegten „Entwurfsplanung“ geplante Wohnbebauung kann und wird bedarfsgerecht und somit auch abschnittsweise erfolgen. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Eigentümerin aller Plangebietsflächen ist und auch die Erschließung des Plangebiets selbst vornehmen wird, versetzt die Gemeinde auch in die Lage, die Grundstücksvergabe zu steuern.

Die Plangebietserschließung erfolgt nach derzeitigem Planungsstand in einem Zuge mit Herstellung der Plangebietszufahrt, den Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung und der Verkehrsflächen, mindestens als Baustraße und den Leitungstrassen.
  - ⇒ Die Amtsverwaltung hat stellvertretend für die Gemeinde in Vorbereitung der Planung begonnen, eine Liste mit vorzugsweise örtlichen Grundstücksbewerbern zu führen (diese kann unter Beachtung des Datenschutzes auf begründeter Anforderung bei der Amtsverwaltung eingesehen werden) und wird dies weiter so fortführen.
  - ⇒ Die Gemeindevertretung wird zeitnah Kriterien benennen und einen Vergabekatalog für die Grundstücksvergabe an Ortsansässige erstellen.
  - ⇒ Die Gemeinde wird den Grundstückspreis für die Baugrundstücke für den örtlichen Bedarf voraussichtlich unter 100,-- €/pro qm halten, der nicht „Auswärtige“ anlocken soll, daher erfolgt die Grundstücksvergabe nach dem vorgenannten Kriterienkatalog.

Die Kreisplanung führt in der o.g. Stellungnahme weiter aus, dass die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Steinburg bis 2030 (Gert - Gutsche - Rümenapp, 2017) für die Gemeinde Nortorf einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung von 15% prognostiziert sowie ein sich daraus ergebenden Rückgang der Zahl der Haushalte von ebenfalls 15%.

Die Prognoseergebnisse zeigen eine gewisse Tendenz auf. Sicher ist, dass sich deutliche Veränderungen hinsichtlich der Haushaltsstrukturen ergeben werden. So wird die Zahl kleinerer und älterer Haushalte deutlich zunehmen - größere Haushalte hingegen werden deutlich weniger. Zudem werden durch die steigende Zahl älterer Menschen insbesondere mehr Einfamilienhäuser als Gebrauchtimmobilien auf den Markt kommen.

# Gemeinde Nortorf b. Wilster Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ mit einer 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

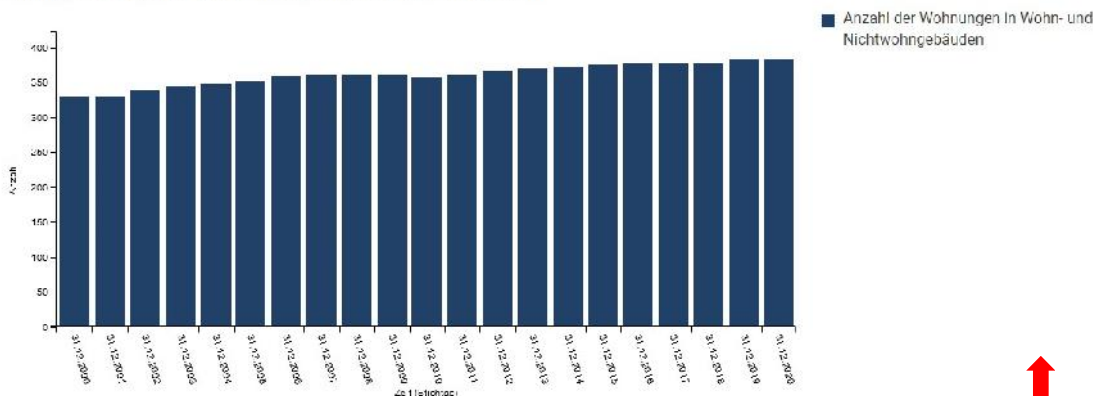


„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

„Satzung“

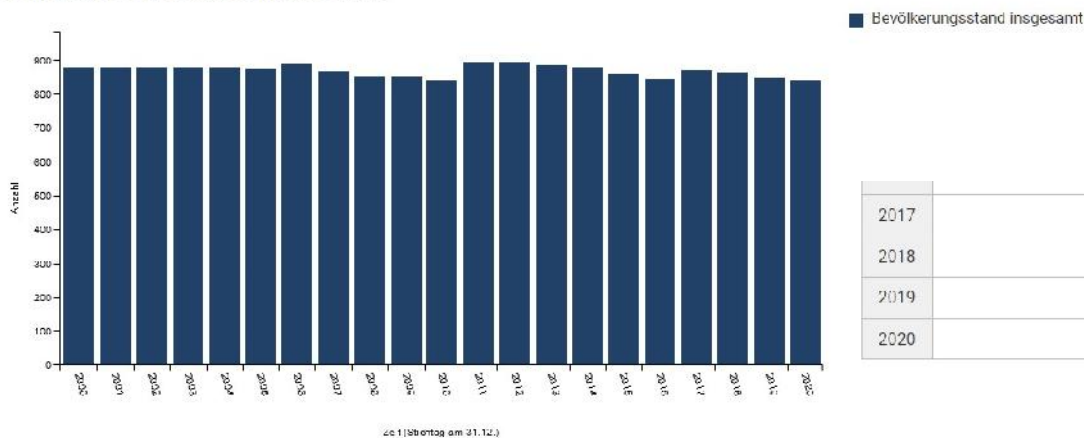
Demgegenüber stehen die tatsächlichen Entwicklungen in der Gemeinde Nortorf, die durch die statistischen Daten zunächst für den Zeitraum 2017 bis 2020 belegt und somit die Einschätzungen vor Ort durch die Gemeinde belegen können.

Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Nortorf

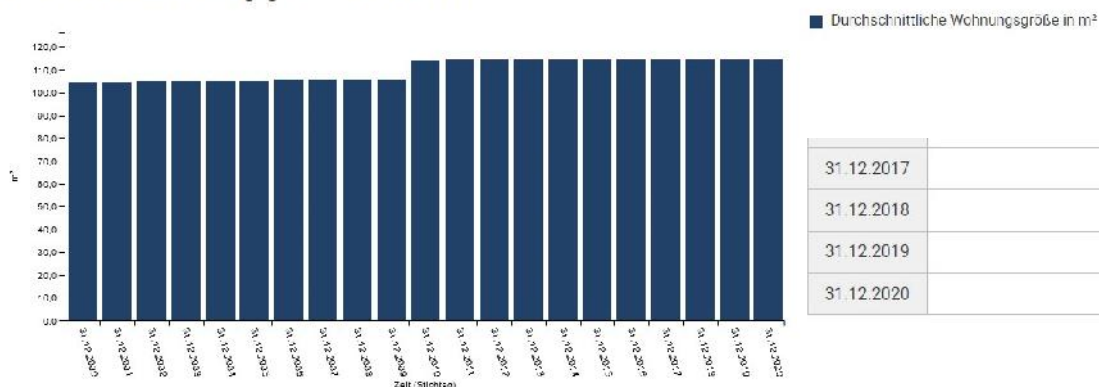


31.12.2017	377
31.12.2018	377
31.12.2019	383
31.12.2020	384

Bevölkerungsstand in Nortorf am 31.12.



Durchschnittliche Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> in Nortorf





Die Daten des Statistischen Amtes Hamburg und Schleswig-Holstein (2021) zeigen, dass die Tendenz des Bevölkerungsrückganges wesentlich geringer ausfällt (4 %) als (mit 15 %) prognostiziert. Die Wohnungsgröße ist über die Jahre sehr stabil und liegt bei rund 115 qm. Hier werden es sicherlich im landesplanerisch zu bedenkenden Zeitraum (bis 2030) Veränderungen eintreten, die auch von der Gemeinde Nortorf so gesehen werden, die aber im ländlichen Raum der Wilstermarsch nicht so stark auftreten werden wie in den städtisch geprägten Wohn- und Lebensbereichen.

Die Kreisplanung bittet um Erläuterung zum örtlichen Wohnungsbedarf.

- Ergänzung um Angaben zum tatsächlichen örtlichen Wohnungsbedarf im Sinne einer Potentialanalyse.
  - ⇒ Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nortorf sieht den in 2017 prognostizierten Rückgang an der Bevölkerung und dem Wohnraum von 15 % nicht für realistisch, denn die örtliche Nachfrage zeigt ein anderes Bild (s. vorangestellte Statistiken).
  - ⇒ Die Amtsverwaltung führt für die Gemeinde eine Liste mit vorzugsweise örtlichen Grundstücksbewerbern (diese kann unter Beachtung des Datenschutzes auf begründeter Anforderung bei der Amtsverwaltung eingesehen werden). Hieraus leitet sie den örtlichen Bedarf ab, der bis zur Erschließung des Plangebiets weiter steigen wird.
- Die Schwerpunkte für den Wohnungsbau liegen allerdings in den Zentralen Orten; hier der Stadt Wilster. Die genannten Anforderungen sollen sicherstellen, dass die bauliche Entwicklung bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgt (siehe Kapitel 3.6.1 2Z LEP Entwurf II 2020). Kommunen sollen bei der wohnbaulichen Entwicklung verstärkt zusammenarbeiten. Eine Abstimmung mit der Stadt Wilster ist wünschenswert.
  - ⇒ Die Gemeinde Nortorf möchte mit der vorgelegten Planung nicht ein Schwerpunkt des Wohnungsbaus werden. Sie möchte die ländliche Struktur und das über die Jahrzehnte gewachsene Zusammengehörigkeitsgefühl nicht verlieren und wird daher das Wohngebiet nicht für „Auswärtige“ zur Verfügung stellen. Um dies zu steuern, hat sie sich ins Eigentum der Plangebietsflächen gesetzt und wird auch selbst erschließen und hat somit alle Möglichkeiten der Steuerung.
  - ⇒ Die Abstimmung mit der Stadt Wilster ist im Rahmen der Benachrichtigung über die gemeindliche Planung nach § 2 (2) BauGB mit positiver Stellungnahme der Stadt Wilster vom 12.06.2021 erfolgt.

#### Spezielle Wohnformen:

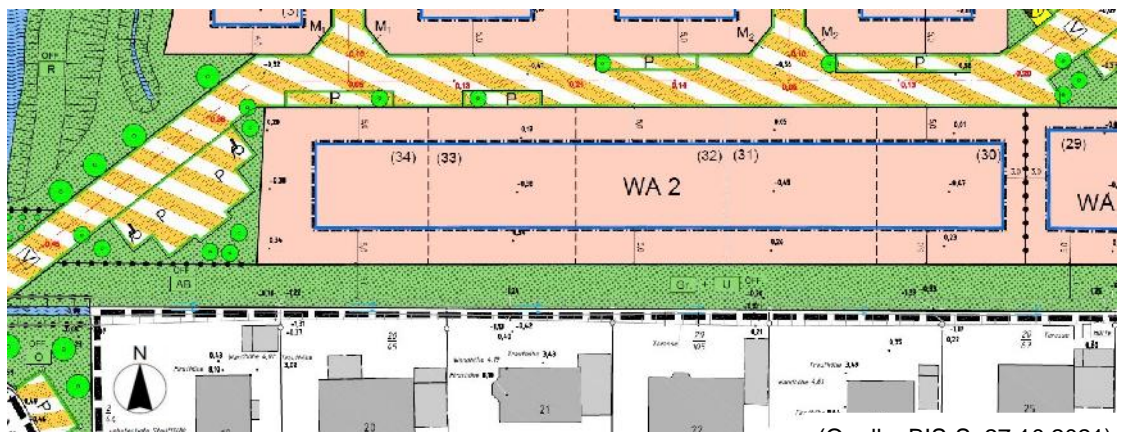
Die Kreisplanung führt in Übereinstimmung mit den gemeindlichen Planungszielen weiter aus, dass vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und dem Wandel an Ansprüchen hinsichtlich Größe, Ausstattung und Lage die Schaffung seniorengerechter Wohnformen sowie insgesamt ein breites Angebot an Wohnformen (z.B. Singlewohnen, Wohnen für junge Familien aus der Gemeinde) grundsätzlich zu begrüßen ist. Das Wohnangebot einer Gemeinde sollte dieser Entwicklung Rechnung tragen.

- Wie wird eine bedarfsgerechte Zuteilung der Baugrundstücke bzw. von Wohnraum für den örtlichen Bedarf sichergestellt?
  - ⇒ Die Gemeinde als Flächeneigentümerin und Erschließungsträgerin wird die Vergabe an Baugrundstücken und Wohnraum für den örtlichen Bedarf mittels eines Kriterien- und Vergabekatalogs steuern.

Laut LEP (Fortschreibung 2020) soll bei der Planung von Wohnungsangeboten für ältere Menschen darauf geachtet werden, dass diese möglichst gut an Versorgungseinrichtungen angebunden sind. Vorrangig wären dafür Standorte in Zentralen Orten und Stadtrandkernen qualifiziert.



- ⇒ Die Gemeindevertretung sieht dies für ihre älteren Mitbürger ein bisschen differenziert als der LEP dies auf Landesebene kann. Wohnungsangebote für die älteren Nortorfer\*innen wird die Gemeinde im neuen Wohngebiet vorsehen, denn sie sollen in ihrem gewohnten Lebensumfeld bleiben können. Die Verknüpfung des Wohnstandorts in Abhängigkeit zu Versorgungseinrichtungen sieht die Gemeinde nicht als zwingende Voraussetzung für den Lebensstandort ihren älteren Mitbürger\*innen. Dies kann bezüglich der Waren des täglichen Bedarfs durch das WEZ in Wilster in Form eines Lieferservice wahrgenommen werden und ansonsten hilft man sich innerhalb der gewachsenen Ortsstrukturen.
- ⇒ Für die älteren Mitbürger\*innen in der Gemeinde Nortorf werden die Wohnbaugrundstücke (30) bis (34) [siehe auch nachstehende Abb. als Ausschnitt aus der Planzeichnung zur B-Plan-Satzung] im südöstlichen Bereich des geplanten Wohngebiets vorgehalten und demzufolge auch planungsrechtlich als eingeschossige Wohngebäude mit einem nicht ausbaufähigen Dachgeschoß und einer dementsprechend geringen Firsthöhe festgesetzt. Die Grundstücksvergabe erfolgt, wie zuvor dargelegt, durch die Gemeinde.



(Quelle: BIS-S, 27.10.2021)

Die Gemeindevertretung ist unter Würdigung der ermittelten und dargelegten Entwicklungspotentiale und den Darlegungen zur Sicherung der Umsetzung der Planung für den gemeindlichen Bedarf, wie zuvor ausgeführt, zu dem Ergebnis gelangt, dass eine Realisierung des geplanten Wohngebiets „Rumfleth“ angezeigt und aus gemeindlicher Sicht notwendig ist, um den Bedarf mit geeigneten Grundstücksflächen für den örtlichen Bedarf in dem maßgeblichen Planungszeitraum decken zu können.

In der abschließenden landesplanerischen Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 17.11.2021 wird ausgeführt, dass der Gemeinde Nortorf ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 31 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 verbleibt. Die geplanten 39 Wohneinheiten überschreiten den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen weiterhin.

Das Plangebiet kann jedoch dem Bereich des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des zentralen Ortes Wilster zugeordnet werden (Ziff. 6.1. (4) Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005). Gemeinden, die insgesamt oder mit einzelnen Ortsteilen im baulichen Siedlungszusammenhang mit einem zentralen Ort stehen, sollen mit diesen Teilen an der Entwicklung des zentralen Ortes teilnehmen. Voraussetzung ist eine enge Abstimmung und ggf. Zusammenarbeit mit dem zentralen Ort. Die Entwicklung darf nicht zu Lasten des zentralen Ortes gehen (Ziff. 6.1. (4) Regionalplan für den Planungsraum IV, Fortschreibung 2005 und Ziffer 3.1 (2) LEP- Entwurf 2020) Insoweit ist eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens unter der Maßgabe vertretbar, dass die Planung mit der Stadt Wilster abgestimmt ist.



#### 4.4 Landschaftspflegerische Belange in der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen bzw. versiegelbaren Flächen und die Herstellung von Abgrabungen oder Aufschüttungen bzw. Höhenangleichungen und sonstiger baulicher Anlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches kann gemäß § 8 LNatSchG i.V.m. § 14 BNatSchG grundsätzlich zu Eingriffen in Natur und Landschaft führen, da bauliche Anlagen (Bauflächen einschließlich Nebenanlagen und Betriebsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen, etc.) auf bisher baulich nicht genutzten Grundflächen hergestellt werden sollen.

Grundsätzlich gilt, dass der Eingriff soweit wie möglich zu vermeiden ist (⇒ Vermeidungsgebot). Nicht vermeidbare Eingriffe sind zu minimieren (⇒ Minimierungsgebot). Verbleibende Beeinträchtigungen sind auszugleichen (⇒ Kompensationsmaßnahmen).

*Mit dem Wechsel des Planungsinstruments erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans nach § 13b BauGB-Novelle'2021. Demzufolge entsteht kein Kompensationserfordernis, sofern keine nach anderen Bestimmungen geschützten Bereiche beeinträchtigt werden.*

Über die Belange des Naturschutzes im Bauleitplan ist nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB zu entscheiden.

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielsetzungen des BNatSchG:

- § 1 (3) Nr. 5 BNatSchG:  
„Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere [...] wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, [...]“
- § 1 (4) Nr. 1 BNatSchG:  
„Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere ... Naturlandschaften, Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, ...“

Zudem werden die artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 BNatSchG durch eine Potenzialabschätzung in Verbindung mit den Schutzgütern „Pflanzen“ und „Tiere“ (jeweils einschließlich der biologischen Vielfalt) in der Planung beachtet.



