



Satzung der Gemeinde Felde über den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Altes Dorf Felde" gelegen im Südwesten der Ortslage von Felde, ringsum den Dorfsee

Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Felde:
PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER
 Stuhrsallee 31 24937 Flensburg
 Tel.: 0461 / 25481 Fax: 0461 / 26348 e-mail: ppplew@foni.net

Bearbeitungsstand:
AUSFERTIGUNG

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 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein 2000 S.47, ber. S. 213).

2. Bestand und planerische Rahmenbedingungen

⇒ Anlage

Lage und Umfang

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine ca. 11,9 ha große Fläche im Südwesten der Ortslage von Felde.

Topographie

Im Zentrum der Planung liegt der Dorfsee, der den nordöstlichen Endpunkt einer vom Westensee / Bossee heranreichenden Niederung bildet. Vom See aus steigt das Gelände –zunächst sanft, dann z.T. sehr steil- um ca. 15 m an.

Ringsum den See –mit Ausnahme der Niederung im Süden (Flur "Olendick") und des engeren Uferbereiches, der in einer Breite von ca. 15-20 m weitestgehend unbebaut ist-, schließen sich bebaute Bereiche an, die z.T. bis dicht an den Hangfuß heranreichen. Während sich im östlichen Bereich oberhalb des weitgehend bewaldeten Hanges der freie Landschaftsraum anschließt, zieht sich in nördlichen/westlichen Teil des Plangebietes oberhalb der Hangbereiche das Siedlungsband der Dorfstraße entlang.

Nutzungen

Hinsichtlich der baulichen Nutzungen läßt sich das Plangebiet grob in zwei Teile gliedern. Der östliche Teil ist geprägt durch Wohnnutzung; der zwischen See und Dorfstraße gelegene Bereich hingegen weist eine gemischte Nutzungsstruktur auf: Hier finden sich neben reinen Wohngebäuden eine Bäckerei, ein Gasthof und ein Gärtnereibetrieb sowie zwei Hofstellen, von denen die westlich gelegene der Pferdezucht und dem Reitsport dient. Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig, ein zweites Vollgeschoss findet sich in den Drempelgeschossen landwirtschaftlicher Bausubstanz oder als Dachgeschoss in entsprechend steilen Sattel- bzw. Mansarddächern.

Zusammenhängende Freiflächen größeren Umfanges bestehen –neben der Wasserfläche des Dorfsees- zum einen in dem überwiegend bewaldeten östlichen Hangbereich, andererseits in den landwirtschaftlichen Flächen im Westen des Plangebietes.

Gestaltung

Hinsichtlich der Bebauung sind insbesondere die "ursprünglichen", noch reetgedeckten Gebäude sowie die Großkubaturen der (ehemals) landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und des Gasthofes prägend wie auch das Ensemble der Wohnhäuser mit ihren vorgelagerten Freiflächen östlich der Straße "Am See". Der Material- und Farbkanon bewegt sich –bei überwiegend reet- und pfannengedeckten Bachstein- und Putzbauten weitgehend noch im überkommenen Rahmen. Umso auffälliger nehmen sich hiervon abweichende Bau- und Gestaltungsformen aus, so z.B. Blockhäuser unter flachgeneigtem Satteldach und auch "farbenfrohe" und glänzende Dacheindeckungen, die z.T. weit in die Landschaft wirken.

Prägende landschaftliche Elemente sind zuvorderst der Dorfsee mit seiner Uferzone und der Öffnung nach Süden in den freien Landschaftsraum der Niederung wie auch die steilen, bewachsenen Hangbereiche einschließlich der Hangkronen.

Auch wenn Störungen also durchaus gegeben sind, ist das Orts- und Landschaftsbild insgesamt als hochwertig einzustufen. Es bezieht seinen Reiz und seine Eigenartigkeit aus dem insbesondere geomorphologisch bedingten Wechselspiel bebauter und unbebauter Bereiche.

Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen

Neben dem Flächennutzungsplan (vgl. nachfolgende Ziff. 3) sind für die Planung die Aussagen bzw. Inhalte weiterer Fachplanungen und rechtlicher Regelungen beachtlich:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Felde trifft Aussagen insbesondere zu den flächenhaften Landschaftselementen im Plangebiet (See einschließlich Uferzone, Wald) wie auch zu den prägenden Baumreihungen entlang der Straße "Am See". Der Dorfsee einschließlich seiner Uferzone ist einbezogen in das jüngst verordnete Landschaftsschutzgebiet "Westenseelandschaft". Aus dem Naturschutzrecht ergeben sich darüber hinaus Erhaltungsgebote für Biotop nach § 15a (Binnengewässer, Steilhang, Ufervegetation) bzw. §15b (Knicks) sowie der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Aus dem Landeswaldgesetz folgt der Schutzstatus für die vorhandenen Waldflächen einschließlich des Waldschutzstreifens.

3. Entwicklung der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Felde stellt die im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiche des Plangebietes einschließlich einer (seinerzeit noch unbebauten) Erweiterungsfläche nach Westen als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dar. Auch wenn hier bereits eine Baugebiets- (und nicht Bauflächen-)darstellung erfolgte, ist diese Ausweisung doch als generalisierend zu betrachten, so dass auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Spielraum für eine gewisse Differenzierung gegeben ist. Insofern ist der Bebauungsplan trotz der Festsetzung einer Teilfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. als Sondergebiet (SO) "Pferdezucht und Reitsport" als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten.

4. Planungserfordernis

Aus der Umgebung des Dorfsees wurden zunehmend Wünsche und Anträge hinsichtlich baulicher Erweiterungen und auch Neubaumaßnahmen an die Gemeinde und die zuständigen Behörden herangetragen. Grundsätzliche Zielvorstellung der Gemeinde war und ist, dass im Bereich des Sees keine neuen Baumöglichkeiten eingeräumt werden sollten. Sie war bis dato davon ausgegangen, dass aufgrund der besonderen naturschutzrechtlichen Situation zumindest innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens dazu auch kein Raum gegeben war. Andererseits wurde durchaus das Erfordernis gesehen, vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen.

Unmittelbarer Planungsanlass war dann ein Bauantrag für den Neubau eines großen Wohnhaus in Seeufernähe. Da die Kreisverwaltung signalisierte, dass aufgrund der Lage im "Innenbereich" nach § 34 BauGB das Bauvorhaben nicht zu verhindern sei, fasste die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan und erließ eine Veränderungssperre (das Vorhaben wurde dann gleichwohl –per Fiktion aufgrund Verfristung- genehmigt).

Nachdem die Planung also zunächst –soweit es eine Neubebauung betrifft- eher im Sinne einer reinen Negativplanung betrieben wurde, ging die Gemeinde dann im weiteren Verlauf, insbesondere nach einem Abstimmungsgespräch mit den zuständigen Kreis- und Landesbehörden, davon aus, dass dem Tatbestand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils grundsätzlich Rechnung zu tragen sei, dass also daraus erwachsende Ansprüche den naturschutzrechtlichen Einschränkungen des § 11 LNatSchG vorangehen.

Nachdem diese Sichtweise im Rahmen der Beteiligung der TÖB und der anerkannten Naturschutzverbände kritisch hinterfragt worden war, fand eine erneute Abstimmung mit Kreis- und Landesbehörden statt. Nunmehr wird davon ausgegangen, dass das Bauverbot des § 11 LNatSchG sich im Regelfall sehr wohl gegen einen Bauanspruch nach § 34 BauGB durchsetzt, die Gemeinde aber im Rahmen des Bauleitplanverfahrens und im Benehmen mit der

zuständigen Fachbehörde gleichwohl (verträgliche) Bebauungsmöglichkeiten vorsehen kann. Insofern hat die Gemeinde beschlossen, das bisherige planerische Konzept weiterzuverfolgen, die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde ist in Aussicht gestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 will die Gemeinde also nach wie vor eine abschließende, den unterschiedlichen Belangen bestmöglich Rechnung tragende Regelung für die bauliche und sonstige Entwicklung des Gebietes rund um den Dorfsee treffen.

