



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Noer, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet nördlich der Bebauung (vorh. Siedlungsrand) der Straße "Seeblick" sowie
westlich und östlich der Straße "Haffkamp" im Ortsteil Noer

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Freiraum- und Landschaftsplanung, Matthiesen und Schlegel - Freischaffende Landschaftsarchitekten
Allensteiner Weg 71 - 24161 Altenholz - Fon: 0431 / 32 22 54 - Fax: 0431 / 32 37 65 - info@matthiesen-
schlegel.de

Stand: 25.08.2017, 26.09.2017, 17.11.2017

Redaktionell geändert gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.11.2017

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - **§ 3 (2) BauGB** - § 4 (1) BauGB - **§ 4a (2) BauGB** - **§ 4 (2) BauGB** - § 4a (3) BauGB - **§ 1 (7) BauGB** - **§ 10 BauGB**

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3.	STAND DES VERFAHRENS	5
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	6
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	6
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	6
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	7
5.3	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)	8
5.4	2. Änderung des Flächennutzungsplanes (2014)	8
5.5	Bebauungsplan Nr. 9 (2017).....	8
6.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	9
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	10
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
6.3.1	Bauweise	11
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
6.4	Stellung der Gebäude	11
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	11
6.6	Leitungsrecht	12
6.7	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	12
6.7.1	Fassaden	12
6.7.2	Dachformen	12
6.7.3	Dachneigung.....	12
6.7.4	Dacheindeckungen	13
6.7.5	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	13
6.8	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
6.8.1	Erschließung, fließender Verkehr	14
6.8.2	Zufahrten	14

6.8.3	Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen.....	14
6.8.4	Sichtdreieck	15
6.9	Grünordnung.....	15
6.9.1	Erhalt gesetzlich geschützter Knicks	15
6.9.2	Anlage von neuen Knicks	15
6.9.3	Knickschutzstreifen.....	15
6.9.4	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
6.9.5	Baumpflanzungen an der Straße.....	16
6.9.6	Pufferstreifen zu den bestehenden Wohngrundstücken in der Straße 'Seeblick'	16
7.	ERSCHLIEßUNG	16
8.	VER- UND ENTSORGUNG	17
9.	LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN	18
10.	DENKMALSCHUTZ.....	18
11.	ATLASTEN.....	18
12.	KAMPFMITTEL.....	18
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
14.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	19

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde stellte vor kurzem den Bebauungsplan Nr. 9 auf. Der Bebauungsplan trat am 19.04.2017 in Kraft.

Die Straßenplanung, mit deren Erarbeitung begonnen wurde, nachdem der Bebauungsplan in Kraft getreten war, führte zu dem Ergebnis, dass das Gelände im Bereich der Trasse der Erschließungsstraße aufgeschüttet werden muss. Durch die Anhebung des Geländes im Bereich der Straßentrasse entsteht die Situation, dass die Grundstücksflächen, die nördlich der Straßentrasse liegen, tiefer als diese liegen würden. Dadurch würden sich Schwierigkeiten bei der Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers von den Grundstücken ergeben, da eine Ableitung im freien Gefälle nicht möglich wäre. Das Problem könnte am einfachsten durch eine Bodenaufschüttung auf den Grundstücken behoben werden. Die Höhe der Bodenaufschüttungen würde zwischen 0,50 m und 0,80 m betragen.

Für die Baufenster sind maximal zulässige Firsthöhen und Traufhöhen festgesetzt. Die Firsthöhen und Traufhöhen beziehen sich auf das anstehende Gelände und sind für jedes Grundstück so festgesetzt, dass eine Traufhöhe von max. 3,70 m und eine Firsthöhe von max. 9,00 m ermöglicht werden. Die Traufhöhen und die Firsthöhen werden in Normalnull (NN) angegeben. Die Werte errechnen sich durch Addition der jeweiligen Geländehöhe (in Meter über NN) und der zulässigen Traufhöhe von max. 3,70 m bzw. der zulässigen Firsthöhe von max. 9,00 m.

