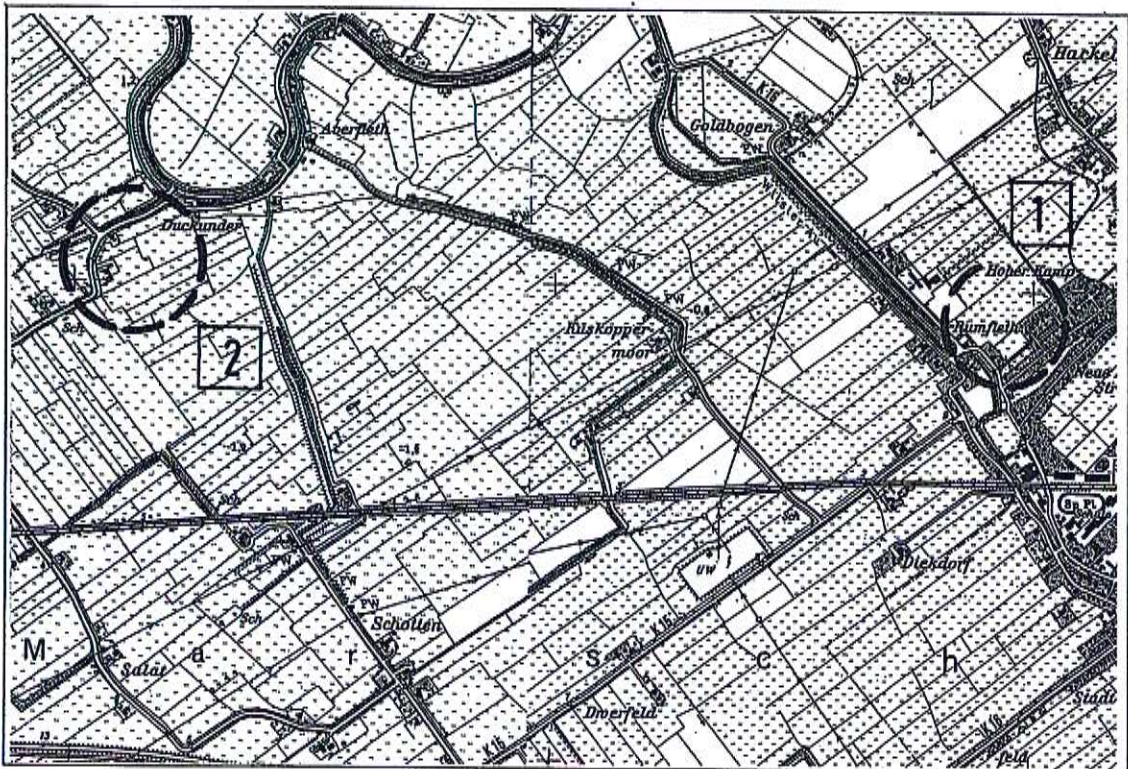


**GEMEINDE NORTORF
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN,
3. ÄNDERUNG**

FÜR DIE BEREICHE :

1. NORDÖSTLICH „RUMFLETHER STRASSE“, SÜDLICH UND WESTLICH DER
RANDBEBAUUNG „AM WASSERLAUF“, NORDWESTLICH DER RANDBEBAUUNG
„VEREINSSTRASSE“ UND SÜDÖSTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT
2. AUSGLEICHSFLÄCHEN BEIDERSEITS DER K 17 IM BEREICH „DUKUNDER“



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 14.08.2001
Abschliessender Beschluss / Genehmigungsverfahren

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE,
24613 Aukrug

Datum : 05.12.2000,
ergänzt : 01.03.2001,
red. ergänzt 12.07.2001

Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen
1. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2. Räumlicher Abgrenzung der Änderungsbereiche
3. Planungserfordernis und Planungsvorgaben
 - 3.1 Entwicklungsgebot
 - 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 3.3 Landschaftsplan
4. Planinhalte
5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung
6. Verkehr
7. Immissionsschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Brandschutz
10. Nachrichtliche Übernahme
 - 10.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB'98
- Planungsanzeige § 16 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB'98
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB'98
- Abschließender Beschluss
- Genehmigung § 6 Abs.1 BauGB'98

0. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Nortorf beabsichtigt mit Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ für den am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Bereich zwischen der Randbebauung „Verinsstraße“ im Südosten, den rückwärtigen Grundstücksflächen der Randbebauung „Am Wasserlauf“ im Südosten und Nordosten, der Straße „Rumfleth“ im Südwesten und der freien Landschaft im Nordwesten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von allgemeinen und reinen Wohngebieten vornehmlich für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Zugleich soll die Siedlungsstruktur schrittweise weiterentwickelt werden und mit abschnittsweiser Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 3 mittel- bis langfristig zu einem neuen Ortsrand der nordwestlichen Ortslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft führen. Gleichzeitig wird mit dieser Flächennutzungsplanänderung eine externe Ausgleichsfläche im Bereich „Dukunder“ beiderseits der K 17 als gemeindliche Sammelausgleichsfläche planerisch vorbereitet.

In Anbetracht des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsspielraumes bis zum Jahre 2010 beabsichtigt die Gemeinde Nortorf die zur Überplanung anstehende gesamte Entwicklungsfläche in drei zeitlich voneinander getrennten Bauabschnitten zu realisieren. Dieser Planungsansatz ist dadurch als gesichert anzusehen, da die Gemeinde bereits Eigentümerin der gesamten Wohnbauentwicklungsfläche ist. Im Rahmen dieser Flächennutzungsplanänderung wird die gesamte Wohnbauentwicklungsfläche, wie auch im festgestellten Landschaftsplan bereits als Eignungsfläche dargestellt, als reine und allgemeine Wohngebiete einschließlich der Grün-, Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen dargestellt.

Mit dem Instrument der vorbereitenden Bauleitplanung in Verbindung mit der verbindlichen Überplanung der gesamten Wohnbauentwicklungsfläche einschließlich eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, Grünordnungsplan, u.a. als Planungsgrundlage für die Flächennutzungsplanung soll eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleistet werden.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Betrieben wurde im Vorwege der Bauleitplanung ein Geruchsgutachten als Beurteilungsgrundlage für die Erstellung des städtebaulichen Konzeptes in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind Grundlage beider Bauleitpläne.

