

# Gemeinde Felde

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 "Lehmkoppel"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, Oktober 2022)



**PLANUNGSBÜRO  
FÜR STADT UND REGION**  
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG  
FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

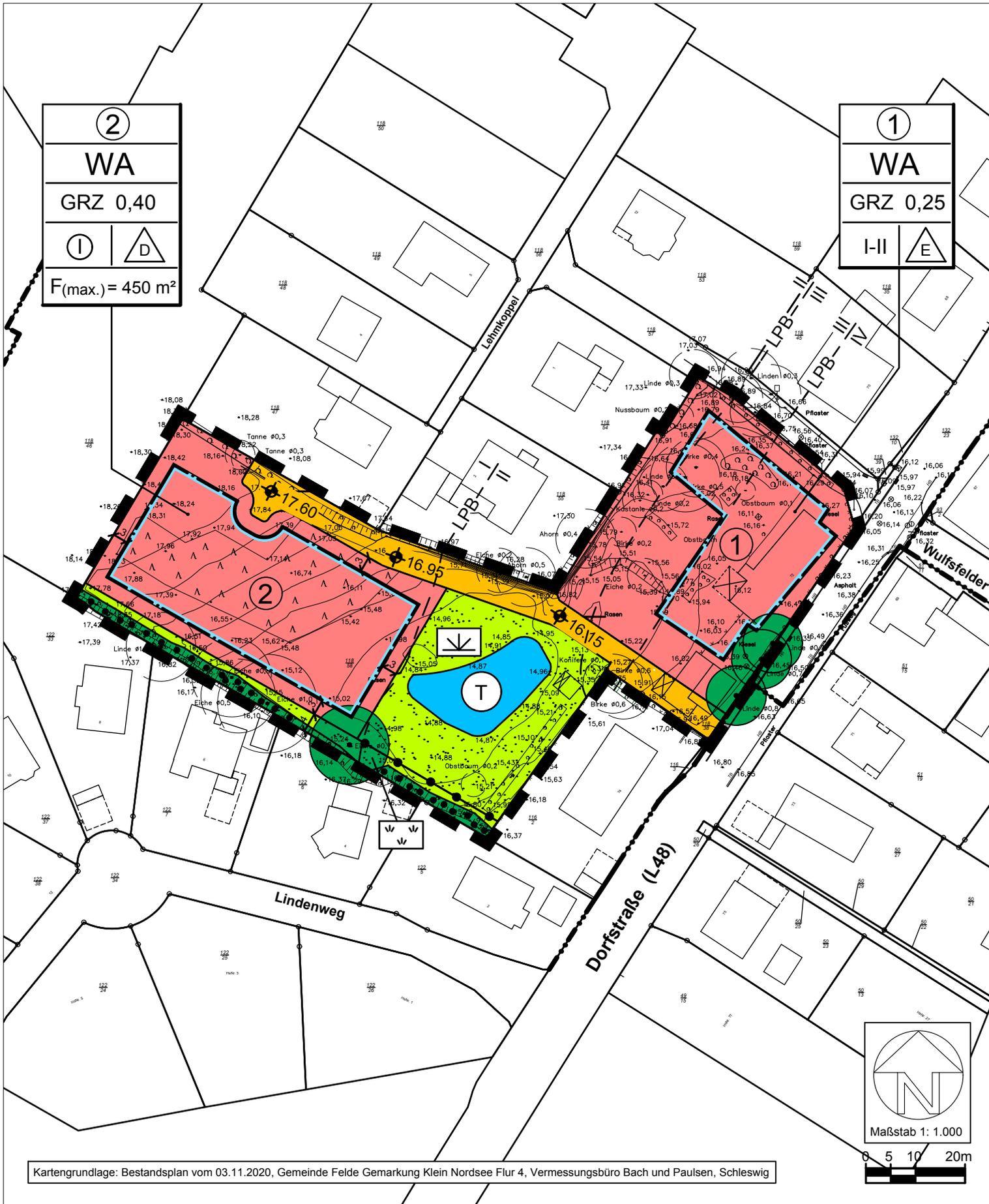
# Gemeinde Felde

## 6. Änderung des B-Planes Nr. 10 "Lehmkoppel"

Planzeichnung (Teil A)

Stand: 24.10.2022

- Entwurf -



Kartengrundlage: Bestandsplan vom 03.11.2020, Gemeinde Felde Gemarkung Klein Nordsee Flur 4, Vermessungsbüro Bach und Paulsen, Schleswig

# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

## I. Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1)

(§ 4 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25

Grundflächenzahl, z.B. 0,25

(§ 16 BauNVO)

I-II

Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse zwingend

(§ 16 BauNVO)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)



nur Doppelhäuser zulässig

(§ 22 BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

### Verkehrsflächen

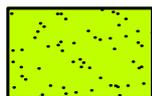
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche (privat)