Durch die Bodenaufschüttungen, die zwischen 0,50 m und 0,80 m betragen werden, wird das Gelände auf den Grundstücken angehoben. Da die Firsthöhen und Gebäudehöhen als Höchstmaß in Meter über NN angegeben sind, führt eine Anhebung des Geländes dazu, dass weder eine Traufhöhe von 3,70 m noch eine Firsthöhe von 9,00 m auf den betroffenen Grundstücken umsetzbar sind. Das jeweilige Höhenmaß der Aufschüttung führt zu einer Reduktion der möglichen Trauf- und Gebäudehöhe um den gleichen Wert.

Die Planung soll dahingehend geändert werden, dass für alle Grundstücke Höhenbezugspunkte festgesetzt werden, die sich an der nunmehr vorliegenden Straßenplanung orientieren. Für die Grundstücke werden nun eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,70 m und eine maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m als absolute Höhenangaben festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte werden in Meter über NN angegeben.

Eine weitere Änderung der Planung bezieht sich auf die Größe von zwei Baufenstern. Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Nr. 7 und 9.

Für die Grundstücke ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen, die sich für die beiden Grundstücke ergeben, sind jeweils größer als die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen bzw. Baufenster). Die zulässigen Grundflächen sind somit nicht auf den Grundstücken umsetzbar.

Der Widerspruch zwischen den zulässigen Grundflächen, die die maximale Ausnutzung der beiden Grundstücke bestimmen, und der tatsächlich möglichen Ausnutzung, die durch die Größe der Baufenster vorgegeben wird, soll dadurch gelöst werden, dass die beiden Baufenster vergrößert werden.

Die beiden oben genannten Sachverhalte sind der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.

Mit der Planung wird das gleiche städtebauliche Ziel verfolgt, das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 verfolgt wurde:

- Schaffung von Baugrundstücken, um den örtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat 25.09.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gefasst.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

Gemäß § 245c Abs. 1 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 nach den Vorschriften des am 13.05.2017 in Kraft getretenen Baugesetzbuches fortzuführen. Dies liegt darin begründet, dass die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach dem 15.05.2017 begonnen wurde.

3. Stand des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird im Verfahren nach § 13 a BauGB 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' aufgestellt. Das Verfahren nach § 13 a BauGB kann im vorliegenden Fall angewendet werden, da sich die 1. Änderung auf Bauflächen bezieht, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9 (2017) festgesetzt sind.

Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB. Hiernach kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Von dieser Regelung macht die Gemeinde Gebrauch.

Die Gemeinde am 25.09.2017 sowohl den Aufstellungsbeschluss (s.o.) als auch den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 04.10.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 13.10.2017 bis zum 14.11.2017 in der Amtsverwaltung Dänischenhagen. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 29.09.2017 bis zum 14.11.2017 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2017 die eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden geprüft und abgewogen. Die 1.

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Noer liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt ca. 15 km nordwestlich der Landeshauptstadt Kiel, ca. 10 km östlich von Eckernförde und ca. 6 km nordöstlich von Gettorf. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Noer und Lindhöft. Die Gemeinde liegt an der Ostsee und verfügt über einen Sandstrand. Der Küstenabschnitt ist der 'Eckernförder Bucht' zuzuordnen. Die Gemeinde Noer hat ca. 840 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt im Ortsteil Noer. Er liegt am nördlichen Ortsrand. Im Süden grenzt das Baugebiet 'Seeblick' an. Im Westen, Norden und Osten ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft die Straße 'Haffkamp', die in nördlicher Richtung zu einem Campingplatz und einem Jugendzeltplatz führt, der in unmittelbarer Nähe des Strandes liegt. Die Entfernung von der Nordgrenze des Plangebietes bis zum Strand beträgt ca. 400 m (Luftlinie).

Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes liegt westlich der Straße 'Haffkamp'. Dieser Flächenanteil ist gegenwärtig Bestandteil einer Ackerfläche. Der Flächenanteil, der östlich der Straße 'Haffkamp' liegt, ist Bestandteil einer anderen Ackerfläche.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,57 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Noer die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.

- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines 'Vorbehaltsraumes für Natur und Landschaft'.
- Der Ortsteil Lindhöft liegt innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Eckernförde

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den Ordnungsräumen die 'Siedlungsachsen' und die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken dürfen (vgl. S. 45). Die Gemeinde Noer liegt weder auf einer 'Siedlungsachse' noch ist sie ein 'Zentraler Ort', was bedeutet, dass die Gemeinde kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für Gemeinden, die in einem Ordnungsraum liegen, aber keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellen, für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Bewertung

Da die Gemeinde Noer innerhalb des Ordnungsraumes in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel liegt, aber weder auf einer Siedlungsachse liegt noch ein 'ländlicher Zentralort' ist, darf sich der Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde, bis zum Jahr 2025 um max. 15 % erhöhen.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Ortsteile Noer und Lindhöft liegen in einem 'regionalen Grünzug'.
- Der überwiegende Flächenanteil des Ortsteiles Noer liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz'.
- Am westlichen Ortsrand der Ortslage Noer grenzt ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft' an.

Bewertung

Der Rahmen für die Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

5.3 Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2000)

Für die Planung ist von Bedeutung, dass die Ortsränder der Ortslagen Noer und Lindhöft gleichermaßen Grenzen des Landschaftsschutzgebietes 'Küstenlandschaft Dänischer Wohld' sind.

Die Gemeinde Noer hat am 15.12.2012 einen Antrag auf Entlassung einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet gestellt. Bei der Teilfläche handelt es sich um das Plangebiet der vorliegenden Planung bzw. um den Bereich des Plangebietes, in dem eine bauliche Entwicklung ermöglicht werden soll. Die Teilfläche wurde im Jahr 2013 aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Bewertung

Mit der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde die Voraussetzung geschaffen, um im Plangebiet eine Bebauung zu ermöglichen.

5.4 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (2014)

Die Gemeinde hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 zu schaffen. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2014 vom 'Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten' genehmigt.

Im Flächennutzungsplan ist eine 'Wohnbaufläche' dargestellt. Diese liegt nördlich der Siedlung 'Seeblick'. Die 'Wohnbaufläche' nimmt ca. 70 % der Fläche des Plangebietes ein. Sie wird im Westen, Norden und Osten durch das Landschaftsschutzgebiet 'Küstenlandschaft Dänischer Wohld' begrenzt. Die Flächen des Landschaftsschutzgebietes, die innerhalb des Plangebietes liegen, sind als 'öffentliche Grünflächen' mit der Zweckbestimmung 'Gliederndes Grün' dargestellt. Auf den öffentlichen Grünflächen sollen Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des geplanten Baugebietes und zur Abschirmung gegenüber der angrenzenden Landschaft angelegt werden. Die öffentlichen Grünflächen sind zudem als 'Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt. Das bedeutet, dass die Gehölzpflanzungen und die Grünflächen im Sinne des Naturschutzes angelegt und gepflegt werden sollen.

Bewertung

Die Darstellung einer 'Wohnbaufläche' im Flächennutzungsplan ermöglicht die Entwicklung eines 'Reinen Wohngebietes' im vorliegenden Bebauungsplan. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

5.5 Bebauungsplan Nr. 9 (2017)

Der Bebauungsplan Nr. 9 ist am 19.04.2017 in Kraft getreten. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sollen zwei Sachverhalte in dem Bebauungsplan geändert werden, die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan bewirken, dass einige Festsetzungen nicht umsetzbar sind.

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 3 BauNVO)

Es wird ein 'Reines Wohngebiet' nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Es soll ein Wohngebiet geschaffen werden. In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung in den Straßen 'Haffkamp' und 'Seeblick' vor Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr soll eine gewerbliche Nutzung (Handwerk und sonstiges Gewerbe) ausgeschlossen werden. Durch den Ausschluss von Handwerk und Gewerbe wird zudem das damit verbundene Verkehrsaufkommen (Liefer- und Kundenverkehr) vermieden. Ferner wird durch den Ausschluss der gewerblichen Nutzung erreicht, dass alle Baugrundstücke für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Damit wird der bestehenden Nachfrage am besten begegnet.

