



**BEGRÜNDUNG ZUR**

**SATZUNG DER GEMEINDE NOER , KRS. RENDSBURG-ECKERNFÖRDE  
 ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

**FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DES BAUGEBIETES SCHULKOPPEL IN LINDHÖFT**

**BEARBEITUNG: 24.11.1997**

**SCHRABISCH + BOCK**  
**FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
 PAPANPAMP 57 · 24114 KIEL · FON 0431 / 6 35 50, 67 49 55 · FAX 6 39 39

**GEÄNDERT: 26.01.1998 , 27.04.1998, 26.11.1998**

### **1. Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet -östlich des Baugebietes Schulkoppel in Lindhöft - erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.12.1996.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

### **2. Lage, Größe und Situation des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 liegt unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand des Ortsbereiches Lindhöft, südöstlich der Bäderstraße (L 285) und ist ca. 2,2 ha groß. Der Geltungsbereich beinhaltet zudem die Wegeparzelle südwestlich der vorhandenen Ferienhaussiedlung (s. Übersichtsplan auf der Planzeichnung, M = 1: 25.000).

### **3. Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung**

Der Flächennutzungsplan stellt die überwiegende Fläche des Geltungsbereiches gem. § 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) dar, dessen Art der baulichen Nutzung in § 4 BauNVO bestimmt ist. Lediglich im Nordwesten - an der Bädersraße (L 285) - sowie im Südwesten sind Schutzgrünstreifen ausgewiesen.

### **4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung**

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser ist in der Gemeinde Noer aus Gründen des Eigenbedarfs sowie aus der Lagegunst im Raum 'Dänischer Wohld' ungebrochen groß.

Entsprechend dem v.g. Nachfragedruck hat die Gemeinde Noer beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Lindhöft optimal zu steuern (gem. § 1 Abs. 3 BauGB). Dem § 1 Abs. 5 BauGB folgend soll die Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

## 5. Vorhandene Nutzung

Die Fläche im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 unterliegt zur Zeit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

## 6. Standort- bzw. Gebietssignifikanz

Die Fläche im Geltungsbereiches wird geprägt durch

- die in nordwestliche Richtung um ca. 6,0 m fallende Hanglage - das Gelände fällt von + 30 m auf + 24 m - , die an der aufgeböschten Bäderstraße endet
- den im Norden angrenzenden redderbildenden üppigen Bewuchs der ursprünglichen Landstraße
- die im Südwesten unmittelbar angrenzende eingeschossige Ferienhaussiedlung an der Schulkoppel
- das im Süden anschließende Sportgelände mit der einzigen Erschließungsmöglichkeit. Eine direkte Erschließung von der Bäderstraße aus, ist auf Anfrage von der zuständigen Aufsichtsbehörde aus Sicherheitsgründen abgelehnt worden, da diese außerhalb der Ortsdurchfahrt liegen würde.

## 7. Entwurfsidee

Der v.g. Gebietssignifikanz folgend, ist eine Minimalerschließung unmittelbar zwischen dem Sportgelände und der vorhandenen Ferienhaussiedlung geplant, an der an Stichwegen 'traubenartig' eingeschossige Einzelhäuser angeordnet sind.

Zwischen diesem Neubaugebiet und der vorhandenen Ferienhaussiedlung ist eine nachbarschaftsschützende Grünfläche geplant, die mit den Grünflächen an der Bäderstraße und der alten Landstraße verbunden ist. Eine Fußwegverbindung aus dem neuen Wohngebiet ist im Norden an die alte Landstraße, deren Verlauf bereits zum Wanderweg ausgebildet wurde, vorgesehen.

## 8. Geplante Nutzung und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO) des Bebauungsplanes

### 8.1 Art und Maß der geplanten Nutzung

Entsprechend der Wohnbedarfsäußerung sowie der ortstypischen Bebauung sind ausschließlich freistehende eingeschossige Einzelhäuser auf mindestens 600 m<sup>2</sup> großen Grundstücken mit einer Grundfläche von maximal 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Analog der Flächenverfügbarkeit (incl. Grünflächen) sind 19 Gebäude ausgewiesen.

