

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

zur

39. Änderung des Flächennutzungsplanes „westlich Möhlenkoppel / nördlich Bargstedter Straße“ der Stadt Nortorf

Die Stadt Nortorf hat parallel zur Aufstellung einer 39. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „westlich Möhlenkoppel / nördlich Bargstedter Straße“ für den Bereich zwischen den Bebauungen „Ritzebüttler Weg“ - „Achtern Knick“ - „Möhlenkoppel“ und der „Bargstedter Straße“ am westlichen Stadtrand von Nortorf beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Wohngebiets mit rund 40 Wohnbaugrundstücken und von drei Grundstücksflächen für max. 6 Miet-Mehrfamilienhäuser (als Geschosswohnungsbau mit einem noch zu bestimmenden Anteil an geförderten Wohnraum) innerhalb der vorhandenen Landschaftselemente und als Arrondierung und Weiterentwicklung der Wohnbebauung westlich „Möhlenkoppel“ zu schaffen.

Auf vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Leitungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets wurde mit dem städtebaulichen Konzept / der Erschließungsplanung Rücksicht genommen.

Für die konkretere bzw. detaillierte Planungsebene der Bebauungsplanung wurden mit dem Aufstellungsbeschluss die Planungsziele formuliert, die im Rahmen der Flächennutzungsplan - Änderung in Verbindung mit der rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend abgeschichtet zu betrachten waren:

- ⇒ Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an das bestehende Verkehrssystem („Möhlenkoppel“).
- ⇒ Schaffung eines Erschließungssystems, das neben den verkehrstechnischen Anforderungen auch den Belangen der Oberflächenentwässerung (straßenbegleitende Versickerungsmulden) gerecht werden kann.
- ⇒ Entwicklung einer ortsstrukturell angemessenen Planungskonzeption, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur Landschaft und in der umgebenen Siedlungsstruktur.
- ⇒ Funktionale Verbindung und soziale Integration der neuen Bauflächen mit direkter Anbindung an die vorhandene Stadtstruktur und an die bestehenden Bildungs- und Sport- sowie Freizeiteinrichtungen und der Nahversorgung südlich der L 125.
- ⇒ Aufnahme vorhandener Wegebeziehung in das neue städtebauliche Konzept zur Verbindung der Wohnbebauung am „Ritzebüttler Weg“ - Achtern Knick“ mit der Bebauung und den Einrichtungen südlich „Bargstedter Straße“.
- ⇒ Verlagerung des heutigen Spielplatzes aus dem Eckbereich der „Bargstedter Straße“ / „Möhlenkoppel“ in die Mitte des Plangebiets und auch zugleich mittig zu der umgebenden bestehenden Wohnbebauung.
- ⇒ Bildung von kleineren Baufeldern (Wohn-Cluster) unter Berücksichtigung der das Plangebiet gliedernden Knicks und unter Beachtung der zur Verfügung stehenden Grundstücksparzellen.
- ⇒ Erhaltung eines möglichst landschaftsgerechten und großzügigen Siedlungscharakters.
- ⇒ Bereitstellung und Sicherung von flächenhaften Kompensationsmaßnahme überwiegend außerhalb des Planbereichs auf einer hierfür geeigneten Fläche in der erforderlich werdenden Flächengröße (gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung)