Ein 'Reines Wohngebiet' ist an diesem Standort umsetzbar, weil keine Emittenten (u.a. Lärm, Gerüche) im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Firsthöhe (FH) von max. 9,00 m festgesetzt. Für jedes Baugrundstück wird ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt, von dem die maximal zulässige Firsthöhe zu berechnen ist.

Die maximale Firsthöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Eine Firsthöhe von 9,00 m ermöglicht Gebäude mit einer Dachneigung bis 45°. Hierdurch lässt sich eine gute Nutzbarkeit des Dachgeschosses erreichen, indem dort Räume errichtet werden können. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Einfamilienhäusern.

Außerdem wird eine Traufhöhe (TH) von max. 3,70 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird von den Höhenbezugspunkten berechnet, die für jedes Baugrundstück festgesetzt sind.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhe des Drepfels an den Gebäuden begrenzt. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass den Bewohnern des südlich gelegenen Baugebietes 'Seeblick' ein Mindestmaß an Blickbeziehungen in die nördlich gelegene Landschaft und zur Ostsee (nur in der Zeit, in der die Bäume kein Laub tragen) erhalten bleiben soll. Durch die festgesetzte Traufhöhe wird die Höhe der Fassaden begrenzt. Für die

Blickbeziehungen, die vorwiegend von den Dachgeschossen bestehen, bilden Dächer grundsätzlich eine geringere Beeinträchtigung als hochgezogene Drempel oder Staffeltgeschosse.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf bis zu max. 0,20 m unterhalb des festgesetzten Höhenbezugspunktes liegen.

Begründung:

Die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe berechnen sich von den festgesetzten Höhenbezugspunkten. Um zu vermeiden, dass durch eine Unterschreitung der Höhenbezugspunkte Gebäudehöhen von deutlich mehr als 9,00 m und Traufhöhen von deutlich mehr als 3,70 m entstehen können, wird festgesetzt, dass die Oberkante des Fertigfußbodens bis zu max. 0,20 m unterhalb des Höhenbezugspunktes liegen darf. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude eine Höhe von max. 9,20 m und eine Traufhöhe von max. 3,90 m aufweisen können.

Der festgesetzte Höhenbezugspunkt darf jedoch nicht überschritten werden. Es werden somit keine höheren Gebäudehöhen ermöglicht, sondern sichergestellt, dass das Baugelände aufgrund geänderter Straßenhöhen streckenweise um 0,30 bis 0,50 m aufgefüllt werden kann. Zusätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind demnach nicht zu erwarten.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke. Selbst auf kleineren Grundstücken lassen sich somit Gebäude mit einer großen Grundfläche errichten. Das entspricht der Zielsetzung der Planung, Wohneigentum für Familien mit Kindern zu schaffen. Ebenso ist es möglich, Wohnhäuser zu errichten, in denen alle Räume im Erdgeschoss sind. In den Gebäuden sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig (s.u.).

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Das Baugebiet 'Seeblick', das südlich des Plangebietes liegt, ist dadurch gekennzeichnet, dass von den Gebäuden ein freier Blick in die Landschaft möglich ist. In den Wintermonaten, wenn die Bäume kein Laub tragen, ist von den Dachgeschossen ein Blick auf die Ostsee möglich. Durch das geplante Baugebiet werden die Blickbeziehungen stark beeinträchtigt. Dadurch, dass nur ein Vollgeschoss zulässig ist, wird erreicht, dass teilweise noch Blickbeziehungen in die freie Landschaft erhalten werden können.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Doppelhäuser wirken stärker als Sichtbarrieren für die südlich gelegenen Grundstücke im Baugebiet 'Seeblick' als Einzelhäuser. Auch hier gilt, dass die Beeinträchtigungen für die Bewohner des Baugebietes 'Seeblick' beschränkt werden sollen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden Baugrenzen festgesetzt. In den Teilgebieten 'WR 1' und 'WR 2' werden grundstücksbezogene Baufenster festgesetzt. Für das Teilgebiet 'WR 3' wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt.

