

Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 18

für das Gebiet "Moorkoppel",
gelegen am östlichen Ortsrand von Felde, im Nordosten des Wulfsfelder Weges
und nördlich des Hofes Wulfsfelde.

Begründung

<p>Planverfasser</p> <p>Planungsgruppe Plewa und Partner (PPP) St. Jürgenstraße 58-60 24937 Flensburg Tel. 0461/25481 Fax. / 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 Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I S. 3486).

2. Lage des Plangebietes

Das Gebiet Moorkoppel befindet sich östlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Felde. Es grenzt an das Gebiet Sandfeld an und erstreckt sich bis an den Hof Wulfsfelde. Es umfaßt die Grundstücke beidseitig der Straße Moorkoppel und der Straße Seeblick.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Im Bebauungsplan Nr. 4 (Bereiche Johannawald und Moorkoppel, genehmigt am 5.8.1965) war das gesamte Gebiet als **Wochenendhausgebiet** festgesetzt. Bald jedoch geriet das Gebiet Moorkoppel - wie auch die Bereiche Johannawald und Wulfsfelde - in das Spannungsfeld zwischen der vorgesehenen Nutzung als Wochenendhausgebiet und der dauerwohnlichen Nutzung.

Die in den 80er Jahren erforderliche städtebaulichen Neuordnung für das gesamte Gebiet Wulfsfelde durch den Bebauungsplan Nr. 12 bezog auch das Gebiet Moorkoppel mit ein, der Bebauungsplan Nr. 4 wurde aufgehoben (Beschluß vom 27.4.1989). Zielsetzung der Gemeinde in diesen landschaftlich sensiblen Gebieten war nach Möglichkeit eine Festschreibung des Bestandes; der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 12 sah die Festsetzung von **reine Wohngebieten, Wochenendhausgebieten**, öffentlichen und privaten Grünflächen, Wald und örtlichen Verkehrsflächen vor. Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr.12 war für das Gebiet Moorkoppel eine Nutzung als reines Wohngebiet vorgesehen, da der vorhandene Gebietscharakter nicht eindeutig definiert werden konnte.

Die nach wie vor unklare Einschätzung des vorhandenen Gebietscharakters, planungsrechtliche Probleme sowie der Zielkonflikt zwischen dem Entwicklungsgebot für die Bebauung inklusive der Erschließung und dem Entwicklungsgebot für Natur und Landschaft führten zu einer Aussetzung des Satzungsbeschlusses am 6.12.1993.

Nach einer intensiven Bestandsaufnahme soll nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 ein neuer Anlauf zur Lösung der städtebaulichen Probleme im Gebiet Moorkoppel unternommen werden.

4. Bestandsaufnahme zur Erfassung des Gebietscharakters

Der Bereich Moorkoppel weist einen hohen Baumbestand auf. Die Gebäude liegen etwas zurückversetzt und waren ursprünglich vollständig von Bäumen umgeben. Straßenseitig zeigen sich Tendenzen, den vorhandenen Baumbestand zugunsten einer Vorgartennutzung abzunehmen, wodurch der heutige Charakter einer Waldsiedlung gefährdet wird. Die Größe der Grundstücke (größtenteils Pachtparzellen) beträgt zwischen 3.200 qm und 4.600 qm, im südöstlichen Teil zwischen 2.200 und 2.500 qm, die genehmigte Grundfläche der Gebäude beträgt zwischen 20 und 150 qm. Die Erschließung erfolgt zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme über unbefestigte Privatwege. Die zum Teil schmalen Wege sind von Wald, Knicks und Hecken eingefäßt.

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 Nutzung und welche Grundfläche der Hauptgebäude genehmigt sind. Diese Bestandsaufnahme gestaltete sich besonders schwierig, da die Bauakten nach dem Namen des jeweiligen Erbauers - hier Pächter - archiviert sind. Dennoch konnten bis auf wenige Ausnahmen den Pachtparzellen die entsprechenden Bauakten zugeordnet werden.

Die Bestandsaufnahme zeigte, daß

- * 16 Baugenehmigungen für ein Wochenendhaus,
- * drei Baugenehmigungen für ein Einfamilienhaus erteilt sind und
- * für vier Gebäude keine Akte vorlag.