Um die infrastrukturellen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Ortsteil kalkulierbar zu halten, ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei Stück festgesetzt worden.

Gemäß dem Schallgutachten sind die natürlichen Schallimmissionen, ausgehend von dem Fahrverkehr auf der Bäderstraße, gemessen in den Dachgeschoßbereichen der mit \*) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen, höher als die zulässigen Werte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - . Die Verringerung dieser Immissionen durch Geschwindigkeitsreduzierung bzw. durch z.B. eine Wand/einen Wall ist aus verkehrsrechtlichen bzw. aus topographischen Gründen nicht möglich. Es ist deshalb im Teil B: TEXT des B-Planes festgesetzt worden, daß bei vorgenannten möglichen Gebäuden Fenster von denjenigen Räumen im Dachgeschoß, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nur an dem schallabgewandten Dachseitenteil zulässig sind.

## 8.2 Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen ( § 92 LBO)

Der städtebauliche und räumliche Anspruch an diesen B-Plan an einem derartigen Standort der Ortslage Lindhöfts erfordert es, zu signalisieren, daß der Besiedlungsrand hier endgültig ist; d.h. daß die Randbereiche diesen ortsarrondierenden Charakter zu vermitteln/ zu verdeutlichen haben. Deshalb sind die Firstrichtungen der äußeren Gebäudereihen zwingend festgesetzt worden, und zwar so, daß die Traufseiten (niedrigster Punkt des Gebäudes) immer der freien Landschaft zugewandt sind. Weiterhin sollen die Dachflächen insbesondere dieser Häuser 'ruhig' gehalten werden; d.h. zum einen sind Dachdeckungen nur in roter Farbe zulässig, zum anderen ist die Größe und Ausführung der Dachgauben im Teil B: TEXT festgesetzt worden (s. TEXT auf der Planzeichnung).

## 9. Grünordnung ( § 8 A BNatSchG und § 7 LNatSchG)

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in den Naturhaushalt etc. auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher nicht baulich genutzten Grundflächen stellen gem. § 7 LNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar; es sind - entsprechend der Gesetzes-systematik - folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

- Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot) bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation
- Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vom B-Plan verfolgten Zielen abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Intensiv-Acker ist der Kompensationsumfang relativ gering. Zu bilanzieren ist aber auch der Eingriff in das Landschaftsbild (Siedlungsausdehnung in die freie Landschaft und Auswirkung auf angrenzende Strukturen). Die überschlägige Bilanzierung ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,5 ha, der innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden kann. Diese Ausgleichsflächen, es sind die Flächen am nordöstlichen, südöstlichen, südwestlichen und nordwestlichen Rand innerhalb des Geltungsbereiches, werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Teil B: TEXT festgesetzt und werden nach naturschützerischen Gesichtspunkten gestaltet. Des Weiteren ist eine direkte Beeinträchtigung des bereits vorhandenen Gehölzbestandes und der Knicks entlang des Wanderweges auszuschließen. Für diese geschützten Biotopstrukturen sowie für den zu erhaltenden Wanderweg werden entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

Zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung, die grundsätzlich mit einer Siedlungserweiterung in die freie Landschaft verbunden ist, wird entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze eine Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, z.B. mit einer mehrreihigen Gehölzanpflanzung mit heimischen Gehölzen, festgesetzt.