Begründung:

Durch die grundstücksbezogenen Baufenster in den Teilgebieten 'WR 1' und 'WR 2' soll erreicht werden, dass zwischen den Gebäuden Korridore freibleiben, die den Bewohnern des Baugebietes 'Seeblick' Sichtbeziehungen in die freie Landschaft und zur Ostsee ermöglichen.

6.4 Stellung der Gebäude

Es wird in den Teilgebiete 'WR 1' und 'WR 2' eine Firstrichtung festgesetzt. Bei allen Hauptgebäuden ist der First in Nord-Süd-Richtung auszurichten.

Begründung:

Durch die Nord-Süd-Ausrichtung der Firste ergibt, dass die Giebelseiten und damit die schmalen Seiten der Gebäude den Grundstücken im südlich gelegenen Baugebiet 'Seeblick' zugewandt sind. Hierdurch wird erreicht, dass die Beeinträchtigungen, die sich für die Blickbeziehungen von Grundstücken des Baugebietes 'Seeblick' ergeben, beschränkt werden.

Des weiteren wird durch die gleiche Anordnung der Gebäude ein für den Betrachter ruhiges Siedlungsbild erzeugt. Dieses trägt auch positiv zur Einbindung in die Landschaft bei.

6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem 'Reinen Wohngebiet' sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Die Schaffung von weiteren Wohneinheiten würde dazu führen, dass Mietwohnungen entstehen könnten. Dies widerspricht der Zielsetzung der Planung.

Zudem wird durch die Begrenzung auf zwei Wohneinheiten sichergestellt, dass das Kontingent für die wohnbauliche Entwicklung, das der Gemeinde bis zum Jahr 2025 zusteht, nicht überschritten wird.

6.6 Leitungsrecht

Im westlichen Bereich des 'Reinen Wohngebietes' WR 1 wird ein in Ost-West-Richtung verlaufendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

Begründung:

In der 'Inspektorenwiese', die westlich des Plangebietes liegt, verläuft ein verrohrtes Gewässer, die das Regenwasser, das in der Ortslage Noer anfällt, zur Ostsee abführt. Das geplante Baugebiet soll direkt an dieses verrohrte Gewässer angeschlossen werden.

6.7 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.7.1 Fassaden

In dem 'Reinen Wohngebiet' sind für die Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die nähere Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

6.7.2 Dachformen

Es sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) zulässig.

Begründung:

Hierbei handelt es sich um die Dachformen, die vorwiegend im Ortsteil Noer anzutreffen sind. Das Baugebiet soll sich an die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere an das benachbarte Baugebiet 'Seeblick' angepasst werden.

6.7.3 Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 15° bis 45° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

Begründung:

Bei geneigten Dachformen, die im Plangebiet vorgeschrieben sind, sollen sowohl flach geneigte Dächer als auch stärker geneigte Dächer zulässig sein. Eine Dachneigung von 45° ermöglicht, im Dachgeschoss Wohnräume zu errichten. Damit wird die Ausnutzung der Gebäude erhöht. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 9,00 m ist eine Dachneigung von 45° umsetzbar. Eine Dachneigung von 15° stellt das Mindestmaß für ein geneigtes Dach dar. Bei dieser Dachneigung lässt sich unter dem Dach noch ein Dachboden als Abstellraum errichten.

Für das 'Reine Wohngebiet' WR 3 wird abweichend festgesetzt, dass Dachneigungen von 15° bis 51° zulässig sind.

Begründung:

Im 'Reinen Wohngebiet' WR 3 sind Reetdächer zulässig. Reetdach-Häuser weisen aufgrund der besonderen Bauweise des Daches steilere Dächer auf.

6.7.4 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet sind und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

Für das 'Reine Wohngebiet' WR 3 wird abweichend festgesetzt, dass zusätzlich zu den Dachziegeln und Dachsteinen in den vorgegebenen Farben auch Weichbedachungen zulässig sind.

