

## Satzung der Gemeinde Felde über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenkoppel“

### Begründung

<p>Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Felde:  <b>PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER</b>          Stuhrsallee 31          Tel.: 0461 / 25481</p>	<p>Bearbeitungsstand:  <b>AUSFERTIGUNG</b></p> <p>24937 Flensburg          Fax: 0461 / 26348</p> <p>02/03</p>
--	---

## 1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage 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 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321).

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenkoppel“ beschlossen, um dringend benötigtes Wohnbauland für den kurzfristigen Bedarf bereitzustellen. Gleichzeitig soll das Regelwerk des „Ursprungsplanes“ für die vorhandene Bebauung am Ahornweg soweit erforderlich überarbeitet und an die Planung für den Erweiterungsbereich angepasst 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. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brandsbek zu beiden Seiten der Dorfstraße (L 48); es gliedert sich grob in drei Teilbereiche, die entsprechend ihrer Lage fortan wie folgt angesprochen werden:

Nördlich der Dorfstraße liegen, im Rücken der bebauten Ortslage, 1. der Bereich „Ahornweg“, der nach Nordwesten an die vorhandene Bebauung am Ahornweg anschließt sowie 2. der Bereich „Dosenwiese“, östlich an den Bereich Ahornweg anschließend. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt der Bereich „Mühlenberg“, der das Grundstück der ehemaligen Mühle sowie die westlich anschließende unbebaute Fläche zwischen Dorfstraße und Mühlenkamp und den rückwärtigen Teil des östlich angrenzenden Baugrundstückes umfaßt.

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 5,3 ha.

## 4. Entwicklung der Planung

### Landesplanung

Bei einem Gespräch am 19.11.1998 mit Vertretern der Landesplanung sowie auch des Innenministeriums, des Kreises, der Amtsverwaltung und der Gemeinde wurden die Planungsabsichten der Gemeinde, die sich in diesem Bebauungsplan (bzw. der parallel laufenden FNP-Änderung) niederschlagen, vorgestellt. Zu Umfang und Standort des Baugebietes wurden von Seiten der Landesplanung (wie auch der anderen Behörden) keine Bedenken geäußert.

### Flächennutzungsplan

Der 1998 genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Felde weist nur die in direkter Verlängerung des Ahornweges gelegene Fläche sowie den südlich des ehemaligen Mühlengrundstückes gelegenen Bereich bereits als Wohnbauflächen aus. Das Mühlengrundstück selbst ist als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die übrigen Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft. Parallel zu diesem Bebauungsplan wird die 1. Änderung des FNP aufgestellt, die das Plangebiet sowie weitere für die Wohnbauentwicklung der Gemeinde vorgesehene Bereiche als Wohnbauflächen ausweisen soll. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### Landschaftsplanung

Im Rahmen der Landschaftsplanung wurden die relativ konfliktärmsten Flächen für eine bauliche Entwicklung ermittelt. Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Bestandteil der Eigenschaftsflächen für die weitere Siedlungsentwicklung aus; eine Neubebauung des Mühlengrundstückes sollte sich dabei nach Lage und Umfang an der ehemaligen Mühlenbebauung orientieren (seinerzeit vorgesehenes Info-Zentrum). Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann hiervon abgewichen werden, soweit den besonderen Erfordernissen hinsichtlich

der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen wird. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erarbeitet.

## 5. Städtebauliche Maßnahmen

Grundlegendes Konzept für die Entwicklung des Planentwurfes ist eine der Lage und Beschaffenheit des Plangebietes in Dichte und Maßstab angemessene Einfamilienhaus-Bebauung unter Berücksichtigung und Einbeziehung der landschaftstypischen und –prägenden Elemente. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet – WA – gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier können Wohngebäude und andere nach der Zweckbestimmung zulässigen und wohnverträglichen Nutzungen eingerichtet werden. Die im Ausnahmefall möglichen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO von Punkt 1 bis 5 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 dem gleichem Grund ist die Zahl der Wohneinheiten begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, daß ein ausreichender Rahmen für die vorgesehene bauliche Entwicklung - Einzelhäuser (bzw. Einzel- und Doppelhäuser in Teilgebiet 7) in offener Bauweise - gegeben ist, eine unangemessen hohe Ausnutzung der Grundstücke aber verhindert wird. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist dabei je nach Lage der Teilgebiete und vorgesehener Bauweise differenziert geregelt. Für die an die Hügelkuppe des Mühlenberges heranreichende Bebauung wird eine Höhenbegrenzung festgesetzt, um so –im Zusammenwirken mit der dort festgesetzten Anpflanzung (Maßnahmenfläche "E3") den Eingriff in das Landschaftsbild in verträglichem Rahmen zu halten.

