



Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 17

für das Gebiet "Brahmberg",
südlich des Birkenweges am Westensee gelegen.

Begründung

<p>Planverfasser</p> <p>Planungsgruppe Plewa und Partner (PPP) St.Jürgenstraße 58-60 24937 Flensburg Tel. 0461/25481 Fax 0461/26348</p>	<p>Bearbeitungsstand:</p> <p>Ausfertigung</p>
--	--

1. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt die bebauten Teile des Gebietes zwischen dem Birkenweg und dem Westensee und liegt ca. 1 km von der bebauten Ortslage der Gemeinde Felde entfernt. Im Norden und Osten grenzt es an das Wochenendhausgebiet Wulfsfelde. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,2 ha.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Seit gut 50 Jahren befindet sich das Gebiet im Spannungsfeld zwischen einer Nutzung als Wochenendhausgebiet (früher Wohnlaubengebiet) und zum dauerhaften Wohnen. Der erste behördliche Schriftverkehr, der hier vorliegt, datiert aus dem Jahre 1939 und behandelt die Problematik zu großer Gebäude in den Bereichen um den Westensee. Im Zuge einer Ansiedlungsgenehmigung seien diese nicht als Wohnlauben, sondern als Wohnhäuser behandelt worden.

1940 hat die Gemeinde erstmals den Auftrag zur Erstellung einer Ortssatzung und eines Bebauungsplanes für alle Gemeindeteile in Westenseenähe erteilt. Die Ortssatzung, die als eine Hauptfestsetzung die ausschließliche Nutzung als Wochenendsiedlung (eine Wohneinheit pro Parzelle) vorsah, wurde 1944 zur Genehmigung eingereicht. Da die Gemeinde jedoch in den letzten Kriegsjahren zum Ausquartierungsgebiet der Stadt Kiel gehörte und dringend Wohnraum geschaffen werden mußte, wurde die Genehmigung der Ortssatzung ausgesetzt. Aus dieser Zeit ist die erforderliche Überprüfung der Bauanträge und der Baudurchführung das Hauptproblem: häufig wurde größer als beantragt gebaut.

Am 29.8.1945 wurde dann die Ortssatzung zunächst mit Auflagen genehmigt, später dann für rechtsunwirksam erklärt (zum 7.11.49 lt. Schreiben des Ministeriums für Arbeit, Soziales und Vertriebene vom 26.5.1953).

In den fünfziger Jahren hat der Siedlungsdruck auf die Wochenendgebiete keinesfalls nachgelassen. Der Schriftverkehr im Zusammenhang mit der Aufstellung des Wirtschaftsplanes, zeigt über die Problematik "Dauerwohnen" hinaus auch den ständigen Wunsch zur weiteren Parzellierung seitens der privaten Nutzer. Die Auseinandersetzung mit den Inhalten der Ortssatzung erfolgte erneut, ohne daß eine abschließende Lösung gefunden werden konnte.

Die 1949 erlassene, 1958 geänderte Landschaftsschutzverordnung für die Landschaft um den Westensee schließt das Gebiet Brahmberg wie auch Wulfsfelde und Resenis ein.

Nach der Aktenlage verstärkten sich in den 60er, 70er und 80er Jahren die Probleme in den Wochenendhausgebieten weiter. Nach wie vor verfügte die Gemeinde über keine ausreichenden Möglichkeiten, die weitere bauliche Entwicklung zu steuern. Im Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. 12 (der das Gebiet Brahmberg mit einschloß) vom 27.4.1989 waren als Planungsziele der Gemeinde die "städtebauliche Ordnung der Entwicklung in Wulfsfelde mit Festsetzung von reinen Wohngebieten, Wochenendhausgebieten, öffentlichen und privaten Grünflächen, Wald und örtlichen Verkehrsflächen" genannt. Das Schleswig-Holsteinische Verwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 24.9.1991 den Bereich Wulfsfelde als Außenbereich eingestuft und bereits gegen eine Nutzung als Wochenendhausgebiet durchgreifende landschaftspflegerische und siedlungsstrukturelle Bedenken angemeldet. Planungsrechtliche Probleme sowie der Zielkonflikt zwischen dem Entwicklungsgebot für die Bebauung und dem Entwicklungsgebot für Natur und Landschaft führten zu einer Aussetzung des Satzungsbeschlusses am 6.12.1993.

Zum Ende des Jahrhunderts soll nach einer intensiven Bestandsaufnahme mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 ein neuer Anlauf zur Lösung der städtebaulichen Probleme im Gebiet Brahmberg unternommen werden.