Nachdem der Geltungsbereich zunächst weitgehend die um den See herum gelegenen Flächen einschloss, wurde zunächst im Westen ein weiterer Teil einbezogen (Hofstelle am westlichen Ortsrand: Hier wurde ein Abnahmehaus an einem in siedlungsstruktureller und landschaftsbildpflegerischer Sicht unglücklichen Standort genehmigt). Eine weitere Ausweitung des Geltungsbereiches ergab sich dann durch die Einbeziehung der im nordöstlichen Bereich des Plangebietes liegende Hofstelle. Dies erfolgte aus Gründen der Systemgerechtigkeit, da auch diese Fläche im "Wirkungskreis" des Dorfsees liegt und insbesondere hinsichtlich der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Regelungsbedarf gesehen wurde. Im weiteren Verlauf der Planung wurde dann die von Süden an den See heranreichende Niederungsfläche (Flur Olendick) aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da hinsichtlich der zu lösenden Problemstellungen kein Regelungsbedarf erkennbar war.

Gleiches gilt für Teilflächen im westlichen Bereich, die bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt werden sollten, nunmehr aber aus dem Geltungsbereich herausgenommen werden. Dies verdeutlicht den planerischen Willen der Gemeinde, kein über das genehmigte Maß hinausgehendes Ausgreifen der baulichen Nutzung in den freien Landschaftsraum mehr zuzulassen.

5. Städtebauliche Konzeption

Die Gemeinde ist bestrebt, einerseits den berechtigten privaten Ansprüchen hinsichtlich der Sicherung bestehender und auch der Entwicklung neuer Nutzungsmöglichkeiten nachzukommen und andererseits den öffentlichen Belangen, die sich insbesondere aus Anforderungen des Naturschutzes und hinsichtlich der Pflege des Orts- und Landschaftsbildes ergeben, gerecht zu werden. Das Planungskonzept sieht demzufolge vor, im baulichen Bestand grundstücks- und baugebietsbezogen **maßvolle Entwicklungsmöglichkeiten** einzuräumen, also sowohl Erweiterungen vorhandener Bebauung wie auch "Baulückenschließungen" zu ermöglichen, soweit eine öffentlich-rechtliche Erschließung gewährleistet ist. Diese Entwicklungsmöglichkeiten finden ihre Grenze dort, wo die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschafts- und Ortsbildpflege voranstehen:

Zum Schutz des Dorfsees und seiner sensiblen Uferbereiche soll keine bauliche Entwicklung in Richtung See stattfinden, d.h. die durch die vorhandene Bebauung jeweils vorgegebene vordere Bauflucht soll nicht weiter in Richtung See verschoben werden. Ausgenommen hiervon sind -unter Würdigung zeitgemäßer Wohnbedürfnisse- lediglich vom Umfang her begrenzte untergeordnete Bauteile (Terrasse, Veranda, Wintergarten). Weiterhin sollen die weithin sichtbaren Hangbereiche einschließlich der Hangkronen nicht über das bisherige Maß hinaus bebaut werden, die Bebauung also weder "von unten" noch "von oben" weiter an die Hänge heranrücken. Problematisch ist der ca. 15 – 20 vom Waldrand entfernt gelegene Baubestand der Teilgebiete 1 d / 1e, der aber auf jeden Fall gesichert und weiterentwickelt werden soll. Um den Widerspruch zwischen baulicher Nutzung einerseits und dem Bauverbot nach Landeswaldgesetz andererseits aufzulösen, soll hier eine entsprechende Ausnahme genehmigung bei der zuständigen Baubehörde beantragt werden.

Entsprechend der Bestandssituation wird die Art der baulichen Nutzung für den östlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet –WA-, der gemischt strukturierte übrige Bereich der im Zusammenhang bebauten Ortslage als Dorfgebiet –MD- festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes –SO- für Reitsport und Pferdezucht wird der besonderen Si-

tuation am westlichen Ortsrand Rechnung getragen. Die zugelassene Nutzung wird festgeschrieben; abweichende, den planerischen Zielen der Gemeinde u.U. zuwiderlaufende Entwicklungen aber, die bei der ursprünglich vorgesehenen Einbeziehung in das Dorfgebiet – MD- denkbar gewesen wären, sind ausgeschlossen.