Darüber hinaus wurde vermerkt, in welchen Fällen die genehmigte Grundfläche bei Wochenendhäusern die Schwellenwerte 60 qm und 120 qm überschreiten (Nach Rechtsprechung liegt die Obergrenze für Wochenendhäuser bei 120 qm). Letzteres ist bei einem Gebäude der Fall, die höchste genehmigte Grundfläche eines Wochenendhauses betrug 150 qm. Darüber hinaus sind derzeit Erweiterungs- und Umnutzungswünsche vorhanden.

Zur städtebaulichen Ordnung des Gebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet festgesetzt. Ferner sollen die zulässige Grundfläche und die zulässige Geschosßfläche begrenzt werden, um eine Umwandlung in ein Dauerwohngebiet zu verhindern.

5. Entwicklung der Planung

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Hierin ist der Bereich Moorkoppel als Wochenendhausgebiet dargestellt, ferner sollte der Bereich nicht an die zentrale Abwasserversorgung angeschlossen werden.

Die Landesplanungsbehörde hat über den Kreis mit Schreiben am 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..

Landschaftsplanung

Seit Beginn des Jahres 1995 ist der Landschaftsplan der Gemeinde Felde in Aufstellung, die Phase der Bestandsaufnahme und -bewertung ist derzeit abgeschlossen. Hierin wird das Hinterland des Westensees als Landschaftsraum mit relativ hoher Vielfalt und einer begrenzten Naturnähe dargestellt. Das Gebiet Moorkoppel liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 16.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 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 den Gebietscharakter als Wochenendhausgebiet bestätigt. In analoger Anwendung von § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise Dauerwohnhäuser zulässig, sofern private Ansprüche aus baurechtlichen Genehmigungen vorliegen.

Eine schleichende Umwandlung in ein Dauerwohngebiet läßt sich nur über die Begrenzung der Geschoßfläche verhindern bzw. erschweren, darüber hinaus gebieten die vorhandenen Konflikte mit dem Landschafts- und Naturschutz (Schutz des Waldes und der Bäume) eine Minimierung der Bodenversiegelung (über eine geringe Grundfläche).

Von den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind rund 3,1 ha als Wald, 0,6 ha als private Grünflächen und 6,0 ha als Sondergebiet Wochenendhaus festgesetzt. Große Teile des Sondergebietes sowie der privaten Grünflächen sind faktisch ebenfalls Wald. Die qualitative Abgrenzung des Waldes erfolgte zusammen mit dem Forstamt im Rahmen der Grünordnungsplanung. Zur Einhaltung des 30 m Schutzabstandes zwischen Gebäuden und

Wald wird der betreffende Baumbestand auf den Grundstücken durch die Festsetzung von "Bindungen für Bepflanzungen" gesichert. Hierdurch wird im Sinne des Orts- und Landschaftsbildes der Charakter einer Siedlung im Wald erhalten.

Die Gemeinde strebt als Planungsziel an, den Bestand der zulässigerweise errichteten Bebauung zu erhalten, durch die Baugrenzen sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten für die einzelnen Grundeigentümer zu schaffen und mit der Festsetzung der Lage der "Baufenster" die Ausdehnung in Richtung Wald 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.

Die maximal zulässige Grundfläche wird in der Regel auf 75 qm begrenzt; dies ermöglicht die angemessene Anpassung der z.T. noch vorhandenen sehr kleinen Gebäude an heutige Erfordernisse des Wochenend-Wohnens. Bei Vorliegen bereits vorhandener privater Ansprüche aus baurechtlichen Genehmigungen wird die maximal zulässige GR auf 100 qm bzw. 110 qm erweitert. Die Geschoßfläche richtet sich nach der jeweils höchsten genehmigten Geschoßfläche im jeweiligen Teilgebiet, überschreitet jedoch nicht die Zahl von 120. Da die Größe der genehmigten Geschoßfläche nicht in jedem Fall aus den Bauakten abzulesen ist, wird bei Vorliegen von privaten Ansprüchen aus baurechtlichen Genehmigungen eine Überschreitung der festgesetzten Geschoßfläche bis zum genehmigten Maß zugelassen.

Bei dem kleinen Grundflächenwert von 75 qm ist die zulässige 50%ige Überschreitung für Nebenanlagen schnell ausgeschöpft. Insofern soll hier zusätzlich eine (auch überdachte) Terrasse von 15 m² zugelassen werden. Dies ermöglicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung, ohne das Maß der Nutzung generell anheben zu müssen.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt, es sind nur Einzelhäuser 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 die vorhandenen Knicks bzw. den Steilhang zu schützen.

