

## Gemeinde Felde

### Bebauungsplan Nr. 10, 2. Änderung

#### für das Gebiet Lehmkoppel

zwischen Dorfstraße (L 48), Hausnummern 80 - 84 und freier Feldmark

### Begründung

#### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Ortsteil Brandsbek und wird begrenzt im Südosten durch die Dorfstraße (L 48) Hausnummern 80 - 84, im Südwesten durch das Flurstück 40/2, im Nordwesten durch die freie Feldmark (Gemarkungsgrenze), im Nordosten durch die Flurstücke 118/46, 118/58 und 116/2 des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 10, 1. Änderung. Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 3,6 ha.

#### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Felde wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 aufgestellt. Um dem Anpassungsgebot gerecht zu werden, muß der Bebauungsplan bzw. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine geänderte städtebauliche Zielsetzung macht eine 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 10 wird 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 die Bauleitplanung durch die Förderung dorftypischer Mischstrukturen entgegenwirken. Siedlungsrandnahe landwirtschaftliche Nutzflächen sollen extensiviert und im ökologischen Interesse in Grünland umgewandelt werden.

Dieses Grünland eignet sich in Verbindung mit den angrenzenden Baugrundstücken für Tierhaltung. Derartige Entwicklungen fördern die Attraktivität des ländlichen Bereiches und tragen dazu bei, negative Auswirkungen des landwirtschaftlichen Strukturwandels zu mindern oder sogar auszuschließen.

### 3. Städtebauliche Zielsetzung

Es 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. 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 entgegen gewirkt werden.

Das Straßen- und Wegenetz innerhalb der Baugebiete soll verkehrsrühig 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.

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

Die 2. Änderung wird aus dem Flächennutzungsplan, 5. Änderung, entwickelt, mit den Gebietstypen **Dorf- und Mischgebiet**. Das Teilgebiet 3 wird in seinem südöstlichen Bereich durch vorhandene Einzelhausbebauung entlang der Dorfstraße geprägt. Im Hinblick auf die Zweckbestimmung werden diese und die unbebauten Grundstücke der Teilgebiete 2, 3 und 4 im Mischgebiet mit einer Mindestgrundstücksgröße von 800 qm ausgestattet. Die überbaubaren Flächen der unbebauten Grundstücke werden großzügig entlang der inneren Erschließung festgesetzt, die an die Dorfstraße anbindet.

Die Mindestgrundstücksgröße im Dorfgebiet (Teilgebiet 1) wird auf 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, damit dörfliche Mischstrukturen und Tierhaltung untergebracht werden können. Dabei wird der Tatsache Rechnung getragen, daß die Baugrundstücke an landwirtschaftliche Flächen grenzen. Diese Flächen (innerhalb der Flurstücke 122/2 und 126/2) 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.

## 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.

Die Teilgebiete 1, 2, 3 (im nordwestlichen Bereich) und 4 werden durch eine neuzubauende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsruhiger Bereich erschlossen, mit einer Anbindung zwischen der Hausnummer Dorfstraße 80 und dem unbebauten Grundstück. Die Ausbaumerkmale der inneren Erschließung beinhalten ein Querprofil ohne Hochborde. Notwendige öffentliche Parkplätze werden durch Erweiterung des Querprofils im Randbereich der Erschließung bereitgestellt. Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Ortsdurchfahrt der L 48 soll über abgesenkte Hochborde erfolgen. Dabei wird den alten Linden Rechnung getragen durch einen Fahrbahnteiler im Einmündungsbereich.

Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße 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. Die Aufenthaltsqualität, insbesondere für die Bewohner, soll hoch sein, daher werden die Plätze so erweitert, daß Sitzplätze im Freien unter Bäumen möglich werden.

## 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 Erschließungsfläche soll eingeschossige Gebäude in offener Bauweise mit den unter Punkt 3 erläuterten Nutzungen aufnehmen. Die Bebauung wird ringförmig um die mittlere Erschließungszone auf ca. 20 Grundstücken errichtet. Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie die naturnahe Grünfläche, die südlich des Geltungsbereiches im Flurstück 40/2 fortgeführt wird, entsteht ein überschaubarer, in sich abgeschlossener Siedlungsbereich.

