

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE NOER, KRS. RD.-ECK., ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DER STRASSE SCHULKOPPEL SOWIE DER GEMEINBEDARFS-
FLÄCHE ZWISCHEN DER DORFSTRASSE UND DER BÄDERSTRASSE, IM ORTSTEIL LIND-
HÖFT

BEARBEITUNG: 12.07.2004/07.02.2005

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431 664699-0 FAX 0431664699-29
E-MAIL: ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 22.02.2005

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 3(3) BauGB § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für den Bereich östlich der Straße Schulkoppel im Ortsteil Lindhöft - erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.05.2004 mit ergänzendem Beschluss v. 06.12.2004.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001, sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO), 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 u. Situation des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 4. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 2 befindet sich im östlichen Ortsbereich Lindhöfts, östlich der Straße Schulkoppel und nordwestlich des Sportplatzes. Er umfasst die Straße Schulkoppel, die unbebauten Flurstücke 13/66 und 13/67, die bebauten Flurstücke 13/68 und 13/69 und die Wegeparzellen 13/38 südöstlich v.g. Flurstücke und 13/39 nordwestlich v.g. Flurstücke sowie die Fläche für Gemeinbedarf zwischen Dorfstraße und Bäderstraße. Bei den zu überplanenden v.g. Baugrundstücken handelt es sich um die obere Reihe der von der Schulkoppel ausgehenden Stichwege.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha.

Unmittelbar angrenzend ist eine Wohnbebauung im Osten (B-Plan Nr. 5 – Möhlenbarg -) und im Westen, eine Wochenendhausbebauung im Nordwesten sowie das Sportplatzgelände im Südosten vorhanden. Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Bäderstraße L 285 in Richtung Dänischenhagen/Kiel bzw. Eckernförde.

3. Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan sowie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 stellen die Fläche des Geltungsbereiches gem. § 10 BauNVO als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO) sowie als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB dar.

4. Anlass und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Die vorbezeichneten vier Grundstücke sind – wie auch die nordwestlich anschließenden - im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 als Sondergebiet Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs. 3 BauNVO festgesetzt worden.

Die zeitweilige Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 2 (lt. Begründung zur Beschlussvorlage) ließ auf den Flurstücken 13/68 und 13/69 die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern für Dauerwohnnutzung zu.

Aufgrund der Nachbarschaft zu der vorgenannten bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzung sowie aufgrund der Zuschnitte, der Größe und der vorhandenen Zugangsmöglichkeiten sind die angrenzenden Flurstücke 13/66 und 13/67 - im Gegensatz zu den anderen Wochenendhausgrundstücken – für eine Einfamilienhausbebauung gut geeignet.

Demzufolge sieht die Gemeinde Handlungsbedarf, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern (gem. § 1 Abs. 3 BauGB). Der örtlichen Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken nachkommend, sollen die v.g. Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Gegenstand der Bebauungsplanänderung sind neben den vorstehend bezeichneten Flurstücken auch die beiden Wegeparzellen, die die Erschließung von der Straße Schulkoppel aus schon jetzt vornehmen, sowie die Schulkoppel selber, für die mittels Festsetzung der Stellplätze und der Zuwegungen eine Anpassung an den Bestand festgeschrieben werden soll.

Für den Bereich der Fläche für Gemeinbedarf zwischen Dorfstraße und Bäderstraße ist lediglich eine östliche bauliche Erweiterung für gemeindliche Zwecke geplant.

Laut § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Wegen der Geringfügigkeit der Planung wird eine Flächennutzungsplanänderung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen; die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in einer späteren Änderung dieser Planung angepasst.

5. Geplante Nutzung und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

Die Festsetzungen in Teil A: Planzeichnung und Teil B: TEXT werden mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf weitestgehend analog dem nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5 vorgenommen. Das Planungsziel für diesen Änderungsbereich ist eine homogene, in Bezug auf Umfang und Gestaltung im Zusammenhang mit der nachbarschaftlichen Wohnbebauung stehende Planung.

5.1 Art und Maß der geplanten Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich, mit Ausnahme der Fläche für Gemeinbedarf, wird – entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung - als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Laut § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nrn. 1 – 3 BauNVO genannten Nutzungen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 – 5 BauNVO unter dem Aspekt des Nachbartschutzes und der Konfliktvermeidung ausgeschlossen (s. Teil B: TEXT Ziff. 1).