Die von der Gemeindevertretung am 12.03.2001 nach eingehender Beratung in den gemeindlichen Gremien abschließend beschlossene 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die bodenrechtlich relevanten Ergebnisse aus dem parallelen Bebauungsplan - Entwurf und den begleitenden Fachplanungen auf Grundlage des gemeindlich beschlossenen städtebaulichen Konzeptes - 2. Entwurf - (Stand vom 05.12.2000, siehe Abb.3, Seite 11) und die Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98.

1. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB'98) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 Abs.3 BauGB'98 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Der Flächennutzungsplan hat sich auf das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken und kann aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde in Teilbereichen durch ein Änderungsverfahren neue städtebauliche Ziele vorbereiten. Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

2. Räumliche Abgrenzung der Änderungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf umfaßt für die bebaute Ortslage und die weitere Umgebung zwei Teiländerungsbereiche, die mittel- bis langfristig zu einer Neugestaltung der in Zusammenhang bebauten Ortslage und zu einem Ausgleich und Kompensation der durch die Bauleitpläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft führen werden.

Die beiden Teiländerungsbereiche entsprechen in den Zielsetzungen und den Flächenabgrenzungen grundsätzlich den Darstellungen des gemeindlich und behördlich abschließend festgestellten Landschaftsplanes (Entwurf Dezember 1999).

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 10,71 ha, davon für den

- Teiländerungsbereich 1 = ca. 4,32 ha (Wohnbauflächen einschl. innerer Erschließung und Grün-, Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen)
- Teiländerungsbereich 2 = ca. 6,39 ha (Flächen für den Naturschutz im Sinne eines gemeindlichen Ökokontos mit Flächen für die Landwirtschaft und Verkehrsflächen)

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die Gemeindevertretung hat auf Grundlage des nach § 6 Abs. 3 LNatSchG gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplanes die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung und für eine Neuentwicklung der bebauten Ortslage am nordwestlichen Ortsrandes der Gemeinde Nortorf im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung der Straßen „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“ zu schaffen.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung bauen hierbei auf den Ergebnisse der Landschaftsplanung aus dem Jahre 1999 auf.

Mit der wohnbaulichen Entwicklung soll gleichzeitig durch das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan die erforderlich werdende externe Ausgleichsfläche planerisch abgesichert werden. Hierzu hat die Gemeinde Nortorf auf Grundlage der Zielsetzungen des Landschaftsplanes frühzeitig im Bereich „Dukunder“ geeignete Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes erwerben können. Die gemeindliche Sammelausgleichsfläche wird in ihrer gesamten Flächengröße einschließlich der ehemaligen Hofstelle und der K 17 als Teiländerungsbereich dargestellt.

3.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB'98)

Die zur Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 3 vorgesehenen Flächen sind im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Nortorf einschließlich der genehmigten Änderungen insgesamt als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeindevertretung hat zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB'98 unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Behördengespräch vom 19.09.2000 und mit Konkretisierung der gemeindlichen Planungsziele (Verzicht auf ein eigenes Gewerbegebiet im Gemeindegebiet) die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, Teiländerungsbereich 1, beschlossen. Die erforderlich werdenden externen Kompensationsmaßnahmen sollen auf einer gemeindlichen Sammelausgleichsfläche im Bereich „Dukunder“ beiderseits der K 17 innerhalb eines zweiten Teiländerungsbereiches in die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden.

Da aufgrund der behördlichen Vorabstimmungen (vom 19.09.2000) mit grundsätzlichen Bedenken aus orts- und landschaftsplanerischer Sicht der Kreisplanung und aus landesplanerischer Sicht der Landesplanungsbehörde zu den gemeindlichen Planungszielen den Bebauungsplan Nr. 3 betreffend nicht ausgegangen wird, hat die Gemeindevertretung beschlossen, für die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Beteiligungsschritte nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 BauGB'98 als zusammengefaßtes Planverfahren durchzuführen.

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nortorf wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB'98 inhaltlich und verfahrensrechtlich parallel zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Wasserlauf II“ durchgeführt.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB'98)