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 geschützte Biotope, auch als typische landschaftsprägende Elemente unbedingt erhaltenswert.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Wulfsfelder Weg an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Das in ca. 1,5 km Entfernung (Luftlinie) zum Ortskern von Felde liegende Wochenendhausgebiet Moorkoppel umfaßt 22 Einzelgrundstücke, hiervon werden 11 Grundstücke über die Straße Moorkoppel, 7 Grundstücke über die Straße Seeblick und 4 Grundstücke über die Straße Nachtkoppel erschlossen.

Ausgehend davon, daß

1. der Bestand an Nutzungseinheiten festgeschrieben wird und
2. die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes einen sehr hohen Stellenwert haben,

soll die Erschließung möglichst behutsam in das vorhandene Wegenetz eingefügt werden.

Notwendig ist - neben einer Sanierung bzw. dem Ausbau der befestigten Flächen - der Erwerb im Privatbesitz befindliche Wegeparzellen und tlw. auch Seitenstreifen.

Der Ausbau eines i. d. Regel 3,5 m breiten Straßenkörpers mit angemessen befestigter, wassergebundener Oberfläche läßt sich durchweg realisieren, ohne in straßenbegleitende Knicks, Bäume etc. einzugreifen. Darüber hinaus lassen die örtlichen Gegebenheiten stellenweise die Einrichtung von Ausweich- und/oder Wendemöglichkeiten zu. Durch Punkte untergliedert, ergeben sich vier Straßenabschnitte (Abschnitte A-H). Im einzelnen ergibt sich demnach folgendes Bild (die genannten Wegeabschnitte sind in der nachfolgenden Karte dargestellt):

Abschnitt "A":

Im Bereich der westlichen Gebietszufahrt vom Wulfsfelder Weg wird das vorhandene lichte Profil von 3,5 - 4,5 m (auf eine Länge von 70 m) zum Ausbau eines wassergebundenen Straßenprofils von 3,5 m Breite genutzt.

Punkt ①:

Punkt 1 kennzeichnet eine Wendemöglichkeit im Bereich der Wegegabelung (Trafostation).

Abschnitte "B" und "C"

Der Weg Moorkoppel hat ein liches Profil von etwa 5 m auf 100 m bzw. 70 m Länge. Hier ist der Ausbau eines wassergebundenen Straßenprofils von 3,5 m Breite vorgesehen. Die vorhandene Aufweitung im Straßenprofil im

Punkt ② wird zu einer befestigten, wassergebundenen Ausweichstelle mit 5,5 m Breite ausgebaut.

Abschnitt "D":

Der Abschnitt D kennzeichnet die mittlere Gebietszu- und abfahrt vom Wulfsfelder Weg. Auf 80 m Länge wird innerhalb des lichten Profils von etwa 5 m ein wassergebundenes Straßenprofil von 3,5 m Breite ausgebaut.

Abschnitt "E":

Im Bereich des Weges Seeblick ist auf einer Länge von etwa 80 m ein behutsamer Ausbau auf 3-3,5 m Breite unter Berücksichtigung und Schutz des vorhandenen Laubbaumbestandes vorgesehen. An nördlichen Ende entsteht im

Punkt ③

ein kleiner PKW-Wendehammer unter Erhalt des vorhandenen Großbaumbestandes. LKW nutzen den

Abschnitt "F"

als Überfahrt-Möglichkeit. Der Abschnitt F ist als schmaler Weg von ca. 2,50 m Breite (Abschnittlänge ca. 120 m) vorhanden; er erschließt von Westen drei und von Osten ein Grundstück.

Die Abschnitte "G" und "H" beschreiben den südlichen Weg von 70 m bzw. 100 m Länge zur Erschließung von vier Grundstücken. Die Planung sieht einen behutsamen Ausbau je nach örtlichen Gegebenheiten auf 3- 3,5 m Breite vor. Der vorhandene Laubbaumbestand ist dabei zu schützen und zu erhalten.

Punkt ④:

Im Punkt 4 wird die vorhandene Aufweitung im Straßenprofil zum Ausbau einer befestigten, wassergebundenen Ausweichstelle von 5,50 Breite genutzt, unter Umständen wäre eine angrenzende Fichtengruppe davon betroffen.