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 3)



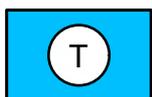
Zweckbestimmung: naturnahes Gartenland



Zweckbestimmung: Saumgrün

### Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Wasserfläche

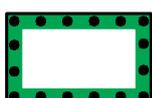
Zweckbestimmung: Teich

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 2)

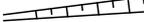
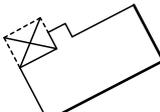


Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 1)

## Sonstige Planzeichen

F (max.)	Höchstgröße von Wohnbaugrundstücken	(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
	Höhenlage der Planstraße in m über NHN, z.B. 16.95	(§ 9 Abs. 3 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Nummer des Teilgebietes, z. B. 1
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer, z.B. 118/58
	vorhandene Böschung
	vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 15,42
	Bemaßung in m, z.B. 5
	Grenze des Lärmpegelbereichs, z.B. zwischen LPB II und LPB III (vgl. Text Ziff. 5 Abs. 1)
	vorhandene Gebäude

**Text (Teil B)***Bearbeitungsstand: Entwurf***1. Art der baulichen Nutzung***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)*

Die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig im Teilgebiet 2.

**2. Maß der baulichen Nutzung***(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)*

<sup>1</sup>Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nach Ziff. 3, darf allgemein höchstens 8,50 m betragen, bei Gebäuden mit Reetdach höchstens 9,50 m.

<sup>2</sup>Die Gebäudehöhe nach Abs. 1 darf für technische Anlagen im erforderlichen Umfang überschritten werden.

**3. Höhenlage der Gebäude***(§ 9 Abs. 3 S. 1 BauGB)*

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe des vor dem jeweiligen Grundstück liegenden Abschnitts der seiner Erschließung dienenden Straße liegen.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)*

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ ist der vorhandene Wall / die vorhandene Böschung mit Bewuchs aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen dauerhaft zu erhalten.
- (2) Zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- (3) Die festgesetzten Grünflächen sind naturnah zu belassen und von jeglichen baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten; ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt max. 25 m<sup>2</sup> auf der Grünfläche "Naturnahes Gartenland"
- (4) Dächer über Garagen (soweit nicht in den Hauptbaukörper einbezogen) und über Carports sowie über Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 6 m<sup>2</sup> sind als Gründächer herzustellen und zu erhalten.

**5. Immissionsschutz***(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

- (1) <sup>1</sup>Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche müssen die Außenbauteile von Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	R <sub>w,res</sub> [dB(A)] <sup>1)</sup>	
		für Aufenthaltsräume in Wohnungen	für Büroräume u. ä.
II	56 - 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

<sup>1)</sup> erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils, d.h. Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2</sup>Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten.

(Fortsetzung Ziff. 5 – Immissionsschutz)

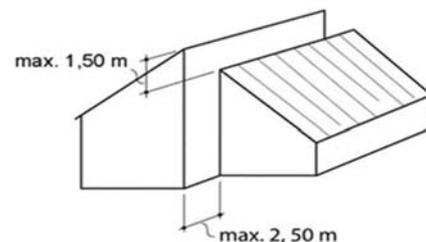
- (2) Soweit näher als 21 m zur Straßengrenze der Dorfstraße (L 48) gelegen, sind
- Schlafräume und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen; andernfalls sind sie mittels einer raumlufttechnischen Anlage zu belüften oder mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen auszustatten.
  - hausnahe Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen; andernfalls ist eine Kompensation mittels Wintergärten/verglasten Loggien vorzusehen.
- (3) <sup>3</sup>Von den Anforderungen nach Absatz 1 und 2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch geringere bzw. anderweitige Maßnahmen, wie Gebäudeabschirmungen, den Anforderungen an den Verkehrslärmschutz genügt wird.

## 6. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

### (1) Dachformen:

<sup>1</sup>Zulässig sind Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Satteldächer, hierunter auch solche, deren in der Firstlinie senkrecht geteilte Dachhälften horizontal um max. 2,50 m und vertikal um max. 1,5 m gegeneinander verschoben sind (siehe nebenstehende Zeichnung).



<sup>2</sup>Zulässig ist eine Dachneigung

- bei eingeschossigen Gebäuden von 35° bis 45°,
- bei zweigeschossigen Gebäuden von 15° bis 25°,
- bei Reetdächern von höchstens 55°,
- bei Gründächern von mindestens 15°.

<sup>3</sup>Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25% der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

### (2) Dacheindeckungen:

<sup>1</sup>Zulässig sind nicht hochglänzende / nicht reflektierende Eindeckungen in den Farbtönen rot bis braun und dunkelgrau / anthrazit; Abs. 6 (Solaranlagen) bleibt unberührt.

