

## Gemeinde Felde

## Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung

## für das Gebiet Lehmkoppel

zwischen Dorfstraße (L 48), bis Dorfstraße Nr. 74, freier Feldmark  
und dem Hasselrader Weg

## Begründung

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Brandsbek und wird begrenzt im Südosten durch die Dorfstraße (L 48) bis zur Hausnummer 74, im Südwesten durch das Flurstück 122/3 des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 10, im Nordwesten durch die freie Feldmark (Gemarkungsgrenze), im Nordosten durch den Hasselrader Weg. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 5 ha.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Felde wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgestellt. Um dem Anpassungsgebot gerecht zu werden, muß der Bebauungsplan bzw. Änderungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine geänderte städtebauliche Zielsetzung macht eine 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren aufgestellt wird. Wesentlicher Grund der 1. Änderung ist die Tatsache, daß durch Bebauung des in Gemeinde-eigentum übergegangenen Grundstücks (Teilgebiet 1) die Erschließung für die südwestlich anschließende Fläche planungsrechtlich nicht mehr möglich war.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 10 wird außerdem notwendig, um die neuesten Ziele der Ortsentwicklung sicherzustellen. Felde ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum III ländlicher Zentralort und weist bereits in vielen Bereichen eine stadtrandtypische Wohnbebauung auf. Dieser untypischen Entwicklung soll durch die Bauleitplanung entgegengewirkt werden durch die Förderung dorftypischer Mischstrukturen. Neue Baugrundstücke in Zuordnung zu Flächen mit Grünland im Siedlungsrandbereich sollen vornehmlich sonstige Wohngebäude mit der Möglichkeit zur privaten Tierhaltung, z.B. private Pferdezucht, aufnehmen. Dadurch wird z. B. die Möglichkeit eröffnet, siedlungsrandnahe landwirtschaftliche Nutzflächen zu extensiv-

vieren und im ökologischen Interesse in Grünland umzuwandeln. Dieses Grünland eignet sich vorzugsweise in Verbindung mit den angrenzenden Baugrundstücken für private Tierhaltung. Derartige Entwicklungen fördern die Attraktivität des ländlichen Bereiches, schaffen neue Nutzungsmöglichkeiten für alte, erhaltenswerte Bausubstanz und tragen dazu bei, negative Auswirkungen des landwirtschaftlichen Strukturwandels zu mindern oder sogar auszuschließen

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Der Gebietstyp "Mischgebiet" für das gemeindeeigene Grundstück an der Ecke Dorfstraße/Hasselrader Weg stammt aus dem Ursprungsflächennutzungsplan, wenn auch für diese Fläche damals noch die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe vorgesehen war, so behält diese Ausweisung trotz zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen im Bereich des Städtebaus und der Gewerbeansiedlung ihre Berechtigung. Nunmehr vorgesehene Altenwohnungen in der Trägerschaft der Gemeinde, private Grünflächen und ein gemeindeeigenes Wirtschaftsgebäude sowie ein kleiner Teich als Regenwasserrückhaltebecken entsprechen dem Nutzungstyp "Mischgebiet".

Die südwestlich anschließende Fläche der Familie Wienhold war in der Vergangenheit eine Stellmacherei mit landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstelle und den dazugehörigen Ländereien. Zwischenzeitlich sind entlang der Dorfstraße zentrale Dienstleistungen entstanden, wie Sparkasse und Friseur. Weitere öffentliche und private Dienstleistungen, Handwerks- und Einzelhandelsbetriebe sind erwünscht und förderungswürdig. Das Mischgebiet wird daher anstelle der bisherigen Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" auf die vorhandene Einzelhausbebauung an der Dorfstraße sowie sechs weitere unbebaute Baugrundstücke im nordwestlichen Anschluß ausgedehnt.