Teile der Baugrundstücke sind als private Grünflächen –Gartenland- festgesetzt. Im Teilgebiet 3 entsteht so ein Übergangsbereich zu der ebenfalls als Grünfläche festgesetzten, z.T. biotopbestandenen Seeuferzone. Im Teilgebiet 2 soll mit der festgesetzten Grünfläche die – als Zäsur und als Vorfläche für die Großkubaturen der Hofstelle- hier besonders ortsbildprägende, obstbaumbestandene und heckengesäumte Freifläche gesichert werden. Im Teilgebiet 1 schließlich ist der baumbestandene Übergangsbereich von den Baugrundstücken zum Wald bzw. der offene Hangbereich selbst entsprechend festgesetzt.

Entlang einer gedachten Schnittlinie von West nach Ost quer durch den See ergibt sich hinsichtlich der Nutzungsausweisungen somit im Prinzip eine abgestufte Zonierung:

Entlang der hochgelegenen Dorfstraße zieht sich als Straßenrandbebauung die erste Bauflucht hin, daran schließt sich tiefergelegen eine zweite Baureihe an, ergänzt durch die seewärts gelegene "Terrassenzone". Auf den daran anschließenden Gartenbereich folgt die naturnahe Uferzone und dann der Dorfsee. Auf der anderen Seite folgt auf die Uferzone die Straße "Am See", dann die Bauflucht der Wohnhäuser mit den vorgelagerten Freiflächen und wiederum der Terrassenzone, daran schließt sich, schon im Hang gelegen, das baumbestandene Gartenland als Übergangszone zum Wald an.

Im Süden und Westen reichen landwirtschaftliche Nutzflächen an die bebaute Ortslage heran. In der westlichen Fläche (Flur Großenhof) ist innerhalb der festgesetzten "Fläche für die Landwirtschaft" bestandsbezogen sowohl für das große Stallgebäude als auch für ein genehmigtes Abnahmehaus ein entsprechendes Baufenster vorgesehen. In der an der Straße "Am See" gelegenen "Fläche für die Landwirtschaft" befindet sich ein Nebengebäude (Remise/Durchfahrtscheune), das Bestandsschutz genießt. Eine Änderung oder Verdichtung von baulicher Nutzung ist aufgrund der unmittelbaren Seenähe an dieser Stelle nicht gewollt.

Gleiches gilt für die im südwestlichen Seeufer gelegene Gärtnerei. Dieser Standort ist nicht entwicklungsfähig (da eingezwängt zwischen Biotopen und nur über den schmalen, steilen Zufahrtsweg erschlossen). Die Festsetzung von Baugebiet und Grünfläche erfolgt im Hinblick auf die Regelung einer Folgenutzung, bei der die südlichen Grundstücksteile (z.Zt. mit Gewächshäusern bebaut, die sich aufgrund ihrer Fernwirkung störend auf das Ortsbild auswirken) dann freigehalten werden sollen. Eine Bebauungsmöglichkeit wird auf der nördlichen, jetzt für den Gartenbau genutzten Fläche (FSt 62/2) eingeräumt.

Das Maß der baulichen Nutzung (GR/GRZ, Z, GH) ist so festgesetzt, daß –im Zusammenwirken mit den Festsetzungen zur Höhenlage, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (örtliche Bauvorschriften)- eine der jeweiligen Ortslage angemessene bauliche Dichte und Ausformung sichergestellt ist. Der Bestand fügt sich dabei ganz überwiegend in den festgesetzten Rahmen ein, zumal eine überschlägige Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestandserhebung Grundlage der Festlegungen ist.

In den Teilgebieten 1c / 1d ist die Grundfläche absolut festgesetzt (GR). Dadurch soll eine annähernd gleichmäßige bauliche Ausnutzung der Grundstücke unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße gewährleistet werden.