Festsetzungen zu der Gestaltung baulicher Anlagen und ihrer Höhenlage und Geschossigkeit sollen ein der Lage des Plangebietes insgesamt wie auch der jeweiligen Teilgebiete 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. Die Baugrenzen sind dabei so festgelegt, daß ausreichend Spielraum zur Platzierung der Hauptgebäude auf den Grundstücken gegeben ist, gleichzeitig aber eine gewisse Ordnung der Baukörper und das Freihalten zusammenhängender Freiflächen gesichert wird. Unterstützt wird dies durch die räumlich eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Bereich Ahornweg ist - im Übergangsbereich zwischen intensiver baulicher Nutzung und empfindlichem Landschaftsraum - ein öffentlicher Kinderspielplatz vorgesehen, der insbesondere den sich hier aus der geplanten baulichen Entwicklung ergebenden Bedarf abdecken soll. Der Spielplatz soll naturnah ausgestaltet werden (vgl. Grünordnungsplan). Die rückwärtigen Teile der sehr schmalen und tiefen Grundstücke zwischen den Bereichen Ahornweg und Dosenwiese sind entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung (Gartenland) festgesetzt, ebenso der anschließende schmale Streifen landwirtschaftlicher Fläche.

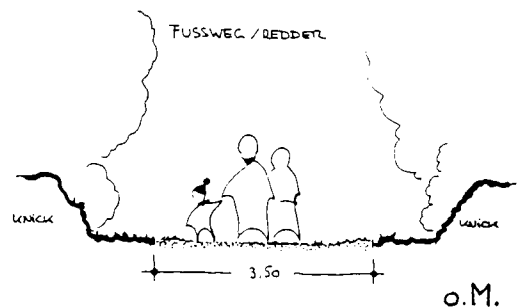
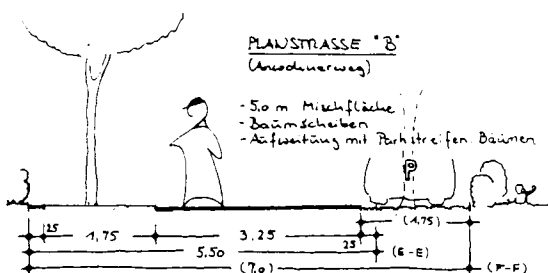
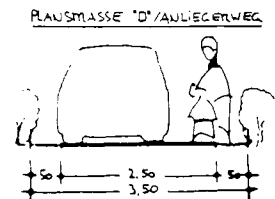
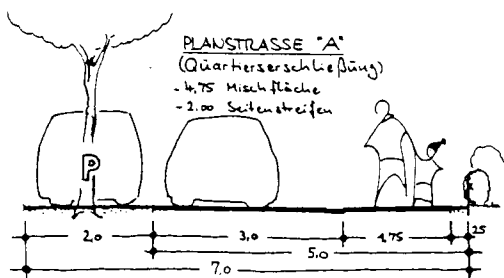
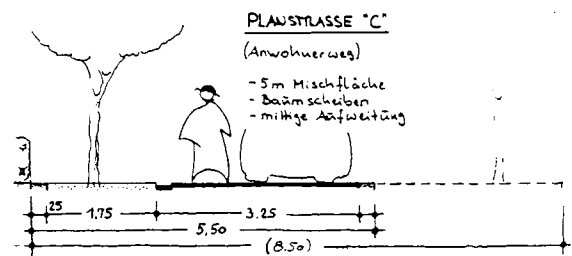
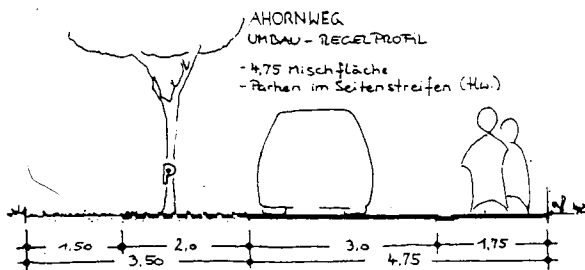
Die im Plangebiet vorhandenen Knicks sind wegen ihrer städtebaulichen und ökologischen Bedeutung grundsätzlich unbedingt erhaltenswert. Im Bereich Ahornweg soll der jetzt an der westlichen Plangebietsgrenze gelegene Knick nach Osten verschoben werden. Durch diese Maßnahme kann dort ein ökologisch höherwertiger Redder entstehen, der zudem in Gemeindeigentum verbleiben soll; weiterhin kann so eine Erschließungsstraße (zur einhüftigen Erschließung eines sehr schmalen Schlages) eingespart werden.