Begründung:

In Schleswig-Holstein gehören Reetdächer (= Weichbedachung) im ländlichen Raum zu den typischen Dacheindeckungen. Im 'Reinen Wohngebiet' WR 3 können Reetdächer zugelassen werden, da die Grundstücke ausreichend groß sind, um die für Reetdächer geltenden Grenzabstände einhalten zu können.

6.7.5 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksicht-

nahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

6.8 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.8.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die Teilgebiete 'WR 1' und 'WR 2' werden über eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im Osten an die Straße 'Haffkamp' anschließt. Die Verkehrsfläche mündet im Westen in einer Wendeanlage, die einen Durchmesser von 16 m aufweist. Die Wendeanlage ist so bemessen, dass dort Pkws, Lieferwagen und kleine Lkws wenden können. Für die Müllfahrzeuge und die Rettungsfahrzeuge ist vorgesehen, dass diese von der Wendeanlage nach Süden in das Wohngebiet 'Seeblick' fahren können, um über die Straße 'Seeblick' zur Straße 'Haffkamp' zu gelangen. Durch diese Wegeverbindung steht den Rettungsfahrzeugen im Notfall immer ein zweiter Rettungsweg zur Verfügung. Diese Wegeverbindung soll als Fuß- und Radweg nutzbar sein und als Notzufahrt ausgebaut werden. Eine Nutzung dieses Weges für Pkws ist nicht zulässig.

6.8.2 Zufahrten

In dem Teilgebiet 'WR 3' sind von der Straße 'Haffkamp' insgesamt vier Grundstückszufahrten mit einer jeweiligen Breite von maximal 6,00 m zulässig. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass an den Grundstücken ein öffentlicher Gehweg entlangführt. Die Begrenzung der Breite der Grundstückszufahrten dient der Verkehrssicherheit (insbesondere für Kinder). Für die Herstellung der Grundstückszufahrten dürfen sowohl die öffentlichen Grünflächen als auch die Verkehrsfläche öffentlicher Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' überquert werden.

6.8.3 Parkplätze, Stellplatzflächen und Nebenanlagen

Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind an der Nordseite der geplanten Erschließungsstraße acht öffentliche Parkplätze vorgesehen. Zwei weitere öffentliche Parkplätze sollen an der Wendeanlage entstehen. Die Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb der 'Reinen Wohngebiete' ausreichender Parkraum für Besucher des Wohngebietes zur Verfügung steht.

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen

In den 'Reinen Wohngebieten' sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und der gekennzeichneten Fläche zulässig. Es sind auf den privaten Grundstücken pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweifahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird und die öffentlichen Parkplätze den Besuchern des Wohngebietes vorgehalten werden.

Der Abstand zwischen den überdachten Stellplätzen bzw. den Garagen und der Straßengrenzungslinie muss mindestens 3,00 m betragen. Auf diese Weise soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, wenn die Fahrzeuge das Grundstück verlassen.

6.8.4 Sichtdreieck

Um die Sicherheit für die Verkehrsteilnehmer zu erhöhen, wird für die geplante Erschließungsstraße im Einmündungsbereich zur Straße 'Haffkamp' ein Sichtdreieck festgesetzt. Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind innerhalb des Sichtdreiecks unzulässig.

6.9 Grünordnung

6.9.1 Erhalt gesetzlich geschützter Knicks

Der gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren.

6.9.2 Anlage von neuen Knicks

Die Knicks sind in der typischen Form und mit den Maßen anzulegen, wie sie von der oberen Naturschutzbehörde grundsätzlich festgelegt wurden. Die Grundfläche des Erdwalles hat eine Breite von 3,00 m aufzuweisen. Die Wallkrone erhält eine Breite von 1,20 m. Die Wallhöhe beträgt 1,00 m. Die Wallkronen sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Heister) zu bepflanzen. Die Knicks sind zweireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzenreihe beträgt 1,00 m. Der Reihenabstand beträgt 0,50 m. Für die Sträucher ist die Pflanzqualität 'zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm' zu wählen. Für die Heister ist die Pflanzqualität 'zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm' zu wählen. Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen sind gleichartige Gehölze nachzupflanzen. Die Knicks sind in der Anwuchsphase wirksam gegen Wildverbiss zu schützen.