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) sollen ein situationsgerechtes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sicherstellen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der NutzerInnen unangemessen einzuengen. **Regelungsbedarf besteht dabei in erster Linie –wegen der starken Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild- hinsichtlich der Ausgestaltung der "Dachlandschaft".** Demzufolge sind Festsetzungen zur

Kubatur (Form und Neigung) und Farbgebung des Daches getroffen, die gebäudetypologisch der überkommenen Bauweise folgen. Ausnahmetatbestände regeln die Zulässigkeit von Abweichungen im Bestand, soweit diese ortsbildverträglich sind. Bezüglich der zulässigen Farbtöne sei darauf hingewiesen, dass hier auch Reetdächer erfasst sind (Farbton "braun").

Das grundsätzliche Verbot von Aufschüttungen und Abgrabungen soll einer (weiteren) künstlichen Veränderung der natürlichen Geländeform entgegenwirken. Da es aufgrund der geomorphologischen Gegebenheiten im Einzelfall jedoch unumgänglich sein kann, im Sinne einer zweckentsprechenden Nutzung (z.B. bei Terrassenflächen, Zufahrten) in die Geländeoberfläche einzugreifen, ist eine entsprechende Ausnahmeregelung getroffen worden.

Neben den anderweitig geschützten Grünelementen (Knicks, Wald) ist der Bestand an Laubbäumen wesentlich orts- und landschaftsbildprägend und daher als zu erhalten festgesetzt.

6. Erhaltungsbereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Gebiete als Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt:

Der Erhaltungsbereich an der "Dorfstraße" ist bestimmt einerseits durch die ehemals landwirtschaftliche, also "ursprüngliche" Bausubstanz der beiden reetgedeckten Häuser Nr. 113 und 115a (ersteres einschließlich des ziegelgedeckten Nebengebäudes), andererseits durch das aufgrund seiner Lage und baulichen Ausprägung dominierende Gebäude des Gasthofes "Felder Seegarten". Sowohl für sich betrachtet als insbesondere auch im Zusammenwirken besitzen diese Gebäude eine wesentliche Bedeutung für das Orts- und Straßenbild in diesem Bereich der Dorflage.

Das Ortsbild im Erhaltungsbereich entlang der Straße "Am See" ist geprägt im nördlichen Teil durch die ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz, daran anschließend durch das Ensemble der weit vom See zurückliegenden, giebelständigen Wohnhäuser mit ihren vorgelagerten Freiflächen und der "Kulisse" des baumbestandenen Hangbereiches.

Durch die Integration der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB in den Bebauungsplan wird ein besonderes zweistufiges Prüf- und Genehmigungsverfahren eingerichtet. Die Festlegung der Erhaltungsbereiche begründet dort zunächst –zwecks Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt- einen Genehmigungsvorbehalt für die Errichtung, die (Nutzungs-) Änderung und die Beseitigung baulicher Anlagen. Im zweiten Schritt wird ein konkretes Einzelvorhaben dann auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Erhaltungssatzung abgeprüft. Die Genehmigung eines Vorhabens ist dann davon abhängig, dass die prägende Wirkung einer bestehenden baulichen Anlage auf das Ortsbild nicht verloren geht bzw. ein Neubauvorhaben die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigt.

Die Erhaltungssatzung soll also die Bewahrung der besonders prägenden städtebaulichen Situation sicherstellen, hat also insofern einen konservierenden Charakter. Im Zusammenwirken mit den sonstigen Regelungen des Bebauungsplanes lässt sie aber auch die Einordnung von Neubauten zu. Städtebaulich nachteilige Vorhaben sollen dabei verhindert werden, Erneuerung und Ergänzung unter Wahrung der städtebaulichen Eigenart aber möglich sein.

7. Erschließung

7.1 Verkehr

Die Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden örtlichen Verkehrsflächen erfolgt bestandsbezogen (Gemeindestraßen "Am See" und "Seekatenweg").