## 4.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

### 4.5.1 Fachplanungen

#### Landschaftsprogramm (1999):

Thema ( <b>L-Progr.</b> )	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karten 1 bis 4: keine Darstellungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor</li> </ul>

#### Landschaftsrahmenplan (Planungsraum III, Stand 2020):

Thema ( <b>LRP</b> )	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Karte 1: Darstellung der Wilsterau als Verbundachse</li> <li>○ Karte 2: keine Darstellungen</li> <li>○ Karte 3: Lage in einem ausgedehnten Hochwasserrisikogebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Neutral, die Wilsterau liegt westlich des Plangebiets und wird nicht verändert</li> <li>○ Neutral, es liegen keine übergeordneten Zielsetzungen / Maßgaben vor</li> <li>○ Beachtung, Beachtung der Lage innerhalb der Marsch auch mit Blick auf eine Entwässerung des Plangebiets</li> </ul>



**Landschaftsplan (1999):**

Thema (LP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<p>Karte „Bestand“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darstellung Grünlandflächen und Gräben sowie einem einfachen Kulturdenkmal an „Rumfleth“ (s. nachfolgende <b>Abb. 8</b>)</li> </ul> <p>Karte „Entwicklung“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Für das Plangebiet selbst sind Grünland und Gräben dargestellt. Südöstlich an „An der Ziegelei“ ist eine Eignungsfläche für die Siedlungsentwicklung dargestellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung                      die Darstellung entspricht dem heutigen Bestand an Grünland und Gräben; südöstlich angrenzend ist die Fläche jedoch zwischenzeitlich entlang „An der Ziegelei“ bebaut worden.                      Nach einer Novellierung des Denkmalschutzgesetzes ist die Kategorie „einfaches Kulturdenkmal“ entfallen.</li> <li>○ Beachtung                      Da die Fläche „An der Ziegelei“ zwischenzeitlich bebaut worden ist, besteht ein Bedarf zur Entwicklung dieser weiteren Fläche.</li> </ul>
<p>(Quelle: Amt Wilstermarsch)</p>	

Die Gemeinde Nortorf beabsichtigt, von einer Änderung bzw. Teil-Fortschreibung des festgestellten Landschaftsplanes trotz der fehlenden Darstellung einer Fläche für die bauliche Entwicklung abzusehen, da im Landschaftsplan keine Darstellungen enthalten sind, die einer Bebauung entstehen würden. Die Fläche wird wie zur Zeit der Aufstellung des Landschaftsplans als Grünland genutzt.

Zudem geht die Gemeinde Nortorf davon aus, dass alle beurteilungsrelevanten Aspekte des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 schutzgutbezogen enthalten sein werden. Es ist somit nicht zu erwarten, dass durch die Aufstellung einer Teil-Fortschreibung des Landschaftsplanes zusätzliche entscheidungserhebliche Informationen über die Schutzgüter entstehen würden.





**Landesentwicklungsplan (2010):**

Thema (LEP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nortorf liegt unmittelbar am Rand des Unterzentrums Wilster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung die geplante Wohnbebauung erfolgt nicht in einem Ort mit besonderer zentralörtlicher Funktion und dient somit der Deckung des örtlichen Bedarfs</li> </ul>

**Regionalplan (Planungsraum IV „alt“, Fortschreibung 2002):**

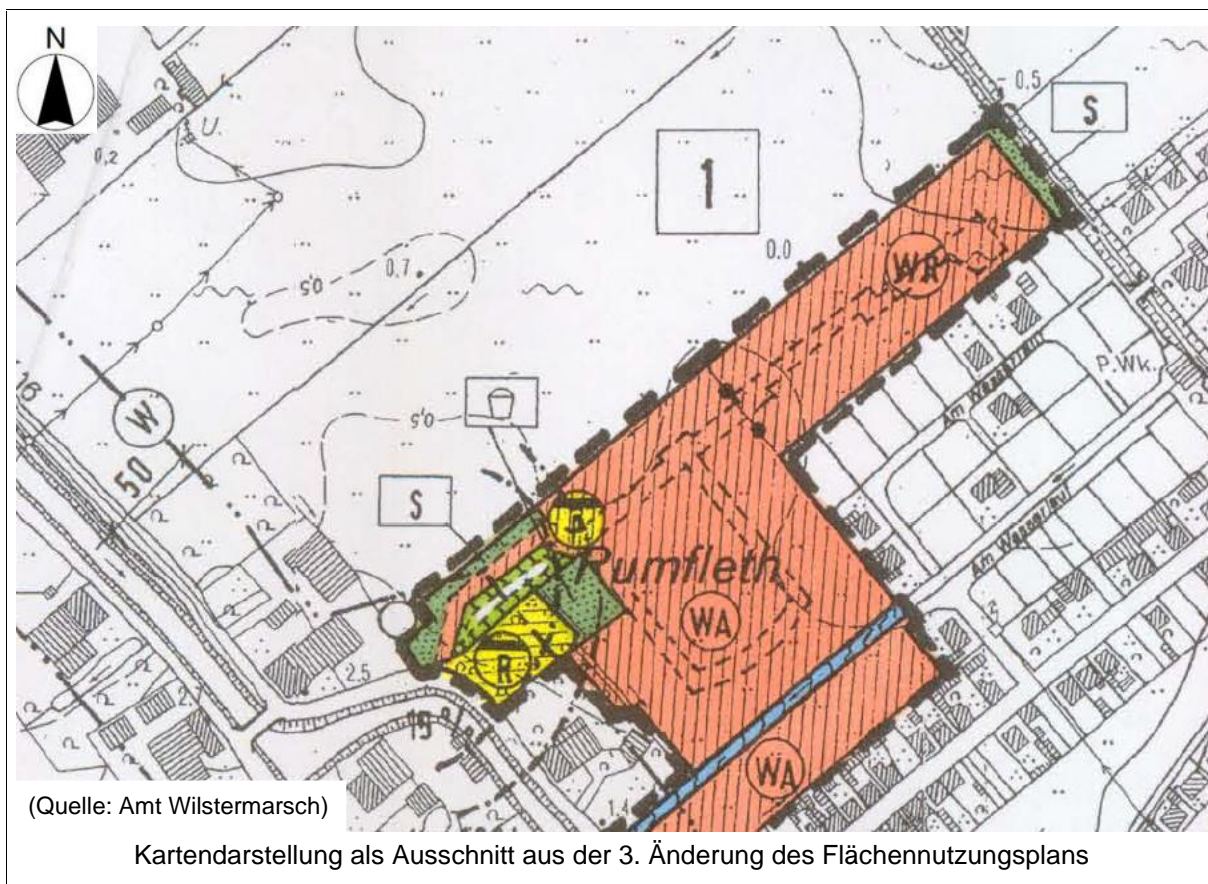
Thema (RP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Unterzentrums Wilster</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung, die geplante Wohnbebauung erfolgt zwar nicht in einem Ort mit besonderer zentralörtlicher Funktion, aber in räumlicher Verbindung zu dem Siedlungsraum von Wilster</li> </ul>

Für den Planungsraum III „neu“ wurde der Regionalplan zum Sachthema Windenergie mit Stand vom Dezember 2020 fortgeschrieben.

Die seitdem bestehenden Vorranggebiete für die Errichtung von Windenergieanlagen mit den Kennungen PR3\_STE\_065 (westlich gelegen) und PR3\_STE\_059 (östlich gelegen) sind aufgrund anderer Bestandsbebauungen soweit vom Plangebiet entfernt, dass nach Kenntnis der Gemeinde Nortorf hier keine Konflikte bezüglich einzuhaltender Abstände bestehen.

**Flächennutzungsplan einschließlich der rechtswirksamen Änderungen:**

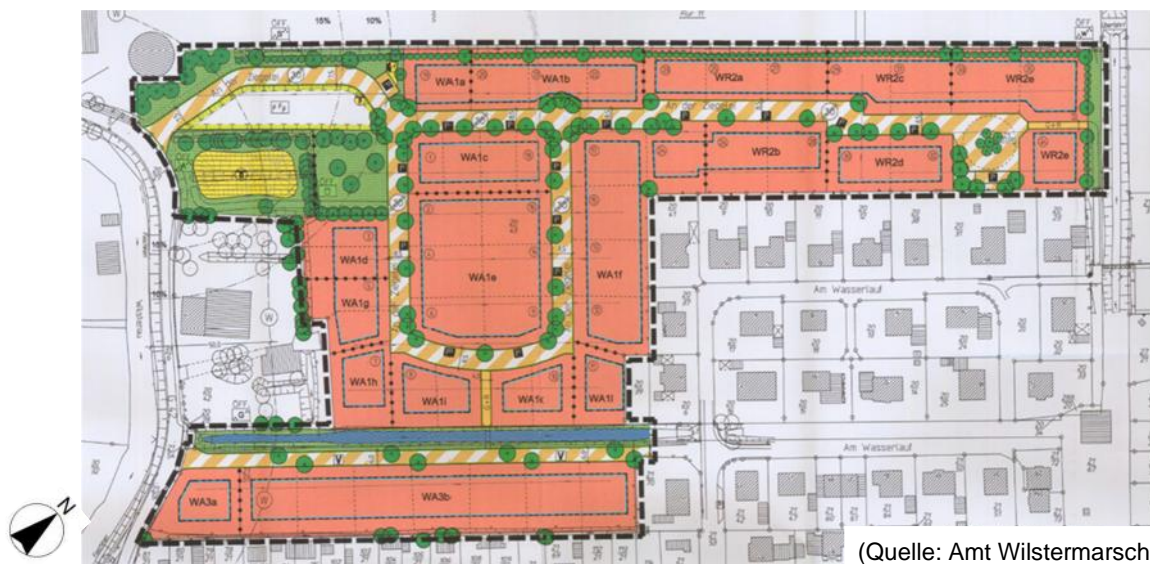
Thema (FNP)	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Darstellung des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft</li> <li>○ Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) wurde mit der Kennzeichnung als Teilfläche 1 für die südöstlich angrenzenden Flächen ein Wohngebiet geplant mit einer Straßenanbindung ausgehend von „Rumfleth“ und einem schmalen Grünstreifen entlang der Seite zu einem westlich liegenden landwirtschaftlichen Betrieb (s. nachfolgende <b>Abb. 9</b>)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung die Planung entspricht bisher nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, so dass eine 6. Änderung (im Zuge der Berichtigung) vorzunehmen ist.</li> <li>○ Beachtung das geplante neue Wohngebiet soll an das bestehende Straßennetz anschließen und eine Straßenanbindung über „An der Ziegelei“ erhalten. Mit der Straßenanbindung wird auch eine Reduzierung des Grünstreifens erfolgen.</li> </ul>



Für die **wohnbauliche Entwicklung** ist nach Beratung und Erörterung durch die gemeindlichen Gremien der Gemeinde Nortorf die Fläche nordwestlich „An der Ziegelei“ sehr gut geeignet für eine angemessene gemeindliche Entwicklung.

### **Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ (2001):**

Auf Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde der Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ in 2001 aufgestellt, siehe **Abb. 10** als Ausschnitt aus der Planzeichnung).





Das Plangebiet und somit das Wohngebiet „An der Ziegelei“ ist zwischenzeitlich vollständig erschlossenen und auch bebaut.

Zur Herstellung der Plangebieterschließungsstraße wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ zu ändern sein, denn der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet hier die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche „Schutzgrün“ mit einem Pflanzgebot zur Herstellung von Hecken und Baumpflanzungen sowie einer öffentlichen Parkplatzfläche an einer Fläche für einen Trafo (s. hierzu auch Kap. 1. und die dortige **Abb. 2** mit Kennzeichnung des Bereichs der geplanten Straßenanbindung von „An der Ziegelei“ zur nordwestlich angrenzenden Grünlandfläche, die nunmehr mittels des Bebauungsplans Nr. 6 ebenfalls einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden soll.

#### 4.5.2 Fachgesetze

Für die Planung können während des Planaufstellungsverfahrens folgende Fachgesetze bedeutend sein:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauGB'21</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 nach § 13b BauGB sowie für die zu treffenden Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung</li> <li>○ Anpassung der kommunalen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf den Landesentwicklungsplan (LEP) und den Regionalplan, Planungsraum IV „Alt“ bzw. III „neu“</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BauNVO'19</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der besonderen Art und dem Maß der baulichen Nutzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LBO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen sowie zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen (s. u.)</li> <li>○ § 1 beschreibt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</li> <li>○ §§ 14 bis 17 beinhalten Aussagen zur Eingriffs- und Ausgleichs-Regelung</li> <li>○ § 18 beschreibt das Verhältnis zum Baurecht</li> <li>○ § 30 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> <li>○ § 39 beinhaltet Regelungen zur Gehölzpflege mit Fristen für Arbeiten an Gehölzen</li> <li>○ § 44 in Verbindung mit § 7: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten</li> </ul>



Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die Bauleitplanung
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LNatSchG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ §§ 8 bis 11 beinhalten mit jeweiliger Bezugnahme auf das BNatSchG Grundaussagen zur Eingriffsregelung</li> <li>○ § 21 listet gesetzlich geschützte Biotope auf</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Biotopverordnung vom 13.05.2019</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ BBodSchG und BBodSchV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)</li> <li>○ Prüfung hinsichtlich der Einhaltung der Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ § 2 Anwendungsbereich und § 6 „Maßnahmen der Vermeidung und der Abfallbewirtschaftung“</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ LWG</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Denkmalschutzgesetz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung ggf. vorkommender Kulturdenkmale</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ A-RW 1 (Hrsg. LLUR-SH 2019)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig-Holstein Teil 1: Mengenbewirtschaftung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ RASSt 06 „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Beachtung bei der Anlage und Herrichtung von Erschließungsstraßen bzw. Anbindung an Erschließungsstraßen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) vom 04.09.2009</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets als Bezug zu Geruchsmissionen</li> </ul>

## 5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Auf Grundlage des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ wurde unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der umgebenden Bestandssituation sowie insbesondere unter Berücksichtigung ortsstruktureller sowie erschließungs- und entwässerungstechnischer Anforderungen und landschaftsplanerischer Belange ein aufeinander abgestimmtes „**Städtebauliches Konzept**“ erstellt und in der zwischenzeitlich erfolgten Projektentwicklung durch Einbindung von Fachplanungen weiterentwickelt (vgl. nachfolgende **Abb. 11** und auch als **Anlage** zu dieser Begründung), wobei sich die Zielsetzungen insgesamt für das Plangebiet sich wie folgt charakterisieren lassen:

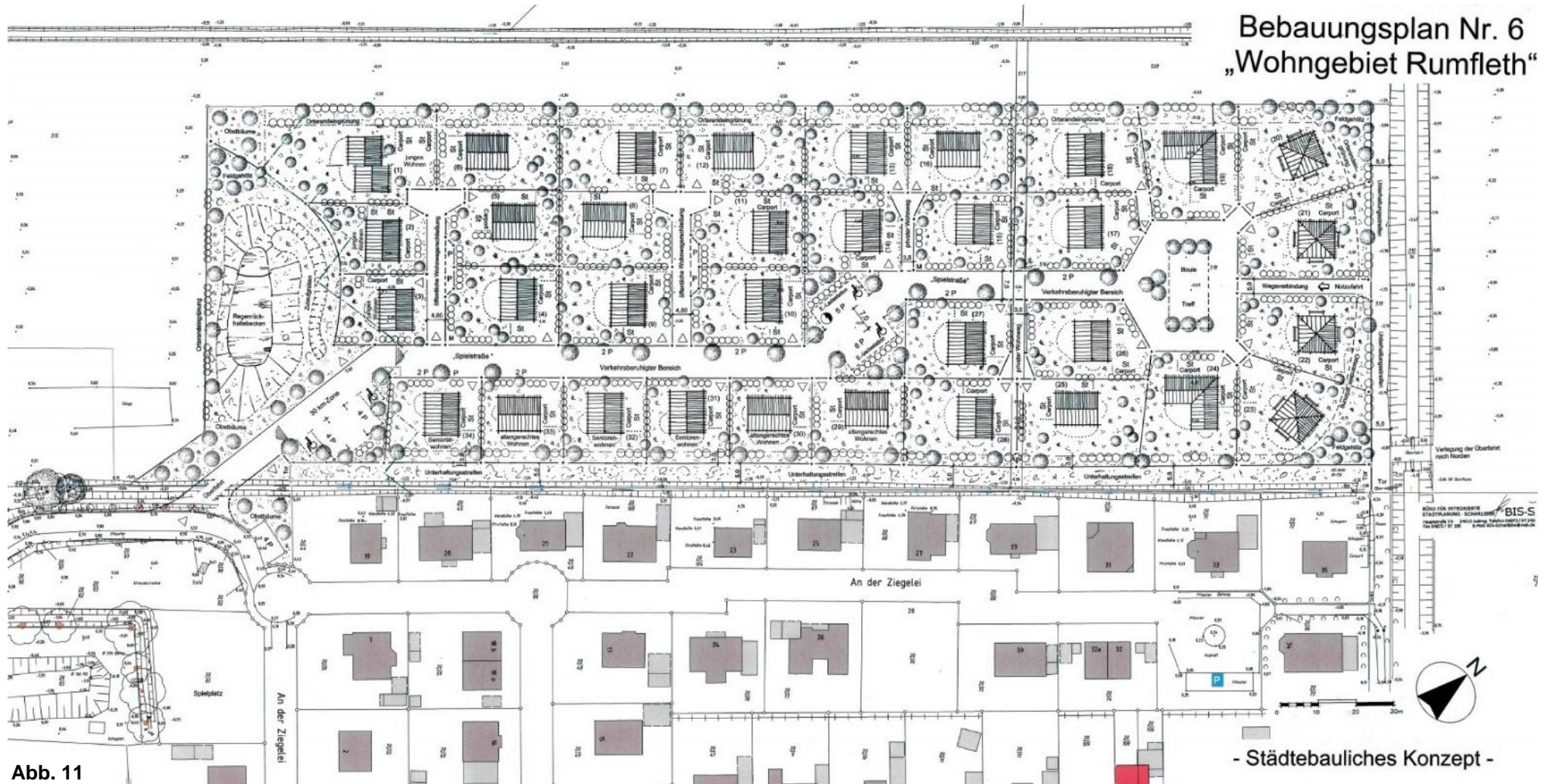
- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssystem („An der Ziegelei“),  
 (Ziffer 3.6.1, **1 G Fortschreibung LEP - Entwurf 2018**)

Gemeinde Nortorf b. Wilster  
Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ mit einer  
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21



„Satzung“



(Quelle: BIS-S, 20.05.2021)



- Erhalt und Weiterentwicklung des Orts- und Siedlungscharakters durch Ausweisung der innerorts gelegenen Plangebietsflächen als Wohnbaufläche im direkten Anschluss an die Bebauung im Bereich „An der Ziegelei“,  
(Ziffer 3.6.1, 4 Z Fortschreibung LEP - Entwurf 2018)
- Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Ortsstruktur, unterstützt auch durch fußläufige Wegeverbindungen.
- Schaffung von unterschiedlichen Wohnbaugrundstücken in Lage, Himmelausrichtung, Größe, Bebaubarkeit und Bebauungsdichte für unterschiedliche Personengruppen, wie z. B. Seniorenwohnen, junges Wohnen, altengerechtes Wohnen, familienorientiertes Wohnen.
- Schaffung auch von Wohnbaugrundstücken in 2. oder 3. Bautiefe mittels öffentlicher Wohnwegerschließungen oder als „Pfeifenstiellerschließung“, auch zur Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen und insbesondere zur Verringerung des Erschließungsaufwands und zur Reduzierung der Versiegelung.
- Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes auch im Hinblick auf die mögliche Bebauungsdichte und die Höhe baulicher Anlagen durch Vorgaben / Festsetzungen zur
  - zur Ortsrandbegrünung mit Pflanzgeboten
  - max. Grundfläche, auch im Sinne einer Gesamt - GRZ
  - absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässigen Firsthöhen in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen und teilweise zur Beschränkung des Dachgeschossausbausentsprechend den angesprochenen Personengruppen.
- Sicherung einer ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung des anfallenden Niederschlagswassers durch Maßnahmen der Versickerung / Verdunstung innerhalb eines neu anzulegenden Regenrückhaltebeckens und Funktionen zur Retention innerhalb des Plangebiets,
- Sicherstellung von ausreichend dimensionierten Unterhaltungstreifen an den beiden plangebietsbegrenzenden Gräben,
- Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Geruchsimmissionen des südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes durch Sicherstellung ausreichender Abstände,
- Einfügung aller baulichen Anlagen und wohnbaulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild durch Maßnahmen der Ortsrandeingrünung nach Nordwesten und Nordosten.
- Minimierung der nutzungsbedingten Versiegelung durch eine Unterschreitung der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO-Novelle'21 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bereits im Rahmen der städtebaulichen Konzeption und im Bebauungsplan selbst,
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, insbesondere durch eine sparsame Erschließung der Wohnbauflächen.