4. Bestandsaufnahme zur Erfassung des Gebietscharakters

Das Gebiet Brahmberg ist ein wenig besiedelter Bereich zwischen dem Birkenweg und dem Westensee mit 7 bebauten Grundstücken. Die Gebäude sind seewärts gelegen, teils unterhalb, teils oberhalb des Steilhanges; der Uferschutzstreifen wird durch die Bebauung nicht tangiert. Durch die Größe der Grundstücke, die Bestockung mit Bäumen sowie Unterbrechungen durch Grünzonen ist ein räumlicher Zusammenhang der Bebauung nicht gegeben. Die Erschließung erfolgt zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme über lange, unbefestigte Privatwege, teils vom Birkenweg und teils von der Halbinsel Resenis aus.

Zur Klärung der Frage, ob das Gebiet durch Dauerwohnen oder durch Freizeitwohnen geprägt ist und welche Größenordnung der Bebauung angemessen sei, wurden die Bauakten dahingehend ausgewertet, welche Art der baulichen Nutzung und welche Grundfläche der Hauptgebäude insbesondere bei Wochenendhausnutzung genehmigt worden ist. Diese Bestandsaufnahme gestaltete sich besonders schwierig, da die Bauakten nach dem Namen des jeweiligen Erbauers archiviert sind und von einigen, meist sehr alten Gebäuden, keine Akten aufzufinden waren.

Die Bestandsaufnahme zeigte,

- * welche Gebäude als Einfamilienhäuser/Wohnhäuser (3 Gebäude)
- * wo beide Arten der Nutzung auf einem Grundstück genehmigt sind (1 x je ein Einfamilienhaus und ein Wochenendhaus)
- * und für welche Gebäude (3 Gebäude) keine Akte vorhanden, bzw. die Art der Nutzung nicht verzeichnet war.

Im Resultat liegt eine Gemengelage hinsichtlich der genehmigten Art der Nutzung vor, die genehmigte Geschoßfläche schwankt in ihrer Größe stark.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes wird daher die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gewählt, der die Art der Nutzung nicht festsetzt. Festgesetzt werden nur regelungsbedürftige Tatbestände: überbaubare Fläche (als "Baufenster"), die maximal zulässige Grundfläche und Geschoßfläche, eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und der Größe von Einliegerwohnungen sowie die Begrenzung von Nebenanlagen und die ausreichende Erschließung. Alle nicht festgesetzten Tatbestände richten sich nach § 35 BauGB.

5. Entwicklung der Planung

5.1. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 17 ist als ausreichend für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes anzusehen. Im Flächennutzungsplan sind keine Bauflächen, sondern lediglich Flächen für die Forstwirtschaft und private Grünflächen ausgewiesen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Felde hat diese Darstellungen zum Inhalt und wird parallel bearbeitet.

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan, der im Jahre 1977 rechtskräftig wurde, sah für den Bereich Brahmberg die Darstellung als Wochenendhausgebiet und Wald vor. Ferner sollte der Bereich nicht an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen werden. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird den veränderten Zielsetzungen der Gemeinde Rechnung getragen.

Die Landesplanungsbehörde hat über den Kreis mit Schreiben vom 6.9.1995 von den Planungsabsichten der Gemeinde Kenntnis erhalten. Mit Schreiben vom 7.3.1996 teilt die Landesplanungsbehörde mit, daß Ziele der Landesplanung und Raumordnung nicht entgegenstehen.

5.2. Landschaftsplanung

An der landschaftlichen Sensibilität der Gebiete um den Westensee entzündete sich bereits in den 40er Jahren die Auseinandersetzung um die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes, 1949 erfolgte die erste Unterschutzstellung (LSG Nr. 16). Seit der Änderung der Verordnung 1958 sind alle Veränderungen innerhalb des Gebietes, die geeignet sind, Landschaftsbild und Natur zu beeinträchtigen, verboten (hierzu zählen u.a. die Anlage von Bauwerken aller Art). Der seit 1987 vorliegende Landschaftsrahmenplan nennt darüber hinaus die Zugehörigkeit zum Naturpark Westensee (Naherholung und ökologischer Regenerationsraum) sowie die besonders schützenswerten Feuchtbereiche des Seeuferbereiches. Dort (auf dem Gebiet der Gemeinde Achterwehr) liegen zahlreiche nach § 15 a LNatSchG geschützte Biotope.