Außerdem besteht der Wunsch, bei ansässigen Bürgern und zukünftigen Bewohnern, im dörflichen Siedlungsbereich Hobbytierhaltung zu betreiben, die über das Halten von Kleintieren hinausgeht. Dazu zählen z. B. Pferde und Ponys, z.T. sogar private Pferdezucht. Das derzeitige Bau- und Planungsrecht (insbesondere die Baunutzungsverordnung) setzt diesem Bedürfnis erhebliche Grenzen. Nach der derzeitigen Rechtsprechung gehören derartige Anlagen für die Tierhaltung nicht zu den untergeordneten Nebenanlagen. Einziger Ausweg ist die Festsetzung eines Dorfgebietes. Die oben aufgezählten Nutzungen, die vorhanden bzw. zukünftig erwünscht sind, entsprechen der typischen Nutzungsvielfalt eines Dorfgebietes im herkömmlichen Sinne und wie in der Baunutzungsverordnung festgeschrieben. Mit dieser städtebaulichen Zielsetzung soll der zum Teil bereits vorhandenen Monostruktur der Stadtrandsiedlung mit einseitiger Ausrichtung auf die Wohnnutzung unter Anwendung städtischer Bau- und Erschließungsstandards entgegengewirkt werden.

Das Straßen- und Wegenetz innerhalb der Baugebiete soll verkehrsruhig geplant und ausgebaut werden. Bei der Gestaltung von Gebäuden, Einfriedigungen und Freiflächen müssen in Zukunft wieder verstärkt dorftypische Prinzipien angewendet werden. Im Teil B,

Text werden daher gestalterische Festsetzungen getroffen, die einen Mindestumfang beinhalten.

Die Gemeinde Felde wird auf dem eigenen Grundstück im Bereich Dorfstraße/Hasselrader Weg am Standort des abgebrannten Gebäudes eine private Grünfläche dorfplatzmäßig gestalten. Außerdem wird die private Grünfläche des Ursprungsplanes in der Weise vergrößert, daß eine Durchgängigkeit zur freien Landschaft hin gegeben ist. Dadurch werden die verbleibenden Baugebiete des räumlichen Geltungsbereiches gegenüber den übrigen Siedlungsbereichen gegliedert und eingegrünt. Damit trägt die Gemeinde Felde auch der geänderten Lage auf dem Bau- und Wohnungsmarkt Rechnung.

#### 4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die 1. Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan, 3. Änderung, entwickelt, mit den Gebietstypen Dorf- und Mischgebiet. Das Teilgebiet 1 wurde zwischenzeitlich von der Gemeinde erworben und wird anstelle des abgebrannten Dorfgemeinschaftshauses Altenwohnungen mit Zuordnung zu einem Dorfplatz und ein Wirtschaftsgebäude mit den dazugehörigen Freiflächen aufnehmen. Auf den unbebauten Grundstücksteilen ist im Zuge von Baumaßnahmen bereits ein Teich entstanden, der aus oberflächennahem Grundwasser und Regenwasser gespeist wird. Der Teich wird naturnah gestaltet. Das Wirtschaftsgebäude nimmt gemeindeeigene Wirtschafts- und Unterhaltungsfahrzeuge und Geräte auf, mit den dazugehörigen Sozialräumen für die Beschäftigten. Freiflächen und Zugänge zum Gebäude sind auf der wohnabgewandten Nordseite unterzubringen. Der Wirtschaftshof wird außerdem durch einen Knickwall zu den Altenwohnungen hin abgegrenzt. Ein möglicher Erweiterungsbedarf für die Altenwohnungen oder sonstige gemeindliche Einrichtungen werden durch die Form der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Die Teilgebiete 2 und 3 werden durch vorhandene Einzelhausbebauung entlang der Dorfstraße geprägt. Im Hinblick auf die Zweckbestimmung werden diese und die unbebauten Grundstücke im Mischgebiet mit einer Mindestgrundstücksgröße von 800 qm ausgestattet. Die überbaubaren Flächen der unbebauten Grundstücke werden großzügig um die innere Erschließung festgesetzt, die gegenüber dem Ursprungsplan unmittelbar an die Dorfstraße anbindet, gegenüber der Einmündung des Wulfsfelder Weges.