- ⇒ Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener Landschaftselemente / Knicks und Einbindung dieser in die städtebauliche Gesamtkonzeption
- ⇒ Bereitstellung und Sicherung (Ablöse) von Ersatzmaßnahmen für Beeinträchtigungen und Entwidmung von Knickabschnitten innerhalb des Planbereichs aus einem externen Ökokonto Knick mit der dann noch erforderlich werdenden Knicklänge (gemäß Bilanzierung)
- ⇒ Ersatzmaßnahme für die in Anspruch genommene Waldfläche außerhalb des Planbereichs in der erforderlich werdenden Flächengröße im gleichen Naturraum
- ⇒ Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung (Versickerung) der privaten Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen (straßenbegleitende Versickerungsmulden mit Überflutungsmöglichkeiten)
- ⇒ Vorhaltung einer Fläche zur Errichtung eines Regenversickerungsbeckens für eine Bebauung südlich der „Bargstedter Straße“ als Ersatz für eine schadhafte RW-Leitung innerhalb des Plangebiets
- ⇒ Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber Verkehrs- und Gewerbelärm durch konzeptionelle Maßnahmen sowie durch passive Lärminderungsmaßnahmen.
- ⇒ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden und Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, u.a. durch eine sparsame Erschließung der Wohnbauflächen.
- ⇒ Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und in die nachbarschaftlichen Strukturen durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen und zur Bebauungsdichte

Dabei fanden im Zuge der Projektentwicklung und der Bauleitplanung Berücksichtigung:

- die landschaftspflegerischen Belange und die Bereitstellung von Kompensationsflächen und die Sicherung von Kompensationsmaßnahmen, die durch die vorbereitende Bauleitplanung in Verbindung mit der rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet und nachfolgend durch den hierauf aufbauenden Bebauungsplan Nr. 30 ausgelöst werden, außerhalb des Plangebiets
- die Belange des Wald- und Knickschutzes
- die Belange des Immissionsschutzes
- die Belange des Verkehrs mit Beachtung der anbaufreien Strecke an der L 125
- die Belange der Wasserwirtschaft und der Oberflächenentwässerung
- das Minimierungsgebot und die artenschutzrechtlichen Belange nach BNatSchG

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung nach § 1 Abs. 3 BauGB waren die beiden o. g. Bauleitplanungen aufzustellen.

Zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots“ nach § 8 Abs. 2 BauGB wurde die Aufstellung der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes für einen kleineren Teilbereich des B-Plan-Gebiets erforderlich und im Parallelverfahren aufgestellt sowie mit der Genehmigung zum Abschluss gebracht.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nortorf für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung ist, beschrieben und bewertet wurden.

- Im und am Planbereich bestehen von Westen nach Osten folgende Nutzungen:
Gehölzfläche/Wald (Flurstück 10/5), Grünland (Flurstück 1/19), Trafo-Station (Flurstück 10/1), Sukzessionsfläche mit lockerem Gehölzbestand (Flurstück 114), Grünland (Flurstücke 116 und 7), Grünland (Flurstück 119) als Spielplatz hergerichtete Fläche westlich „Möhlenkoppel“ und die Straße Möhlenkoppel.

Vom im Norden liegenden „Ritzebüttler Weg“ aus führt eine fußläufige Verbindung über einen Feldweg / landwirtschaftlichen Weg nach Süden bis zur „Bargstedter Straße“ an der Trafo-Station, jedoch ohne geregelte Querung der Landesstraße in diesem Bereich.

Wohn und Gewerbebauten oder sonstige bauliche Anlagen sind im Plangebiet nicht vorhanden, sofern von einem Stall / Pferde-Unterstand im Nordwesten von Flurstück 1/19 und den Spielgeräten des Spielplatzes auf Flurstück 14/30 abgesehen wird.

Wohnbebauungen sind im Norden am „Ritzebüttler Weg“ und an „Achtern Knick“ und im Osten an der „Möhlenkoppel“ vorhanden.

Die zur Bargstedter Straße hin bebauten Grundstücke Bargstedter Straße Nr. 38, 38a und 40 ragen mit deren unbebauten Grundstücksteilflächen in den Planbereich hinein. Weitere Bauflächen liegen südlich der „Bargstedter Straße“ (= L 125).