Diese vornehmlichen orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen in Verbindung mit den Belangen der Erschließung einschließlich Entwässerung an die städtebauliche Gesamtsituation werden mit dem vorliegenden „Städtebaulichen Konzept“ planerisch umgesetzt und für die planungsrechtliche Entwurfsplanung vorbereitet.



Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung wurden unter anderem die ortsstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o. g. planerischen Grundsätzen für den Bebauungsplan Nr. 6 entsprechend dem derzeitigen Planungsstand entwickelt, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche und insbesondere auch das landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach §§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1a BauGB).

## 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt (vgl. auch nachfolgende **Abb. 12a**).

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes werden für das Allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach werden nachzeitigem Planungsstand innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig sein. Darüber hinaus sind in allen Teilgebieten folgende Nutzungsarten, die nach § 4 Abs. 3 Nr. BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, unzulässig und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Prostitutionsgewerbe,
- Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Produktionen, Darstellungen, Handlungen und / oder Verkaufsartikel mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- Tierzuchtbetriebe,
- Speditionen, Fuhrunternehmen,
- Lagerhaltung und Lagerplätze innerhalb außerhalb von Gebäuden,
- Garagenanlagen.

In Verbindung mit einer „Baukörper-Festsetzung“ und einer angemessenen und gestaffelten höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und insbesondere eine den örtlichen Gegebenheiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung als Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung im Bereich „An der Ziegelei“ und „Zum Wasserlauf“ gesichert.

Mit den verbleibenden allgemein zulässigen Nutzungen, die entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig sein werden, ist das Kriterium der Gebietswahrung gegeben.



Es werden seitens der Gemeinde nur die Nutzungen ausgeschlossen, die allgemein und auch ausnahmsweise nicht ortsverträglich sind, wie z. B. Gartenbaubetrieb (aufgrund seines heutigen Flächenbedarfs maßstabssprengend und an dieser Stelle im Gemeindegebiet nicht ortsstrukturell verträglich), eine Tankstelle (eine weitere im räumlichen Zusammenhang mit der Stadt Wilster und in der vom klassifizierten Straßennetz abgesetzten Lage wäre nicht konkurrenzfähig) oder Schank- und Speisewirtschaften (die es in der Gemeinde / Umgebung bereits und noch in ausreichender Anzahl gibt).

#### Maß der baulichen Nutzung:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl von Vollgeschossen sowie durch die Festsetzung der öffentlichen Erschließungsflächen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf das notwendige, aber auch auf das erforderliche Maß beschränkt, mit dem einerseits das beschlossene „Städtebauliche Konzept“ (vgl. vorangestellte **Abb. 11**) mit seinen Inhalten und Zielsetzungen planungsrechtlich umgesetzt und realisiert werden kann und andererseits für die unbebauten Flächen eine angemessene Flexibilität bei der Realisierung der Bauvorhaben erreicht werden kann.

Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist

- zusätzlich eine Fläche von bis zu 20 m<sup>2</sup> für versiegelte gärtnerische Gestaltungsflächen, wie z. B. Wäscheplatz, Hof, Hauszugang, Wege o. ä. je Wohnbaugrundstück grundsätzlich, aber ausschließlich für die vorgenannten Nutzungen, zulässig.
  - ⇒ Diese Regelung, explizit auch als planungsrechtliche Festsetzung, soll sicherstellen, dass in nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren und auch zu einem späteren Zeitpunkt, bauliche Anlagen in dem vorgenannten Sinne möglich sind und die Gestaltung des wohnungsnahen Umfeldes sich den Ansprüchen oder Anforderungen anpassen kann, ohne dass hierzu Ausnahmegenehmigungen zu erteilen wären.

In die „Satzung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 werden Ausnahmen dahingehend aufgenommen, wonach

- Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke jeweils festgesetzte maximale Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,4 zulässig ist.
  - ⇒ Der erhöhte Flächenbedarf ergibt sich teilweise durch Anzahl erforderlicher Stellplätze pro Wohneinheit und durch längere Zufahrtsbereiche aufgrund der Lage zur Erschließungsstraße,
  - ⇒ wobei dennoch die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung von 50% und einer dementsprechenden Gesamt-GRZ von 0,6 wesentlich unterschritten werden.
  - ⇒ Zum „Ausgleich“ sollen die Vorgärten der geplanten Wohnbaugrundstücke vollflächig mit Vegetation begrünt und dauerhaft erhalten werden. Befestigte Flächen sind für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen, Hauszugangswege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.



Gemeinde Nortorf b. Wilster  
Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ mit einer  
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)

„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21



„Satzung“



Abb. 12a

(Quelle: BIS-S, 27.10.2021)



Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der öffentlichen und/oder der privaten Wohnwegerschließungen von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Baugrenze.

In gleicherweise sollen auch die übrigen Garten- und Freiflächen der Grundstücke begrünt werden. Geschotterte oder gekieste Flächen sind über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) zu unterlassen.

- Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil-)flächen an die öffentlichen Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen werden und notwendig sein werden, um den erschließungs- und entwässerungstechnischen Erfordernissen gerecht werden zu können.
  - ⇒ Diese im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben entsprechend der dann örtlich im Einzelfall vorzufindenden Situation soll grundsätzlich nicht zu Befreiungsanträgen führen, so dass die vorgenannte Regelung für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gelten wird.

#### Überbaubare Flächen:

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt überwiegend als „Baukörper - Festsetzung“. Sofern eine „Bauteppich-Festsetzung“ erfolgt, wird eine Mindestgrundstücksfläche festgesetzt. Somit wird insgesamt eine unmittelbare Umsetzung des „Städtebaulichen Konzeptes“ sichergestellt.

In die „Satzung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 wird eine Ausnahme aufgenommen, wonach

- die zu den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. pro Wohngebäude bzw. pro Gebäudezugang in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m überschritten werden dürfen.

Diese Ausnahme sichert für die Wohnbebauung eine angemessene Flexibilität bei der Positionierung der Gebäude bzw. bei der Freiraumgestaltung.

Stellplätze, Carports, Garagen und gebietstypische Nebenanlagen, hierzu gehören auch private Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen zur Versickerung / Verdunstung, werden entsprechend den Regelungen der LBO auch weiterhin außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Von einem generellen Ausschluss dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen wird die Gemeinde absehen, da gerade im straßenzugewandten Bereich, aber auch im rückwärtigen Grundstücksbereich, die o. g. baulichen Anlagen aus der wohnbaulichen Nutzung heraus sinnvoll und zu erwarten sind.

Städtebauliche bzw. ortsstrukturelle Gründe, dies nicht zuzulassen und dementsprechend auszuschließen, sind für die Gemeinde Nortorf nach derzeitigem Planungsstand nicht erkennbar, um eine solch nutzungseinschränkende Festsetzung zu treffen.

Jedoch müssen

- Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen, Schuppen und ähnliche bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die zu einer räumlichen Prägung der Vor- oder Gartenzone in Bezug auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche führen können, jedoch nicht Kfz- oder Fahrrad-Stellplätze und Müllabfallbehälter sowie ähnliche untergeordnete Nebenanlagen, müssen einen Abstand von mindestens 3 m zur angrenzenden Straßengrenzungsline einhalten,



so dass den verkehrssicherheitstechnischen Belangen und den Anforderungen an die Ortsge-  
stalt hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Grundfläche für Stellplätze, Carports und Garagen  
mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bis 3 BauNVO)

In Fortführung und Weiterentwicklung der Festsetzungen aus dem benachbart gelegenen Be-  
bauungsplan Nr. 3 darf in den Teilgebieten des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes  
(WA) die gestaffelt festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) abweichend von der  
in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1  
BauNVO geltende 50%-Regelung die für die geplanten Grundstücke festgesetzte maximale  
Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Ge-  
samt-GRZ von maximal 0,4 zulässig ist.

In die „Satzung“ zum Bebauungsplan Nr. 6 wird darüber hinaus eine Festsetzung / Ausnahme  
dahingehend aufgenommen, wonach

- o das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Gesamt-GRZ) für alle Grundstücke aus-  
schließlich für Balkone pro Wohneinheit um bis zu maximal 15 m<sup>2</sup> und für Terrassen  
einschließlich Stützmauern als bauliche Anlagen, sofern erforderlich und für allseitig ver-  
glaste Wintergärten, pro Wohnbaugrundstück insgesamt (Terrasse und Wintergarten zu-  
sammen) um bis zu maximal 30 m<sup>2</sup> überschritten werden,

Mit dieser von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO abweichenden Regelung will die Gemeindevertre-  
tung dem aktuellen Bedarf, der sich heute für die baulichen Nebenanlagen grundsätzlich  
ergibt, Rechnung tragen. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte sieht die Gemeindevertre-  
tung jedoch Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Bodenschutzes nicht nach-  
haltig berührt.

Höhe baulicher Anlagen:

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Rande der bebauten Ortslage und in un-  
mittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung im Bereich „An der Ziegelei“ wird zur Wahrung  
und zur verträglichen Weiterentwicklung des Ortsbildes seitens der Gemeinde Nortorf eine  
Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximal zulässigen  
Firsthöhe in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse unter den vorgenannten Aspekten  
für erforderlich erachtet.



**Abb. 12b**



**Abb. 12e**

unterschiedliche Haustypen unter den o.g. Voraussetzungen

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäu-  
dekubatur ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeit und  
den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.



Wichtig ist der Gemeinde Nortorf hierbei herauszustellen, dass bei einer Bebauung mit einer zwingenden Zwei-Geschossigkeit, das Dachgeschoss nicht (in dem früheren Sinne) als „Stafelgeschoss“ und auch als Nicht-Vollgeschoss und auch nicht als Dachgeschoss ausgebaut werden darf (vgl. auch vorangestellte Beispiele als **Abb. 12b** bis **Abb. 12e** zur möglichen Bauweise/Architekturform). Somit soll sichergestellt werden, dass eine optisch wirkende 3-Geschossigkeit vermieden wird und der Unterschied zwischen einem ein- und zweigeschossigen Wohngebäude nicht wesentlich sein sollte, da beide Bauformen die gleiche höchst zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) mit 9,50m erhalten werden.

Mit dem „Satzungsentwurf“ erfolgt im Vorgriff auf die parallel in Aufstellung befindliche Erschließungs- und Entwässerungsplanung die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes für jedes Baugrundstück und demzufolge für jede überbaubare Grundstücksfläche mit Höhenangabe über Normal Null (NHN), worauf sich dann die Höhenfestsetzungen (FH max.) entsprechend den Nutzungsschablonen beziehen.

#### Bauweise:

(§ 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend der „Baukörper-Festsetzung“ eine offene Bauweise  $> 0 <$  zum Erhalt und Weiterentwicklung der Siedlungs- und Nutzungsstruktur im Bereich „An der Ziegelei / Zum Wasserlauf“ sowie zum Schutz und zur Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes festgesetzt.

#### Anzahl der Wohnungen:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zum Erhalt und zur angemessenen Weiterentwicklung ortstypischer Wohnstrukturen wird innerhalb des Plangebietes eine Begrenzung der zulässigen Wohnungen im Wohnungsbau dahingehend vorgenommen, wonach bei einer Einzelhausbebauung maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude und bei einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig sein werden.

Diese Festsetzungen stehen in direkter Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Flächen als „Baukörper-Festsetzung“ und den Festsetzungen zur Bauweise, wonach in der offenen Bauweise nur Einzelhäuser zulässig sind sowie der Festsetzung einer gestaffelten höchstzulässigen Grundflächenzahl.

Die Gemeinde Nortorf geht davon aus, dass mit dieser Festsetzungskombination das vorgenannte städtebauliche Ziel einer angemessenen Bebauungsdichte erreicht werden kann.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung:

(§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 i.V.m. § 13a BauGB)

Auf die ausführlichen Darlegungen und Erläuterungen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen bzw. möglichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft im nachfolgenden Kapitel 7 wird an dieser Stelle verwiesen.

Gemeinde Nortorf b. Wilster  
Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ mit einer  
6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung)



„Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB'21

„Satzung“

Örtliche Bauvorschriften:

(§ 84 LBO)

Im Sinne der „Fortentwicklung“ in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen und der privaten Freiflächen (Begrünung der Grundstücke, Oberflächengestaltung, Einfriedungen, Dächer und Dacheindeckung, usw.) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt bzw. zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Die Gemeinde Nortorf lässt sich von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigt nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Grundstücksflächen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung und Beachtung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung (=> Bebauungsdichte) und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

## 7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Maßnahmen

### 7.1 Schutzgut Mensch

#### **Bestand:**

Der wesentliche Teil des Plangebiets wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Eine Zufahrt besteht aus westlicher von einem nah gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurstück 515 bzw. mit der Anschrift „Rumfleth Nr. 6“ (vgl. auch **Abb. 15**).

Die Verkehrsanbindung zum Plangebiet erfolgt von der Kreisstraße 16 (K 16) „Rumfleth“ über die Gemeindestraße „An der Ziegelei“ (vgl. auch **Abb. 13**), über die auch das südlich / südöstlich des Plangebiets bestehende Wohngebiet (des Bebauungsplanes Nr. 3) erschlossen wird. Entlang des östlichen / nordöstlichen Randes dieses Wohngebietes verläuft eine Fußwegverbindung, von der ein blind endender Stichweg (Flurstück 20/87) bis zum Rand des Plangebiets führt (vgl. auch **Abb. 16**).

Erholungseinrichtungen sind unmittelbar im und am Plangebiet nicht vorhanden, jedoch südlich „An der Ziegelei“ liegt ein öffentlicher Spielplatz (vgl. nachfolgende **Abb. 17** und **Abb. 18**).



**Abb. 13** Blick aus südwestlicher Richtung entlang „An der Ziegelei“ - der Pfeil weist auf den Bereich der geplanten Straßenanbindung



**Abb. 14** Blick aus westlicher Richtung über das Plangebiet hinweg auf die Gebäude des südöstlich angrenzend bestehenden Wohngebietes „An der Ziegelei“



**Abb. 15** Blick von der K 16 „Rumfleth“ auf den südwestlich des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Betrieb



**Abb. 16** Blick auf die nordöstliche Ecke des Plangebiets mit dem blind endenden Weg am östlichen Rand des Wohngebietes „An der Ziegelei“



Abb. 17

Blick auf den Spielplatz „An der Ziegelei“,  
der auch von den Kindern aus dem Plangebiet zur Verfügung stehen wird



Abb. 18

### **Bewertung:**

#### Lärmemissionen / -immissionen:

Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist nach Einschätzung der Gemeinde Nortorf mit keinen erheblichen Lärmimmissionen zu rechnen, da die geplante Wohnbebauung nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb „Rumfleth Nr. 6“ heranrücken wird als die zum Betrieb nächstgelegene bestehende Wohnbebauung „An der Ziegelei Nr. 19“.

Der B-Plan induzierte Zusatzverkehr wird über die Erschließungsstraße „An der Ziegelei“ nicht durch das bestehende Wohngebiet geführt, sondern an diesem vorbei zur Kreisstraße 16 „Rumfleth“, sodass Belastungen für die vorhandene Wohnbebauung ausgeschlossen werden können.

Eine „Schalltechnische Untersuchung“ wird daher seitens der Gemeinde Nortorf nicht für erforderlich gehalten.

#### Geruchsimmissionen

Im Rahmen der Bebauungsplanung und als Planungsgrundlage für die Erarbeitung des „Städtebaulichen Konzeptes“ wurden die auf das auszuweisende Plangebiet einwirkenden Geruchsbelastungen gutachterlich ermittelt (TÜV NORD Umweltschutz, Gutachten vom 09.02.2021, siehe auch als **Anlage** zu dieser Begründung). Unter Berücksichtigung der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) wurden 5 Betriebsstellen mit Tierhaltung festgestellt und die zu erwartenden Geruchsimmissionen wurden berechnet. Die Gutachter stellten fest, dass die Kenngrößen der Geruchsbelastung lediglich in einem kleinen Teil des Plangebietes im Südwesten über 10 % der Jahresstunden liegen. Im weitaus größten Teil des Plangebietes betragen die Kenngrößen jedoch höchstens 10 % der Jahresstunden. Der Immission(grenz)wert der GIRL für Wohngebiet wird dort eingehalten (vgl. auch nachfolgende **Abb. 19**).