Die Mindestgrundstücksgröße im Dorfgebiet (Teilgebiete 5 und 6) wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, damit Anlagen für die private Tierhaltung untergebracht werden können. Dabei wird der Tatsache Rechnung getragen, daß die Baugrundstücke an landwirtschaftliche Flächen grenzen. Diese Flächen (innerhalb des Flurstücks 118/43) werden in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, mit der Maßgabe, daß Teile der landwirtschaftlichen Flächen zum Erreichen der Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m<sup>2</sup> herangezogen werden können. Allerdings werden diese Flächen für die Landwirtschaft von Bebauung freigestellt, dies gilt auch für privilegierte Vorhaben. Eine private Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Flächen vom Hasselrader Weg über das gemeindeeigene Grundstück wird in Form einer Fläche mit Geh-

und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde und der Anlieger planungsrechtlich gesichert. Dadurch besteht unabhängig vom Erschließungssystem innerhalb der Baugebiete eine gesonderte Möglichkeit, die landwirtschaftlichen Flächen zu bewirtschaften.

## 5. Verkehr

Der Plangeltungsbereich grenzt im Südosten an die Ortsdurchfahrt der Landesstraße 48, die den Ortsteil Brandsbek durchschneidet und in zwei Hälften teilt. Die Ortsdurchfahrt wurde zwischenzeitlich ausgebaut, unter Berücksichtigung der alten Lindenbäume. Die Dorfstraße ist gleichzeitig Verteilerschiene für den Ziel- und Quellverkehr der anliegenden Baugebiete.

Das Teilgebiet 1 ist durch den Hasselrader Weg erschlossen und benötigt für die innere Erschließung keine weitere öffentliche Verkehrsfläche. Die Teilgebiete 2,4 und 5 werden durch eine neu zu bauende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/**verkehrsruhiger Bereich erschlossen**, mit einer Überfahrt zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und einer Anbindung zwischen den Hausnummern Dorfstraße 70 und 72 gegenüber dem Wulfsfelder Weg. Mit der Bildung einer "echten Kreuzung" wird ein Beitrag zur Verkehrssicherheit auf der Dorfstraße geleistet, weil eine versetzte Anbindung vermieden wird. Die Ausbaumerkmale der inneren Erschließung beinhalten ein Querprofil ohne Hochborde. Notwendige öffentliche Parkplätze werden durch Erweiterung des Querprofils im Mittelbereich der Erschließung sowie am Wendepunkt bereitgestellt. Die Anbindung der Erschließungsstraße A an die Ortsdurchfahrt der L 48 soll über abgesenkte Hochborde erfolgen.

Der Anschluß des Gemeindeweges "Hasselrader Weg" an die Landesstraße Nr. 48 ist für das Teilgebiet 1 verkehrsgerecht herzustellen.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündungen der Erschließungsstraßen in die Landesstraße Nr. 48 darf nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt Rendsburg erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an den Einmündungen sind dem Straßenbauamt Planunterlagen zur Genehmigung vorzulegen.

Notwendige Stellplätze und Garagen werden nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Baugrundstücken untergebracht.

## 6. Räumliche Gestalt

Die räumliche Gestalt wird geprägt durch die teilweise vorhandene, offene Bebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern entlang der Dorfstraße. Die neue Bebauung beiderseits der neu zu errichtenden verkehrsruhigen Zone soll eingeschossige Einzelhäuser in aufgelockerter Form mit den unter Punkt 3 erläuterten Nutzungen aufnehmen. Die Bebauung wird ringförmig um die mittlere Erschließungszone auf ca. 8 - 12 Grundstücken errichtet. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die privaten Grünflächen entsteht ein überschaubarer in sich abgeschlossener Siedlungs-

bereich.