Seit Beginn des Jahres 1995 ist der Landschaftsplan der Gemeinde Felde in Aufstellung, die Phase der Bestandsaufnahme und -bewertung ist mittlerweile abgeschlossen. Es werden die aus ökologischer Sicht problematischen Gebäudestandorte am Steilhang sowie in Ufernähe und die mit Gartennutzungen und Steganlagen verbundenen Beeinträchtigungen der Röhrlichtzone als Konflikte herausgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 wird kein neuer Landschaftsverbrauch initiiert. Zielsetzung der Gemeinde ist vielmehr die Festschreibung des Istzustandes, neue Baugebiete entstehen nicht (siehe Ausführungen zum Flächennutzungsplan). Da aufgrund der Schutzwürdigkeit des Gebietes ein sehr sorgfältiger Umgang mit Natur und Landschaft erforderlich ist, wurde parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet.

6. Städtebauliche Massnahmen

Die Bestandsaufnahme nach Art der genehmigten Nutzung hat eine Gemengelage von zulässigerweise dauerwohnlisch und wochenendhauslich genutzten Gebäuden ergeben. Da nicht die Art der Nutzung, sondern vielmehr das Maß und die Intensität der Nutzung die Konflikte mit dem Landschafts- und Naturschutz verursachen, erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung über die Art der Nutzung. Somit handelt es sich um einen "einfachen" Bebauungsplan nach § 30 Abs. 2 BauGB.

Die Zulässigkeit einzelner Vorhaben richtet sich im übrigen § 35 Abs. 2 BauGB.

Von den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind rund 7 ha als Wald und 2,9 ha als private Grünfläche dargestellt. Große Teile der privaten Grünflächen sind faktisch ebenfalls Wald, bzw. die Flächen haben einen parkähnlichen Baumbestand. Die qualitative Abgrenzung des Waldes erfolgte zusammen mit dem Forstamt im Rahmen der Grünordnungsplanung. Zur Einhaltung des 30 m Schutzabstandes zwischen Gebäuden und Wald wurde der faktische Waldbestand auf den Grundstücken durch die Festsetzung von Bindungen für Bepflanzungen auf den privaten Grünflächen gesichert.

Die Gemeinde strebt als Planungsziel an, den Bestand der zulässigerweise errichteten Bebauung zu erhalten, durch Baugrenzen sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundeigentümer zu schaffen und mit der Festsetzung der Lage der "Baufenster" den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Vorhandene Extremwerte sollten nicht den Maßstab für das höchstzulässige Maß der Nutzung bilden.

Zur Lösung des Zielkonfliktes zwischen dem Entwicklungsgebot für die Bebauung und dem Entwicklungsgebot für Natur und Landschaft galt daher, für das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nachvollziehbare Regelungen zu finden.

Für die Ermittlung des Bestandes wurde auch in dieser Hinsicht auf die Bauakten zurückgegriffen. In einigen Fällen waren die Akten unvollständig oder nicht vorhanden.

Sofern jedoch Hinweise aus alten Akten vorlagen (z.B. alte Innenraumzeichnung, alte Katasterpläne), das Ursprungsalter der Gebäude bekannt war und die Gebäude nicht übermäßig erweitert worden sind, wurden diese als Bestand gewertet.

Das zukünftige Maß der baulichen Nutzung wurde durchgängig so gewählt, daß vorhandene Extremwerte bei der Grundfläche (GR) nicht berücksichtigt wurden. Zur Sicherung des Bestandes wurde als zusätzliches Hilfskriterium die genehmigte Nutzfläche hinzugezogen: durch einen Dachgeschoßausbau im Rahmen der zulässigen Geschoßfläche wird auch in Zukunft die heute genehmigte Nutzfläche wieder erreicht werden können, sofern ein Neubau z.B. nach einem Brand erfolgen muß.

Somit bildet die höchste genehmigte Geschoßfläche im jeweiligen Teilgebiet die Obergrenze für das Maß der Nutzung, die untere Grenze wird durch eine maximal zulässige Grundfläche von 120 qm gebildet.

Die Begrenzung auf eine Wohneinheit pro Gebäude soll eine weitergehende Intensivierung der Nutzung verhindern. Darüber hinaus kann ausnahmsweise jeweils eine Einliegerwohnung mit max. 50 m² Wohnfläche zugelassen werden, soweit sie der Pflege von Familienangehörigen dient.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, sind nur Einzelhäuser mit max. 1 Vollgeschoß zulässig.