Alle berücksichtigten Betriebsstellen sind bereits durch vorhandene Wohnhäuser in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt.

#### Sonstige Emissionen / Immissionen:

Weitere planungsrelevante Immissionsarten wie z. B. Lärm (s. oben), Stäube oder Lichtimmissionen sind für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Gemeinde Nortorf nicht vorhanden bzw. nicht relevant und werden daher nicht vertiefend betrachtet.



**Abb. 19**  
belästigungsrelevante Kenngrößen der Gesamtbelastung nach GIRL  
durch landwirtschaftliche Betriebe in Prozent der Jahresstunden  
(aus: TÜV NORD Umweltschutz 2021)

Aufgrund der teilweise an das Plangebiet und dementsprechend an die künftige Wohnnutzung angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zeitlich begrenzt zu Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) kommen. Auch geht die Gemeinde Nortorf davon aus, dass aufgrund der nah gelegenen Wohnnutzungen keine erhebliche Lärmeinwirkung aus einem Windpark gegeben sein wird.

Im Nahbereich des Plangebiets ist gemäß <https://www.schleswig-holstein.de/DE/Fachinhalte/Immissionsschutz/Downloads/12VO-Betriebsbereiche.html> (Stand 06.02.2020) kein so genannter Störfallbetrieb nach BImSchG vorhanden und es ist nicht erkennbar, dass infolge der Planrealisierung eine erhebliche Auswirkung auf einen Störfallbetrieb entstehen könnte.

Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen der Gemeinde Nortorf nicht vor bzw. sind ihr nicht bekannt.

#### Erholungsnutzungen:

Das Plangebiet selbst weist eine allgemeine Bedeutung für die Erholungsnutzung auf, da die Flächen nicht öffentlich zugänglich sind.

Es ist nicht erkennbar, dass durch die Entwicklung eines Wohngebietes eine bestehende Freizeitnutzung in relevanter Weise betroffen sein könnte. Eine Möglichkeit zur Herstellung einer fußläufigen Verbindung zu bestehenden Wegen ist im Nordosten des Plangebiets gegeben.





Der öffentliche Spielplatz „An der Ziegelei“ auf Flurstück 20/81 wird nicht verändert, sondern kann auch durch die Kinder aus dem neuen Wohngebiet genutzt werden.

Private Freizeitnutzungen auf den angrenzenden Wohngrundstücken werden künftig zwar in einem neuen Nutzungszusammenhang gestellt, jedoch werden hierdurch die privaten Freizeitnutzungen nicht erheblich beeinträchtigt, da durch die geplante Wohnbebauung eine gleichartige Nutzung direkt angrenzen wird.

### **Maßnahmen** **zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

#### Schutz vor Lärmeinwirkungen:

Nach Einschätzung und Kenntnis der Gemeinde Nortorf besteht aufgrund der zur Kreisstraße abgesetzten Lage des geplanten Wohngebietes kein Erfordernis zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen, denn es sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass hierdurch in dem Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wesentlich beeinträchtigt werden könnten.

#### Schutz vor Geruchsmissionen:

Der TÜV NORD Umweltschutz (2021) kommt zu dem Ergebnis, dass die Kenngrößen der Geruchsbelastung lediglich in einem kleineren Teil des Plangebietes im Südwesten, in der Nachbarschaft des Betriebes „Rumfleth Nr.6“ über 10 % der Jahresstunden liegen. Durch die Platzierung einer Fläche für Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung und -verdunstung sowie des Zufahrtsbereichs der Plangebietserschließung einschließlich einer Parkplatzanlage in dem Bereich mit einer Geruchsbelastung von mehr als 10 % der Jahresstunden, werden die Wohnhäuser in einer solchen Entfernung entstehen, dass für die Bewohner die Immissions(-grenz-)werte der GIRL eingehalten werden (vgl. auch vorangestellte **Abb. 19**).

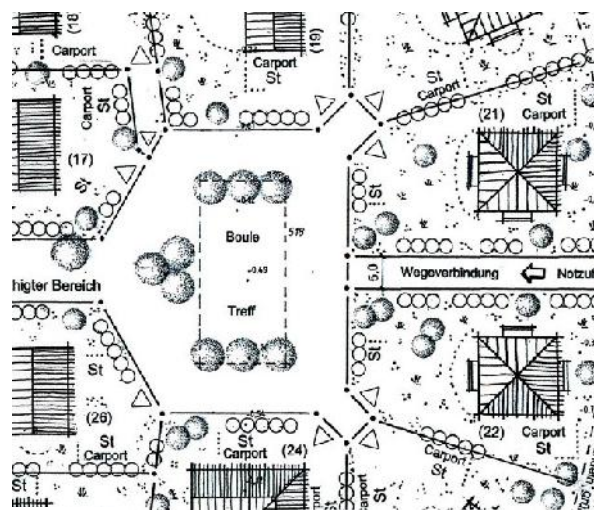
#### Sonstige Emissionen / Immissionen:

Da keine sonstigen planungsrelevanten Immissionen von der Gemeinde erwartet werden und zudem der Gemeinde nach dem derzeitigen Planungsstand nicht bekannt sind, werden diesbezüglich voraussichtlich keine Maßnahmen vorzusehen sein.

#### Erholungsnutzung:

In Hinblick auf Erholungsnutzungen oder Erholungsfunktionen werden keine besonderen Maßnahmen erforderlich, da hier keine erheblichen Veränderungen zu erwarten sind und planerisch mit dieser Bauleitplanung auch nicht vorbereitet werden. Eine straßenunabhängige Fußwegverbindung im Nordosten wird entwickelt und der Spielplatz südwestlich „An der Ziegelei“ kann genutzt werden.

Darüber hinaus besteht für die Gemeinde Nortorf die Möglichkeit, im Bereich der Wendeanlage unterschiedliche freizeit- und wohnumfeldbezogene Nutzungen zu etablieren (vgl. nebenstehende **Abb. 20**), die dann auch den „Altanliegern“ im Bereich „An der Ziegelei“ zu Gute kommen können.



**Abb. 20**

(Quelle: BIS-S, 20.05.2021)

Die Ausgestaltung dieser Fläche bleibt der weiteren politischen Willensbildung vorbehalten.



## 7.2 Schutzgut Pflanzen

Für den Plangeltungsbereich wurde am 16.01.2021 durch das Büro *Günther & Pollok Landschaftsplanung*, Itzehoe, eine Biotoptypenkartierung durchgeführt zur Erfassung der vorkommenden Biotoptypen unter Beachtung der Biotopverordnung (Stand 2019), des geltenden LNatSchG und des BNatSchG.

Aufgrund der Eindeutigkeit der Flächennutzungen und Abgrenzungen entsprechend einer örtlichen Vermessung ist nicht erkennbar, dass jahreszeitlich bedingte Defizite bei der Biotoptypenansprache bestehen. Es sind folgende Biotoptypen festgestellt worden:

### Grünland, intensiv bewirtschaftet



Abb. 21a

#### Lage:

Flurstücke 514, 516, 518 und 519 sowie angrenzend Flurstücke 515 tlw., 517 und 520

Es handelt sich bei den Grünlandflächen um intensiv gepflegte Mähweideflächen mit einer Beet-Struktur, in der die ehemaligen Gruppen durch Drainageleitungen ersetzt wurden. Typische Arten sind Wiesen-Fuchsschwanz, Knäulgras, Weidelgras, Weiches Honiggras, Großer Ampfer, Stumpfblättriger Ampfer, Rot-Schwingel, Gänseblümchen, etc.

Pflanzenbestände der feucht-nassen Standorte, der Trockenstandorte und arten- und strukturreiches Dauergrünland sind nicht vorhanden.

### Baumreihe



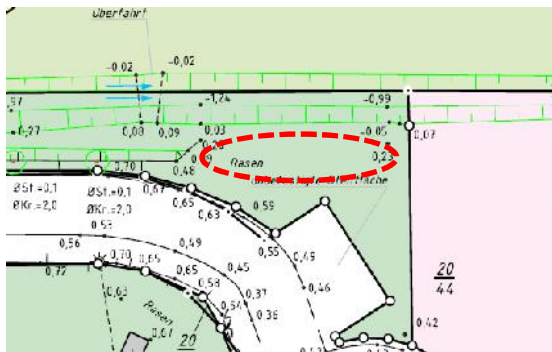
#### Lage:

auf Fl.st. 20/101 entlang des Randes zu Fl.st. 20/99 bzw. „An der Ziegelei“ - also in Nähe der geplanten Straßenanbindung

In einem Grünstreifen stehen 6 junge Feldahorn-Bäume mit StammØ je ca. 0,1 m.

Abb. 21b

### Strauchpflanzung



#### Lage:

Im nordöstlichen Teil von Flurstück 20/101.

Es handelt sich um eine kleine Gehölzpflanzung zur Einfassung einer kleinen Grünfläche / Freifläche am Rand der Straße „An der Ziegelei“.

Abb. 21c



### Einzelbäume



Abb. 21d

#### Lage:

auf Fl.st. 20/101, eher im südwestlichen Teil  
Es handelt sich um dicht beieinanderstehende  
Eschen in folgenden Größen (in Reihenfolge  
von W nach O):

- StammØ ca. 0,3 m
- StammØ ca. 0,45 m
- StammØ 2 x ca. 0,25 m
- StammØ ca. 0,35 m

### Graben 1



Abb. 21e

#### Lage:

parallel zur nordöstlichen Seite des Plange-  
biets Fl.st. 212/14 und 21/67

Es handelt sich um einen großen, tiefen Gra-  
ben mit steilen Böschungen, an denen sich  
auch von Rohrglanzgras dominierte Röhricht-  
arten angesiedelt haben, ohne dass ein Röh-  
richt mit Schutzstatus als Biotop nach § 30  
BNatSchG bestehen würde.

In Nähe zum südlichen Ende auf dem Flur-  
stück besteht eine ca. 4 m breite Brückenque-  
rung zur Nutzung durch einen landschaftlichen  
Betrieb.

### Graben 2



Abb. 21f

#### Lage:

parallel entlang der südöstlichen Seite des  
Plangebiets (Fl.st. 20/101, 514, 516, 518) bzw.  
entlang der Rückseite der bebauten Grundstü-  
cke von „An der Ziegelei“.

Vermutlich infolge der Vielzahl angrenzender  
Grundstücke ist der Graben sehr unterschied-  
lich strukturiert mit verschiedenen Uferformen  
und auf variierendem Bewuchs z. B. mit Schilf,  
Rohrglanzgras, Riesenschwaden, Flatterbinse,  
Zottiges Weidenröschen etc..

Einige Abschnitte sind auch von Gras und  
Staudenarten der ruderalen Standorte be-  
herrscht.



### Straße „An der Ziegelei“ mit Straßenrandstreifen



Abb. 21g

Lage:  
südwestlicher Rand und Zufahrtbereich zum  
Plangebiet, Fl.st. 20/99

„An der Ziegelei“ ist die von der K 16 „Rumfleth“ ausgehende Erschließungsstraße für ein Wohngebiet. An der südlichen Straßenseite ist ein Gehweg vorhanden. An der nördlichen Seite besteht ein Grünstreifen mit einer Baumreihe (s. oben) und auch einer kleinen Strauchpflanzung; der Randstreifen selbst wird als Rasen bzw. Grünfläche gepflegt.

### Zuwegung / Fußwegverbindung



Abb. 21h

Lage:  
im Nordosten an das Plangebiet reichend,  
Fl.st. 20/87

Es handelt sich um ein Flurstück, das bereits im Zuge der Planung des angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 3) zum einen als Zuwegung und zum anderen als Gewässerunterhaltungstreifen von Bauungen freigehalten wurde.

Die Fläche ist im Wesentlichen als Rasen bzw. Wiese angelegt.

### Landwirtschaftlicher Betrieb



Abb. 21i

Lage:  
Rumfleth Nr. 6 südwestlich des Plangebiets  
auf Fl.st. 515

Die baulichen Anlagen des Betriebs sind ca. 75 m (Güllebehälter) oder 85 m (Stall / Scheune) von der Plangebietsgrenze abgesetzt.

Lager- und Betriebsflächen sowie ein Futtersilo reichen jedoch dichter an das Plangebiet heran.



**Wohnbebauung mit Gärten**



Abb. 21j

Lage:  
 südöstlich des Plangebiets entlang der Straße  
 „An der Ziegelei“.

Die Wohnhäuser sind jeweils von Gärten umgeben, die je nach den Bedürfnissen der Bewohner sehr unterschiedlich gestaltet sind.

In diesen Bereichen sind keine Strukturen wie große Bäume oder andere Biotoptypen bekannt, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen des aufzustellenden B-Plans Nr. 6 bedürften.

Vorkommen weiterer Biotoptypen im Plangebiet oder mit einer darzustellenden Bedeutung für die Planung wie Waldflächen sind nicht bekannt.

Im Plangebiet sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt sowie aufgrund der Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten.

Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Auch ist weder ein FFH-Gebiet noch ein EU-Vogelschutzgebiet innerhalb eines Umkreises von ca. 3 km vorhanden.

**Bewertung und**

**Betroffenheit durch die Planung:**

Die Bewertung erfolgt auf Grundlage des LNatSchG, der Biotopverordnung und des Erlasses zur „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ in der derzeit aktuellen Fassung.

Flächen und Biotope mit sehr hoher Bedeutung	Nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG geschützte Biotope oder landschaftsbildprägende Großbäume sind <u>im Plangebiet nicht vorhanden</u> .
Flächen und Biotope mit hoher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumreihe, Bäume mittlerer Größe und Gehölzgruppen / Strauchpflanzung</li> <li>• Gräben</li> </ul>
Flächen und Biotope mit allgemeiner Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünland, intensiv bewirtschaftet</li> <li>• Gartenbereiche</li> </ul> <p>Es besteht / bestand eine intensive Pflege; durch die erheblichen Störungen konnten sich und können bisher nur relativ arten- und strukturarmer Bestände entwickeln.</p>
Naturfremde Flächen mit Vorbelastungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkehrsflächen mit Saumstreifen</li> <li>• Angrenzende Bebauungen (landwirtschaftlicher Betrieb und Wohnbebauungen „An der Ziegelei“)</li> </ul>

Beide NATURA-2000-Gebietstypen (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden aufgrund der deutlichen räumlichen Trennung durch Straßen und Bebauungen nicht planungsrelevant betroffen sein.



Da zum einen keine unmittelbare Nähe zu einem Natura-2000-Gebiet besteht und da zum anderen aufgrund des Planungscharakters mit der Folge von Wohnbebauungen im bisherigen Außenbereich keine relevanten Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch z. B. Nährstoff- oder sonstige Schadstoffemissionen zu erwarten sind, ist von Seiten der Gemeinde Nortorf ein Erfordernis für eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur Prüfung gemäß § 34 BNatSchG nicht erkennbar.

### **Artenschutzrechtliche Bewertung:**

Es ist nicht zu erwarten, dass in dem Plangebiet prüfungsrelevante Pflanzenarten vorkommen könnten. Daher ist eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

### **Maßnahmen**

#### **zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Nur die Straße „An der Ziegelei“ als Verkehrsanbindung ist bereits baulich geprägt, so dass hier keine geschützten bzw. besonders zu beachtenden Biotoptypen vorkommen, deren Beanspruchung einen Eingriff darstellen würden.

Die Beanspruchung der intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen und des Straßenseitenstreifens führt unter Nutzung des Planungsinstruments nach § 13b BauGB-Novelle '21 zu keinen bilanzierungsrelevanten Eingriffen.

Die Baumreihe aus Feldahorn entlang „An der Ziegelei“ kann voraussichtlich aufgrund der verkehrstechnisch erforderlichen Trassierung des Zufahrtbereichs der Erschließungsstraße nicht vollständig erhalten werden. Einige dieser Bäume werden zur Herstellung einer geeigneten Verkehrsanbindung nicht erhalten werden können. Aufgrund der geringen Größe kommt es nicht zu einem kompensationspflichtigen Eingriff. Ein besonderer Schutzstatus besteht für diese Bäume nach Kenntnis der Gemeinde Nortorf nicht.

*Mit Fortführung und Durchführung der Planung nach § 13b BauGB-Novelle '21 wird auch durch die Bebauung der Flurstücke 514, 516, 518 und 519 kein kompensationspflichtiger Eingriff entstehen.*

Die Gemeinde Nortorf geht davon aus, dass die Verlegung der landwirtschaftlich genutzten Brücke über „Graben 1“ im Nordosten des Plangebiets nur während der Bauzeit zu Störungen der Uferbereiche führen wird. Bei Realisierung der neuen Brücke in etwa gleicher Breite (5 m anstatt 4 m heute) entsteht nur eine geringfügig größere Versiegelung, da sie entsprechend den heutigen Anforderungen an das landwirtschaftliche Gerät um 1 m zu vergrößern ist. Da das Gewässer nach technischen Gesichtspunkten ausgebaut worden ist, werden nach dem Rückbau der bisherigen Querung keine anderen Biotoptypen vorliegen als derzeit. Eine verbleibende Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten. Die zusätzliche Verrohrung von 1,0 m ist im Zuge dieser Bauleitplanung zu ersetzen.

Zur Herstellung der Verkehrsanbindung muss der „Graben 2“ auf einer Länge von voraussichtlich 12 m Länge verrohrt werden. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereichs durch eine Grabenneuanlage, die westlich der geplanten Erschließungsstraße zum neuen Rückhaltebecken

(Quelle: ISP, 21.06.2021)

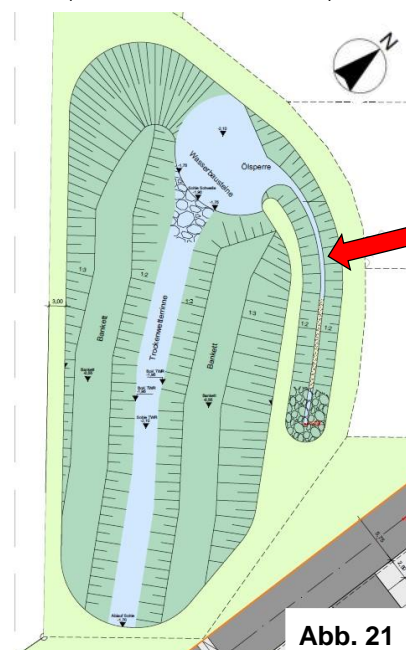


Abb. 21



hergestellt wird. Der Zulaufgraben (vgl. vorangestellte **Abb. 21** mit „rotem Pfeil“ für den Zulaufgraben lt. Vorentwurfsplanung „Entwässerung“) wird eine Länge von voraussichtlich ca. 40 m bis 50 m aufweisen, so dass die Kompensation, auch für die o.g. Grabenquerung, gegeben sein wird. Aufgrund der Länge des neuen offenen Grabens werden auch Störungen infolge der o. g. Brückenverlegung kompensiert.