<sup>2</sup>Weiterhin zulässig sind begrünte Dächer sowie - bei Dächern i.S. des Abs. 1 Satz 3 (Nebendächer)- transparente Eindeckungen.

### (3) Traufhöhe:

<sup>1</sup>Die Traufhöhe des Hauptdaches, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe nach Ziff. 3 und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, darf höchstens betragen

- 3,50 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss ,
- 6,00 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen.

<sup>2</sup>Satz 1 Buchstabe a gilt nicht für Krüppelwalm-Traufen.

(Fortsetzung Ziff. 6 – Örtliche Bauvorschriften)

(4) Außenwände:

<sup>1</sup>Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz, bei Wintergärten auch Glas.

<sup>2</sup>Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen sowie die Außenwandflächen von Obergeschossen dürfen auch in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.

(5) <sup>1</sup>Die einschränkenden Regelungen der Abs. 1 bis 4 gelten nicht für Garagen / Carports und Nebenanlagen; <sup>2</sup>Ziff. 4 Abs. 4 (Gründach) bleibt unberührt.

(6) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und die äußeren Begrenzungen des Daches (Ortgang/First/Traufe) nicht überschritten werden.

**Hinweise:**

*Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziff. 6 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.*

*Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 Abs. 1 LBO die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.*

# Gemeinde Felde

(Amt Achterwehr, Kreis Rendsburg-Eckernförde)



## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lehmkoppel“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

### Begründung

(Stand Entwurf, November 2022)

#### 1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 „Lehmkoppel“ liegt innerhalb der Ortslage von Felde, westlich der Dorfstraße (L 48). Es umfasst im Wesentlichen die am Hasselrader Weg/Postweg gelegene Seniorenwohnanlage und die südlich anschließenden Wohngebiete an der Lehmkoppel und am Lindenweg sowie die ihnen vorgelagerte Straßenrandbebauung an der Dorfstraße.

Von dieser 6. Planänderung betroffen ist nur ein im Winkel zwischen der Dorfstraße und der Straße Lehmkoppel gelegener, ca. 0,7 ha großer Teilbereich des im Jahre 1989 rechtswirksam gewordenen Ursprungsplanes.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Dorfstraße Nr. 72; es ist an der Dorfstraße mit einem Reetdachhaus und einem kleinen Drempelschuppen bebaut. Drei große, direkt am Gehweg stehende Linden bilden den Auftakt der sich nach Südwesten entlang der Dorfstraße fortsetzenden Baumreihe.



*Blick von Nordosten auf das Vorderhaus*



*Blick von Nordwesten auf die Grünfläche*

Fotos: GRZwo, 23.04.2021

Im rückwärtigen, nach Südwesten versetzten Grundstücksteil befindet sich eine weitläufige Grünfläche mit einem Teich. Die südwestliche Grundstücksgrenze (zu den Baugrundstücken am Lindenweg hin) ist mit einem alten Knick bestanden.

Das Grundstück ist z.Zt. baulich gemischt genutzt (Wohnen und kleiner Elektrobetrieb).

## 2. Planungsziel und Planungserfordernis

In Felde besteht unverändert dringende Nachfrage nach Wohnraum. Im Geltungsbereich dieser Planänderung besteht die Möglichkeit, durch Nachverdichtung im baulichen Bestand Baugrundstücke bereitzustellen.

Der Ursprungsplan setzt für den baulichen Bestand entlang der Dorfstraße ein Mischgebiet (MI) fest. Für den rückwärtigen Grundstücksteil ist eine Grünfläche festgesetzt. Dies betrifft sowohl den hinter dem Vorderhaus befindlichen Bereich als auch das versetzt hinter dem Nachbarhaus gelegene Areal mit dem Teich (vgl. nachstehende Abb.). Um eine wohnbauliche Entwicklung auf dem als Grünfläche festgesetzten Bereich zu ermöglichen, ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Erhaltung des Teichs mit angemessener Randzone und des wertvollen Grünbestandes soll dabei ebenso Rechnung getragen werden wie der bestehenden, ortsbildprägenden Bausubstanz des Reetdachhauses.