Anzupflanzende und zu erhaltende Bäume und sonstige Anpflanzungen dienen der Gliederung und Eingrünung des Plangebietes, sie fassen und proportionieren den Straßenraum und unterstützen die durch die Bebauung entstehenden Raumbildungen. Gleichermaßen 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 Ahornweg ist bereits auf die vorgesehenen späteren Erweiterungen ausgelegt; Haupterschließungsachse ist die nach Westen verschwenkende Verlängerung der vorhandenen Straße Ahornweg (Planstraße „A“). Nach Norden zweigen zwei Anwohnerwege (die Planstraßen „B“ und „C“) ab. Diese enden in für den PKW-Verkehr dimensionierten Wendeanlagen; der zusammenführende Anliegerweg „D“ dient gleichzeitig als Umfahrmöglichkeit für LKW-Verkehr, so daß keine übermäßig großen Wendepplätze benötigt werden. Am nördlichen Ende der Planstraße „B“ zweigt die (private) Erschließung der östlich in der Tiefe gelegenen Baugrundstücke ab; hier schafft das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht die hinreichenden Voraussetzungen zur Absicherung der erschließungstechnischen Belange sowohl der AnliegerInnen als auch der Ver- und Entsorgungsträger. Die Planstraße „C“ wird zunächst nur einseitig angebaut. Zwischen den Planstraßen „A“ und „B“ verläuft eine als Redder geführte zentrale Fußwegachse, die in die im Norden gelegene öffentliche Grünfläche einmündet. Eine Befahrbarkeit soll hier nur zum Zwecke der Knick- und Grünflächenpflege gegeben sein, so daß ansonsten für eine geeignete und wirksame Absperrung Sorge getragen werden muß. 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:



o.M.

Der vorhandene Abschnitt des Ahornweges soll im Einmündungsbereich zur Dorfstraße/Landesstraße 48 auf 20 m Länge auf 5,50 m Fahrbahnbreite (mit straßenbegleitendem Gehweg/Hochbord) ausgebaut werden, um ein störungs- und gefährdungsfreies Zu- und Abfließen auch des LKW-Verkehrs zu gewährleisten.

Der Stell- und Parkplatzbedarf für Allgemeine Wohngebiete ermittelt sich aus der Anzahl der errichteten Wohnungen. Es sind im Bereich „Ahornweg“ ca. 25 –30 Wohneinheiten 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 Stellplätzen und 8 – 10 öffentlichen Parkplätzen.

Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen, öffentliches Parken ist in ausreichendem Maße im öffentlichen Straßenraum (Seitenstreifen der Planstraße „A“ und Parkflächen in den Planstraßen „B“ und „C“) möglich.

Im Bereich „Dosenwiese“ sollen die neuen Baugrundstücke über eine private Zufahrt erschlossen werden; auch 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 sollte am Beginn der Zufahrt eine (ansprechend gestaltete und eingegrünte!) Sammelstellfläche für Müllbehälter eingerichtet werden.

Im Bereich „Mühlenberg“ sind die Baugrundstücke größtenteils direkt an der Dorfstraße bzw. dem Mühlenkamp belegen. Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird auch hier ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zwischen den Teilflächen Nr. 12 und Nr. 13 verläuft hier der öffentliche Fußweg entlang des Knicks. Um LKW, die am Ende des Mühlenkamp nicht wenden können, wie auch dem landwirtschaftlichen Verkehr eine Überfahrt zu ermöglichen, ist auf dem Fußweg zu deren Gunsten ein Überwegungsrecht festgesetzt.

## **7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die Schmutzwasserentsorgung soll über den Anschluß an die gemeindliche Ortsentwässerung erfolgen. Für den Bereich „Ahornweg“ ist u.U. eine Pumpstation (Schacht) erforderlich. Der geeignete Standort wird sich im Laufe der weiteren Erschließungsplanung ergeben; die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit ist nach § 14 Abs. 2 BauNVO gegeben, so daß auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche verzichtet werden kann. Für die Regenwasserentsorgung des Bereiches „Ahornweg“ ist die Anlage eines naturnah gestalteten Rückhaltebeckens im Bereich der Brandsbek-Niederung vorgesehen; es wird aber auch die Möglichkeit geprüft, direkt in den Vorfluter einzuleiten. 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 Trinkwasserversorgung durch Anschluß an die zentrale Wasserversorgung.

Die Versorgung mit elektrischem Strom sowie Gas soll durch Anschluß an die Netze der Schleswig gewährleistet werden. Für die Stromversorgung des Bereiches „Ahornweg“ einschließlich späterer Erweiterungen ist die Einrichtung einer Trafostation erforderlich (Flächenbedarf ca. 2,5 x 2,5 m). Der Standort wird im Rahmen der Erschließungsplanung genau festgelegt, die Genehmigung kann nach § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen. Gleiches gilt für die Erstellung des für die Nahwärmeversorgung des Gebietes geplanten Blockheizwerkes.