Als Ausgleichsflächen werden an den Geltungsbereichsgrenzen im Nordwesten (Flächenbezeichnung A), im Südosten (Flächenbezeichnung B), im Südwesten (Flächenbezeichnung C) und im Nordosten (Flächenbezeichnung D) die folgenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Die Fläche A zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und dem Wanderweg (alte Landstraße) wird mittels Anpflanzungen und Knickergänzungen aufgewertet.
- Innerhalb der Fläche B zwischen den überbaubaren Flächen und dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teich, werden ebenfalls umfangreiche Anpflanzungen aus heimischen Gehölzen festgesetzt, um hier einen wertvollen biologisch aktiven Lebensraum zu schaffen und gleichzeitig den neu entstehenden Siedlungsrand zu durchgrünen.
- Die Fläche C dient der Schaffung einer eindeutigen Grünstreifen zwischen der neu entstehenden Bebauung im B-Plan Nr. 5 und der bereits bestehenden Siedlung 'Schulkoppel'; auch hier werden Festsetzungen für die Anpflanzungen heimischer Gehölze getroffen.
- Innerhalb der Fläche D, entlang der angrenzenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind ebenfalls Anpflanzungen aus heimischen Gehölzarten der Pflanzliste 1 (s. Anlage z. Begründung) vorzusehen. Die innerhalb der v.g. Anpflanzungsfläche festgesetzte dreireihige Hecke ist innerhalb der Maßnahmenfläche in gleicher Ausführung um zwei Reihen zu verbreitern. Um einen unregelmäßig geformten Gehölzrand zu schaffen, sind abschnittsweise in unregelmäßigen Abständen die Anpflanzungen bis an die Geltungsbereichsgrenze zu verbreitern, die verbleibende Restfläche zwischen der Ausbuchtungen (ca. 30 % der Fläche D) ist zur Ausbildung eines Staudensaumes der natürlichen Sukzession zu überlassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die oben genannten Anpflanzungen werden durch weitere Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes ergänzt. So ist pro Grundstück mindestens ein heimischer Großbaum zu pflanzen. Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken mit heimischen Laubgehölzen zulässig.

Des Weiteren sind die öffentlichen Parkflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch im Bereich von Stellplätzen sowie Geh- und Fahrwegen auf privaten Grundstücksflächen ist der Einbau von Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen unzulässig. Zur Befestigung sind hier nur Schotter, Kies und Sandmaterialien oder Öko-Drainpflaster zulässig.

Bezüglich weiterer Eingriffsminimierung wäre in der Ausgleichsfläche A zwischen dem Wanderweg und dem Baugebiet die Anlage einer Versickerungsfläche für unbelastetes Regenwasser möglich. Dazu wäre lediglich eine kleine Vertiefung in diesem tiefliegenden Gelände erforderlich. Die Anlage ist aus grünordnerischer Sicht zu begrüßen, bedarf jedoch der wasserrechtlichen Genehmigung und wird nicht als bindende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (s. auch Pkt. 11.3).

Die vorgenannten Maßnahmen sowie weitere Regelungen sind im beiliegenden Grünordnungsplan beschrieben und sind - soweit rechtlich möglich - in die Planzeichnung (Teil A) und den TEXT (Teil B) aufgenommen worden.

## **10. Erschließung /Erschließungskosten**

### **10.1 Fahrverkehr**

Wie bereits unter Punkt 7. beschrieben ist eine Fahrverkehrserschließung nur über die Wegeparzelle zwischen der Sportfläche und der Ferienhaussiedlung möglich; diese v.g. Wegeparzelle schließt direkt an die Schulkoppel (im Südwesten an Geltungsbereich anschließend) an.

Entsprechend dem Verkehrsaufkommen aus den 19 geplanten Häusern (Annahme : 19 Häuser x 1,5 Wohneinheiten x 1,5 PKW = 43 PKW) ist gemäß EAE '95 eine Querschnittsbreite für diese Erschließung - Planstraße A - von 4,75 m gewählt worden. Die Planstraße A endet in einem Wendehammer mit einem Radius von 9,0 m, wodurch eine Wendemöglichkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet ist. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die v.g. Straße als Verkehrsmischfläche mit höhengleichem Ausbau geplant:

Ein öffentlicher und zwei private Wohnwege mit einer Breite von 4,0 m erschließen diejenigen Grundstücke, die nicht an der Planstraße A liegen.

Geh-, Fahr- u. Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger sind auf den privaten Wohnwegen festgesetzt.

## 10.2 Fuß- und Radwege

Fuß- und Radwege liegen auf der Planstraße A; ein separater Fuß- und Radweg führt von dieser im Nordosten über den öffentlichen Wohnweg an die alte Landstraße (Wanderweg).