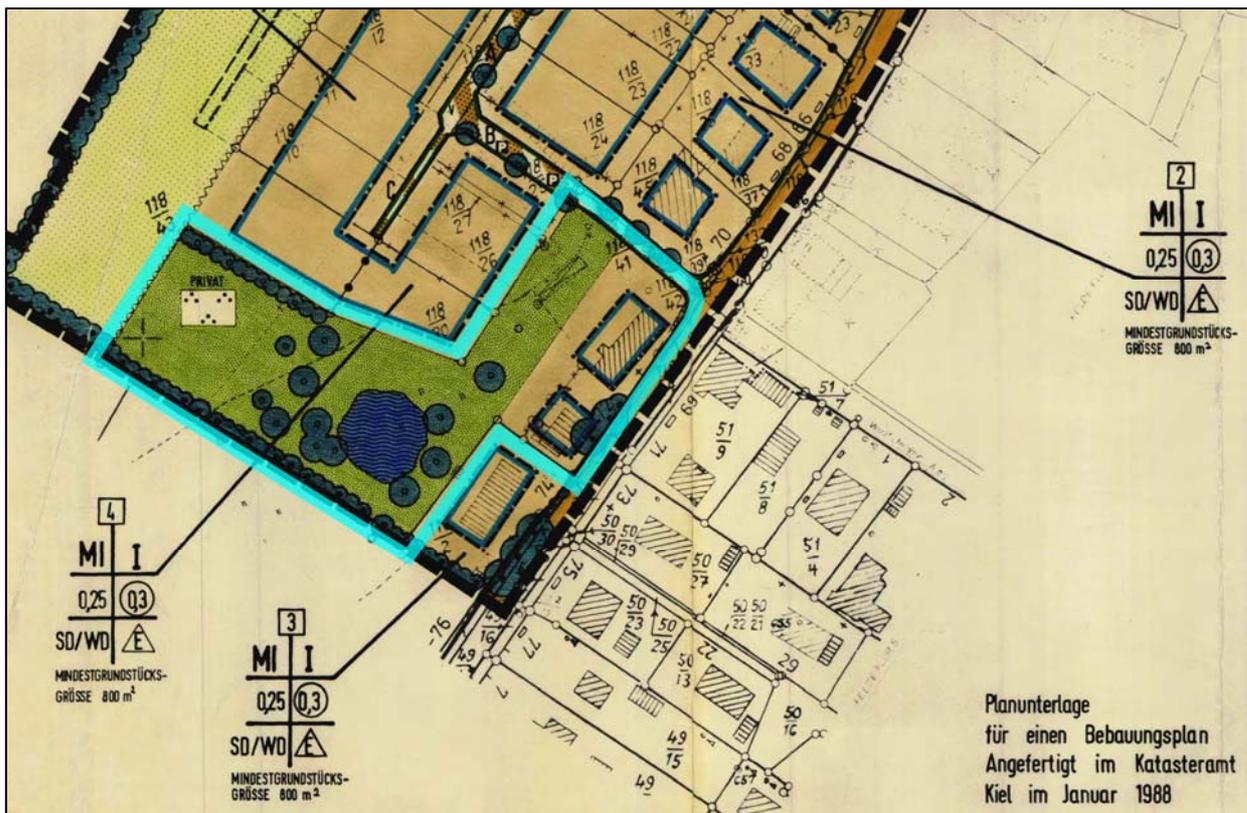


Abb.: Ausschnitt Planzeichnung des Ursprungsplanes (mit Hervorhebung des Änderungsbereichs) o.M.

Das mit der Planänderung verfolgte Ziel der Bereitstellung von Wohnbauland ist als Maßnahme der Innenentwicklung i.S. einer Nachverdichtung anzusprechen. Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt weniger als 2 ha<sup>1</sup>. Zudem wird durch die Planung offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen<sup>2</sup>, und es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Der Bebauungsplan soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

<sup>1</sup> Das mit der Planänderung festgesetzte Baugebiet umfasst ca. 0,44 ha. Damit bleibt die zulässige Grundfläche zwangsläufig unterhalb des in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vorgegebene Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> vgl. anlg. Fachbeitrag

### 3. Entwicklung der Planung

#### 3.1 Standortprüfung / Innenentwicklung

Im Rahmen der Erstellung des Ortsentwicklungskonzepts (OEK) der Gemeinde Felde<sup>3</sup> wurden u.a. die Innenentwicklungspotentiale untersucht. Das Plangebiet wurde dort im Kap. 4 „Innenentwicklung“ als geeignete Potentialfläche für die Nachverdichtung im baulichen Bestand („Zweite Reihe“) herausgearbeitet (vgl. nachstehende Abb.).