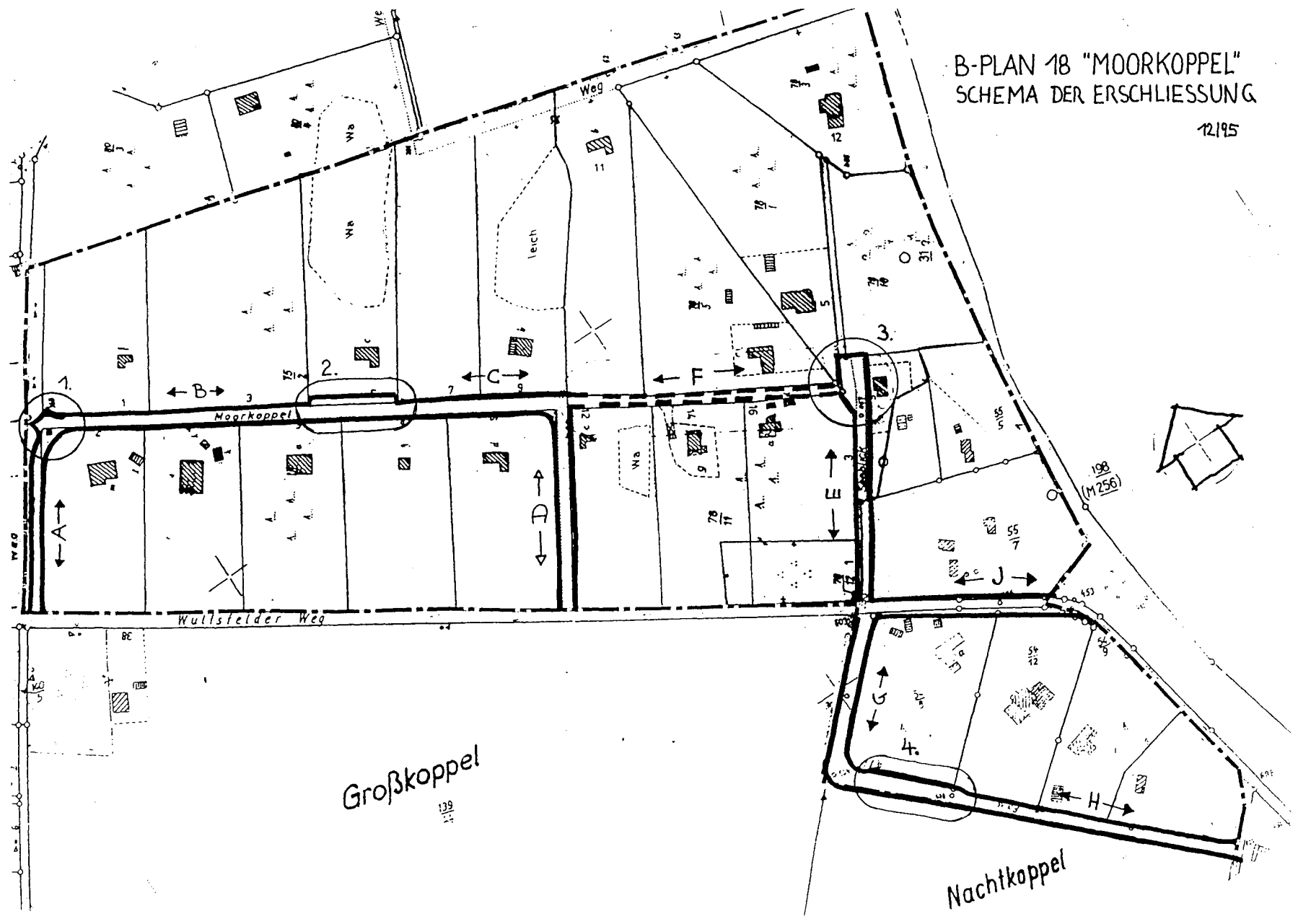
Abschnitt "J":

Der innerhalb des Plangebietes liegende, östlichste Abschnitt des Wulfsfelder Weges ist als ausgebauter Weg (Schwarzdecke) vorhanden.