## 10.3 Ruhender Verkehr

Entsprechend der maximalen Anzahl der Wohneinheiten und dem daraus fiktiv resultierenden PKW-Bestand von  $(19 \times 2 = 38)$  38 Stück ergibt sich für den öffentlichen ruhenden Verkehr (1/3 v. vor) eine Anzahl von 13 Parkplätzen; diese sind in Längsaufstellung an der Planstraße A sowie in dem öffentlichen Wohnweg ausgewiesen. Der private ruhende Verkehr ist gemäß Landesbauordnung auf den privaten Grundstücken nachzuweisen (bei Bauantragstellung).

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Wasserbeschaffungsverbandes Dänischer Wohld.

### 11.2 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung im Plangebiet müssen mindestens  $48 \text{ m}^3/\text{ha}$  zur Verfügung stehen. Dieses wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten gewährleistet.

### 11.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch den Anschluß an die vorhandenen Versorgungsnetze der Schleswig in der Schulkoppel sichergestellt.

Verhandlungen über die Gasversorgung mit der Schleswig, die auch Betreiber eines möglichen Blockheizkraftwerkes sein könnte, sind noch nicht abgeschlossen.

Die Baumaßnahmen im Planbereich müssen mindestens 3 Monate vor Beginn mit der Schleswig abgestimmt werden. Die Richtlinien der Schleswig zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen sind zu beachten. Für die Mittelspannungskabel ist eine Wegeüberdeckung von 0,8 m und die für die Niederspannungskabel eine Wegeüberdeckung von 0,6 m erforderlich.

Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist ebenfalls mit der Schleswig abzustimmen.

#### **11.4 Regenwasserentsorgung**

Wie bereits unter Pkt. 9. erläutert, wäre ohne großen technischen und bodenmechanischen Aufwand die Versickerung von unbelastetem Regenwasser im Bereich der Ausgleichsfläche A möglich, was jedoch der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf. Für den Fall, daß diese nicht erteilt wird, sind andere entwässerungstechnische Einrichtungen mit Anschluß an das öffentliche Netz erforderlich.

#### **11.5 Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalisationsnetz der Gemeinde Noer geleitet.

#### **11.6 Fernmeldeversorgung**

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telecom hergestellt.

#### **11.7 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die AWR (Abfall Wirtschaft Rendsburg).

### **12. Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, können bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann vorgesehen werden, wenn sie nicht oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

### **13. Landschaftsschutzgebiet**

Nördlich der 'Alten Landstraße' - des heutigen Wanderweges - ist ein Teilbereich des Flurstückes 13/45 als Landschaftsschutzgebiet gem. § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) und § 18 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

**14. Kosten**

Kosten entstehen der Stadt durch den Ausbau der Planstraße.

Die zu erwartenden Erschließungskosten einschließlich Mehrwertsteuer werden wie folgt geschätzt:

Verkehrsanlagen

Straßenausbau, anteilig	
einschließl. Beleuchtung	DM
Erschließungsstraße u. Parkplätze	
einschließl. Beleuchtung	DM
	DM

Kanalisation

SW-Vorflut, anteilig	DM
SW-Kanalisation im Baugebiet	DM
RW-Vorflut, anteilig	DM
RW-Kanal (Straßenentwässerung)	DM
	DM

Trinkwasserversorgung

Öffentliches Leitungsnetz, ohne Hausanschl. DM

Gasversorgung

alternativ, wenn keine Fernwärme DM

Stromversorgung DM

Geschätzte Erschließungskosten brutto DM

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom ..... 26. OKT. 1998 .....

Noer, den ..... 22. FEB. 1999 .....

Gemeinde Noer  
- Bürgermeister -

*[Handwritten Signature]*



## ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

### Pflanzliste 1

(2xv., ohne Ballen, 60-100 cm)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

### Pflanzliste 2

<i>Acer pseudplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

### Pflanzliste 3

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn

### Pflanzliste 4

<i>Acer platanoides globosum</i>	Kugelahorn
<i>Carpinus betulus fastigata</i>	Hainbuche (Säulenform)
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus prunifolia</i>	Pflaumenblättriger Weißdorn
<i>Sorbus intermedia</i>	Schwedische Mehlbeere