Südlich der Einmündung „Möhlenkoppel“ besteht südlich der „Bargstedter Straße“ ein Lebensmitteldiscountmarkt

Die Bahnstrecke Neumünster-Flensburg verläuft in ca. 200 m Entfernung nordöstlich des Plangebiets

- Knicks als gemäß § 21 LNatSchG bzw. nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet vorhanden und werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Großbäume mit landschaftsprägendem Charakter sind am östlichen und auch am nördlichen Plangebietsrand im Knick vorhanden.

- Innerhalb des Planbereichs sind keine Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten nach § 7 BNatSchG bekannt und aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur auch nicht zu erwarten. Daher war seitens der Stadt Nortorf eine Verletzung der Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
- Der Wald auf Flurstück 10/5 wird umgewandelt und zur Kompensation erfolgt eine Ersatzaufforstung innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs in der Gemeinde Großenaspe, Gemarkung Großenaspe, Flur 21, Flurstück 38/3 und 67.
- Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG sind im und am Plangebiet nicht vorhanden. Flächen und Erhaltungsziele des Systems NATURA 2000 (FFH-Gebiet oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden ebenfalls nicht betroffen sein.

- Verkehrslärm:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Als maßgebende Quellen wurden die Bargstedter Straße sowie die DB-Schienenstrecke berücksichtigt. Die Untersuchungsergebnisse sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 zu beachten.

- Weitere Immissionsarten:

wie z.B. Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe usw.), Stäube oder Lichtimmissionen waren für die Beurteilung des Planvorhabens nach Kenntnis der Stadt Nortorf nicht relevant und wurden daher nicht vertiefend betrachtet.

- Hinweise auf Kampfmittel liegen der Stadt Nortorf aufgrund der Inhalte und Darstellungen der städtischen Flächennutzungs- und Landschaftsplanung und entsprechend der Landesverordnung zur Änderung der Kampfmittelverordnung vom 22.07.2015 für den Planbereich nicht vor, können aber auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

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

- Zum Zeitpunkt der Planung konnte die Stadt Nortorf davon ausgehen, dass keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen oder Altablagerung innerhalb des Planbereichs anzunehmen bzw. zu erwarten waren.

Sofern im Zuge der Planrealisierung Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu benachrichtigen.

- Wesentlich sind Knickeingriffe: Verluste für Erschließungsstraßen und Knickentwidmungen aufgrund der künftigen Lage zwischen Wohnbauflächen bei künftiger Pflege durch Privatpersonen führen zu einem Kompensationserfordernis von 577 m Knickneuanlage. Da diese Knicks nicht innerhalb des gesamten Planbereichs hergestellt werden können, werden zur Kompensation zwei bestehende Knick-Ökokonten zugeordnet (Ökokonto Aktenzeichen 661.4.04.138.2017.00 des Kreises Schleswig-Flensburg und Ökokonto Aktenzeichen 4.61.5.02-67.30.3-16/15 des Kreises Nordfriesland), so dass die Kompensation innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs erfolgen wird.
- Eingriffe in das Schutzgut Boden und Schutzgut Fläche entstehen durch die Entwicklung von zusätzlichen Bauflächen einschließlich der Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine entsprechende besser geeignete Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen besteht nach Prüfung durch die Stadt Nortorf derzeit nicht. Die gemäß der Planung erforderlichen Flächen stehen der plangebenden Stadt Nortorf für eine Bebauung zur Verfügung.
Nach Abzug einer anrechenbaren Fläche von 609 m² für bereits versiegelte Flächen verbleibt ein Kompensationsbedarf von 14.383 m², der durch die Zuordnung von zwei und in der Summe ausreichend großen Teilflächen bzw. von ausreichenden Ökopunkten aus den stadteigenen Ökokonten „FÖK 2“ und „FÖK 5“ abgegolten wird.
- Eingriffe in das Schutzgut Wasser erfolgen durch eine Veränderung der Regenwasserableitung. Das auf den Bauflächen anfallende Oberflächenwasser ist grundstücksbezogen zur Versickerung zu bringen. Das von öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Wasser wird über straßenbegleitende Mulden zur Versickerung gebracht. Notversickerungsmulden sind im Plangebiet an geeigneten Stellen vorgesehen.