## 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.

- 7.2 Ein Regenwasserkanal ist in der Dorfstraße bereits vorhanden. Die anfallenden Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserrückhaltebecken gesammelt und an die Brandsbek bzw. den Dorfteich abgegeben.
- 7.3 Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Amtes Achterwehr in Felde.
- 7.4 Die zentrale Abfallbeseitigung 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 Standorte der Straßenbäume in bezug auf die Niederspannungskabel mit der Betriebsverwaltung Rendsburg abzustimmen.

- 7.6 Das Fernmeldenetz wird durch die Deutsche Bundespost Telekom hergestellt. Für einen rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen dem Fernmeldeamt Kiel, Dienststelle PlL, in 2300 Kiel 1, mindestens 8 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

## 8. Grünordnung

Vorhandene Knicks werden als zu erhaltend im Zusammenhang mit der naturnahen Grünfläche an der Südgrenze des Plangeltungsbereiches sowie an der Ostgrenze zur vorhandenen Bebauung 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 erhalten.

ches zu untermauern. Als räumlichen Abschluß setzt die Gemeinde am südlichen Plangeltungsbereich Knicks als zu pflanzende Bäume und Sträucher nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB fest und schafft damit zugleich einen Übergang zur naturnahen Grünfläche. 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 des Bebauungsplanes 10, 1. Änderung, 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 naturnaher 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 2. Änderung und die Beschränkung auf ein kleines Baugebiet werden dem Belang gerecht, so wenig landwirtschaftliche Flächen wie möglich in Anspruch zu nehmen.

Das gesamte Flurstück 40/2 wird als private Grünfläche (naturnah)

in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Die Vegetation von Feuchtwiesen und -zonen soll erhalten werden, naturnahe Ausgleichsfläche für den Siedlungsbereich.

#### 11. Immissionsschutz

Ein Teil der Bebauung liegt an der Ortsdurchfahrt der L 48. Für die anliegende Bebauung ist mit Schallimmissionen aus Verkehrslärm 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(A) und nachts 50 dB(A) zulässig.

#### 12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz muß in den Teilgebieten 1,2,3 (im nordwestlichen Bereich) und 4 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	78.800,--
Pos. 2	Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen	236.400,--
Pos. 3	Regenwassersiel	70.500,--
Pos. 4	Straßenbeleuchtung	18.000,--
Pos. 5	Schmutzwassersiel	94.000,--
Pos. 6	Wasserleitung	28.200,--
Pos. 7	Neupflanzung von Straßenbäumen	16.500,--
Pos. 8	Unvorhergesehenes 5%	ca. 23.000,--
Pos. 9	Ing.-Honorar	ca. 29.000,--

---

insgesamt	594.400,--
zuzüglich 14 % MwSt.	677.616,--

---

Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen  
Erschließungsaufwandes nach § 129 (1) BauGB  
(Pos. 1,2,3 zur Hälfte, 4,7 und 8, 9) 42.845,--

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum.  
Die unbebauten Flächen gehören drei Eigentümern. Es besteht die Ab-  
sicht, die Maßnahme durch einen Bauträger abzuwickeln, dadurch ent-  
fällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen.

### 13. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt  
43.710 m<sup>2</sup>. Davon

16.430	m <sup>2</sup>	Mischgebiet (MI)
7.280	m <sup>2</sup>	Dorfgebiet (MD)
3.670	m <sup>2</sup>	öffentliche Verkehrsfläche
6.620	m <sup>2</sup>	naturnahe Grünfläche
8.710	m <sup>2</sup>	Fläche für die Landwirtschaft

Gemeinde Felde, den 29.01.1992



*[Handwritten signature]*  
.....  
-Bürgermeister-

Aufgestellt, Kiel, den 17.10.1990  
Ergänzt, Kiel, den 27.02.1991  
Geändert, Kiel, den 14.05.1991

Diedrichsen, Hoge, Becker, Tennert  
Architekten BDA + Stadtplaner SRL  
Herderstr.2 2300 Kiel T. 51508

1. Ausfertigung

*[Handwritten signature]*

FEL10\_2B Te/scha