

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Gemeinde Felde

Kreis Rendsburg-Eckernförde

über den Bebauungsplan Nr. 13

"Hamannsche Koppel"

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Felde

24113 Kiel-Molfsee im Januar 2000

Ing.-Büro Osterkamp

Eiderblick 30

24113 Kiel.Molfsee

Tel.: 04347/4549

Inhalt

- 1. Rechtsgrundlage**
- 2. Erfordernis der Planaufstellung**
- 3. Geltungsbereich des Plangebietes**
- 4. Entwicklung der Planung**
- 5. Städtebauliche Maßnahmen**
- 6. Verkehrliche Erschließung**
- 7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**
- 8. Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege**
- 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens**
- 10. Kosten der Erschließung**

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage der §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), und nach der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 11. Juli 1994 (GVObI. Schleswig-Holstein S. 321).

2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Hamannsche Koppel" beschlossen, um dringend benötigtes Wohnbauland für den kurzfristigen Bedarf bereitzustellen. Desweiteren soll nun endlich die gewachsene Siedlungsstruktur weiterentwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3. Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Dorfstraße (L 48) und wird eingefasst von den Bebauungen entlang der Straßen Wulfsfelder Weg, Mühlenweg, Flottbeek und Wippen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine "großflächige" Baulücke mitten im Zentrum der Gemeinde Felde.

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt das Gebiet des Flurstückes 5/3 der Flur 1, Gemarkung Felde, im Kreis Rendsburg-Eckernförde.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1,9 ha und liegt innerhalb des Wasserschongebietes des Wasserwerkes Felde gemäss Gesamtplan Grundwasserschutz in Schleswig-Holstein, MUNF, Februar 1998.

4. Entwicklung der Planung

Die Gemeinde Felde liegt zwischen der Landeshauptstadt Kiel und der Kreisstadt Rendsburg, südlich der Bundesautobahn A 210 und ist dem Amt Achterwehr zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan wie auch im Landschaftsplan der Gemeinde Felde ist das Plangebiet bereits seit vielen Jahren als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Das Flurstück 5/3 ist nicht bebaut, sondern wird derzeit als Ackerbaufläche intensiv genutzt.

Eine Wohnbauflächenerschließung wurde bereits mit Besiedlung der Bereiche Wippen und Flottbeek vor etwa 30 Jahren angestrebt und durch die vorgestreckten Straßenanbindungen vorbereitet. Eine Realisierung ist jedoch erst jetzt aufgrund neuer Grundstückseigentumsverhältnisse möglich.

Die Gemeinde Felde hat deshalb ein großes Interesse, diese seit einigen Jahrzehnten bestehende "großflächige" Baulücke inmitten des Zentrum der Gemeinde Felde zu schließen.

Die Grenze des Geltungsbereiches wurde entsprechend der Planzeichnung festgelegt und folgt der Grundstücksgrenze des Flurstückes 5/3.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Grundlegendes Konzept für die Entwicklung des Planentwurfes ist eine der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes in Dichte und Maßstab angemessene Einfamilien- und Doppelhaus-Bebauung unter Berücksichtigung und Einbeziehung der landschaftstypischen und -prägenden Elemente. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, jedoch werden die Punkte 1 bis 5 gemäß Abs. 3 nicht zugelassen. Hierbei handelt es sich um:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Das Zulassen dieser Nutzungsmöglichkeiten birgt die Gefahr einer Veränderung des Gebietscharakters in sich, die den städtebaulichen Zielen der Ortsentwicklung in diesem Bereich der Ortslage widerspricht. Aus gleichem Grund ist die Zahl der Wohneinheiten begrenzt. Alle Planungsvorgaben und Festsetzungen orientieren sich an den bereits bestehenden Wohnbebauungen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung - Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise - gegeben ist, eine unangemessen hohe Ausnutzung der Grundstücke aber verhindert wird. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die vorgesehenen eingeschossigen Bauweisen regeln eine differenzierte und großzügige Bebauung.

Festsetzungen zu der Gestaltung baulicher Anlagen und ihrer Höhenlage und Geschossigkeit sollen ein der Lage des Plangebietes insgesamt angemessenes städtebauliches Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sicherstellen, lassen aber im Zusammenwirken mit den Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend Spielraum zur Berücksichtigung individueller Vorstellungen und Möglichkeiten der zukünftigen Bauherren.

Im Bereich der Wendeanlage Flottbeek - Übergangsbereich zum Plangebiet - ist ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, der insbesondere den sich hier aus der vorhandenen Bebauung und der geplanten baulichen Entwicklung ergebenden Bedarf abdecken soll. Der Spielplatz soll kinderfreundlich ausgestaltet werden.