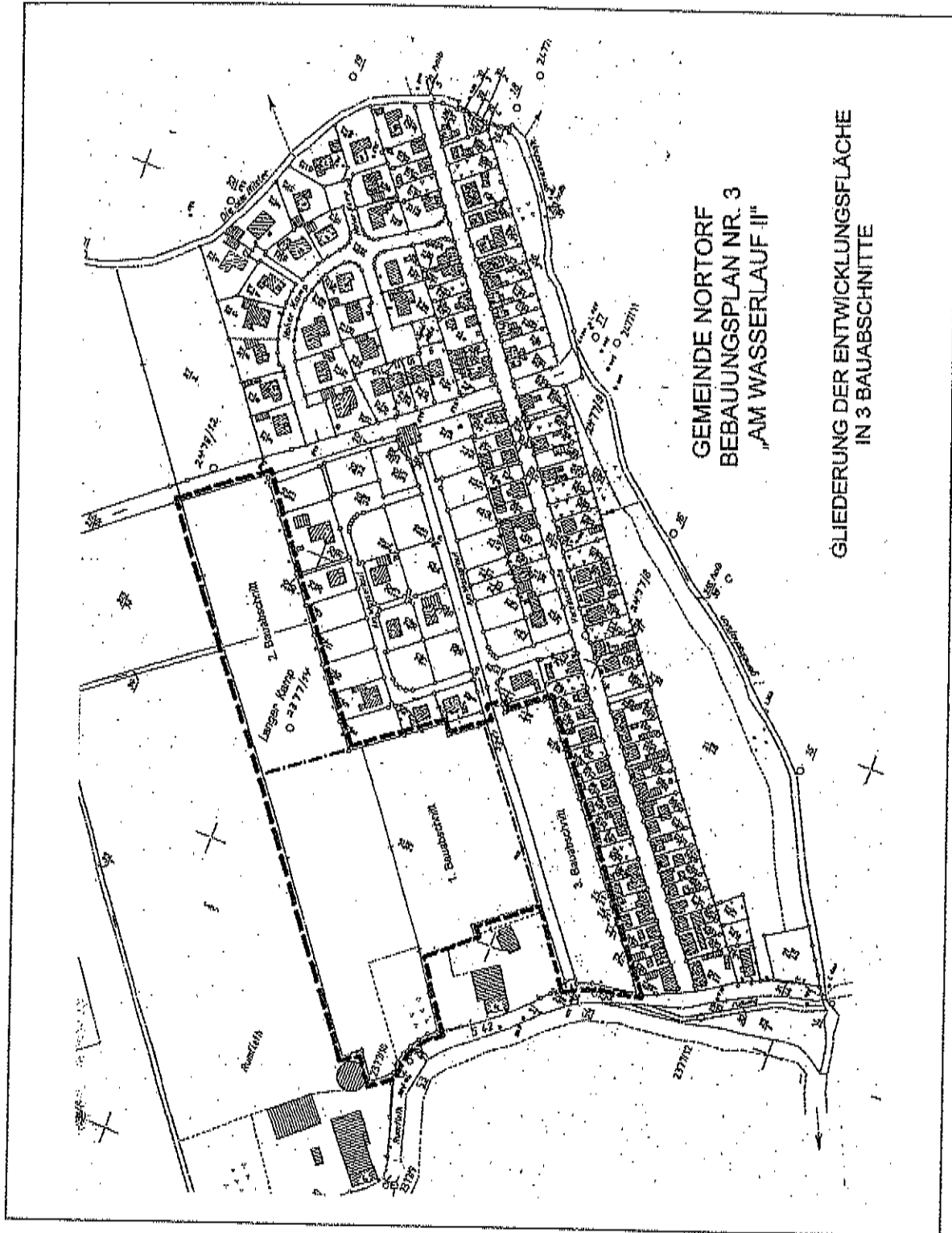
Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes, Neufassung 1998, und aufgrund der Ergebnisse aus dem Behördengespräch vom 19.09.2000, das dem förmlichen Bauleitplanverfahren vorangestellt worden war, kann die Gemeinde Nortorf auf Grundlage der bisherigen Zielsetzungen der Landesplanungsbehörde für die zukünftige Siedlungsentwicklung von den nachfolgenden Aspekten der Raumordnung und Landesplanung ausgehen. Bis zur Einleitung der anstehenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Planungsraum IV“, bleiben die festgelegten Gemeindefunktionen des geltenden Regionalplanes jedoch aufrecht erhalten.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB'98 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. 6 BauGB'98.

Aufgrund des landesplanerisch eingeschränkten Entwicklungsspielraumes der Gemeinde Nortorf und dem grundsätzlichen gemeindlichen Planungsziel, den noch ländlich geprägten Charakter der Gemeinde Nortorf möglichst lange zu erhalten und fortzuentwickeln, wird von der Gemeindevertretung insgesamt eine behutsame und über den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 möglichst zeitlich gestreckte bauliche Entwicklung gewünscht und angestrebt.

Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde soll hierbei insbesondere auch dem örtlichen Bedarf an geeigneten Bauflächen für die jüngere Generation im Ort gerecht werden können. Die Gemeinde Nortorf sieht sich daher in der Pflicht, geeignete Wohnbauflächen für ihre eigene Bevölkerung in einem wirtschaftlich vertretbaren Maße vorzuhalten und hieraus das städtebaulichen Erfordernis gegeben, an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet planerisch Vorsorge über die verbindliche Bauleitplanung zu leisten. Dies wurde bereits in der im Jahre 1999 abgeschlossenen Landschaftsplanung u.a. berücksichtigt. Die für eine wohnbauliche Entwicklung geeigneten Entwicklungsflächen im Anschluss an die bebaute Hauptortslage nordwestlich der vorhandenen Bebauung an der „Vereinsstraße“ und „Am Wasserlauf“ stehen auch für eine tatsächliche, abschnittsweise Realisierung (siehe Abb. 1, Seite 6) zur Verfügung und befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Hierdurch ist eine seitens der Landesplanungsbehörde dringlich gebotene, bedarfsorientierte und zeitlich auf den Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 gestreckte wohnbauliche Eigenentwicklung als gesichert anzusehen.



GEMEINDE NORTORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 3
„AM WASSERLAUF II“
GLIEDERUNG DER ENTWICKLUNGSFLÄCHE
IN 3 BAUABSCHNITTE

Abb. 1 : Gliederung der Wohnbauentwicklungsfläche zum Bebauungsplan Nr. 3, Teiländerungsbereich 1, in 3 Bauabschnitte, Planungsstand vom 05.12.2000, unmaßstäblich

Im Rahmen des Behördengesprächs vom 19.09.2000 wurde bereits vor einer abschließenden Stellungnahme seitens der Landesplanungsbehörde mündlich darauf hingewiesen, dass mit dem vorgelegten städtebaulichen Konzept (Stand vom 28.08.2000) und der darin dargestellten Ausweisung von 37 Baugrundstücken (9 Doppelhaus- und 26 Einfamilienhausgrundstücken) vornehmlich für die Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Wohneinheiten der landesplanerisch zulässige Entwicklungsrahmen von ca. 40 bis 45 Wohneinheiten bis zum Jahre 2010 planerisch ausgeschöpft werden wird.

Unter Berücksichtigung der Realisierung der gesamten Entwicklungsfläche in 3 Bauabschnitten und unter Würdigung der Tatsache, dass die Gemeinde Nortorf bereits Eigentümerin der gesamten Flächen ist, und somit die Bereitstellung von Bauflächen für den örtlichen Bedarf selbst regeln kann und muss, wurde seitens der Landesplanungsbehörde eine positive landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der anstehenden Bauleitplanverfahren in Aussicht gestellt.