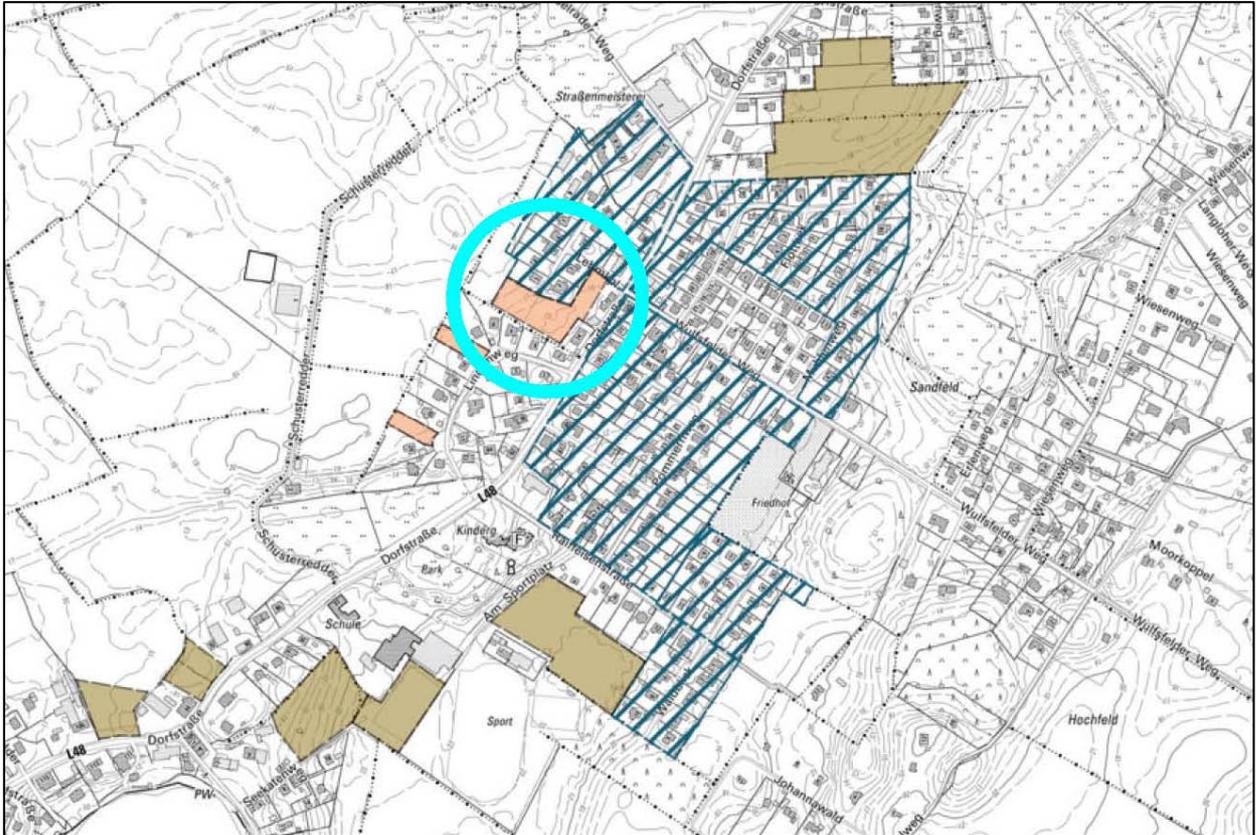


Abb.: Ausschnitt OEK, Karte 4.3 „Entwicklungspotentiale im Innenbereich)

o.M.

#### 3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Ländliche Zentralort (LZO) Felde ist in der Karte des Landesentwicklungsplans (LEP)<sup>4</sup> als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt ausgewiesen. Die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen sind Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen<sup>5</sup>.

#### 3.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs.2 BauGB regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen FNP der Gemeinde Felde ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) bzw. als Grünfläche dargestellt (vgl. nachstehende Abbildung.).

<sup>3</sup> Gemeinde Feld Ortsentwicklungskonzept, Endbericht Juni 2018, AC Planergruppe, Itzehoe,