Die Einschränkung der Nebenanlagen und zum Teil auch der Garagen hinsichtlich ihrer Lage und Größe erfolgt um ausreichend große, zusammenhängende Freiflächen zu sichern und den geschützten Landschaftbestandteilen (Knicks/Steilhang) Rechnung zu tragen.

Die Größe der Grundstücke ist ein besonderes Merkmal des Gebietes, diese Charakteristik soll durch die Bestimmung von Mindestgrößen der Grundstücke gesichert werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Knicks, Waldflächen und der vorhandene Baumbestand sowie der Steilhang, sind, abgesehen von ihrer Wertigkeit als geschütztes Biotop, auch als typische landschaftsprägende Elemente unbedingt erhaltenswert.

7. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes Brahmberg erfolgt weitestgehend über die außerhalb des Plangebietes gelegene Straße "Birkenweg" (Bestandteil des B-Planes Nr. 16 "Wulfsfelde" - z.Zt. in Aufstellung). Zwei bebaute Grundstücke werden über die Halbinsel Resenis erschlossen. Zur Sicherung der Erschließung der sehr weit abgelegenen Gebäude werden Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Notwendige Stellplätze und Garagen werden gemäß Landesbauordnung auf den einzelnen Grundstücken untergebracht. Wegen der extensiven Nutzung wird auf die Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen im Interesse des Landschaftsschutzes verzichtet. Statt dessen wird

auf die Zuwegungen innerhalb der Grundstücke für Besucher verwiesen. Fremdverkehr und Besucher mit Kraftfahrzeugen, z.B. Wanderer, sollen ganz bewußt aus landschaftspflegerischen Gründen aus dem Bereich Brahmberg ferngehalten werden. Statt dessen steht ein zentraler Parkplatz am Ende des Wulfsfelder Weges in Zuordnung zu Badestelle und Segelsteg zur Verfügung.

8. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung und Steuerung der **baulichen Bestandsentwicklung** im Bereich Brahmberg. Hierbei finden keine bzw. nur minimale Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Die Gemeinde Felde stellt parallel zum Verfahren dieses Bebauungsplanes einen Grünordnungsplan auf. Die Ergebnisse dieser Fachplanung fließen in die Bebauungsplanung ein und werden - nach Abwägung aller Belange - als Festsetzungen in die Satzung übernommen.

Vegetation/Fauna/Flora

Der Bereich Brahmberg ist durch einen dichten Baumbestand und viele Knicks geprägt. Der Baumbestand gliedert sich in Waldflächen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, linearen Baumbestand, Flächen mit parkähnlichem Charakter und Einzelbäume. Generell bleibt der vorhandene Bestand unangetastet.

- * Durch die Erhaltung des Steilhangs, des Baumbestandes, der Knicks, und die nur minimalen baulichen Eingriffe erfolgen keine Eingriffe in Vegetation, Fauna und Flora. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen wurde nach Fläche und Lage (z.B. Schutzabstände zu Steilhang und Knicks) eingeschränkt.
- * Bei der Bestimmung der Baugrenzen wurde der vorhandene Baumbestand berücksichtigt, eine Ausdehnung in Richtung Wald nach Möglichkeit vermieden.

Durch den nach Landeswaldgesetz erforderlichen Schutzabstand von 30 m wird zunächst eine planerische Umwandlung von Wald in private Grünflächen erforderlich: 1,55 ha allein durch den bereits vorhandenen baulichen Bestand. Hier treffen zwei Bestandsschutzsachen aufeinander: Der Schutz des vorhandenen Bebauung und der Schutz des Waldes. Um möglichst wenig "neuen" Wald durch die Bauleitplanung zu beanspruchen, wurde die Lage der Baugrenzen sehr sorgfältig gewählt und eine Ausdehnung in Richtung Wald vermieden. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 wird auf einer Fläche von 0,12 ha eine Waldumwandlung durch die Festsetzung von Baugrenzen erforderlich.

Mit der Festsetzung der vorstehend bezeichneten, umgewandelten Waldflächen als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen" wird erreicht, daß trotz der zunächst bestehenden Eingriffsvermutung (Positivliste des LNatSchG) der Baumbestand erhalten bleibt und in diesem Einzelfall ein Eingriff vermieden wird, es findet keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes statt.

Durch den langfristigen Umbau zu Laubwald wird eine qualitative Aufwertung der heutigen Nadelwaldflächen erreicht und der Brandschutz verbessert.