## 7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Getrennte Schmutz- und Regenwasserleitungen müssen neu gebaut werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral durch die zentrale Kläranlage in Quarnbek für die Gemeinden Achterwehr, Felde, Quarnbek und Westensee. Die Anschlußmöglichkeit für die neuen Baugebiete ist bereits vorhanden. Durch diese Maßnahme konnte die im rechtsgültigen B-Plan vorgesehene Fläche für Versorgungsanlagen (Kläranlage) wieder aufgehoben und dem MI-Gebiet (Wirtschaftshof) zugeordnet werden.
- 7.2 Ein Regenwasserkanal ist in der Dorfstraße bereits vorhanden. Die anfallenden Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserückhaltebecken gesammelt und an die Brandsbek abgegeben.
- 7.3 Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Amtes Achterwehr in Felde.
- 7.4 Die zentrale Müllabfuhr wird durch einen privaten Unternehmer auf Kreisebene des Kreises Rendsburg/Eckernförde abgewickelt. Die Abfälle werden zur Deponie Alt Duvenstedt transportiert.
- 7.5 Die Schleswag versorgt die Gemeinde Felde mit Strom. Die vorhandenen Anlagen der Schleswag müssen bei der künftigen Bebauung berücksichtigt werden. Um Schäden an den Versorgungsleitungen der Schleswag auszuschließen, sind im Bereich der Leitungen, Bauarbeiten nach den Schutzanweisungen der Schleswag, Betriebsverwaltung Rendsburg durchzuführen. Die im Baubereich liegenden Niederspannungskabel haben eine Regelüberdeckung von 0,6 m. Diese Überdeckung ist bei der Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten.

Sollten geplante Gehwege vor der Bebauung durch Plattenbelag oder Schwarzdecke fertiggestellt werden, ist eine Kabeltrasse ca. 1,5 m außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in 0,6 m Breite auf den Bauparzellen freizuhalten, die jedoch nach der Schließung vom Bauherrn wieder genutzt werden kann.

Wenn von seiten der Gemeinde bzw. des Erschließungsträgers der Wunsch besteht, gleichzeitig mit Verlegungsarbeiten auf Teilstrecken ein Straßenbeleuchtungskabel zu verlegen, ist rechtzeitige Abstimmung mit der Betriebsverwaltung Rendsburg erforderlich. Ebenso sind die Straßenbäume in bezug auf die Niederspannungskabel standortmäßig mit der Betriebsverwaltung Rendsburg abzustimmen.

## 8. Grünordnung

Vorhandene Knicks werden als zu erhaltend im Zusammenhang mit der gemeindeeigenen Fläche im Teilgebiet 1 und der privaten Grünfläche an der Südwestgrenze des Plangeltungsbereiches sowie an der Nordwestgrenze der Flächen für die Landwirtschaft aufgenommen. Diese nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Grundlage des § 11 Landschaftspflegegesetz. Außerdem setzt die Gemeinde Felde die

vorhandenen Knicks als zu erhaltende Bäume und Sträucher nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b fest, um die räumlich gestalterische Bedeutung der Knicks für das Erscheinungsbild des dörflichen Siedlungsbereiches zu untermauern. Mit dieser Festsetzung bringt die Gemeinde Felde zum Ausdruck, das dreidimensionale Konzept, bestehend aus gebautem Siedlungsbereich, Grünflächen und umrahmenden Knicks, in die Wirklichkeit umzusetzen. Die Knicks als Raumkante gewinnen damit eine gleichrangige Bedeutung zur gebauten Umwelt zurück. Innerhalb der inneren Erschließung werden heimische Laubbäume gepflanzt, um den dörflichen Charakter zu unterstreichen.

Im Zusammenhang mit den privaten Grünflächen wird angestrebt, die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu extensivieren und als Dauergrünland vorzuhalten, im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Nutzungszweck private Tierhaltung. Damit leistet die Gemeinde auch einen Beitrag zur Dorfgestaltung.

#### 9. Brandschutz

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Felde. Der Standort des Gerätehauses befindet sich an der Raiffeisenstraße auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses, mit einer mittleren Entfernung von ca. 350 m. Der Standort der Hydranten für die Löschwasserversorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt. Außerdem steht der Teich für zusätzliches Löschwasser auf dem Teilgebiet 1 zur Verfügung.