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein Fortschreibung 2021

<sup>5</sup> vgl. LEP 3.6.1

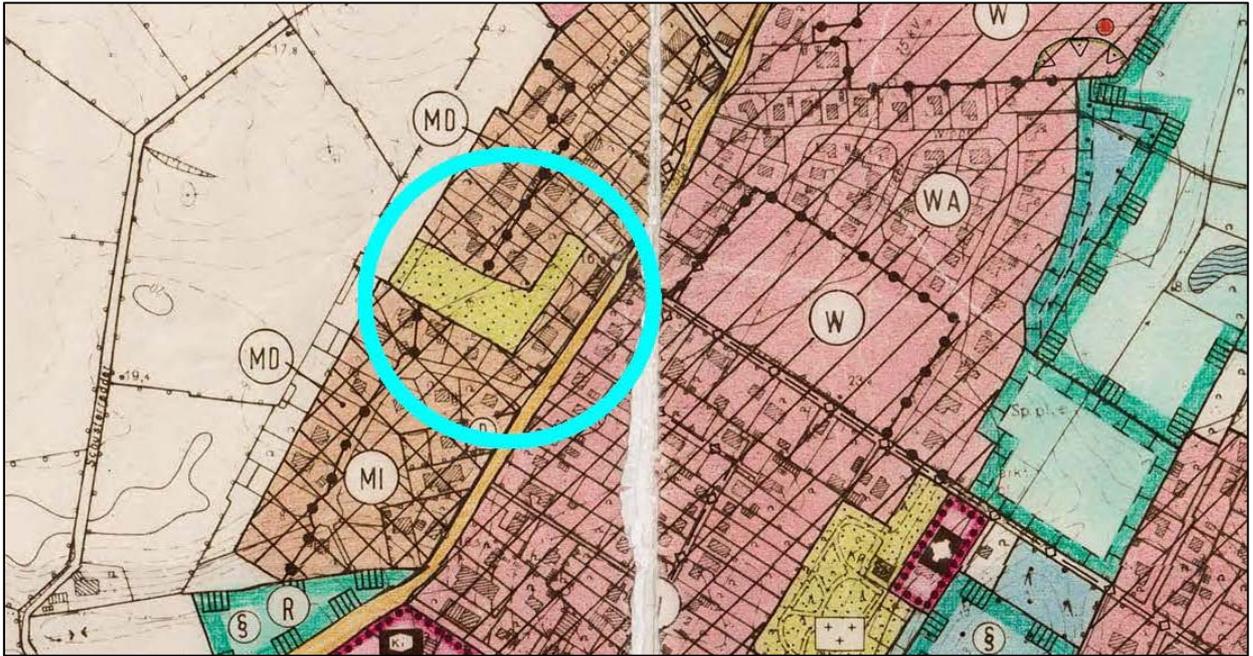


Abb.: Ausschnitt FNP

o.M.

Die im B-Plan vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich somit nicht aus dem FNP entwickeln. Der FNP wird daher nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die dort genannte Voraussetzung, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt werden darf, kann als erfüllt angesehen werden, da zu eben diesem Zweck, also der geordneten städtebaulichen Fortführung der Siedlungsentwicklung, der Bebauungsplan aufgestellt wird.

Vorgesehen ist auf FNP-Ebene die Darstellung einer Wohnbaufläche „W“ (vgl. nachstehende Abb.).

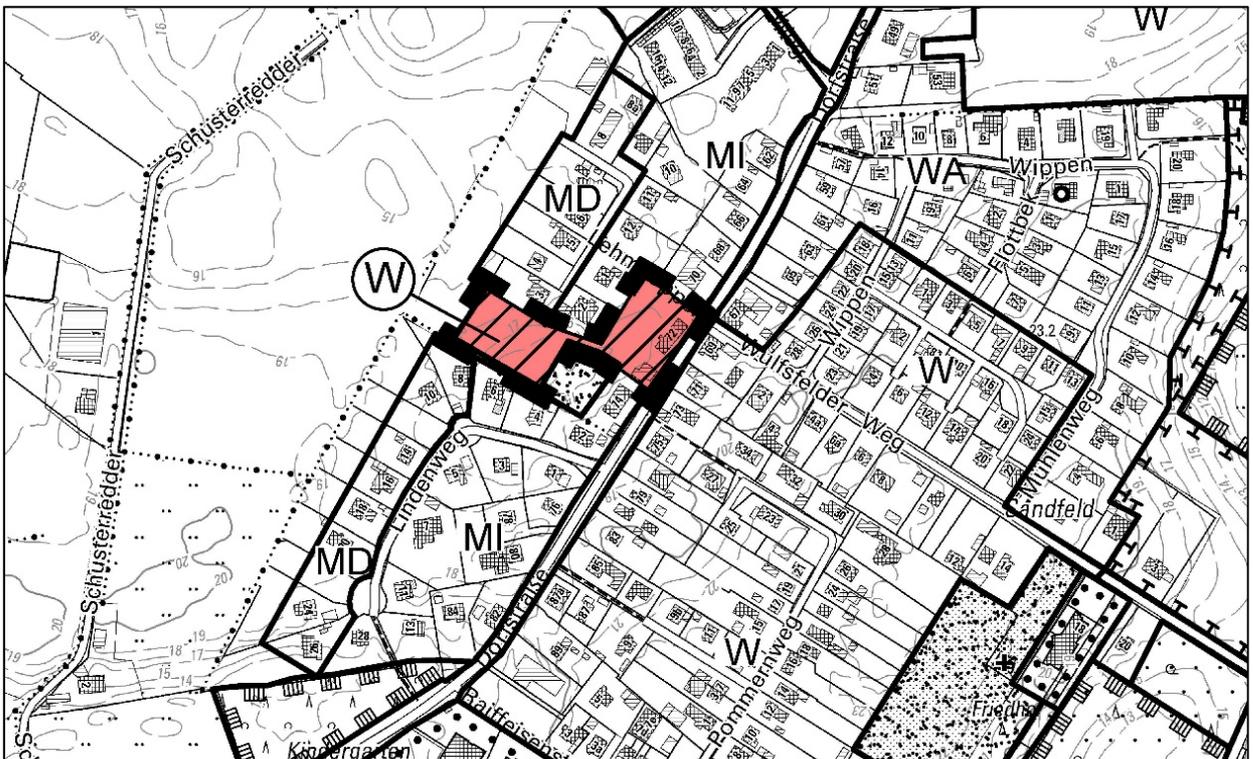


Abb.: Entwurf der Änderung (durch Berichtigung) des FNP

o.M.