Diese positive landesplanerische Stellungnahme bezieht auch die räumliche Lage der Gemeinde Nortorf zur benachbarten Stadt Wilster mit deren zentralen Funktionen ein. Die Gemeinde Nortorf hat mit ihrer wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des landesplanerisch zugestandenen Entwicklungsspielraumes Rücksicht auf die wohnbauliche Entwicklung in der Stadt Wilster zu nehmen. Ein weitergehendes Rücksichtnahmegebot gegenüber der Stadt Wilster als Unterzentrum besteht für die Gemeinde Nortorf nicht, auch wenn der bauliche Zusammenhang gegeben ist und die Stadt Wilster selbst Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen kann. Die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Nortorf ist entsprechend dem Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 auf den eigenen örtlichen Bedarf ausgerichtet und übernimmt daher keine Funktionen der Stadt Wilster.

Mit Erlass der Landesplanungsbehörde vom 31.01.2001 wird seitens der Landesplanung die Auffassung vertreten, dass die Gemeinde Nortorf durch Einhaltung der landesplanerischen Zielvorgaben in Ziffer 7.1, Abs. 4 LROPI und die zugesicherte zeitliche Streckung der Realisierung der Bauflächen dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der Stadt Wilster Rechnung trägt. Von dieser Darlegung ausgehend wird durch die Landesplanungsbehörde bestätigt, dass gegen die Planungen der Gemeinde Nortorf (3. Änderung Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Nr. 3) keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Der städtebaulich geordneten und landschaftsverträglichen Entwicklung dieses Teilbereiches in der Gemeinde entsprechend den Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes 1998 wurde bereits durch die Darstellung des Plangebiets als geeignete Wohnbaufläche im gemeindlich und behördlich festgestellten Landschaftsplan Rechnung getragen.

Die landesplanerisch einschränkenden Vorgaben (20%-Klausel) gemäß § 1 Abs.4 BauGB'98 werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung u.a. durch entsprechende Beschränkung der Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude berücksichtigt.

3.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'98 i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes werden erstmalig und schwerer als bisher geplant Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass nach § 6 Abs. 1 LNatSchG grundsätzlich die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits sehr frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung auch bewusst über den sonst allgemein gültigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2010 befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Gemeinde Nortorf wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet und naturschutzfachlich auf mögliche Konfliktbereiche hingewiesen.

Der Landschaftsplan in seiner endgültigen Planfassung (s. Abb. 2, Seite 9) wurde durch die Gemeindevertretung am 14.12.1999 festgestellt. Durch die abschließende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg vom 17.01.2000 wurden das Plangebiet betreffend keine Widersprüche geltend gemacht. Dies wurde im Rahmen des Behördengesprächs vom 19.09.2000 und des durchgeführten Beteiligungsverfahrens durch die obere Naturschutzbehörde (Umweltministerium) und die unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Steinburg inhaltlich grundsätzlich bestätigt.

Durch die frühzeitige Einbindung der Ergebnisse und der Konfliktdarstellung aus der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit dem jetzt erfolgten Grünordnungsplan konnten die plangebietsbestimmenden Landschaftselemente frühzeitig berücksichtigt werden und entsprechende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sowie Möglichkeiten der Kompensation auch innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets für die nachgeordnete Bauleitplanung aufgezeigt werden.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden im Rahmen des grünordnerischen Maßnahmenkonzeptes innerhalb des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt und im Bebauungsplan Nr. 3 nach § 9 Abs. 1 BauGB'98 und § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) festgesetzt. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebiets, Teiländerungsbereich 1, erfolgt durch die Gemeinde Nortorf auf Grundlage eines Maßnahmenkonzeptes im Rahmen des Grünordnungsplanes.