6.9.3 Knickschutzstreifen

Es wird ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von 2,00 m festgesetzt. Der Knickschutzstreifen wird als Gras- und Staudenflur hergestellt. Die Gras- und Staudenflur wird sich selbst überlassen. Sie darf nur einmal im Jahr gemäht werden.

6.9.4 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die zur freien Landschaft hin durch die vorhandenen und neuen Knicks eingefasste Maßnahmenfläche soll sich zu einem naturnahen Areal entwickeln. Zur Gestaltung und Gliederung dieser Maßnahmenfläche sind mind. 31 Bäume (als dreimal verpflanzte (3xv) Obstbäume oder sonstige einheimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm) und sechs naturnahe flächige Feldgehölze (Gehölzinseln) aus einheimischen standortgerechten Sträuchern mit einer Gesamtausdehnung von zusammen 2.270 m² zu pflanzen. Außerdem sind zwei Feuchtsenken mit einer Gesamtfläche von zusammen 450 m² anzulegen.

Die Standorte der sechs flächigen Gehölzpflanzungen, der Bäume (Obstbäume und sonstige Laubbäume) und der zwei Feuchtsenken sind der Entwicklungskarte des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Die Maßnahmenfläche ist nicht der Sukzession zu überlassen, sondern durch extensive Pflegemaßnahmen offen zu halten. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Maßnahmenfläche wird entweder durch eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr zu einer artenreichen Wiese entwickelt. Alternativ zur Mahd ist eine Stoßbeweidung durch Schafe zulässig. Bei einer Beweidung sind die Gehölzpflanzungen wirksam vor Verbiss durch die Weidetiere zu schützen.

Am östlichen Rand des Plangebietes besteht die Maßnahmenfläche aus einem neu anzulegenden Knick und einer zu den neuen Wohngrundstücken hin vorgelagerten Wiese.

6.9.5 Baumpflanzungen an der Straße

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind vier Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Im Bereich der Grundstückszufahrten kann der Baumstandort um max. 3,00 m verschoben werden. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Es ist von den folgenden Baumarten eine Baumart auszuwählen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Zierapfel, Zierbirne.

6.9.6 Pufferstreifen zu den bestehenden Wohngrundstücken in der Straße 'Seeblick'

Auf den neuen Wohngrundstücken ist als Puffer zu bestehenden Rand des Wohngebietes 'Seeblick' ein 5,00 m breiter Puffer anzulegen, der vollständig mit einheimischen standortgerechten Sträuchern heckenartig zu bepflanzen ist. Damit sich diese Heckenpflanzung nicht negativ hinsichtlich der Höhenentwicklung auf die angrenzenden Wohngrundstücke auswirkt, sind weder Bäume noch Heister in dieser Anpflanzung zulässig.

7. Erschließung

Innerhalb des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Straße 'Haffkamp'. Die Straße 'Haffkamp' weist in ihrem Verlauf unterschiedliche Breiten auf. Die Fahrbahnbreite variiert in dem Abschnitt, der sich von der Einmündung von der Straße 'Zum Hegenwohld' bis zum Plangebiet erstreckt, zwischen ca. 4,26 m im südlichen Abschnitt und ca. 3,57 m im nördlichen Abschnitt. Damit ein Begegnungsverkehr 'Pkw-Pkw' möglich ist, ist gemäß der 'RAST 06' eine Fahrbahnbreite von 4,75 m erforderlich. Da zwischen der Fahrbahn und dem parallel verlaufenden Gehweg ein ca. 2,00 m breiter Schotterstreifen besteht, der befahren werden kann, ist zur Zeit ein Begegnungsverkehr auf der Straße 'Haffkamp' möglich.