Nach § 12 Landeswaldgesetz ist auch dann eine Ersatzaufforstung vorzunehmen, wenn Wald ohne Rodung anders genutzt werden soll. Für die betroffenen Flächen hat die Gemeinde die Umwandlung des Waldes beantragt und wird in Abstimmung mit der Forstbehörde und dem MUNF eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1 für die 0,12 ha Wald vornehmen, die durch die Planung neu in Anspruch genommen werden. Ggf. erfolgt eine Ausgleichszahlung nach dem Landeswaldgesetz.

Landschaftsbildprägende Einzelbäume und Baumreihen wurden im Bestand aufgenommen und geschützt. Darüber hinaus sind innerhalb der Gärten viele Großbäume vorhanden, so daß ein parkähnlicher Charakter auf diesen Flächen besteht. Der naturgeprägte Charakter der privaten Grünflächen ist dauerhaft zu erhalten.

Vorhandene Knicks sind von der Planung nicht betroffen, sie sind nach § 15 b LNatSchG dauerhaft geschützt.

Boden

Hinsichtlich der Bebauung wird überwiegend der Bestand festgeschrieben, die zulässige Erweiterung der Bebauung wird auf ein Minimum beschränkt. Vorhandene baurechtliche Ansprüche werden weitestgehend durch die stärkere Nutzung der Dachgeschosse befriedigt, in einem Fällen erfolgt sogar eine planerische Reduzierung der Bodenversiegelung.

Bei den möglichen Erweiterungen sind nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Nach 6.2. und 8.3. des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ist der Ausgleich für die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden durch bauliche Ergänzungen im Wege von Nebenbestimmungen durch die Bauaufsichtsbehörde auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken durchzusetzen. Der Ausgleich soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern hergestellt werden.

Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der Minimierung der erforderlichen Flächenversiegelung und dem Schutz der Vegetation werden die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Naturhaushalt und Landschaftsbild auf das Mindestmaß reduziert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird über den für die Bodenversiegelung ermittelten Ausgleichsbedarf hinaus keine Kompensation erforderlich.

Entlassung aus dem Landschaftsschutz/ Geschützte Landschaftsbestandteile

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde aus dem Landschaftsschutz entlassen. Mit Ausnahme der privaten Grünflächen, soweit sie keine Bindungsflächen sind, sollen die Flächen statt dessen per Sicherstellungsverordnung vom 27.2.1997 zum geschützten Landschaftsbestandteil erklärt werden.

Der Gesamtbetrachtungsrahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt und deren Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus dem Grünordnungsplan.

9. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

9.1. Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt heute über Hauskläranlagen, nach dem Entwässerungskonzept der Gemeinde Felde ist auch langfristig der Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt heute über Hauskläranlagen, die modernisiert werden sollen. Regenwasser soll, soweit möglich, auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Regenwassertonnen aufzufangen und zu nutzen.

9.2. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg - Eckernförde mbH.

9.3 Wasserversorgung

Der Bereich Brahmberg ist an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Felde angeschlossen.

9.4 Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schleswag. Die bestehenden Versorgungsanlagen müssen bei künftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden. Bei Mittelspannungskabeln ist die Regelüberdeckung von 0,8 m und bei Niederspannungskabeln eine von 0,6 m zu beachten. Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen sind mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Felde sichergestellt. Der Standort des Gerätehauses befindet sich an der Raiffeisenstraße in einer mittleren Entfernung von ca. 1,5 km (über Resenis) bzw. 2,5 km (über Wulfsfelde). Der Standort der Hydranten für die Löschwasserversorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt. Im Notfall steht der Westensee für zusätzliches Löschwasser zur Verfügung.

Der passive Brandschutz muß nach und nach durch Ausdünnung der Nadelholzbestände verbessert werden, die mit ihrem trockenen Astwerk in unmittelbarer Nachbarschaft eine latente Brandgefahr darstellen. Auch aus diesem Grunde ist für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen langfristige der Umbau in einen Laubmischwald vorgesehen.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Das Plangebiet ist in seinen überbaubaren Teilen bereits parzelliert und bedarf hier keiner bodenordnenden Maßnahmen.

10. Flächenbilanz

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

	Bereich	Fläche qm	Anteil %
a.	Private Grünflächen	24.077	18,30
b.	überbaubare Grundstücksflächen	1.776	1,40
c.	Wald	70.672	53,70
d.	Steilhang (tw. bewaldet)	15.095	11,50
e.	Heide	19.980	15,20
	Gesamtflächen	131.600	100,10

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung
vom ~~24.04.97~~ 29.04.97 gebilligt

Felde, den 18. Sep. 1997


- Der Bürgermeister -



Anlagen:

- Eigentümerverzeichnis