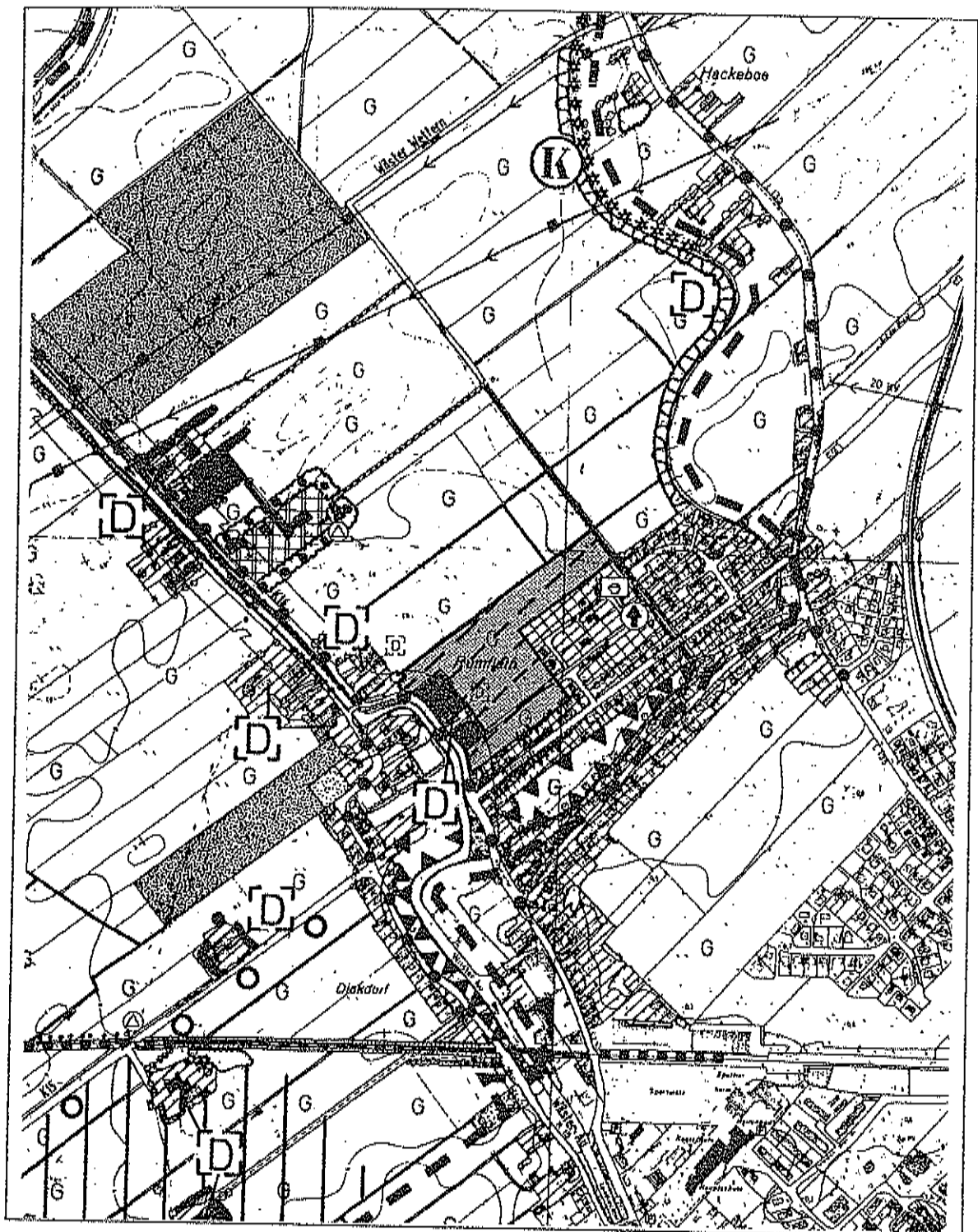


Abb. 2: Planausschnitt der bebauten Ortslage und des östlichen Gemeindegebietes aus dem gemeindlichen und behördlichen festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Nortorf (12/1999), unmaßstäblich

Gleiches gilt auch für die erforderlich werdenden Maßnahmen auf der gemeindlichen Sammelausgleichsfläche im Bereich „Dukunder“, Teiländerungsbereich 2.

4. Planinhalte (§ 5 Abs. 2 BauGB'98)

Mit Einleitung und Durchführung der vorgenannten Bauleitplanverfahren will die Gemeindevertretung für die gesamte Wohnbauentwicklungsfläche am nordwestlichen Ortsrand die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von reinen und allgemeinen Wohngebieten einschließlich der inneren Erschließungsflächen und von Grün-, Ausgleichs- und Regenrückhalteflächen schaffen und zugleich einen Ausgleichspool planerisch absichern, um eine Zuordnung von erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermöglichen.

Ausgehend von der im Rahmen der örtlichen Landschaftsplanung vorgezeichneten Grundsatzentscheidung, den Teiländerungsbereich 1 mittel- bis langfristig als Wohnbaufläche (W) planungsrechtlich zu entwickeln, wurde auf der Planungsebene der Bebauungsplanung in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden grünordnerischen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der tiefbautechnischen (Rückhaltung des Niederschlagswassers) sowie immissionsschutzrechtlichen Anforderungen (Geruchsimmissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe) ein inhaltlich aufeinander abgestimmtes städtebauliches Konzept (s. Abb. 3, Seite 12) erarbeitet, das in seinen bodenrechtlich relevanten Darstellungen zugleich Grundlage für die Flächendarstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung entsprechend der mit der verbindlichen Bauleitplanung angestrebten Nutzung als reine und allgemeine Wohngebiete (WR / WA) dargestellt. Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Ortsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Teiländerungsbereiches sowie zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes sind in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Nutzungseinschränkungen vorzunehmen.

Außerdem werden für den Teiländerungsbereich 1 die planerisch relevanten Flächennutzungen aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 als entsprechende Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB'98 planzeichnerisch dargestellt. Diese umfassen Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung und Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes im Südwesten sowie die Flächen für die Regenwasserbeseitigung (RRB) und Wasserflächen (Wettern) im Süden und Südwesten des Teiländerungsbereiches.

Der Teiländerungsbereich 2 umfaßt in der wesentlichen Flächengröße Flächen für den Naturschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB'98) im Bereich „Dukunder“ beiderseits der K 17 und landwirtschaftliche Flächen im Bereich der ehemaligen Hofstelle sowie Verkehrsflächen der K 17.

In der Entwurfsidee (städtebauliches Konzept) zum Bebauungsplan Nr. 3 sollten Aussagen zu den plangebietsbestimmenden Elementen getroffen werden, die in ihrer bodenrechtlichen Relevanz Grundlage für die Darstellungen in der Flächennutzungsplan - Änderung und für die Festsetzungen im Bebauungsplan geworden sind, insbesondere

- zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild
- zur Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte
- zu Möglichkeiten der Eingriffsminimierung und der Ortsbildgestaltung
- zum Erhalt und zur Entwicklung des schützenswerten Baumbestandes an den zur Durchgrünung und Grüngestaltung des Plangebiets insgesamt
- zur funktionalen Anbindung und sozialen Integration des Neubaugebietes in die vorhandene Ortsstruktur in Form von gemeinschaftlich genutzten Flächen (Geh- und Radwege, Spielplatz)
- zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild durch Ausgleichsflächen und durch Minimierungsmaßnahmen (z.B. Ortsrandeingrünung) innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 und an anderer Stelle im Gemeindegebiet
- zum Schutz des angrenzenden Fließgewässers (Wettern)
- zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Geruchs- immissionen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe
- zur Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet
- zur abschnittswisen Realisierung der gesamten Wohnbauentwicklungsfläche unter Berücksichtigung ortsstruktureller und tiefbautechnischer Erfordernisse
- zu vorhandenen Gräben einschließlich Großbaumbestand am südwestlichen Rand des Teiländerungsbereiches 1

Mit dem städtebaulichen Konzept (siehe Abb. 3, Seite 12) wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇔ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 8 Abs. 2 BNatSchG'98 i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB'98).