#### 10. Umwelt, Flächeninanspruchnahme

Mit der städtebaulichen Zielsetzung und den vorgesehenen Maßnahmen für diese Bebauungsplanänderung soll das dörfliche Erscheinungsbild in der Gemeinde Felde im Ortsteil Brandsbek nachhaltig gefördert werden. Die gegenüber dem Ursprungsplan zusätzliche Festsetzung privater Grünflächen wird der Verzahnung von Landschaft und Siedlungsraum gerecht und hat Bedeutung für die positive Beeinflussung des Kleinklimas im besiedelten Bereich. Die jetzigen und zukünftigen Grundstückseigentümer sollen das Maß der Versiegelung auf den Grundstücken auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränken.

Die Gemeinde Felde verfügt über keine nennenswerten Baulandreserven oder Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen von Baulücken. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 10 scheiterte bisher an zu großen Siedlungseinheiten mit relativ aufwendigen Erschließungsmaßnahmen. Die jetzige Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und die Beschränkung auf ein kleines Baugebiet werden dem Belang gerecht, so wenig landwirtschaftliche Flächen wie möglich in Anspruch zu nehmen.

#### 11. Immissionsschutz

Ein Teil der Bebauung liegt an der Ortsdurchfahrt der L 48. Für die anliegende Bebauung ist mit Schallimmissionen aus Verkehrs-

lärm zu rechnen. Passiver Schallschutz ist gegeben durch die Tatsache, daß nach der Wärmeschutzverordnung Isolierverglasungen notwendig sind, die ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB gemäß Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) beinhalten. In Dorf- und Mischgebieten sind tagsüber 60 dB und nachts 40 dB zulässig.

## 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz muß in den Teilgebieten 2,4 und 5 neu erstellt werden. Die Finanzierung ist durch Erhebung von Anliegerbeiträgen gemäß BauGB bzw. durch Abschluß von Erschließungsverträgen sichergestellt.

Der Gemeindeanteil von 10 % nach § 129 (1) BauGB wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

### Erschließungskosten

Pos. 1	Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen	56.480,--
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen	169.440,--
Pos. 3	Regenwassersiel	62.400,--
Pos. 4	Straßenbeleuchtung	10.000,--
Pos. 5	Schmutzwassersiel	83.200,--
Pos. 6	Wasserleitung	21.360,--
Pos. 7	Neupflanzung von Straßenbäumen	2.700,--
<hr/>		
	insgesamt	405.580,--

Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BauGB (Pos. 1,2,3 zur Hälfte, 4,7) ohne Grünflächen/Parkanlagen: ca. 27.000,--

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im Teilgebiet 1 im Eigentum der Gemeinde Felde, in den übrigen Teilgebieten in privatem Eigentum. Die noch unbebaute Fläche der Teilgebiete 2,4,5 und 6 steht kurzfristig zum Verkauf an, wenn die Erschließung hergestellt ist. Die unbebauten Flächen gehören einem Eigentümer, desgleichen die Flächen für die notwendige Erschließung. Das Vermessungsergebnis einer Parzellierung ist bereits in der Kartenunterlage berücksichtigt. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen. Die Gemeinde hat sämtliche Flurstücke im Teilgebiet 1 erworben und wird nach Durchführung des Grundstücks-

kaufvertrages einen Antrag auf Zusammenlegung der Flurstücke stellen.

13. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt 49.910 qm. Davon

- 20.910 qm Mischgebiet (MI)
  - 6.640 qm Dorfgebiet (MD)
  - 4.460 qm öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.280 qm private Grünfläche (Parkanlage)
  - 970 qm Wasserfläche
  - 10.650 qm Fläche für die Landwirtschaft
- Tabelle/Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Anlage  
Eigentümergeverzeichnis

Gemeinde Felde, den *14.06.88* .....



*[Handwritten signature]*  
.....

-Bürgermeister-