Alle Arbeiten an ggf. bestehenden kleineren Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Daher sollten solche Arbeiten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.

Aufgrund der Planung ist darüber hinaus keine erhebliche Betroffenheit des Schutzgutes zu erwarten.

### 7.3 Schutzgut Tiere

Potenziell ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der Nutzungs- und Biotoptypen folgende mögliche Tiervorkommen als faunistische Potentialabschätzung planungsrelevant sein können:

- An umliegenden Gebäuden und in den Gehölzen aller Art (jeweils an den Rändern vor allem außerhalb des Plangebiets) können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen, die die vorhandenen Habitatstrukturen der gehölz- und strukturreichen Siedlungsräume annehmen könnten.

Typische Arten sind u. a. Amsel (*Turdus merula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) und Buchfink (*Fringilla coelebs*).

Großbäume ab ca. 0,4 m Stammdurchmesser könnten kleine Höhlungen aufweisen, die von Arten wie Kohlmeise (*Parus major*), Blaumeise (*Parus caeruleus*) oder Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) angenommen werden.

Brutvögel an Gebäuden können z. B. Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) und Haussperling (*Passer domesticus*) sein.

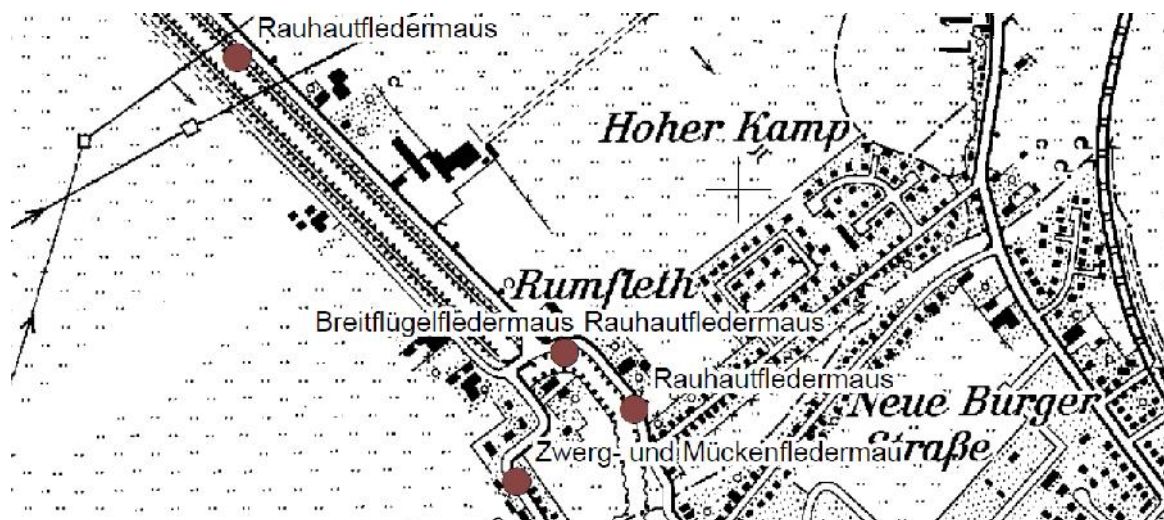
Vorkommen von anderen (standortgebundenen) Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht bekannt und auch nicht anzunehmen.

In dem offenen Grünland könnten ggf. Offenlandvögel wie Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) und Feldlerche (*Alauda arvensis*) vorkommen.

- Zudem können gemäß einer Auskunft des LLUR vom 20.01.2021 Sommer- und Winterquartiere von Fledermausarten wie den synanthropen Arten Breitflügel-Fledermaus, Zwergfledermaus, Rauhauf-Fledermaus und Mückenfledermaus in den Gebäuden und Großbäumen auf angrenzenden Flächen vor allem entlang der K 14 „Rumfleth“ bestehen - nicht jedoch im Plangebiet selbst.

Das Plangebiet weist eine generelle Eignung als Nahrungslebensraum für Fledermäuse auf, wobei über den offenen Flächen eher eine geringe Eignung besteht.

- Die Gräben 1 und 2 (s. oben „Schutzgut Pflanzen ...“) sind Gewässer mit einer Eignung für Amphibien wie Moorfrosch, Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch. Die Fläche des Plangebiets hat eine allgemeine Bedeutung als Landlebensraum für Amphibienarten.



**Abb. 22:** Darstellung der vom LLUR (2021) mitgeteilten Fledermausvorkommen in Nähe zum Plangebiet

- Reptilien (z. B. Blindschleiche oder Ringelnatter) können vereinzelt vorkommen. Biotoptypen mit einer Eignung als für die Arten unverzichtbare Kernhabitats sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden.
- „Graben 1“ weist aufgrund seiner Größe eine gewisse Eignung als Wanderstrecke für den Otter auf. Anhaltspunkte für ein Quartier sind nicht vorhanden.

Sonstige artenschutzrechtlich und bezüglich der Eingriffsbewertung relevante Tiervorkommen (⇒ insbesondere der Säugetiere, Fische, Libellen, Käfer und Schmetterlinge) sind nicht bekannt und aufgrund der stattfindenden intensiven Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes auch nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist die Erstellung eines gesonderten Fachbeitrags zum Artenschutz nicht vorgesehen, denn aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des auf ca. 12 m Länge begrenzten Eingriffs in „Graben 2“ sowie der Verlegung einer Brückenquerung von „Graben 1“ ist nicht erkennbar, dass ein besonderes Risiko bezüglich der Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG besteht, dass nicht durch die Einhaltung von Ausführungsfristen und ergänzenden Vergrämungsmaßnahmen aufgefangen werden könnte.

Eine Datenauskunft aus dem Artenkataster des LLUR vom 20.01.2021 ergab außer den oben abgebildeten Fledermausvorkommen für das Plangebiet keine bewertungs- und somit planungsrelevanten Angaben zu Tiervorkommen.

Geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete) gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG, ein FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet sind im und am Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung / Eingriffe:**

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung“ (LBV-SH 2016) ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand nachfolgende Zusammenstellung:





Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Amphibien	Ja / Nein	<p><b>Ja</b> bezieht sich auf die betroffenen Grabenabschnitte, sofern die Arbeiten während der Laich- und Larvalzeit ausgeführt werden sollten.</p> <p><b>Nein</b> bezieht sich auf die betroffenen Grabenabschnitte, wenn die jeweiligen Arbeiten außerhalb der Laich- und Larvalzeit ausgeführt werden.</p> <p>Es kann sein, dass einzelne Individuen von Amphibien sich ggf. während der Landlebensphasen im Plangebiet aufhalten. Das allgemeine Betroffenheitsrisiko führt jedoch nicht zu einer artenschutzrechtlichen Relevanz.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen, wenn bestimmte Ausführungszeiten eingehalten werden und / oder ergänzende Maßnahmen umgesetzt werden.</i></p>
Reptilien	Nein	<p>Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kernhabitate der Arten vorhanden.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Vögel	Ja / Nein	<p>Im Plangebiet besteht eine potentielle Bedeutung für Offenlandvögel.</p> <p>Auch bestehende Gehölze im Bereich der geplanten Straßenanbindung sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vogelwelt von Bedeutung.</p> <p>Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfrist für Arbeiten zur Baufeldräumung samt Bebauung sowie bei Arbeiten an Gehölzen eine Schonfrist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG eingehalten wird. Die Umsetzung geeigneter Vergrämuungsmaßnahmen ist ggfs. erforderlich</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird dann nicht vorliegen.</i></p>
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	<p>Alle Fledermausarten sind streng geschützt gem. § 7 BNatSchG, wobei für das Plangebiet nur eine Nutzung als Nahrungshabitat durch verschiedene anzunehmen ist. Sommer- und Winterquartiere werden ausgeschlossen.</p> <p>Bezüglich des Nahrungsreviers werden keine erheblichen Veränderungen auftreten, da die potenziell vorkommenden Arten auch im Siedlungsbereich jagen.</p> <p><i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i></p>
Säugetiere - sonstige	Nein	<p>Nur der Otter könnte bei einer Wanderung den Graben 1 als Orientierungslinie nutzen. Diese Struktur wird nicht verloren gehen, und da die Tiere im Regelfall nachtaktiv sind, ist auch durch Bautätigkeiten keine relevante Betroffenheit zu erwarten.</p>



		Hinweise auf andere relevante Arten liegen nicht vor. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
<b>Libellen</b>	<b>Nein</b>	Es sind innerhalb des Plangebietes keine geeigneten natürlichen / naturnahen Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume von erheblichen Eingriffen betroffen. Grabenverluste werden innerhalb des Plangebiets ausgeglichen und ein Rückhaltebecken wird als neuer Lebensraum entstehen. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
<b>Fische und Neunaugen</b>	<b>Nein</b>	Graben 1 wird durch die Verlegung einer Brückenquerung betroffen sein, ohne dass das Gewässer selbst wesentlich verändert wird. Graben 2 weist keine Eignung als Fischhabitat auf. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
<b>Käfer</b>	<b>Nein</b>	Im Plangebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor bzw. es werden die Gewässerhabitate nicht verringert – es werden nach Umsetzung der Planung mehr Gewässer vorhanden sein als derzeit. <i>Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.</i>
<b>Weichtiere</b>	<b>Nein</b>	Es sind innerhalb des Plangebietes keine geeigneten natürlichen / naturnahen Gewässer und Feuchtlebensräume vorhanden mit einem Potenzial zum Vorkommen der relevanten Weichtierarten vorhanden, so dass <i>kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.</i>

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“
4. [...] (Zugriffsverbote)

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze artenschutzrechtlich dann relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Da im vorliegenden Planungsfall auch am Boden brütende Vogelarten betroffen sein könnten, ist die u. g. Schonfrist auch zum Schutz von Brutplätzen und Jungvögeln zu beachten oder sind geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu ergreifen.



Arbeiten an Gewässern müssen eine ggf. relevante Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Art Moorfrosch berücksichtigen.

### **Maßnahmen**

#### **zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Alle Arbeiten an Gehölzen dürfen grundsätzlich gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Sofern jahreszeitlich bedingt eine Bauausführung während der Schonzeit nicht vermeidbar sein sollte - z. B. aufgrund der Witterungsverläufe im Winter oder der winterlichen Bodenbeschaffenheit - sind im Plangebiet Maßnahmen zur Vergrämung von am Boden brütenden Vögel bereits vor Beginn der Brutsaison bis zum 01. März umzusetzen. Nach dem 31. August eines Jahres ist nicht mehr mit am Boden brütenden Vogelvorkommen zu rechnen, so dass diese Vergrämungsmaßnahme nach dem 31. August beendet werden kann.

Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist vom 01. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG durch Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum des Winterhalbjahres und bei Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter vom 01. März bis Ende August sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

In den genannten Schonfrist-Zeiträumen ist davon auszugehen, dass hier gemäß § 44 BNatSchG keine Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Mauserstätten der nach § 7 BNatSchG besonders oder streng europäischen Vogelarten bestehen. Es ist aufgrund der obigen Fristsetzungen davon auszugehen, dass die Vogelarten dann während der nächsten Brutzeit ohne Schaden zu nehmen auf andere Flächen, Gehölze oder auf Gebäude ausweichen können.

Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden. Die lokalen Populationen werden nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz von potenziellen Vorkommen des Moorfrosches sind Arbeiten an „Graben 1“ und „Graben 2“ nicht in der Laich- und Larvalzeit zwischen dem 01. März und dem 30. Juni eines Jahres auszuführen. Sofern es aus Gründen des Bauablaufs unvermeidbar sein sollte, die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums auszuführen, und wenn ein zeitliches Vorziehen der Arbeiten an den Gräben nicht möglich sein sollte, sind folgende Maßgaben umzusetzen:

- Prüfen der Gräben auf entsprechende Vorkommen
- Vorgefundene Laichballen sind vollständig einzusammeln und in einen Graben ohne baubedingte Betroffenheit zu verbringen
- Vorgefundene adulte Tiere sind einzusammeln und in einen Graben ohne baubedingte Betroffenheit zu verbringen
- Der durch Bauarbeiten betroffene Gewässerabschnitt ist für die Dauer der Bautätigkeiten am Graben durch einen Amphibienschutzzaun vor dem erneuten Einwandern von Amphibien zu schützen

Abweichungen von den genannten Zeiträumen und sonstigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.

Da bei Einhaltung der Schonfristen und Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 keine weiteren Maßnahmen einschließlich CEF-Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionen von Habitaten zu ergreifen.



## 7.4 Schutzgut Boden

Baugrunduntersuchungen zur Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung wurden im Plangebiet bisher nicht durchgeführt. Diese werden dann für die in Vorbereitung befindliche Erschließungsplanung zeitnah für das gesamte Plangebiet durchgeführt.

Nach der Bodenkarte für Schleswig-Holstein, veröffentlicht im Landwirtschafts- und Umweltatlas SH (<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>), steht im Plangebiet auf ganzer Fläche Kleimarsch an als Boden aus Schluff bis Ton mit Grundwasser zeitweilig oberhalb von 0,8 m unter Flur.

Es liegen bisher keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor.

Versiegelungen sind nur im Bereich der Gemeindestraße „An der Ziegelei“ vorhanden, an die die Erschließung des geplanten Wohngebiets angebunden werden soll.

Hinweise auf *Bodenbelastungen oder Kontaminationen* liegen der Gemeinde Nortorf nicht vor und wurden im Rahmen der Beteiligungsverfahren auch durch die untere Bodenschutzbehörde nicht benannt.

Aufgrund der Inhalte und Darstellungen der gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ergeben sich für das Plangebiet keine weiteren Angaben.

Hinweise auf *Kampfmittel* liegen der Gemeinde Nortorf entsprechend der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel in der vom 29.04.2016 gültigen Fassung für das Plangebiet nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Zufallsfunde sind durch die Gemeinde als Erschließungsträgerin bzw. durch den Ausführenden von Bauarbeiten unverzüglich der Polizei zu melden.

### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Die Plangebietsflächen liegen mit Ausnahme der Straße „An der Ziegelei“ und somit im Wesentlichen (⇒ Flurstücke 20/101, 514, 516, 518, 519 und 212/14) im bauplanungsrechtlichen Außenbereich der Gemeinde Nortorf.

Flurstück 20/99 (vorh. Straße) liegt hingegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 und im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind, die über das bisher zulässige Höchstmaß hinausgehen.

*Mit Fortführung und Durchführung der Planung nach § 13b BauGB-Novelle '21 wird auch durch die Bebauung der Flurstücke des Außenbereichs kein kompensationspflichtiger Eingriff entstehen*

Vorkommen von besonders seltenen oder zu schützenden Bodenformen bzw. Bodentypen gemäß des Landschaftsprogramms, Kap. 3.1.2, Tab. 3, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zu beachten ist allerdings, dass im gesamten Plangebiet geringe Grundwasserflurabstände anzutreffen sind, d.h., dass das Grundwasser zumindest zeitweise weniger als 0,8 m unter Flur ansteht. Über dem gering durchlässigen Kleiboden kann das Wasser bis in Höhe des Geländes aufstauen. Gleichwohl haben sich abseits der Gräben keine Biotoptypen der Feucht- / Nassstandorte entwickelt.

Abgrabungen und Aufschüttungen werden wahrscheinlich auch auf den Teilflächen des Plangebietes außerhalb der Baugrenzen erforderlich, um geeignete Wohngrundstücke anzulegen bzw. teilweise auch aus Gründen der Oberflächenentwässerung.



### Maßnahmen

#### zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Die Böden der Kleimarsch weisen in der Regel eine eingeschränkte Eignung als Baugrund auf, denn der Boden ist stark verformbar und vor allem in der feuchten Jahreszeit nur eingeschränkt belastbar.

Die Prüfung der grundsätzlichen Eignung als Baugrund bzw. die Darlegung von ggf. zu beachtenden Maßnahmen soll im Rahmen einer Baugrundbeurteilung erfolgen. Darstellbare Ergebnisse liegen zu diesem frühen Stand der Planung noch nicht vor und werden im Zuge der Arbeiten zu der parallel in Bearbeitung befindliche Erschließungs- und Entwässerungsplanung vorgenommen. Sie werden in die Erstellung der endgültigen Planfassung eingestellt, sofern sie bis zu dem Zeitpunkt vorliegen sollten oder werden ansonsten in der nachgeordneten Planrealisierung zu beachten sein.

Konkrete und auf jedes einzelne Bauvorhaben abgestimmte Maßnahmen bedürfen der qualifizierten Klärung im Vorwege der Baurealisierung, um zum einen die individuellen Gebäude beurteilen zu können und um zum anderen kleinflächige Wechsel im Bodenaufbau erkunden zu können.

Der flächig anstehende Oberboden (Mutterboden) wird als Baugrund wahrscheinlich nicht geeignet sein. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers der Bau von Kellern nicht bzw. nur mit besonderen Maßnahmen möglich sein wird und dass für Baukörper Stützpfähle erforderlich sein werden.

Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg umgehend zu benachrichtigen.

## 7.5 Schutzgut Wasser

Im und am Plangebiet bestehen folgende Oberflächengewässer (s. auch Kap. 7.2 Schutzgut Pflanzen):

- „Graben 1“ an der östlichen des Plangeltungsbereichs mit einer landwirtschaftlich genutzten Brückenquerung
- „Graben 2“ entlang der südöstlichen Seite des Plangebiets als Grenzgraben von den Flurstücken 514, 516 und 518 zum Flurstück 20/101 an „An der Ziegelei“ und zu den Gartenbereiche der angrenzenden Wohngrundstücke der Wohnbebauung „An der Ziegelei“

Gemäß der Bodenkarte (s. Kap 7.4 Schutzgut Boden) steht das Grundwasser zeitweilig weniger als 0,8 m unter Flur an, wobei Schwankungen von mehreren Dezimetern zu erwarten sind und das Wasser über dem gering durchlässigen Schluff und Ton des Kleimarschbodens auch bis in Oberflächennähe auftreten kann.