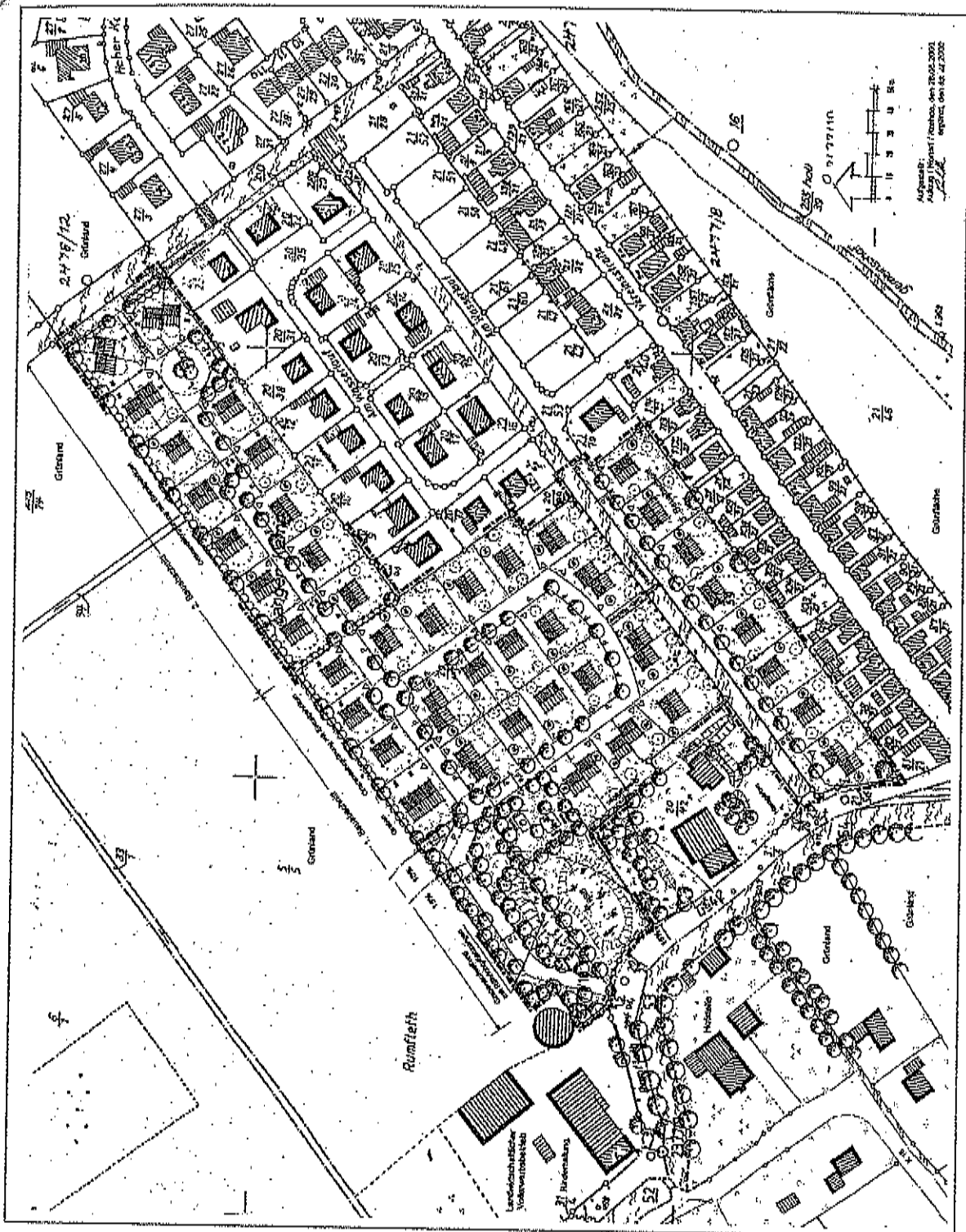


Abb. 3: Planausschnitt aus „Städtebauliches Konzept - 2. Entwurf“ mit paralleler Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3, zuletzt ergänzt am 05.12. 2000, unmaßstäblich

5. Umwelt und Landschaft, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB'98 i.V.m. § 6 Abs. 1 LNatSchG)

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich entsprechend der Bilanzierung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 3 verbunden (vergleiche auch Anlage der Begründung). Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden zur Zeit landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

Für Maßnahmen des Naturschutzes nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB'98 wird eine externe gemeindliche Sammelausgleichsfläche als Teiländerungsbereich 2 dargestellt, die u.a. die mit dem Bebauungsplan Nr. 3 vorbereiteten Eingriffe kompensieren soll. Die innerhalb der Sammelausgleichsfläche verbleibenden Restflächen stehen der Gemeinde Nortorf bei anderen Kompensationserfordernissen zur Verfügung.

Nach § 8a BNatSchG'98 sind bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, hinsichtlich des Belanges von Naturschutz und Landschaftspflege das Vermeidungsgebot und die Ausgleichs- und Ersatzpflicht zu berücksichtigen und darüber im Rahmen der Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB'98 abschließend zu entscheiden.

Die Vorschrift stellt klar, dass die Entscheidung über Maßnahmen im Sinne des § 8 BNatSchG'98 in der gemeindlichen Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB'98 nach den materiellen und verfahrenstechnischen Vorschriften des BauGB'98 erfolgen soll, also nach Abwägungsgrundsätzen und nicht nach Optimierungsgrundsätzen, wobei gemäß dem gemeinsamen Runderlass vom 03.07.1998 stets eine vollständige Kompensation der Eingriffe durch geeignete Maßnahmen anzustreben ist. Dies gilt insbesondere bei einer überwiegenden Kompensation auf externen Ausgleichsflächen.

Die innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 dargestellten grünordnerischen Maßnahmen in Form von Kompensierungs- und Minimierungsmaßnahmen reichen nicht aus, die Flächenbilanz hinsichtlich der Umweltfaktoren Boden, Pflanzen- und Tierwelt, Wasserhaushalt, Klima und Freiraumnutzung vollständig auszugleichen.

Mit dem Verzicht auf die wesentlichen und flächenhaften Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets wird der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bilanzierte Ausgleichsbedarf, der nicht innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 nachgewiesen werden kann, auf einer gemeindlichen Sammelausgleichsfläche im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, da ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebiets aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll und auch aufgrund der innerörtlichen, dreiseitig bebauten Ortslage aus ökologischer Sicht nicht wünschenswert ist.

Daher wird mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg entsprechend den Zielerstellungen des festgestellten Landschaftsplanes eine externe Sammelausgleichsfläche im Bereich „Dukunder“ (Gemarkung Nortorf, Flur 2, Flurstücke 163/106 und 107, Flur 4, Flurstück 90/1 teilweise) ausgewiesen und das Kompensationsdefizit des Bebauungsplanes Nr. 3 von 20.767 m² hieraus ausgeglichen. Die externe gemeindliche Sammelausgleichsfläche wird in ihrer gesamten Flächengröße (beiderseits der K 17) als Teiländerungsbereich 2 in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich abgesichert. Die außerhalb des Plangebiets festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 den privaten Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen als Eingriffsverursacher zugeordnet.