## 4. Inhalte der Planung

Entsprechend den planerischen Zielsetzungen sind im Bebauungsplan folgende Regelungen vorgesehen:

### 4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächenbereiche einschließlich des Bestandes werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart des Mischgebietes (MI) erscheint –auch unter Würdigung der Bestandslage– nicht zielführend. Im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 10 ist die bauliche Nutzung faktisch eher als (allgemeines) Wohngebiet denn als Mischgebiet anzusprechen. Die wenigen gewerblichen Nutzungen sind durchweg auch wohngebietsverträglich.

Zudem ist zu bedenken, dass bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Bestand (Reetdachhaus) eine reine Wohnnutzung nicht zulässig wäre, da in einem Mischgebiet beide Nutzungen, also das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, beide (in einem annähernd gleichen Verhältnis) vorhanden sein müssen. Dies könnte einer nachhaltigen Nachnutzung des ortsbildprägenden Gebäudes entgegenstehen. Eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung, und das schließt den kleinen bestehenden Handwerksbetrieb mit ein- ist im allgemeinen Wohngebiet gleichwohl zulässig.

Für die neu hinzukommenden Bauflächen im Teilgebiet 2 verbietet sich die Festsetzung als Mischgebiet ohnehin, da Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden sollen. Im Interesse einer ruhigen Wohnlage sind hier zudem die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Neben dem Wohnbaugebiet (WA) werden flächenhaft noch folgende weitere Nutzungsarten festgesetzt:

Der zu erhaltende Teich wird als Wasserfläche festgesetzt, die ihn umgebende Grünzone entsprechend der bisherigen Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahes Gartenland“. Eine weitere Grünfläche ist der Saumbereich mit dem alten Knickbestand an der südwestlichen Plangebietsgrenze. Auch wenn der Knick entwidmet werden soll, so ist er doch als Gehölzstreifen zu erhalten und erhält mit dieser Flächenausweisung eine gewisse „nutzungs-freie“ Pufferzone zu den eigentlichen Baugrundstücken.

Die zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke des Teilgebiets 2 notwendige Stichstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (Z) und der maximalen Gebäudehöhe (GH).

Die GRZ wird festgesetzt im Teilgebiet 1 mit 0,25. Dies entspricht der bisherigen Regelung und ermöglicht eine diesem Bereich angemessene bauliche Entwicklung in Ergänzung und/oder Ersetzung des baulichen Bestandes. Im Teilgebiet 4 mit der dichteren Bauform des Doppelhauses auf kleinen Grundstücken ist die GRZ demgemäß mit 0,40 entsprechend höher angesetzt.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll in Verbindung mit der begrenzten Höhenlage (Sockelhöhe)<sup>6</sup> und der darauf bezogenen Gebäudehöhe ein übermäßiges, das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigendes Ausgreifen in die Höhe verhindern. Im Teilgebiet I sollen fortan ein bis zwei Vollgeschosse zulässig sein. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung des Baugrundstücks unter Berücksichtigung des Bestandes und unter Wahrung eines für die zentrale Lage an der Ortsdurchfahrt angemessenen Maßstabs (dies im Zusammenwirken mit den Regelungen zur Höhe und Kubatur des Gebäudes).

Im Teilgebiet 2 hingegen sollen –auch in Würdigung nachbarlicher Interessen-- nur eingeschossige Gebäude zulässig sein.

---

<sup>6</sup> Bezugsebene für die Sockelhöhe ist der jeweils anliegende Straßenabschnitt; die in der Planzeichnung angegebenen Höhenlagen der Planstraße sind aus den Schachtdeckelhöhen der Erschließungsplanung abgeleitet und auf volle 5 cm auf-/abgerundet.

Die Gebäudehöhe von regelmäßig 8,50 m ist ein für die vorgesehene Bebauung (eingeschossig mit ausgebautem Steildach bzw. zweigeschossig mit geringerer Dachneigung) notwendiges, aber auch ausreichendes Maß. Lediglich das sehr steile Reetdach erfordert eine größere Gebäudehöhe.