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß des Landwirtschafts- und Umweltatlas SH, des Landschaftsrahmenplans und des Regionalplans nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Die Gemeinde Nortorf liegt gemäß Landschaftsrahmenplan (Stand 2020) in einem ausgedehnten Hochwasserrisikogebiet, das sich über die Flussmarsch erstreckt.

Eine Gefährdung besteht gem. der Hochwasserrisikokarte HQ200 (2. Berichtszyklus 2018-2021, vgl. nachfolgende **Abb. 23**) für das Plangebiet nicht.

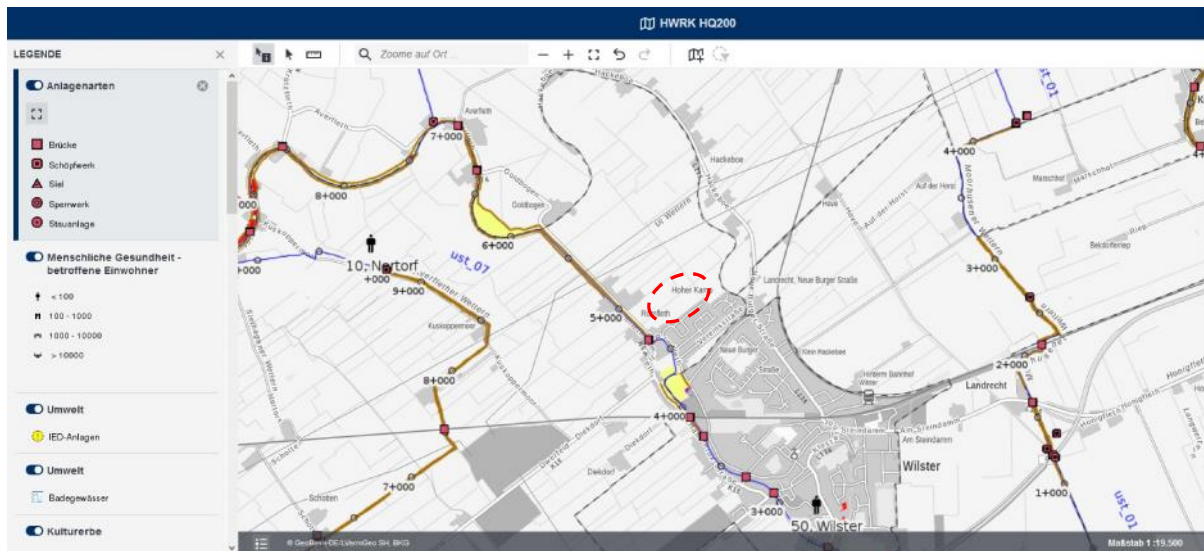


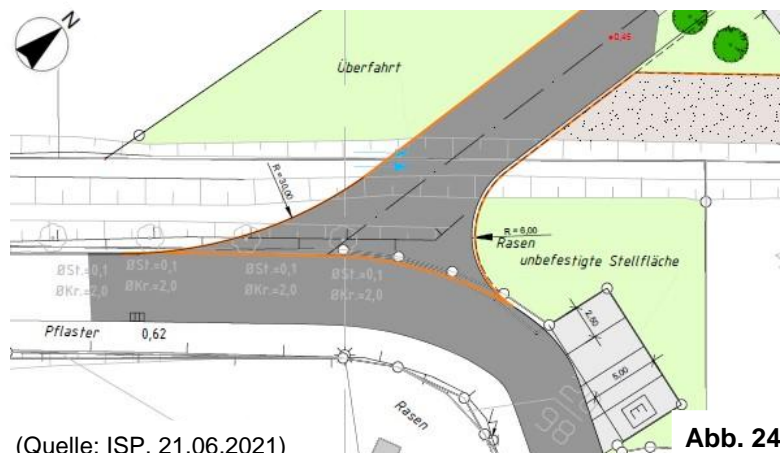
Abb. 23

**Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:**

„Graben 1“ wird betroffen sein durch die Verlegung der landwirtschaftlichen Querung / Überfahrt um ca. 100 m in nördliche Richtung, da ein Verbleiben an der bisherigen Stelle mit Realisierung des Wohngebiets eine Nutzung für die Landwirtschaft nicht ermöglichen würde; es entstünde eine längere Zuwegung und das Wohngebiet müsste passiert werden. Die bisherige Brückenbreite von 4 m wird entsprechend den aktuellen Anforderungen am neuen Standort um 1,0 m zu vergrößern.

„Graben 2“ wird zur Herstellung einer Erschließung / Verkehrsanbindung von / zur Gemeindestraße „An der Ziegelei“ in einer Breite von ca. 12 m zu queren sein (vgl. auch nebenstehende **Abb. 24**) - eine Verrohrung wird es hier geben.

An den „Gräben 1 und 2“ sind jeweils Unterhaltungstreifen von 5 m Breite, bezogen auf die obere Böschungskante des jeweiligen Grabens, zu beachten.



(Quelle: ISP, 21.06.2021)

Abb. 24

Durch die künftigen Bebauungen werden kleinräumig die Oberflächenabflüsse verändert. Das im Plangebiet vor allem aufgrund der zusätzlich befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird in einem neuen System gesammelt und entsprechend eines in Bearbeitung befindlichen Entwässerungskonzeptes einer Stauvorrichtung (⇒ Regenrückhaltebecken mit Funktionen der Retention) zugeleitet und von dort als Notüberlauf dem bestehenden System zugeführt. Für diese Zuführung wird ein offener Grabenabschnitt von der neuen Erschließungsstraße zum Rand des Retentionsraumes hergestellt. Der Notüberlauf des Beckens erfolgt mit einer Rohrleitung zum bestehenden Rückhaltebecken südlich der Gemeindestraße „An der Ziegelei“.



Es wird angestrebt, dass die Grabenlängen im / am Plangebiet nicht kürzer sind als es bisher der Fall ist.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist nach Einschätzung der Gemeinde Nortorf eine Versickerung des Oberflächenwassers infolge einer zu geringen Durchlässigkeit des Schluffes und des Tons nicht möglich.

Bedingt durch das oberflächennah anstehende Stauwasser wird es nicht oder nur unter Umsetzung besonderer Maßnahmen möglich sein, einen Keller oder andere Anlagen herzustellen, die eine Gründung bzw. Bautätigkeit im Bereich des Grundwassers erfordern.

Die Entwicklung des Baugebietes erfolgt in einem Hochwasserrisikogebiet in einer Art und Weise wie es für die gesamten Marschenbereiche gegeben ist. Die bestehenden Eindeichungen zum Schutz vor Überschwemmungen werden nicht gefährdet und es wird kein zusätzlicher Schutz durch einen Deichbau erforderlich.

### Maßnahmen

#### zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Bezüglich von Oberflächengewässern wird von einer neuen Grabenlänge von zwischen ca. 40 m bis ca. 50 m ausgegangen, so dass der Verlust von ca. 12 m und 1,0 m aufgrund des Erschließungsstraßenbaus und sogar aufgrund des ggfs. breiteren Baus der zu verlegenden landwirtschaftlichen Querung von „Graben 1“ aufgewogen werden kann.

Entsprechend den bisherigen Planungsüberlegungen im Rahmen eines „Wasserwirtschaftlichen Konzeptes“ werden folgende Maßnahmen im Zuge der Entwässerung geplant (vgl. auch nebenstehende **Abb. 25**).

- Die Ableitung des gesammelten Niederschlagswasser wird über einen Hauptkanal in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken in Form von Regenrückhalte- und Verdunstungsflächen eingeleitet.
- Das geplante Regenrückhaltebecken wird als naturnahes offenes Erdbecken (Trockenbecken) mit einer Böschungsneigung 1:3 gestaltet. Eine Versickerung wird aufgrund der in der Wilstermarsch anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht angesetzt.
- Um bei geeigneten jahreszeitlich- und witterungsbedingten Verhältnissen die Versickerung zu ermöglichen, wird auf eine Dichtung des RRB verzichtet.

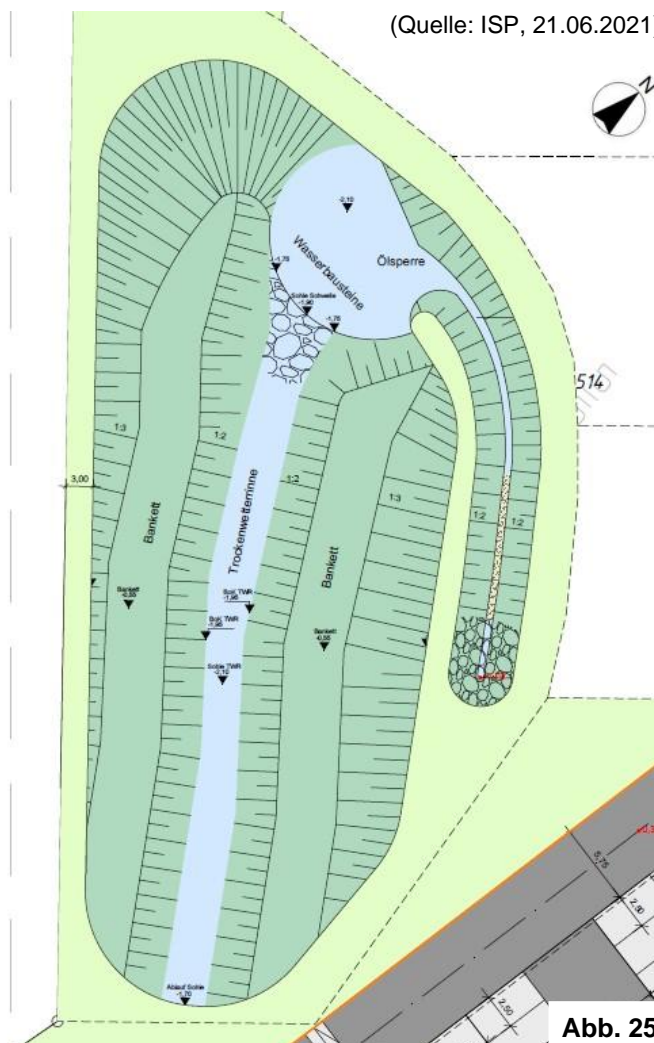


Abb. 25



Sollten bei Bau des RRB stark wasserführende Sandbänder angetroffen werden, sind diese ggf. abzudichten.

- Beim Bau des RRB wird der anstehende Mutterboden seitlich gelagert und nach den Profilierungsarbeiten wieder in Sohle und Böschungen abgedeckt.
- Das RRB wird durch einen ständig wasserführenden Graben gespeist. Bei Einleitung in das Becken durchläuft der Zufluss einen Absetzbereich mit einer schwimmenden Tauchwand.
- Das RRB bindet über ein Drosselbauwerk an das vorhandene Regenrückhaltebecken „An der Ziegelei“ an. Das RRB wird gemäß DWA-A 117 für ein 5-jähriges Regenereignis bemessen. Bei dem Aufstau des RRB ergibt sich teilweise ein Einstau in die geplante RW-Kanalisation. Aus wirtschaftlichen Gründen in Bezug auf die anstehenden Höhenverhältnisse ist dieser Einstau als unproblematisch zu bezeichnen.

Die Lage in einem Hochwasserrisikogebiet ist allgemein zu berücksichtigen, jedoch ergibt sich nach Einschätzung der Gemeinde Nortorf in diesem Planungsfall kein Erfordernis zur Festsetzung besonderer Maßnahmen.

## 7.6 Schutzgüter Luft und Klima

Für den Plangeltungsbereich liegen keine detaillierten Klimadaten vor. Ferner ist eine Relevanz detaillierter Angaben für die Planung nicht erkennbar.

Als generelle Aussage ist davon auszugehen, dass das Plangebiet im Sektor von Südwesten über den Süden bis zum Nordosten durch vorhandene Bebauungen mit den jeweiligen Gehölzbeständen entlang der Straßen „Rumfleth“ und „An der Ziegelei“ relativ gut gegen Windwirkungen abgeschirmt ist.

Hingegen sind von Westen über Norden bis zum Nordosten keine schützenden Einfassungen vorhanden, so dass die Witterungseinflüsse offen einwirken können.

Besondere klimatische Effekte wie Kaltluftflüsse und Kaltluftsammler o. ä. sind aufgrund der geringen Reliefunterschiede nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen der Gemeinde Nortorf die in Zusammenhang mit Kap. 7.1 dargelegten Einflüsse durch Gerüche aus einem landwirtschaftlichen Betrieb vor (⇒ „Rumfleth“ Hausnr. 6), auf die hier verwiesen wird. Aus den gemeindlichen Planungen und anderen Quellen liegen der Gemeinde keine planungsrelevanten Hinweise auf weitere besondere Situationen wie emittierende Gewerbebetriebe o. ä. vor.

### **Bewertung und Betroffenheit durch die Planung:**

Im Rahmen der Planung sind die von dem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb einwirkenden Geruchsimmissionen beachtet worden, indem das Plangebiet selbst so weit von den Geruchsquellen abgerückt platziert wurde und durch die Lage des Rückhalte- und Verdunstungsbeckens der Abstand einschließlich Plangebietszufahrt und Parkplatzanlage zu den Wohngebäuden soweit vergrößert wurde, dass über die Angaben in Zusammenhang mit Kap. 7.1 hinaus keine erhebliche Betroffenheit zu erwarten ist.

Das Plangebiet hat mit Ausnahme des genannten landwirtschaftlichen Betriebs eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.





Die Gemeinde Nortorf geht davon aus, dass durch die Entwicklung von Wohnbauflächen keine beurteilungs- bzw. planungsrelevanten Auswirkungen der Luftqualität und des Klimas vorliegen und auch nicht entstehen werden.

### **Maßnahmen**

#### **zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Da keine erheblichen Auswirkungen durch das Plan-Vorhaben zu erwarten sind, besteht bezüglich dieser Schutzgüter dann auch kein Kompensationsbedarf.

Die in Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaft dargelegten Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung werden auch die Einwirkung der Witterungseinflüsse auf die Wohnnutzungen minimieren.

## **7.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)**

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine bisher als Grünland intensiv bewirtschaftete Nutzfläche mit

- Lage nordöstlich eines landwirtschaftlichen Betriebs („Rumfleth Nr. 6“),
- einem östlich / südöstlich angrenzenden Wohngebiet an „An der Ziegelei“,
- einem großen Vorflutgraben nordöstlich des geplanten Wohngebietes
- und weiteren Grünlandflächen nördlich / nordwestlich angrenzend.

Im Südwesten reicht das Plangebiet bis nah an die Gemeindestraße „An der Ziegelei“, von der auch das neue Baugebiet erschlossen werden soll. Nur hier im Bereich der Bestandsbebauungen bzw. entlang „An der Ziegelei“ sind Gehölzbestände vorhanden und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 (vgl. auch **Abb. 2**) zu beachten. Ansonsten stellt sich das Plangebiet als ausgedehnte Grünlandfläche mit leicht welliger Oberfläche dar, die auf die frühere Beet-Gruppen-Struktur zurückgeht.

Auf die bisherigen Nutzungen und die bestehenden Biotoptypen wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen“ eingegangen - insofern sei hier auf das Kapitel 7.1 verwiesen.

Das Gelände ist von Südwesten nach Nordosten kaum geneigt mit Höhen zwischen ca. +0,5m NHN und ca. -1,2 m NHN. Innerhalb der Fläche bestehen keine starken Höhenversprünge / Böschungen. Die deutlichsten Unterschiede bestehen durch die Beet-Gruppen-Struktur (Differenz häufig ca. 0,4 bis 0,7 m) und die Böschungen der Entwässerungsgräben.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der o. g. zweiseitigen Einfassung durch Bauungen und der Bestandsbebauungen nur nach Nordwesten und nach Norden / Nordosten.

Im Plangebiet selbst und in geringer Entfernung zum Plangebiet selbst bestehen keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen, sofern von einem Spielplatz auf Flurstück 20/81 südlich „An der Ziegelei“ abgesehen wird.

### **Bewertung und**

#### **Betroffenheit durch die Planung:**

Es besteht insgesamt eine durch an zwei Seiten bestehenden Bauungen und Gehölze gegliederte örtliche Randsituation, so dass sich das geplante Wohngebiet an die Ortsstruktur anfügen wird.



Die bestehenden Bäume entlang der Gemeindestraße „An der Ziegelei“ sind zwar noch von geringer Größe, können und sollen jedoch zur Bewahrung der dörflichen Ortsgestaltung möglichst erhalten bzw. in benachbarter Lage ergänzt werden.

Entlang der Plangebiete mit Ausrichtung zur freien Landschaft werden Maßnahmen zur Ortsrandgestaltung durch Hecken, Strauch- und Baumpflanzungen erforderlich, um eine landschaftsgerechte Eingrünung der entstehenden Baugrundstücke zu erreichen.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Eine Kompensation für verloren gehende Gehölze mit landschaftsbildprägendem Charakter wird nicht erforderlich sein.

Entsprechend der obigen Angaben wird die Neubebauung von Südwesten über Süden bis zum Osten durch vorhandene Bebauungen eingefasst sein, so dass keine gegenüber des sich heute nach Norden hin öffnenden Landschaftsraums neue Bebauungskante entstehen wird.