Die das Plangebiet einfassenden Knicks sind wegen ihrer städtebaulichen und ökologischen Bedeutung grundsätzlich erhaltenswert.

Um den Bestand der Knicks und Einzelbäume, der sich sowohl auf privaten als auch öffentlichen Grundstücksflächen befindet, zu sichern, sind entsprechende naturschutzrechtliche Festsetzungen getroffen worden.

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume sowie sonstige Anpflanzungen dienen der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes, sie fassen und proportionieren den Straßenraum und unterstützen die durch die Bebauung entstehenden Raumbildungen. Gleichmaßen dienen sie als gestalterische Klammer für die im Rahmen der zulässigen Bandbreite mögliche und zu erwartende individuelle Vielfalt an baulichen Gestaltungsformen. Die Anpflanzungen verstehen sich, abgesehen von dieser ortsgestalterischen Funktion, auch als Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Bebauung bedingten "Landschaftsverbrauch" und die Umgestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Es sollen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze angepflanzt werden.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Erschließungskonzept für den Bereich "Hamannsche Koppel" war bisher durch die vorgestreckten Straßenanbindungen Wippen und Flottbeek vorgesehen. Nach Abwägung aller Interessen erfolgt die neue Haupteerschließungsachse nunmehr vom Wulfsfelder Weg aus mit einer Verlängerung und Anbindung der vorhandenen Straße Wippen (Planstraße "A"). Nach Osten zweigt eine Anwohnerstraße ("B") mit drei privaten Anwohnerwegen ("C") ab. Die Straße "B" endet in eine für den LKW-Verkehr dimensionierten Wendeanlage. Von der Planstraße "B" zweigen drei privaten Anwohnerwege "C" zur Erschließung der südlichen in der Tiefe gelegenen Baugrundstücke ab; hier schafft das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die hinreichenden Voraussetzungen zur Absicherung der erschließungstechnischen Belange sowohl der Anlieger als auch der Ver- und Entsorgungsträger.

Von der Planstraße "B" verläuft ein in nördlicher Richtung zur bisherigen Wendeanlage Flottbeek bzw. zukünftigem Kinderspielplatz führender fußläufiger Verbindungsweg. Im Zuge der Erschließung dieses Bereiches sollen alle Straßen und Wege in einer der Ortslage und dem Bedarf angemessenen, sparsamen Weise ausgebaut werden; dafür sind im Einzelnen folgende Profile vorgesehen:

Der vorhandene Abschnitt der Straße Wippen soll bis zum Einmündungsbereich zum Wulfsfelder Weg auf gesamter Länge auf 5,50 m Straßenbreite (mit 1,50 m überfahrbarem Gehweg) ausgebaut werden, um ein störungs- und gefährdungsfreies Zu- und Abfließen auch des LKW-Verkehrs zu gewährleisten.

Die nach Osten führende Straße "B" mit der am Ende angeordneten Wendekreisanlage wird ebenso für den LKW-Verkehr dimensioniert und mit einer Gesamtbreite von 5,50 m ausgebaut.

Die privaten Anwohnerwege "C" werden mit einer Gesamtbreite von 3,50 m hergestellt, der Fußweg zum Kinderspielfeld erhält eine Breite von 2,0 m.

Der Stell- und Parkplatzbedarf für Allgemeine Wohngebiete ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es sind im Bereich "Hamannsche Koppel" ca. 25 - 30 Einfamilien- oder Doppelhäuser vorgesehen. Nach dem Runderlaß des Innenministers vom 16. Juni 1978 für die "Stellplätze, Garagen und Parkplätze in B-Plänen" sind 33 % der Pflichtstellplätze als öffentliche Parkplätze herzustellen. Es ergibt sich somit ein Bedarf von 25 - 30 Stellplätze und 8 - 10 öffentlichen Parkplätzen. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, öffentliches Parken ist in ausreichendem Maße im öffentlichen Straßenraum auf den ausgewiesenen Parkflächen der Planstraßen "A" und "B" möglich.

Im Bereich südlich der Planstraße "B" sollen die neuen Baugrundstücke über drei private Zufahrten "C" erschlossen werden. Hier ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Einrichtung einer u.a. für Müllfahrzeuge geeigneten Wendeanlage erscheint aufgrund des großen Flächenverbrauchs im Verhältnis zu der geringen Zahl der Baugrundstücke unangemessen aufwendig; daher wird am Beginn der jeweiligen Zufahrt eine Sammelstellfläche für Müllbehälter eingerichtet werden.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Schmutzwasserentsorgung soll über den Anschluß an die gemeindliche Ortsentwässerung erfolgen.