Zur Sicherung der Erschließung des sehr weit von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt gelegenen Flurstücks 78/3 ist dort jeweils Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

B-PLAN 18 "MOORKOPPEL" SCHEMA DER ERSCHLIESSUNG

12195



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 dem Wochenendhausgebiet herausgehalten 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 und Regelungen der Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung und Steuerung der **baulichen Bestandsentwicklung** im Bereich Moorkoppel. 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

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

- * Der Erschließungsaufwand wurde auf das notwendige Maß reduziert, vorhandenen Knicks oder Bäume werden nicht betroffen. Der Ausbau bzw. die Sanierung der von der Gemeinde zu erwerbenden Wege erfolgt mit wassergebundener Oberfläche.
- * Durch die Erhaltung des Steilhangs, 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, Ufer und Knicks) eingeschränkt.
- * Bei der Bestimmung der Baugrenzen wurde der vorhandene Baumbestand berücksichtigt, eine Ausdehnung in Richtung Wald nach Möglichkeit vermieden.
- * Die Verlagerung eines Gebäudes vom rückwärtigen Teil des Grundstücks zur Straße Moorkoppel erfolgt zur Minimierung des Erschließungsaufwandes.

Durch den nach Landeswaldgesetz erforderlichen Schutzabstand von 30 m wird zunächst eine Umwandlung von Wald in private Grünflächen erforderlich: 2,73 ha allein durch den bereits vorhandenen baulichen Bestand. Hier treffen zwei Bestandsschutzsachverhalte aufeinander: Der Schutz des Waldes und der Schutz der vorhandenen Bebauung. Um möglichst wenig "neuen" Wald durch die Bauleitplanung zu beanspruchen, wurde die Lage der Baugrenzen sehr sorgfältig gewählt und eine Ausdehnung der Gebäude in Richtung Wald nach Möglichkeit vermieden. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 18 wird auf einer Fläche von 0,27 ha eine Waldumwandlung durch die Festsetzung von Baugrenzen erforderlich (inklusive erforderlicher Verlagerungen von Gebäuden).

Mit der Festsetzung der vorgenannten, umgewandelten Walddflächen 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 0,27 ha Wald, die durch die Planung neu in Anspruch genommen werden, wurde ein Umwandlung des Waldes beantragt und mit Bescheid vom 29.04 1997 genehmigt. In Absprache mit dem Forstamt wird eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1 vorgenommen 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 einigen Fällen erfolgt sogar eine planerische Reduzierung der Bodenversiegelung.

Bei den möglichen minimalen Erweiterungen sind nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Der Ausgleich für die zusätzliche Inanspruchnahme von Boden durch bauliche Ergänzungen ist 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 Vegeta-

tion 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde aus dem Landschaftsschutz entlassen. Die Flächen außerhalb der Bauflächen sollen 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

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 Grundstücksflächen 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

Die Wasserversorgung ist als zentrale Anlage in der Gemeinde Felde vorhanden.

9.4. Energieversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Schlesweg. 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.

Für die im Plangebiet befindliche Trafostation ist eine entsprechende Versorgungsfläche festgesetzt.

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. 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" langfristig 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. Das Straßen- und Wegenetz ist in den Grundzügen vorhanden, die Flächen befinden sich jedoch zur Zeit in Privatbesitz, Flächenankäufe werden erforderlich.

12. Flächenbilanz

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

	Bereich	Fläche qm	Anteil %
a.	Sondergebiet Wochenendhaus	59.550	53,20
b.	private Grünfläche	5.530	4,90
c.	Wald	30.740	27,48
d.	Verkehrsfläche	5.490	4,90
e.	Wasserfläche	2.520	2,25
f.	Naturschutzfläche	7.615	6,80
g.	Versorgungsfläche	35	0,03
h.	Private Verkehrsfläche	490	0,44
i.	Gemeinbedarfsfläche	30	0,03
	Gesamtflächen	112.000	100,00


11. Kosten der Erschließung

Die Kosten für den Ankauf von Verkehrsflächen stehen noch nicht fest.

Die Verteilung der anfallenden Kosten für die Herrichtung der zu ergänzenden Verkehrsflächen bzw. der Ver- und Entsorgungsanlagen erfolgt nach den Satzungen der Gemeinde Felde.

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~19.8.97~~ gebilligt.

Felde, den ~~19.8.97~~ 10. 1998


- Der Bürgermeister -