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend der Wohnbedarfsäußerung sowie der benachbarten und allgemein ortstypischen Bebauung werden für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes ausschließlich freistehende eingeschossige Einzelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 150 m² pro Einzelhaus auf einer Mindestgrundstücksgröße von 550 m² (s. Teil B: TEXT Ziff. 4) festgesetzt. Es werden keine einzelnen Baufelder, sondern flurstücksübergreifende Baugrenzen festgesetzt, um – bei Einhaltung der Baugrenzen – einen Spielraum für die Lage der zukünftigen Gebäude zu ermöglichen. Zur Verdeutlichung des Siedlungsrandes gegenüber dem Sportplatzgelände wird die Firstrichtung vorgegeben, und zwar so, dass die Traufseiten (niedrigster Punkt des Gebäudes) dem Sportplatzgelände zugewandt sind. Weiterhin sollen die Dachflächen aus ortsgestalterischen Gründen 'ruhig' gehalten werden. Um das zu erreichen, ist die

Dachdeckung aller Gebäude nur in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig; darüber hinaus ist die Größe und Ausführung der Dachgauben im Teil B: TEXT Ziff. 5 ff festgesetzt worden .

Die Gebäudehöhe ist mit 8,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt angegeben, wodurch in Verbindung mit der festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußboden von 0,50 m über v.g. Höhenbezugspunkt die Höhenentwicklung dieser Neubebauung der vorhandenen Bebauung des B-Planes Nr. 5 entspricht, Gelände untypische Aufschüttungen verhindert und darüber hinaus Verschattungen der angrenzenden Ferienhausbebauung vermieden werden.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ermächtigt zur Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden. Um die infrastrukturellen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und in der unmittelbaren Umgebung kalkulierbar zu halten, ist die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude im Geltungsbereich auf zwei Stück festgesetzt worden (s. Teil B: TEXT Ziff. 2).

In Teil B: TEXT, Ziff. 3 wird die Anlage von 30 m² Stellplatzfläche pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzt mit dem Ziel, zu vermeiden, dass die Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr (P) zur Verwendung als Stellplätze für private Zweit-Personenwagen zweckentfremdet werden,

In der Fläche für Gemeinbedarf ist lediglich der Bestand – offene Bauweise, eingeschossig – sowie zudem eine etwas großzügigere Grundflächenzahl von 0,6 (bisher 0,3) festgesetzt worden, um eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen .

Weitere in Teil A – Planzeichnung – festgesetzte Stell- und Parkplätze:

An der Straße ‚Schulkoppel‘ werden die einseitig in Senkrechtaufstellung dargestellten Stell- bzw. Parkplätze im nördlichen und mittleren Bereich als Stellplätze (ST) – 29 Stck. - zugunsten der Wochenendhausbebauung sowie im südöstlichen Teil als öffentliche Parkplätze (P) - 6 Stck. - ausgewiesen.

5.2 Gestalterische Festsetzungen der baulichen Anlagen (§ 92 LBO) für das allgemeine Wohngebiet

Gestalterischen Festsetzungen werden lediglich hinsichtlich der Dachform und –ausführung vorgenommen. So sind, wie auch im B-Plan Nr. 5, nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig. Weitere Reglementierungen s. Teil B: TEXT Ziff. 5ff.

6. Erschließung des Wohngebietes

Die Erschließung des Planbereiches erfolgt von der Schulkoppel aus, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen ist. Die beiden bereits vorhandenen Wohngebäude werden über die von der Schulkoppel ausgehende nordwestliche Wegefläche erschlossen.

Um vorgenannte Wegefläche bzw. die dort angrenzende Wochenendhausbebauung nicht weiter zu belasten sieht die Planung vor, die Neubebauung über die südöstliche, zwischen Sportplatz und der geplanten Bebauung gelegene und direkt an die Schulkoppel anschließende 6 m breiten Wegeparzelle zu erschließen. Zu diesem

Zweck wird dort ein Zufahrtsgebot festgesetzt ; dementsprechend wird ein Zufahrtsverbot für die Neubebauung an der nordwestlichen Wegefläche vorgegeben.

7. 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 Gesetzessystematik - 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).

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vorgenanntem entsprechend sind für den Planbereich keine Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen, da dieser bereits in der Ursprungsplanung als Ferienhausgebiet ausgewiesen war.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

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

8.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird durch eine ausreichende Anzahl von Unterflurhydranten gewährleistet.

8.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze der Schlesweg in der Schulkoppel sichergestellt.
Eine Trafo-Station ist im Bereich der Parkplätze an der Schulkoppel dargestellt.

8.4 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene öffentliche Netz in der in der Schulkoppel .

8.5 Schmutzwasserentsorgung

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

8.6 Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz werden von der Telecom hergestellt.

8.7 Müllentsorgung

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

9. **Maßnahmen für die Ordnung des Grund und Bodens**

Bodenordnende Maßnahmen – wenn erforderlich - sind auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

10. **Kosten**

Kosten entstehen der Gemeinde nur hinsichtlich der Fläche für den Gemeinbedarf .

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2006.

Noer, den 20. 3. 06

Gemeinde Noer
Die Bürgermeisterin

U. G. Pfeiler