Die Auswirkungen der Planung bestehen in der Beeinträchtigung von Einzelgehölzen, einer Waldfläche und möglicherweise im Verlust von Tierlebensräumen und Flächenversiegelungen.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden folgende Maßnahmen vorzusehen sein:

- Bereitstellung von Ausgleichsflächen, Flächen für Knickersatzmaßnahmen und Flächen einer Ersatzaufforstung
- Freilegung der Flächen innerhalb des Planbereiches außerhalb der Vogelbrutzeit oder im Zuge einer Sondergenehmigung
- Maßnahmen zum Erhalt und Schutz vorhandener, randlicher Landschaftselemente

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht festgehalten, der Bestandteil der Begründung ist.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentlicher Aushang in der Amtsverwaltung Nortorfer Land, Niedernstraße 6, 24589 Nortorf während der üblichen Öffnungszeiten des Gebäudes im Flur vor den Zimmern 114-116 vom 22.06.2020 bis 03.07.2020 durchgeführt worden. Es wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweise abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahme privater Personen abgegeben.

3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2020 frühzeitig über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Mit gleichem Datum wurden die Nachbargemeinden von der städtischen Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zugleich die landesplanerische Stellungnahme nach § 11 Abs. 2 LaplaG eingeholt.

Die weitere Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes vom 19.10.2020 bis zum 18.11.2020 (einschließlich) mit Schreiben vom 12.10.2020 und gleichem Fristende.

Im Rahmen der o. g. Beteiligungsverfahren wurden seitens der Institutionen und der Planungsträger Anregungen und Hinweise, vornehmlich die verbindliche Bauleitplanung betreffend, gegeben zu folgenden Themenbereichen:

- zur Ortsentwicklung und dem Nachweis, dass keine wesentlichen Innenentwicklungspotentiale und Baulücken mehr frei und zur Realisierung zur Verfügung stehen
- zur Berücksichtigung des demographischen Wandels durch geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung / Bauweise sowie zum Umfang von Maßnahmen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- zu den Belangen des Waldschutzes und zur Waldumwandlung
- zur Beachtung verkehrstechnischer Maßnahmen im Bereich der Landesstraße Nr. 125
- zum Artenschutz und zu Sicherung erforderlicher Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
- zur Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb des neuen Wohngebiets und Vermeidung von Schottergärten
- zu Belangen der Ver- und Entsorgung sowie zur Reduzierung von Veränderungen im Rahmen der Oberflächenentwässerung, insbesondere durch Maßnahmen der Versickerung

Von Seiten der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände wurden keine planerisch relevanten Stellungnahmen abgegeben, die nicht im Rahmen der beiden Verfahrensschritte hätten beantwortet und in die städtische Planung eingestellt werden können.

Die Anregungen und Hinweise konnten im Rahmen der städtischen Gesamtabwägung zum abschließenden Beschluss im Sinne von Klarstellungen und red. Anpassungen berücksichtigt und in die Bauleitplanung eingestellt werden.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Im Aufstellungsverfahren zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung deutlich, dass grundsätzliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Wohngebietes, auch in der Flächengröße als Arrondierung der vorhandenen Bebauung zwischen Bargstedter Straße und Möhlenkoppel in Verbindung mit der rechtswirksamen 9. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht bestanden.

Die Anregungen und Hinweise aus den behördlichen und den sonstigen Stellungnahmen konnten ohne weitere planerische Änderungen in dem Bauleitplanverfahren beantwortet und in die Planung eingestellt werden.

Die Stadt Nortorf hat sich - unterstützt durch Fachgutachten - für die o. a. Planung entschieden, da hierdurch die wohnbauliche Entwicklung in der Stadt in angemessener und bedarfsorientierter Weise entwickelt und auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung planerisch abgesichert werden kann.