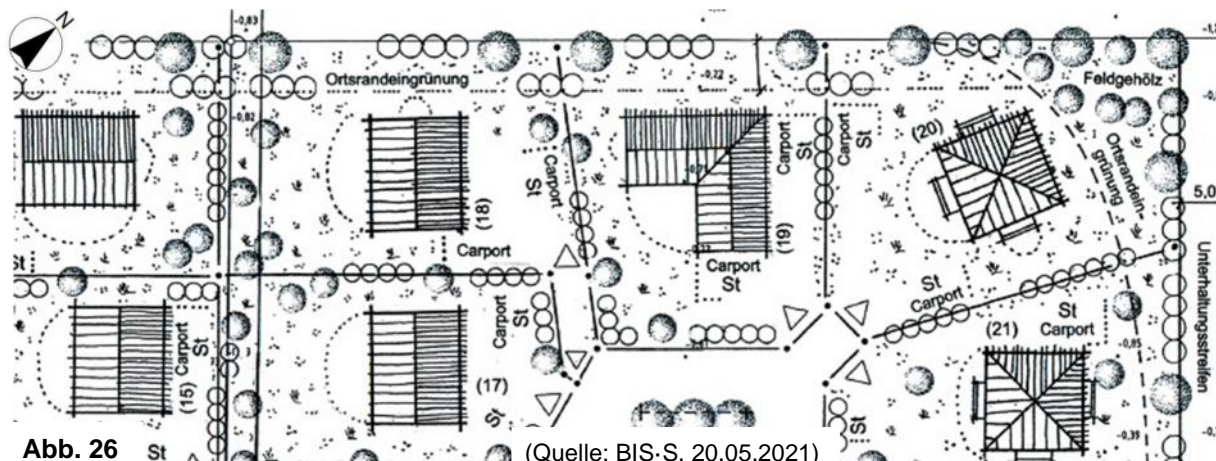


Abb. 26 (Quelle: BIS-S, 20.05.2021)

Entlang der zur offenen Landschaft entstehenden Seiten der Wohngrundstücke sind innerhalb von privaten Grünflächen jeweils Laubgehölzpflanzungen auf zumindest Teilstrecken der Grundstückskantenlänge herzustellen und dauerhaft zu erhalten (vgl. auch vorangestellte **Abb. 26**). Die Pflanzungen sind jeweils als 2-reihige ebenerdige Strauchpflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen 2 x verpflanzten Sträuchern und Heistern der Höhe 100 - 125 cm anzulegen, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat. Die Pflanzungen können abschnittsweise versetzt von der äußeren Grundstücksgrenze angelegt werden.

Geeignete Gehölze für die Herstellung der Ortsrandeingrünung sind:

Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildpflaume (*Prunus cerasifera*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrchenweide (*Salix aurita*), Korbweide (*Salix viminalis*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Zusätzlich sind in dem Bereich der vorgenannten Strauchpflanzungen je Grundstück mindestens 2 Hochstammlaubebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Innerhalb des Plangebiets werden entlang der Erschließungsstraße entsprechend den Detailierungen im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. entsprechend den zukünftigen Festsetzungen der B-Plan-Satzung Hochstammlaubebäume in der Baumschulqualität mindestens 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sein.

Abgänge sind durch eine Nachpflanzung zu ersetzen. Empfohlen wird die Pflanzung der Art Feldahorn (*Acer campestre*). Diese Baumpflanzungen werden zu einer angemessenen inneren Durchgrünung des Baugebiets beitragen.

Im Zufahrtbereich des neuen Wohngebietes soll nach dem derzeitigen Planungs- und Diskussionsstand in den gemeindlichen Gremien in Verbindung mit Randbereichen des Rückhalte- und Verdunstungsbeckens und einer Stellplatzanlage eine Grüngestaltung z.B. auch unter Verwendung von Hochstammobstbäumen entwickelt werden.

Zur Entwicklung kompakt wirkender Gehölze werden an den Ecken des Plangebiets im Südwesten am Rückhalte- und Verdunstungsbecken und im Norden des Plangebiets innerhalb von privaten Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Zur Bepflanzung geeignete Arten sind die oben genannten Baum- und Straucharten.

Für die Wohngebäude wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt in der mittlere Fahrhahnoberkante der angrenzenden geplanten Erschließungsstraße festgelegt, wobei es auch ein Teilbereich geben wird, in dem nur eingeschossige Gebäude ohne ausbaufähiges Dachgeschoss geben wird, z. B. für ein „Seniorenwohnen“. Somit wird die absolute Gebäudehöhe der umliegenden Gebäude entsprechen, denn im Grundsatz sollen für den B-Plan Nr. 6 die Festsetzungen des B-Planes Nr. 3 für die Höhe baulicher Anlagen gelten.

## 7.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches selbst und in einer planungsrelevanten Nähe sind entsprechend den Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und nach Kenntnis der Gemeinde Nortorf keine Kulturdenkmale vorhanden.

Auf

- die Lage des Plangebiets nordöstlich einer landwirtschaftlichen Hofstelle,
- nordwestlich von Bestandsbebauungen entlang „An der Ziegelei“,
- die Lage der geplanten Zufahrt als Stichstraße von „An der Ziegelei“ ausgehend,
- den Verlauf von Gräben entlang der Bestandsbebauungen an „An der Ziegelei“ sowie nordöstlich des Plangebiets und
- weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen im Westen und Norden des Plangebiets

wurde bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch“, eingegangen und in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Wasser“ wurde auf die zu beachtenden Gewässer einschließlich des oberflächennah anstehenden Grundwassers eingegangen.

Die geplante Wohnbebauung schließt also unmittelbar an vorhandene Bauungen an.

Vorhandene Versorgungseinrichtungen und Leitungstrassen, insbesondere im Bereich der Gemeindestraße „An der Ziegelei“ sind im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu berücksichtigen und die Ver- und Entsorgungsbetriebe sind frühzeitig in die der Bauungsplanung nachgeordneten Genehmigungs- und Ausführungsplanung (Erschließungs- und Entwässerungsplanung) einzubeziehen.



Weitere Nutzungen bzw. planerisch relevante Sachgüter sind der Gemeinde Nortorf nicht bekannt.

**Bewertung und  
Betroffenheit durch die Planung:**

Das Plangebiet ist bezüglich etwaiger baulicher und archäologischer Kulturdenkmale voraussichtlich ohne Bedeutung.

Die Gemeinde Nortorf geht davon aus, dass planungsrelevante Beeinträchtigungen der „sonstigen Sachgüter“ durch die Entwicklung eines Wohngebietes mit zugeordneten Erschließungsstraßen und Entwässerungsanlagen nicht entstehen werden.

Zu beachten sind allerdings

- die Nähe zu vorhandenen Wohnbebauungen,
- die Nähe zu einem südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb,
- an den Plangebietsseiten verlaufende Gräben mit zugeordneten Unterhaltungstreifen,
- das Erfordernis zur Verlegung einer landwirtschaftlich genutzten Brückenquerung,
- dass im Plangebiet oberflächennah Grundwasser ansteht,
- die geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens,
- die geringe Tragfähigkeit des Bodens,
- die Erhaltung von Bäumen entlang „An der Ziegelei“
- und mögliche Leitungstrassen.

Das örtliche Nutzungsgefüge wird zwar durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen verändert, bleibt aber ansonsten bestehen und wird, den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde folgend, zur Bereitstellung von Flächen für Wohnbaugrundstücke weiterentwickelt.

**Maßnahmen  
zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation:**

Sofern im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung während der Bauausführung Auffälligkeiten z. B. der Färbung und Struktur im Boden festgestellt werden sollten, so sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

Darüber hinaus sind bei Beachtung der oben genannten Punkte und der in Kap. 7.1 bis 7.7 schutzgutbezogen zusammengestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggf. auch zur Kompensation keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, so dass bezüglich dieser Schutzgüter kein Kompensationsbedarf besteht.

## 7.9 Wechselwirkungen

Die obigen Beschreibungen verdeutlichen, dass das Plangebiet durch die Grünlandfläche sowie durch die an zwei Seiten bestehenden Bebauungen (landwirtschaftlicher Betrieb und Wohngebiet) geprägt ist. Nach Westen und Norden schließen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die bebaute Ortslage wird in westliche / nordwestliche Richtung erweitert.

In den Kapiteln 7.1 bis 7.8 wird deutlich, dass sich nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Entwicklung einer Fläche für Wohnbaugrundstücke im Außenbereich die Wirkungen vor allem auf die Schutzgüter Mensch (einschließlich der menschlichen Gesundheit), Pflanzen und Tiere



(einschließlich der biologischen Vielfalt), Boden und Fläche, Wasser sowie Landschaft zwar erheblich verändern können bzw. werden, dass die zu erwartenden Eingriffe jedoch deutlich minimiert und unter Berücksichtigung des § 13b BauGB-Novelle'21 im Sinne des § 13a BauGB zulässig sind. Es sind darüber hinaus keine darzustellenden Wechselwirkungen bekannt.

### 7.10 Kumulierende Auswirkungen von Vorhaben, grenzüberschreitender Charakter

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird eine wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Nortorf angestrebt zur Deckung des bis zum Jahr 2030/2035 veranschlagten örtlichen Bedarfs.

Unter Würdigung der vorangestellten städtebaulichen Planungsziele und Planungsüberlegungen hat die Gemeinde Nortorf festgestellt, dass der Standort des Plangebiets sehr gut gewählt und geeignet ist für die Realisierung eines Wohngebietes. Es sind in der Gemeinde keine weiteren Planungen bekannt, die zu einer kumulierenden Wirkungsbetrachtung führen würden.

Ein grenzüberschreitender Charakter der Planung besteht nicht.

### 7.11 Zusammenstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Beeinträchtigungen der Umwelt, insbesondere von Natur und Landschaft

Aus den Kapiteln 7.1 bis 7.10 resultiert folgende Zusammenstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen der Umwelt und hier insbesondere von Natur und Landschaft sowie zur Realisierung des nachfolgend abgebildeten „Städtebaulichen Konzeptes“ (vgl. auch vorangestellte **Abb. 11**, erstellt durch BIS·Scharlibbe, Stand 20.05.2021):

#### Erforderliche Maßnahmen

- Erhaltung möglichst vieler der jungen Bäume an der Gemeindestraße „An der Ziegelei“.
- Begrenzung der Breite der zu verlegenden Brücke im Osten auf max. 5 m.
- Begrenzung der Verrohrung des Grabens an der geplanten Hauptzufahrt auf max. 12 m Länge.
- Herstellung eines offenen Grabens von mind. 40 m Länge als Zulauf zum neuen Rückhaltebecken.
- An bestehenden Gräben sind ausreichend breite Unterhaltungstreifen zugänglich zu halten.
- Alle Arbeiten an ggf. bestehenden kleineren Gehölzen einschließlich von Pflegeschnitten und das „auf den Stock setzen“ von Gehölzen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.
- Sofern jahreszeitlich bedingt eine Bauausführung während der Schonzeit nicht vermeidbar sein sollte - z. B. aufgrund der Witterungsverläufe im Winter oder der winterlichen Bodenbeschaffenheit - sind im Plangebiet Maßnahmen zur Vergrämung von am Boden brütenden Vögeln bereits vor Beginn der Brutsaison bis zum 01. März umzusetzen. Nach dem 31. August eines Jahres ist nicht mehr mit am Boden brütenden Vogelvorkommen zu rechnen, so dass diese Vergrämungsmaßnahme nach dem 31. August beendet werden kann.



- Zum Schutz von potenziellen Vorkommen des Moorfrosches sind Arbeiten an den Gräben 1 (östlich des geplanten Wohngebiets) und 2 (geplante Straßenanbindung bei „An der Ziegelei“) nicht in der Laich- und Larvalzeit zwischen dem 01. März und dem 30. Juni eines Jahres auszuführen. Sofern es aus Gründen des Bauablaufs unvermeidbar sein sollte, die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums auszuführen, und wenn ein zeitliches Vorziehen der Arbeiten an den Gräben nicht möglich sein sollte, sind folgende Maßgaben umzusetzen:
  - Prüfen der Gräben auf entsprechende Vorkommen
  - Vorgefundene Laichballen sind vollständig einzusammeln und in einen Graben ohne baubedingte Betroffenheit zu verbringen
  - Vorgefundene adulte Tiere sind einzusammeln und in einen Graben ohne baubedingte Betroffenheit zu verbringen
  - Der durch Bauarbeiten betroffene Gewässerabschnitt ist für die Dauer der Bautätigkeiten am Graben durch einen Amphibienschutzzaun vor dem erneuten Einwandern von Amphibien zu schützen
- Abweichungen von den genannten Zeiträumen und sonstigen Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde.
- Entlang der zur offenen Landschaft entstehenden Seiten der Wohngrundstücke sind innerhalb von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ jeweils Laubgehölzpflanzungen auf zumindest Teilstrecken der Grundstückskantenlänge herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen sind jeweils als 2-reihige ebenerdige Strauchpflanzung nur unter Verwendung von mindestens 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen 2 x verpflanzten Sträuchern und Heistern der Höhe 100 - 125 cm anzulegen, wobei die Pflanzung versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe zu erfolgen hat.

Zusätzlich sind in dem Bereich der vorgenannten Strauchpflanzungen je Grundstück mindestens 2 Hochstammlaubebäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- An den Ecken des Plangebiets werden im Südwesten am Rückhalte- und Verdunstungsbecken und im Norden des Plangebiets innerhalb von privaten und öffentlichen Grünflächen Flächen zum Anpflanzen und Bäumen und Sträuchern vorgesehen.
- Innerhalb des Plangebiets sind entlang der Erschließungsstraße entsprechend den Detaillierungen im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. entsprechend den Festsetzungen der B-Plan-Satzung Hochstammlaubebäume in der Baumschulqualität mindestens 4 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind jeweils durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

#### **Empfehlungen für Maßnahmen**

- Verluste von Bäumen entlang der Gemeindestraße „An der Ziegelei“ sollen unter Berücksichtigung der neuen Stichstraße im Nahbereich durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.
- Arbeiten an Gehölzen sollten im Bedarfsfall rechtzeitig vor Beginn der baulichen Maßnahmen während des Winterhalbjahres ausgeführt werden.
- Gutachterliche Prüfung der Bodenverhältnisse im Zuge des einzelnen Bauvorhabens.



- Für die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Wohngebietes geeignete Arten sind:  
Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Gemeine Traubenkirsche (*Prunus padus*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Wildpflaume (*Prunus cerasifera*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Ohrchenweide (*Salix aurita*), Korbweide (*Salix viminalis*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).
- Entlang der Erschließungsstraße wird die Pflanzung der Art Feldahorn (*Acer campestre*) empfohlen. Im Zufahrtbereich des neuen Wohngebietes besteht auch eine Eignung zur Pflanzung von Hochstammobstbäumen.

#### **Sonstige Maßnahmen, Hinweise**

- Sofern im Bereich von Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg umgehend zu benachrichtigen.
- Sofern im Zuge der jeweiligen Vorhabenrealisierung während der Bauausführung Auffälligkeiten z. B. der Färbung und Struktur im Boden festgestellt werden sollten, so sind die Denkmalschutzbehörden zu informieren.

### **8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die Gemeinde Nortorf geht aufgrund der das Plangebiet umgebenen Wohnbebauungen im Bereich „An der Ziegelei“ davon aus, dass die hier geplanten Wohnnutzungen hinreichend gegenüber dem anzunehmenden Verkehrslärm der o.g. Gemeindestraße in der innerörtlichen Lage und auch gegenüber der stark abgesetzten Kreisstraße geschützt sind.

Die Anforderungen der DIN 4109 an Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen werden in der Regel bei einwandfreier Ausführung mit marktüblichen Wärmeschutzfenstern bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 60 dB(A) erfüllt, so dass zusätzliche Maßnahmen nicht erforderlich werden und durch die Gebäudestellung bzw. Grundrissgestaltung ggf. im Einzelfall weiterführend optimiert werden können. Dies kann durch die Orientierung der Grundstücke und der Gebäude mit ihren Freiflächen nach Süden bis Westen sehr gut erreicht werden.

### **9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Gemeindestraße „An der Ziegelei“ im Südosten des Plangebiets als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Das geplante Wohngebiet wird durch eine von Südosten nach Nordwesten mit einem deutlichen Straßenversatz etwa mittig im Plangebiet verlaufende Haupteerschließungsstraße erschlossen, an der rechts und links die Gebäude angeordnet sind.

Zur Erschließung rückwärtiger Baugrundstücke in 2. und 3. Bautiefe werden Erschließungsstichwege mit einer Breite von 4,80 m bzw. 3,50 m angeordnet (vgl. auch nachfolgende **Abb. 29**), die entsprechend der Entscheidung der Gemeindevertretung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und hergestellt werden.



Das geplante Wohngebiet kann aufgrund der begrenzten Anzahl an Wohneinheiten und der dadurch zu erwartenden geringen Fahrbewegungen sowie des Charakters einer Stichstraßenerschließung, die somit keine Durchgangs- und Suchverkehre erzeugt, als eine 7 km/h - Zone, also ein „verkehrsberuhigter Bereich“ als so genannte „Spielstraße“, ausgebaut werden. Die Länge der Haupteerschließungsstraße beträgt knapp 300 m. Die Haupttrasse endet als Sackgasse mit einer großzügig gestalteten Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Öffentliche Parkplätze werden im mittleren Bereich in Verbindung mit dem Straßenversatz und im Zufahrtsbereich zum Wohngebiet als Sammelanlagen hergestellt, jeweils auch mit behindertengerechten Parkplatzständen. Zudem werden Längsparker in Verbindung mit Baumpflanzungen innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereichs“ ausgewiesen, sodass insgesamt knapp 40 Parkplätze innerhalb des Plangebiets hergestellt werden können. Teilweise sollen diese mit E.-Ladestationen ausgestattet werden. Die Stellplätze für die Wohnungen sind auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

Entsprechend dem Vorangestellten erfolgt in der Planzeichnung (Teil A) eine Festsetzung der Verkehrsflächen der Plangebietserschließungsstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB. Gleiches gilt für die innerhalb dieser Straßenflächen festgesetzten Parkplätze, wobei die Lage der festgesetzten Parkplätze mit Baumpflanzungen aufgrund zu beachtender verkehrstechnischer Aspekte innerhalb des „verkehrsberuhigten Bereiches“ (auch noch geringfügig) verschoben werden kann.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Einhaltung der höchstzulässigen Grundfläche für Stellplätze, Carports, und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen, wie planungsrechtlich im Text (Teil B) des Bebauungsplanes festgesetzt, obliegt dem Nachweis im jeweiligen Bauantrag.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nortorf hat mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss entschieden, keine Regelungen zum Nachweis von Stellplätzen pro Wohneinheiten in die zukünftige B-Plan-Satzung aufzunehmen, sodass grundsätzlich die notwendigen Stellplätze gem. LBO auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein werden.