7.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Netze und Systeme der zuständigen Ver- und Entsorger angeschlossen:

Wasser: kommunales Netz
Energieversorgung: E.on Hanse
Abfallbeseitigung: Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg mbH
Abwasser: Amtskläranlage in Quarnbek; im Plan dargestellt ist die am Seeufer gelegene Pumpstation.

7.3 Verbandsgewässer

Zwei von Norden bzw. Süden in den Dorfsee einmündende Leitungen des Wasser- und Bodenverbandes Westensee sind in der Planzeichnung dargestellt. Nach Verbandssatzung müssen deren Kontrollschächte jederzeit zugänglich sein, zu beiden Seiten der Rohrachse ist ein 5 m breiter Schutzstreifen von Bebauung und tief wurzelnden Anpflanzungen freizuhalten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebietes und der landschaftlichen Rahmenbedingungen wird parallel zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt, der die sachgerechte Aufbereitung und Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Fragen sicherstellt und detaillierte Aussagen zu den nachfolgend angesprochenen Sachverhalten trifft. Insofern sei hier insbesondere auch auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Zur Übernahme geeigneten Inhalte des GOP, d.h. soweit sie bodenrechtlich relevant sind, werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Als wesentlicher Sachverhalt ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan keine über das bisher –also nach § 34 BauGB- zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe vorbereitet, aus denen ein Ausgleichserfordernis erwüchse (vgl. a. GOP, Ziff. 3). Gleichermäßen reiht die vorliegende Planung sich nicht in diejenigen Vorhaben ein, für die eine Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich wäre (ebd., Ziff. 1.5).

Bei der Entwicklung dieser Planung ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hohes Gewicht beizumessen. Dies resultiert gleichermaßen aus der hohen Dichte an schutzwürdigen Landschaftselementen wie auch aus dem als hochwertig einzustufenden Orts- und Landschaftsbild. Dementsprechend ist die planerische Konzeption ausgelegt, die sich in entsprechenden Festsetzungen niederschlägt. Hierzu sei auf die Ausführungen weiter oben unter Ziff. 5 verwiesen.

Die besonders wertvollen Landschaftselemente verfügen weitgehend über einen aus dem Naturschutzrecht sich ergebenden Schutzstatus und sind nach § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (Landschaftsschutzgebiet, Biotope nach § 15 LNatSchG, Wald nach LWaldG).

Gleiches gilt für die sich daraus ergebenden Schutzabstände (Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG, Waldschutzstreifen nach § 32 (5) LWaldG). Auch innerhalb dieser Schutzzonen soll die Planung der vorhandenen baulichen Nutzung hinsichtlich der Bestandssicherung wie auch angemessener Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung tragen. Die Nutzungsregelungen sind aber so gewählt, dass keine Intensivierung der Nutzung in Richtung schutzwürdigen Landschaftselemente möglich ist bzw. sich abzeichnende Entwicklungen in diese Richtung zukünftig planerisch unterbunden werden.

9. Flächenbilanz

(Die Größen der Flächen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m² gerundet)

Nutzung	einzel ca. (m ²)	zusammen ca. (m ²)	Anteil ca. (%)
Allgemeines Wohngebiet -WA-		9.245	7,78
Teilgebiet 1a	1.068		
Teilgebiet 1b	896		
Teilgebiet 1c	1.633		
Teilgebiet 1d	4.602		
Teilgebiet 1e	1.046		
Dorfgebiet -MD-		25.741	21,67
Teilgebiet 2	4.781		
Teilgebiet 3a	7.526		
Teilgebiet 3b	13.434		
Sondergebiet -SO-		7.294	6,14
öffentliche Verkehrsflächen		2.744	2,31
private Grünflächen		18.739	15,77
Gartenland	10.773		
naturnahe Uferzone	7.966		
Wasserfläche		41.432	34,87
Fläche für die Landwirtschaft		2.116	1,78
Wald		10.445	8,79
Biotop -Steilhang-		1.055	0,89
Gesamt		118.811	100

Die Begründung wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.Juni 2005 gebilligt.

Felde, am 23. Aug. 2005



[Handwritten signature]

- Der Bürgermeister -

Anlage: Karte "Bestand und planerische Rahmenbedingungen"