Das derzeitige Verkehrsaufkommen auf der Straße 'Haffkamp' wird durch drei Nutzergruppen bestimmt:

- die Anwohner der Straßen 'Haffkamp' und 'Seeblick',
- die Gäste des Campingplatzes und des Jugend-Zeltplatzes und
- der landwirtschaftliche Verkehr (2 Ackerflächen).

Die Gemeinde beabsichtigt, die Fahrbahn auf 5,00 m zu verbreitern, indem der Schotterstreifen in der jeweils erforderlichen Breite (ca. 0,74 m bis ca. 1,43 m) mit Rasengittersteinen

befestigt wird. Eine Breite von 5,00 m ermöglicht einen eingeschränkten Begegnungsverkehr 'Lkw-Pkw'.

Das Baugebiet wird aufgrund der zusätzlichen Wohnhäuser und der damit verbundenen Bewohner zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den Straßen 'Haffkamp' und 'Zum Hegenwohld' führen. Bei ca. 20 vorgesehenen Einfamilienhäusern ist von ca. 40 Pkws auszugehen (d.h. 2 Pkws pro Haushalt). Die Fahrzeugbewegungen dieser 40 Pkws können von den beiden vorgenannten Straßen aufgenommen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband 'Dänischer Wohld'. In der Straße 'Haffkamp' verläuft eine Trinkwasserleitung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden. Nach Auskunft des Wasserbeschaffungsverbandes muss die Trinkwasserleitung, die in der Straße 'Haffkamp' ertüchtigt werden. Die bestehende Rohrleitung, die einen Rohrdurchmesser von 80 mm aufweist, muss durch eine Rohrleitung mit einem Rohrdurchmesser von 100 mm ausgetauscht werden. Die Pumpen des Wasserwerks verfügen über eine ausreichende Leistungsfähigkeit, um eine ausreichende Wassermenge für das Baugebiet zu fördern.

Nach den Vorgaben der Hydranten-Richtlinie ist es erforderlich, dass im Plangebiet mindestens ein Hydrant gesetzt wird. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde verfügt über eine Trenn-Kanalisation. Das Schmutzwasser wird in das Klärwerk Bülk der Landeshauptstadt Kiel geleitet. Der Standort des Klärwerks befindet sich im Gemeindegebiet der Gemeinde Strande.

Regenwasserbeseitigung

Die Gemeinde ist für die Beseitigung des Regenwassers zuständig. Es ist vorgesehen, das Regenwasser in westlicher Richtung in die angrenzende Wiese ("Inspektoren-Wiese") abzuleiten. Zur Zeit verläuft in der Wiese in Süd-Nord-Richtung ein verrohrtes Gewässer des WBV Schwedeneck. Das verrohrte Gewässer stellt einen Vorfluter dar, der das innerhalb der Ortslage anfallende Oberflächenwasser zur Ostsee abführt. Da die Regenwasser-Kanalisation bereits voll ausgelastet ist, ist geplant, das in der "Inspektoren-Wiese" verlaufende verrohrte Gewässer durch eine Rohrleitung, die einen größeren Rohrdurchmesser aufweist, auszutauschen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Noer ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie (Strom) erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Im Gemeindegebiet besteht keine zentrale Gasversorgung.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt.

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Da sich im näheren Umfeld des Plangebietes mehrere landwirtschaftliche Flächen befinden, muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind. Diese Beeinträchtigungen müssen von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes hingenommen werden.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

11. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

12. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Noer nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

13. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird die Schaffung eines Wohngebietes bauplanungsrechtlich vorbereitet. Das Baugebiet grenzt an das bestehende Baugebiet 'Seeblick' an und wird diesem vorgelagert. Das Baugebiet kann über die Straße 'Haffkamp' erschlossen werden. Die Straße kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen. Die Gemeinde beabsichtigt, die Fahrbahn auf 5,00 m zu verbreitern.

Die Planung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung in dem Baugebiet 'Seeblick' und in der Straße 'Haffkamp' führen.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

Die Begründung wurde am 27.11.2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Noer, den

Unterschrift/Siegel

.....
Sabine Mues
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 17.11.2017

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de