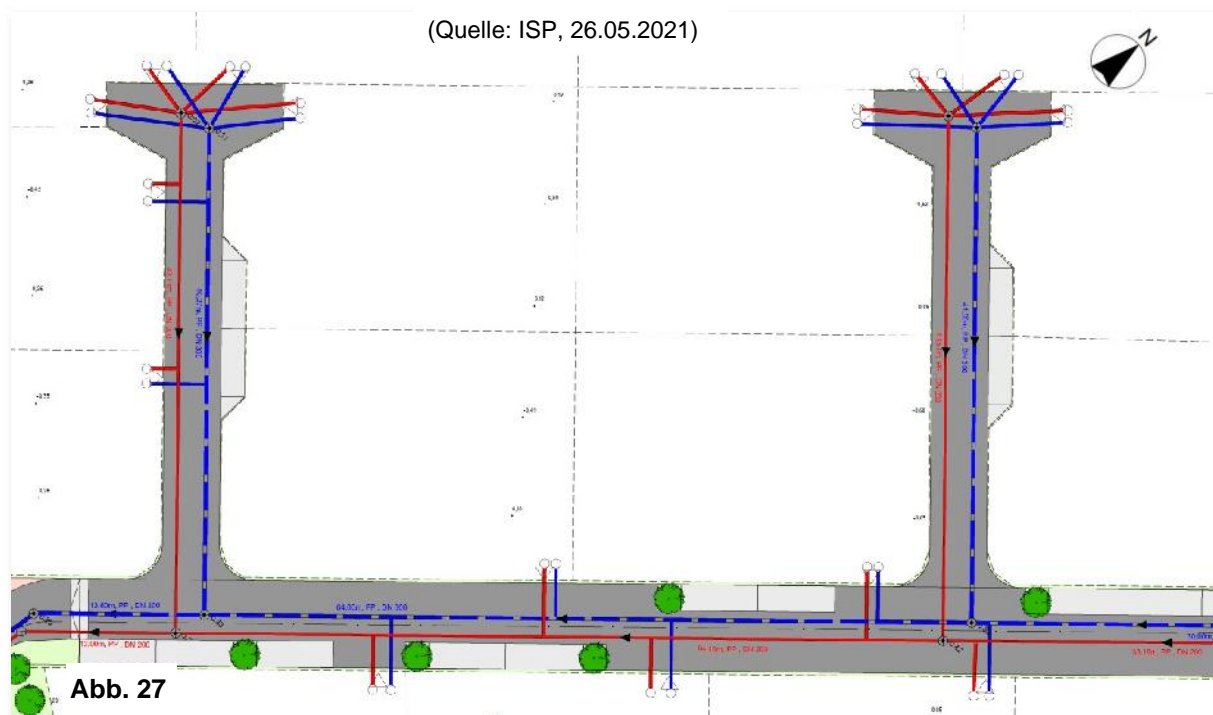
## 10. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Abwasserkanalisation in der Gemeinde Nortorf ist als Trennkanalisation konzipiert. Die Sammlung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Regenwassers wird daher ebenfalls im Trennsystem mittels eines Schmutz- und eines Regenwasserkanals erfolgen. Die Hauptkanäle und Schächte werden im öffentlichen Straßenraum anzuordnen sein (vgl. auch nachstehende **Abb. 27**).

Sollte im Zuge der Baugrunderkundung ein hoher Grundwasseranfall erkundet werden, wird während der Bauphase und für die spätere Entwässerung der baulichen Straßenanlagen eine rohrbegleitende Drainage unterhalb der Schmutz- und Regenwasserkanäle vorgesehen.

Jedes Grundstück erhält einen Schmutzwasser- und Regenwasseranschlusskanal mit Hauskontrollschacht aus Kunststoffmaterial. Für die spätere eindeutige Unterscheidung der Anschlusssysteme werden die SW-Hauskontrollschächte in der Dimension DN800 (Anschlusstiefe 1,50m) und die RW-Hauskontrollschächte in der Dimension DN625 (Anschlusstiefe 1,25m) mit entsprechend ausgebildetem Gerinne, Schachtringen, Konen, Ausgleichsringen und Schachtabdeckungen mit 250 kN Prüflast (Klasse B) gemäß DIN EN 124 hergestellt.





Die Hausanschlussleitungen werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahme bis ca. 1,00 m hinter die neu gebildeten Grundstücke vorgestreckt. Sie bestehen aus vollwandigen Kunststoffrohren PP DN 150 mit Steckmuffensystem.

Im weiteren Verlauf der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung erfolgt die Prüfung, ob zur fachgerechten Schmutzwasser-Entwässerung ein neues Pumpwerk notwendig ist oder ob das vorhandene im Bereich des Spielplatzes an der Straße „An der Ziegelei“ mit Anpassungen genutzt werden kann.

### 10.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls mit einem Freigefällesystem gesammelt.

Im Rahmen der parallel in Bearbeitung befindlichen Erschließungsplanung wird geprüft, ob ein Anschluss an die zentrale Ortskanalisation im Freigefälle möglich ist. Sollte dies nicht so sein, wird an zentraler Stelle im Bebauungsgebiet eine Abwasserpumpstation angeordnet. Von hier würde das Schmutzwasser über eine Abwasserdruckrohrleitung an das Pumpwerk „An der Ziegelei“ angeschlossen werden.

Von dort aus erfolgt die weitere Entwässerung des Schmutzwassers mittels einer Druckrohrleitung an das städtische Kanalnetz der Stadt Wilster (Rumflether Deich).

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

### 10.2 Frischwasserversorgung

Die Grundstücke werden über Ortssatzung an die zentrale Frischwasserversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang angeschlossen und erfolgt durch die Stadtwerke Wilster.



Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung, soweit die Mengen aus dem Netz entnommen werden können. Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Frischwasserversorgung anzuschließen.

### 10.3 Regenwasserbeseitigung

Die Sammlung und Ableitung des im Plangebiet auf den öffentlichen Straßen und privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser erfolgt auch über ein Freigefällesystem. Jedes Grundstück erhält auch hier eine Anschlussleitung mit Hauskontrollschacht (siehe auch vorangestellte **Abb. 27**).

Die Ableitung des gesammelten Niederschlagswasser wird über einen Hauptkanal in ein neu herzustellendes Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) wird als naturnahes offenes Erdbecken (Trockenbecken) mit einer Böschungsneigung 1:3 gestaltet. Eine Versickerung wird aufgrund der in der Wilstermarsch anstehenden Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht angesetzt. Um bei geeigneten jahreszeitlich- und witterungs-bedingten Verhältnissen die Versickerung zu ermöglichen, wird auf eine Dichtung des RRB verzichtet. Sollten bei Bau des RRB stark wasserführende Sandbänder angetroffen werden, sind diese ggf. abzudichten. Beim Bau des RRB wird der anstehende Mutterboden seitlich gelagert und nach den Profilierungsarbeiten wieder in Sohle und Böschungen angedeckt.

Das RRB wird durch einen ständig wasserführenden Graben gespeist. Bei Einleitung in das Becken durchläuft der Zufluss einen Absetzbereich mit einer schwimmenden Tauchwand. Das RRB bindet über ein Drosselbauwerk an das vorhandene Regenrückhaltebecken „An der Ziegelei“ an.

Das RRB wird gemäß DWA-A 117 für ein 5 -jähriges Regenereignis bemessen. Bei dem Aufstau des RRB ergibt sich ein teilweise Einstau in die geplante RW-Kanalisation. Aus wirtschaftlichen Gründen in Bezug auf die anstehenden Höhenverhältnisse ist dieser Einstau als unproblematisch zu bezeichnen.

### 10.4 Telekommunikation

Grundsätzlich ist z.B. zugunsten der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters darauf zu achten, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen oder Wohnwegerschließungen geeignete und ausreichend dimensionierte Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Für die evtl. erforderliche Einrichtung von Glasfaserinfrastrukturen in den Gebäuden innerhalb des Plangebiets sollten Leerrohre vorgehalten werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 08.1989, zu beachten.

Eine unentgeltliche Nutzung der zukünftigen Straßen und Wege innerhalb des Plangebiets zur Verlegung von Kommunikationsleitungen wird seitens der Gemeinde Nortorf dem Kommunikationsunternehmen zugesichert. Art und Lage der Kommunikationsleitungen werden in der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung im Detail festzulegen sein. Die mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurgesellschaft Siebert & Partner mbH wird dementsprechend einen koordinierten Leitungsplan erstellen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme so früh wie möglich vor Baubeginn der zuständigen Stelle der Deutschen Telekom Technik GmbH bzw. eines anderen Kommunikationsunternehmens mitzuteilen.

## 10.5 Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Wilster das Gemeindegebiet mit Strom.

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

## 10.6 Medienversorgung

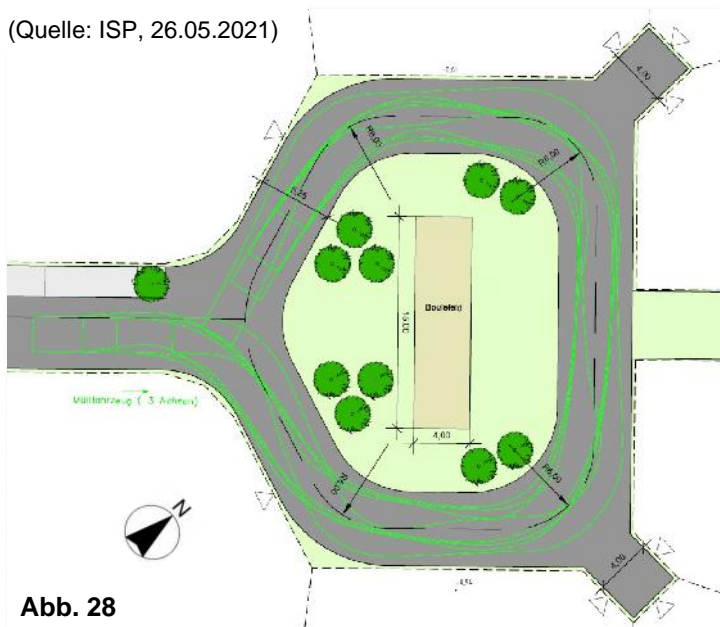
Die Versorgung mit Breitband wird im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung zu prüfen und zu bestimmen sein.

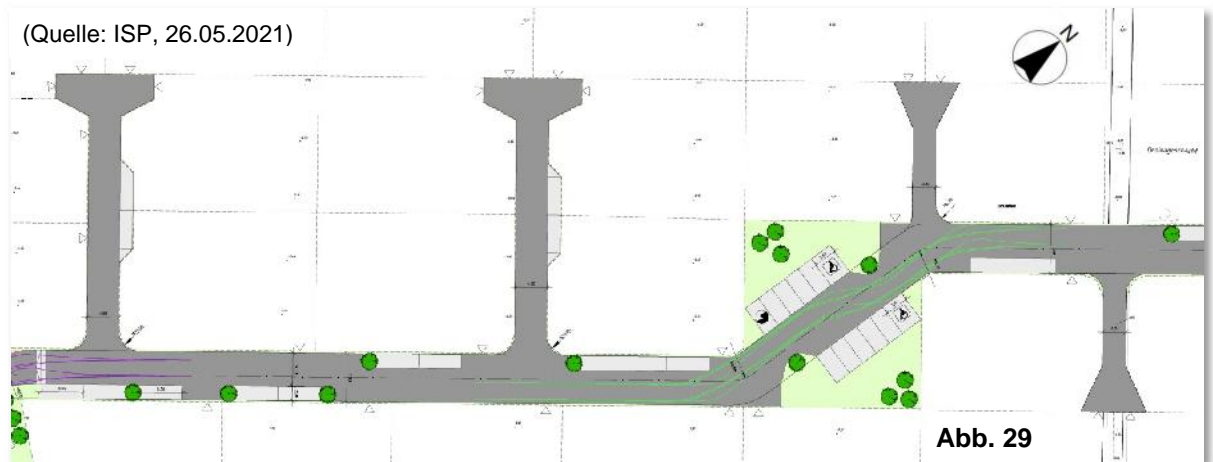
## 10.7 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle werden innerhalb des Plangebiet in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken gesammelt.

Das innere Erschließungssystem des geplanten Wohngebietes in Form von einer Erschließungstichstraße mit Anknüpfung an die Straße „An der Ziegelei“ ist für die Befahrung durch Müll- und Notfahrzeugen vorgesehen. Die Schleppkurven und Radien einschließlich der Wendepflanzenanlage sind entsprechend den Angaben aus der RAS 06 für das Befahren durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt (siehe auch nebenstehende **Abb. 28**).

Die vier öffentlichen Stichwege (vgl. auch nachstehende **Abb. 29**) innerhalb des Plangebietes sind nicht für das Befahren durch Müllfahrzeuge vorgesehen. Für diesen Fall werden am Tage der Müllabfuhr die Abfallbehälter an die öffentlichen Verkehrsfläche gebracht. Dort werden jeweils Müllstandorte vorgesehen und mit einer entsprechenden Zuordnung zu den geplanten Grundstücken festgesetzt.





## 11. Brandschutz

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

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nachzuweisen.

Hierbei ist auch die Erforderlichkeit eines Löschwasserbrunnens zu prüfen. Flächen hierfür können im zentralen Bereich des geplanten Wohngebiets auf öffentlichen Flächen im Bereich des Straßenversatzes bereitgestellt werden.

Die Feuerwehrezufahrt ist aufgrund der äußeren Erschließungssituation durch die öffentliche Verkehrsflächen der Gemeindestraße „An der Ziegelei“ im Südosten des Plangebiets als gesichert anzunehmen.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Gemeindestraße „An der Ziegelei“ im Südosten des Plangebiets vorhanden.

Die mit der Erschließung des Wohngebietes erforderlich werdenden tiefbautechnischen Maßnahmen werden im Rahmen der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung durch das beauftragte Ing.- Büro nachzuweisen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage herzustellen sein.

Eine überschlägige Kostenschätzung für die Erschließung des Wohngebietes entsprechend den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 wird der der Bebauungsplanung nachgeordneten Erschließungsplanung nach dem jeweiligen Planungsstand zu entnehmen sein.



### Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

## 13. Bodenschutz

### 13.1 Vorsorgender Bodenschutz

Im Gegensatz zu einer Neuausweisung eines Baugebietes im Rahmen einer Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, wo eine zulässige Nutzung neu bestimmt und damit wesentlich die hierdurch zukünftig mögliche Belastung der Eigenschaften und spezifischen Funktionen der anstehenden Böden gelenkt werden kann, werden im vorliegenden Planungsfall unter Hinzuziehung des § 13a BauGB i.V.m § 13b BauGB-Novelle'21 und unter Berücksichtigung der nach § 34 BauGB vom Grundsatz daher bestehenden Baurechten unter planungsrechtlichen und städtebaulichen Aspekten zur Entwicklung von innerörtlich gelegenen Bauflächen bearbeitet, so dass z. B. Prüfungen von alternativ zu nutzenden bzw. auszuweisenden Flächen sich nicht ergeben.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ergeben sich somit im vorliegenden Fall keine erkennbaren neuen Aspekte bezüglich einer Verschlechterung der Eigenschaften bzw. der Funktionen der dort anstehenden Böden.

Die Ausgleichbarkeit der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind aufgrund der „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ nach § 13b BauGB-Novelle'21 nicht gesondert darzulegen, da diese entsprechend den materiellen Rechten auf Grundlage des § 13a BauGB ohne Flächenersatz erfolgen können.

### 13.2 Nachsorgender Bodenschutz

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Gemeinde Nortorf sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen / Altstandorte innerhalb des Plangebietes vorhanden bzw. der Gemeinde Nortorf oder dem bisherigen Grundstückseigentümer bekannt bzw. bekannt gemacht worden.

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (u.a. § 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Sollte bei Umsetzung des Bauvorhabens wiedererwartend Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg unverzüglich zu unterrichten. Die weiteren Maßnahmen werden dann von dort aus abgestimmt.



### 13.3 Kampfmittel

Die Gemeinde Nortorf ist nicht in der Liste der Anlage der Kampfmittelverordnung SH vom 07.05.2012 aufgeführt, in denen die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte verpflichtet sind, vor der Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und vor Beginn von Tiefbauarbeiten für ihre Grundstücke bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einholen müssen.

Wer Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat oder von bisher nicht bekannten Fundstellen oder Lagerstätten mit vergrabenen, verschütteten oder überfluteten Kampfmitteln Kenntnis erlangt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde, der Kreisordnungsbehörde oder der nächstgelegenen Polizeidienststelle anzuzeigen.

Zufallsfunde von Munition können jedoch nicht ausgeschlossen werden und sind unverzüglich der Polizei zu melden.

### 14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den örtlichen Kenntnissen und den Darstellungen der geltenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie den Planungen zum Bebauungsplan Nr. 3 („Zum Wasserlauf II“) geht die Gemeinde Nortorf im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens davon aus, dass innerhalb des Plangebietes bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale vorhanden sind.

Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind für die Gemeinde Nortorf nicht erkennbar. Diese Planauffassung wurde mit Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes S-H vom 03.09.2021 bestätigt, wobei der Beginn der Erdarbeiten dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen ist.

Gemäß § 15 DSchG (2014) ist zu beachten, dass der, der Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen hat.

Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

### 15. Belange der Bundeswehr

Die Belange der Bundeswehr werden voraussichtlich betroffen sein. Die Gemeinde Nortorf geht jedoch davon aus, dass aufgrund des Vorhabencharakters eines Wohngebietes und einer wesentlichen Unterschreitung der maßgeblichen Höhen von 30 Meter über Grund die Belange der Bundeswehr nicht berührt sein werden.



Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 14 LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig (Hohn) und Nordholz. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist durch den Flugplatz/Flugbetrieb mit Lärm- und Abgasemissionen zu rechnen. Seitens der Bundeswehr wurde darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden können.

## 16. Rechtsfolgen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 ersetzt. Es gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit ausschließlich nach den insgesamt zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6. Sollte die spätere Norm für unwirksam erklärt werden, lebt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 die alte Norm wieder auf.

---

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Rumfleth“ mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes (im Zuge der Berichtigung) der Gemeinde Nortorf wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 15.12.2021 gebilligt.

Nortorf,

  
-----  
- Der Bürgermeister -



Planverfasser:

**BIS-S**

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe  
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

  
-----  
gez. Dipl.-Ing. (FH)  
Peter Scharlibbe

---

### Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Nortorf übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Nortorf über das Amt Wilstermarsch, Kohlmarkt 25, 25524 Wilster kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.