Die Umsetzung der Kompensations- und Eingrünungsmaßnahmen in beiden Teiländerungsbereichen werden entsprechend den Zielsetzungen der Grünordnungsplanung durch die Gemeinde Nortorf durchgeführt.

Hierbei ist im Teiländerungsbereich 2 zu berücksichtigen, dass an den beiden Verbandsvorflutern, Graben J und Graben A des Sielverbandes Vierstieghufener-Kanal zur Sicherung der Gewässerunterhaltung ein 5,0 m breiter Unterhaltungstreifen freizuhalten ist. Die für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehende Gesamtfläche reduziert sich dementsprechend.

6. Verkehr (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB'98)

Die Verkehrsinfrastruktur ist für den Teiländerungsbereich 1 mit den Straßen „Rumfleth“, „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“ als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Der Anschluss des Teiländerungsbereiches 1 an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das örtliche Straßennetz mit Anbindung an B 5 in Richtung Heide bzw. Itzehoe. Ein Ausbau der Gemeindestraße „Rumfleth“ im Zuge der Realisierung des geplanten Wohngebietes ist ausschließlich im Bereich der beiden neuen Einmündung erforderlich.

Die verkehrliche Erschließung des Teiländerungsbereiches 1 erfolgt entsprechend den gemeindlichen Planungszielen und dem städtebaulichen Konzept (s. Abb. 3, Seite 12) abschnittsweise und über den Zeitraum bis zum Jahre 2010 hin in drei Ausbauabschnitten (s. Abb. 1, Seite 6). Hierbei sind der 1. und 2. Bauabschnitt verkehrlich miteinander verbunden, können jedoch unabhängig voneinander realisiert werden. Der 3. Bauabschnitt liegt außerhalb der beiden ersten Bauabschnitte südlich der Wettern und kann getrennt von den beiden ersten Erschließungsmaßnahmen realisiert werden.

Eine fußläufige Anbindung (Geh- und Radweg) des inneren Erschließungssystems innerhalb des Neubaugebietes, Teiländerungsbereich 1, an die vorhandene Ortsstruktur im Nordosten und Südosten, insbesondere für den 1. und 2. Bauabschnitt erfolgt im Nordwesten über den Gewässerunterhaltungstreifen und über die vorhandene Holzbrücke an die Bebauung „Hoher Kamp“ und im Südosten aus der inneren Erschließung des 1. Bauabschnittes ebenfalls über eine Holzbrücke an die Bebauung „Am Wasserlauf“ und „Vereinsstraße“. Die Herrichtung der letztgenannten Brücke und die fußläufige Anbindung an die Straße „Am Wasserlauf“ soll nach derzeitigem Planungsstand bereits mit Realisierung des 1. Bauabschnittes erfolgen, da mit dieser Maßnahme auch leitungstechnische Erfordernisse (Schmutzwasser) geregelt werden sollen.

Dem Charakter der angrenzenden Bebauung und der Ortsstruktur entsprechend werden die inneren Erschließungsflächen aller drei Bauabschnitte als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der 1. und 2. Bauabschnitt sollen als „Tempo 30-Zonen“ ausgewiesen werden und erhalten einen dementsprechend Ausbau mit einem einseitigen Parkstreifen einschließlich Baumpflanzungen, einer Fahrbahn für den Kraftfahrzeugverkehr bei dem Begegnungsfall Lkw/Pkw und einem Gehweg, der im Bedarfsfall langsam überfahren werden kann. Der 3. Bauabschnitt soll als „Spielstraße“ im Mischprinzip ausgebaut werden. Der Straßenregelquerschnitt beträgt hier 6,00 m.

Innerhalb des Straßenprofils der inneren Erschließungsstraßen werden in den begleitenden Grünstreifen Parkplätze entsprechend der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3 nachgewiesen. Außerdem werden an zentraler Stelle im Eingangsbereich des Teiländerungsbereiches 1 im Südwesten und am geplanten Wendepunkt im Nordwesten zusätzliche Parkplätze ausgewiesen.

7. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB'98 für die innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 dargestellten allgemeinen Wohngebiete vor Geruchsmissionen des südwestlich des Teiländerungsbereiches 1 gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes Auhage wurde unter betriebsstandortserhaltenden Gesichtspunkten (einschließlich einer Erweiterung der Tierhaltung) ein „Gutachten zur Frage der Geruchsmissionen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Nortorf vom 07.09.2000“ erstellt.

Mit dem Heranrücken der geplanten Wohnbauflächen an die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe im Südwesten des Teiländerungsbereiches 1 sind für die geplanten Wohngebiete die Geruchsbelastungen als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu vermeiden.

Für Wohn- und Mischgebiete gilt ein Immissionswert von 0,10 (Relative Häufigkeit der Geruchsstunden pro Jahr in %). Östlich der 10%-Isolinie, die in der Flächennutzungsplan-Änderung zur Verdeutlichung der Planungssituation als „Darstellung ohne Normcharakter“ in die Planzeichnung aufgenommen worden ist, gibt es hinsichtlich der Geruchsmissionen keine Einschränkungen von Wohn- und Mischgebieten.

Mit dem städtebaulichen Konzept und dem darauf aufbauenden Bebauungsplan - Entwurf zugleich als Planungsgrundlage für diese Flächennutzungsplan - Änderung wurden diese immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten. Die geplanten allgemeinen Wohngebieten liegen außerhalb der 10%-Isolinie. Innerhalb der 10% und 15%-Isolinien liegen Flächennutzungen, wie Ausgleichsflächen, Flächen für die Rückhaltung von Regenwasser, Verkehrsflächen und in Teilbereichen auch Spielplatzflächen, die insgesamt nicht für den ständigen Aufenthalt von Menschen gedacht sind. Auf Spielplätzen gibt es keinen ständigen Aufenthalt von Menschen. Hier ist nach gutachterlicher Stellungnahme vom 18.10.2000 ein größeres Maß an Geruchsmissionen hinzunehmen. Gleichwohl ist eine Begrenzung der Zumutbarkeit angezeigt, nicht zuletzt weil es sich bei dem Spielplatz um eine Erholungsfläche handelt. Auf Basis der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) wird daher aus gutachterlicher Sicht eine Zuordnung des Immissionswertes für Gewerbegebiete für sachgerecht gehalten. Im Bereich des Spielplatzes sollte die relative Häufigkeit der Geruchsstunden pro Jahr nicht mehr als 0,15 betragen. Diese gutachterliche Vorgabe wird mit dem städtebaulichen Konzept und den daraus entwickelten Bodennutzungen auch mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes eingehalten.