Für die Regenwasserentsorgung des Bereiches "Hamannsche Koppel" ist der Anschluß an die gemeindlichen Vorflutsysteme Wippen und Wulfsfelder Weg vorgesehen.

Im Einzelnen werden die entwässerungstechnischen Fragen im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung und der wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu klären sein.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH.

Die Trink- und Feuerlöschwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung.

Die Versorgung mit elektrischem Strom sowie Gas soll durch Anschluß an die Netze der SCHLESWAG gewährleistet werden. Für die Stromversorgung des Bereiches "Hamannsche Koppel" ist ggf. die Einrichtung einer Trafostation erforderlich (Flächenbedarf ca. 2,5 x 2,5m). Der Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt, die Genehmigung kann nach § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Alternativ zur geplanten Gasversorgung des Plangebietes wird die Gemeinde eine mögliche Fernwärmeversorgung prüfen. Sofern sich diese wirtschaftlich und betriebssicher darstellen lässt und eine langfristige Versorgungssicherheit durch den vertraglich noch zu bindenden Betreiber gewährleistet ist, sollte eine Fernwärmeversorgung angestrebt werden. Die diesbezüglichen Regelungen werden dann im Erschließungsvertrag verbindlich festgehalten.

8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes und der landschaftlichen Rahmenbedingungen wurde im Vorwege bereits die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines Grünordnungsplanes (GOP) mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Rendsburg-Eckernförde erörtert.

Lt. Stellungnahme der UNB des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 12.01.2000 kann auf einen Grünordnungsplan verzichtet werden, sofern eine sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Fragen im Rahmen einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt. Diese wurde vom Büro für Landschaftsentwicklung am 24.01.2000 angefertigt und ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Demnach ist der vorgesehene Eingriff aufgrund des dringenden Bedarfes an Bauland nicht zu vermeiden, soll aber durch nachfolgende dargestellte Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden:

- => weitestgehende Berücksichtigung der vorhandenen Knicks und Ausbau des (weitgehend öffentlich!) Knicknetzes
- => bedarfsgerechte, sparsame Erschließung
- => eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen zum Schutz der Knicks
- => Zulässigkeit von Solarenergie-Anlagen und von Gründächern
- => Anpflanzungen dienen, neben ihrer Wertigkeit als Lebewesen und Lebensraum, der Einbindung der Bebauung in die Umgebung und somit der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- => Regenwasserversickerung -sofern möglich- auf den privaten Grundstücken.

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft bezieht sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Flora/Fauna und Landschaftsbild.

Der quantitative Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wie folgt ermittelt:

erforderliche Ausgleichsfläche = 5.110 m²

erforderliche neue Knickanlage = 81 m

Zum Teil erfolgt der Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes durch die Ausweisung von 668 m² Knickschutzflächen und die Schließung einer 4,0 m langen Knicklücke. Der "Restbedarf" von 4.442 m² Ausgleichsfläche und die Neuanlage von 77 m Knick wird von der Gemeinde Felde zur Verfügung gestellt. Diese verfügt in der Brandsbek-Niederung über umfangreiche Flächen, die im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde im Sinne eines Öko-Pools sukzessive weiterentwickelt werden sollen. Dort werden diese Ausgleichsmaßnahmen gemäß Vorgabe der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Ebenso erfolgt die Neuanlage des 77 m langen Knick im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 3. Eine Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan erfolgt nicht.

Insgesamt sollen für Anpflanzungen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen, überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze - gemäß der allgemein gültigen Liste des Landesamtes für Natur und Umwelt in Schleswig-Holstein - Verwendung finden. Bezüglich der Auswahl der Pflanzensorten und -qualitäten, Pflegemaßnahmen usw. wird auf die weiteren Vorgaben der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass von der Bebauung und anschließenden gärtnerischen Nutzung der Freiflächen keine grösseren Gefahren für das Grundwasser ausgehen als bisher durch die intensive landschaftliche Nutzung.

Für eine Grundwasserneubildung im Bereich des Wasserwerkes spielt diese Fläche aufgrund ihrer geringen Grösse nur eine untergeordnete Rolle. Desweiteren erfolgt eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Eigentümerin der neuen Bauflächen im Bereich "Hamannsche Koppel" sind die ABC Erschließungsträgersgesellschaft mbH bzw. Störtebeker Haus GmbH mit Sitz in Kiel. Diese werden das Rohbauland erschließen und die Baugrundstücke bebauen und veräußern.

10. Kosten der Erschließung

Die gesamten Erschließungskosten werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom^{26.4.00}gebilligt.

Felde am



[Handwritten signature]
- Der Bürgermeister -