## 8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes und der landschaftlichen Rahmenbedingungen wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet, der die sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Fragen sicherstellt und detaillierte Aussagen zu den nachfolgend angesprochenen Sachverhalten trifft. Soweit bodenrechtlich relevant, werden die grünordnerischen Inhalte in den Bebauungsplan übernommen. Der vorgesehene Eingriff ist aufgrund des dringenden Bedarfes an Bauland nicht zu vermeiden, soll aber durch nachfolgend dargestellte Maßnahmen minimiert und ausgeglichen werden:

- ⇒ weitestgehende Berücksichtigung der vorhandenen Knicks und Ausbau des (weitgehend öffentlichen!) Knicknetzes
- ⇒ bedarfsgerechte, sparsame Erschließung
- ⇒ z.T. deutliche Unterschreitung der allgemein höchstzulässigen Grundflächenzahl (WA 0,4)
- ⇒ 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.

Der Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur, Boden und Landschaft bezieht sich auf die Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Flora/Fauna und Landschaftsbild. Durch die Regelungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan ist über den für die Bodenversiegelung hinaus ermittelten Ausgleichsbedarf hinaus keine Kompensation erforderlich. Der quantitative Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beträgt gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (siehe GOP) brutto ca. 8.260 m<sup>2</sup>. Zum Teil erfolgt der Ausgleich durch Kompensation im Plangebiet selbst, so daß ein „Restbedarf“ von ca. 3.650 m<sup>2</sup> verbleibt. Die Gemeinde 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 des Grünordnungsplanes nach § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, i.e. eine Festsetzung der Flächen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Zur Refinanzierung wird eine entsprechende textliche Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a Satz 2 getroffen.

Insgesamt sollen für Anpflanzungen, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Grundstücksflächen, überwiegend heimische, standortgerechte Laubgehölze Verwendung finden. Bezüglich der Auswahl der Pflanzensorten und -qualitäten, Pflegemaßnahmen usw. wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Eigentümerin der neuen Bauflächen im Bereich „Ahornweg“ ist die Gemeinde, die vorhandenen bebauten Grundstücke sind jeweils in privater Hand. Die Landgesellschaft Schleswig-Holstein wird als Treuhänderin für die Gemeinde das Rohbauland erschließen und die Baugrundstücke veräußern. Die übrigen Flächen verbleiben im Eigentum der Gemeinde

Die privaten Flächen in den Bereichen „Mühlenberg“ und „Dosenwiese“ werden von den EigentümerInnen selbst erschlossen und vermarktet.

## 10. Kosten der Erschließung

Werden noch ermittelt (im Rahmen der Erschließungsplanung)

## 11. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. folgende Flächen- und Nutzungsanteile:

Bereich		Fläche ( m <sup>2</sup> )	Anteil ( % )
<b>a.</b>	<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>39.410</b>	<b>74,88</b>
	Teilgebiet 1	1.420	
	Teilgebiet 2	3.370	
	Teilgebiet 3	2.720	
	Teilgebiet 4	3.720	
	Teilgebiet 5	2.220	
	Teilgebiet 6	2.600	
	Teilgebiet 7	2.880	
	Teilgebiet 8	2.910	
	Teilgebiet 9	2.820	
	Teilgebiet 10	3.140	
	Teilgebiet 11	1.130	
	Teilgebiet 12	5.760	
	Teilgebiet 13	4.280	
	ohne Teilgebietszuordnung	440	
<b>b.</b>	<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>3.960</b>	<b>7,52</b>
	- Bestand -	1.270	
	- Planung -	2.690	
<b>c.</b>	<b>öffentliche Fußwege</b>	<b>1.240</b>	<b>2,36</b>
<b>d.</b>	<b>öffentl. Grünflächen –Kinderspielplatz-</b>	<b>1.820</b>	<b>3,46</b>
<b>e.</b>	<b>private Grünflächen -Gartenland-</b>	<b>1.470</b>	<b>2,79</b>
<b>f.</b>	<b>SPE-Flächen*</b>	<b>4.630</b>	<b>8,80</b>
	E 1	3.350	
	E 2	410	
	E 3	870	
<b>g.</b>	<b>Fläche für die Landwirtschaft</b>	<b>100</b>	<b>0,19</b>
<b>Gesamt</b>		<b>52.630</b>	<b>100,00</b>

\* SPE-Flächen = Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Hier sind nur die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Maßnahmenflächen aufgeführt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (ca. 3.650 m<sup>2</sup>) durchgeführt.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.02.2003 gebilligt.

Felde, am 03. Sep. 2003



*[Handwritten signature]*

(Bürgermeister)