Grundsätzlich können durch die Ausweisung von Wohnnutzungen im Teiländerungsbereich 1 die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe eingeschränkt werden. Im vorliegenden Planungsfall ergeben die Berechnungen jedoch, dass aus Sicht des Immissionsschutzes weitere - über die berücksichtigten Erweiterungen hinausgehende - Tierhaltungen bereits durch ein südlich des Betriebes gelegenes Wohnhaus begrenzt wird.

8. Ver- und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB'98)

Die Baugrundstücke innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 werden an das vorhandene Leitungsnetz im Bereich der Straße „Am Wasserlauf“ angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser im Teiländerungsbereich 1 kann in Freigefällekanälen gesammelt werden und wird über eine Pumpstation im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche unter die „Ut-Wetter“ gedrückt und an das vorhandene Kanalnetz im Gebiet „Am Wasserlauf“ angeschlossen. Das Kanalnetz im Bereich „Am Wasserlauf“ ist nach Vorprüfung des beauftragten Ing.- Büro hydraulisch ausreichend dimensioniert.

Alle Grundstücke sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an die zentrale Ortsentwässerung anzuschließen.

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. Alle Grundstücke sind mit Anschluß- und Benutzungszwang an die zentrale Frischwasserversorgung anzuschließen.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser wird, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags versickern kann, direkt gesammelt und dem im Teiländerungsbereich 1 geplanten Regenrückhaltebecken kontrolliert zugeleitet. Die Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in der nachgeordneten Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3. Eine im Vorwege vorgenommene Prüfung hat ergeben, dass die dargestellte Fläche ausreichend sein wird. Der Nachweis hierfür und die Detaillierung der Einleitungsstelle in die Wilsterau als Fließgewässer 1. Ordnung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3. Gleiches gilt für die Einleitung in den Vorfluter. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen sind durch prüffähige Antragsunterlagen bei den zuständigen Fachbehörden (Staatliches Umweltamt und untere Wasserbehörde) rechtzeitig vor Erschließungsbeginn im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 3 vorzulegen.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Teiländerungsbereiches 1 ist die Verlegung zusätzlicher Fernmeldeeinrichtungen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Baubeginn der zuständigen Niederlassung (Heide) schriftlich anzuzeigen.

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

Die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wilster sind bei der geplanten Bebauung im Teiländerungsbereich 1 zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

Die vorhandenen Leitungen im Teiländerungsbereich 1, einerseits als Freileitung und andererseits an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung „Am Wasserlauf“, werden durch den Versorgungsträger aufgenommen und auf die planbereichsabgewandte Seite des Grenzgrabens auf landwirtschaftlichen Flächen verlegt. Entsprechende Grunddienstbarkeiten sind durch den Versorgungsträger im Einvernehmen mit dem landwirtschaftlichen Betrieb vorzunehmen.

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Steinburg und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für den Teiländerungsbereich 1 geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 in festen Behältern zu sammeln. Die Abfälle werden auf die vom Kreis Steinburg genehmigte Deponie transportiert.

9. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird entsprechend den technischen Möglichkeiten mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung in Abstimmung mit der Feuerwehr an den hierfür geeigneten Stellen im Teiländerungsbereich 1 entnommen. Im Bedarfsfall können die benachbarten Fließgewässer für die Löschwasserversorgung herangezogen werden.

10. Nachrichtliche Übernahme

10.1 Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 11 LNatSchG)

Gemäß § 11 LNatSchG ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 50 m breiten Gewässer- und Erholungsschutzstreifens beiderseits der Wilsterau verboten, es sei denn, Ausnahmen nach § 11 Abs. 2 oder 3 LNatSchG werden durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen.

Unterschreitungen des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens durch vorhandenen Gebäudebestand sind bereits heute durch die landwirtschaftlichen Betriebe beiderseits der Wilsterau und durch die vorhandene Bebauung an der „Vereinsstraße“ gegeben.

Mit dem vorgelegten Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen vornehmlich nur im Südosten des Teiländerungsbereiches 1 unterschritten. Im Bereich des 1. und 2. Bauabschnittes ist eine Unterschreitung des Schutzabstandes zugunsten des Regenrückhaltebeckens erforderlich.

Ein alternativen Standort außerhalb des Schutzstreifens ist aufgrund der Höhenlage des Geländes und den erforderlich werdenden Aufstauhöhen nicht möglich. Die geplante Wohnbebauung des 3. Bauabschnittes im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Bebauung an der „Vereinsstraße“ paßt sich der bestehenden Ortsstruktur an und wird zudem durch die vorhandene Gemeindestraße „Rumfleth“ von der Wilsterau getrennt.

Die Gemeindevertretung geht in ihren Planungszielen davon aus, dass die Störungen und baubedingten Eingriffe für den Gewässer- und Erholungsschutzstreifen durch die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen im südwestlichen Bereich des Teiländerungsbereiches 1 und durch die geringe Bebauungsdichte innerhalb der Wohnbauflächendarstellungen (im 3. Bauabschnitt) „kompensiert“ werden können.

Im Rahmen der TÖB - Beteiligung wurden von der unteren Naturschutzbehörde hierzu keine Bedenken vorgetragen, so dass die Gemeindevertretung davon ausgehen kann, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten nach § 11 LNatSchG gegeben sind.

Die Abgrenzung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zur Wilsterau wird gemäß § 5 Abs. 4 BauGB'98 als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

Nortorf, den 15. Aug. 2001

2. Ausfertigung



- Bürgermeister -