Im Sinne einer sparsamen Verwendung des Bodens ist im Teilgebiet 2 die maximale Grundstücksgröße festgesetzt ( $F_{\max} = 450\text{m}^2$ ). Dies erzwingt eine Teilung der ca. 2.200 m<sup>2</sup> großen Baufläche auf die vorgesehenen 6 Grundstücke (3 Doppelhäuser) und bewirkt damit eine verträglich hohe Ausnutzung der Fläche zur Schaffung einer angemessenen Zahl von Baugrundstücken.

#### 4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet gilt regelmäßig die offene Bauweise, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind.

Im Teilgebiet 1 sind – unverändert und der Charakteristik der Straßenrandbebauung entlang der Dorfstraße entsprechend – nur Einzelhäuser zulässig. Im Teilgebiet 2 hingegen sollen im Sinne eines flächensparenden und kostengünstigeren Bauens nur Doppelhäuser zulässig sein.

Die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) sind so festgelegt, dass ausreichend Spielraum zur Platzierung der Hauptgebäude auf den Grundstücken gegeben ist, gleichzeitig aber eine gewisse Ordnung der Baukörper und das Offenhalten zusammenhängender Freiflächen gewährleistet ist.

Das Baufenster im Teilgebiet 1 ist winkelförmig angeordnet, um ein Bauen in zweiter Reihe zur Straße Lehmkoppel hin orientiert zu ermöglichen - oder auch einen winkelförmigen Baukörper durch Anbau/Neubau. Die vordere, also an der Dorfstraße liegende Baugrenze trägt durch „Vorspringen“ dem Bestandsgebäude Rechnung und nimmt ansonsten die Flucht des südlichen Nachbargebäudes auf.

Das Baufenster im Teilgebiet 2 ist so angelegt, dass zur Planstraße sowohl eine trauf- als auch eine giebelständige Gebäudestellung möglich ist (vgl. beispielhafte Darstellung in nachstehenden Abb.).



Abb.: Gebäudestellung giebelständig (o.M.)



Abb.: Gebäudestellung traufständig (o.M.)

#### 4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Schutz der im Plangebiet befindlichen bedeutsamen Landschaftselemente wird ein Erhaltungsgebot für den zu entwidmenden Knick und für die landschafts- und ortsbildprägenden Einzelbäume ausgesprochen (siehe hierzu auch Kap. 6.2 b).

Schon wegen seiner Bedeutung für das Kleinklima und den Wasserhaushalt soll der vorhandene Teich mit umgebender Grünfläche erhalten bleiben und wird entsprechend festgesetzt.

Da eine Versickerung von Regenwasser wegen der Bodenverhältnisse nicht möglich ist<sup>7</sup>, kann zur Erhöhung der Verdunstungsrate und Minderung des Oberflächenabflusses keine Festsetzung über wasserdurchlässige Oberflächen von Stellplätzen, Zufahrten usw. getroffen werden. Daher sollen, gleichermaßen ersatzweise, die Dächer von Garagen/Carports und Nebenanlagen > 6 m<sup>2</sup> als Gründächer hergestellt werden. Bei kleineren Nebenanlagen erscheint dies unverhältnismäßig und nicht zweckmäßig (z.B. überdachte Mülltonnenstandplätze, kleines Gewächshaus).

#### 4.5 Verkehrslärmschutz

Das Plangebiet, insbesondere der vordere Grundstücksbereich mit dem Bestandsgebäude, ist vorgeprägt durch die gewachsene verkehrliche Situation entlang der Ortsdurchfahrt. Um eine angemessene Wohnruhe sicherzustellen, sind wegen des von der Dorfstraße (L 48) ausgehenden Verkehrslärms passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe auch Kap. 6.3). Dies betrifft sowohl die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile als darüber hinaus auch Regelungen zum Schutz von Schlafräumen und des Außenwohnbereichs. Die festgelegten Maßnahmen stellen keine unverhältnismäßig aufwändigen und damit unzumutbaren Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten dar und sind somit geeignet, gesunde Wohnverhältnisse auch in der verlärmten Zone entlang der Dorfstraße zu gewährleisten.

#### 4.6 Örtliche Bauvorschriften (äußere Gestaltung baulicher Anlagen)

Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) sollen ein der Lage des Plangebietes und den städtebaulichen Zielvorstellungen entsprechendes Gesamtbild der Geschlossenheit und Ausgewogenheit sicherstellen, ohne die individuellen Belange und Möglichkeiten der Bauherrinnen und Bauherren unangemessen einzuengen. Mit den Festsetzungen wird der Grundtenor des gestalterischen Rahmens in der Gemeinde, wie er sich in anderen Satzungen findet, weitergeführt. Zudem wird dem erhaltenswerten Bestand (ortsbildprägendes Reetdachhaus) Rechnung getragen.

Bezüglich der Gestaltung der Gebäude und ihrer „Außenwirkung“ ist die Ausbildung der Fassaden und mehr noch der „Dachlandschaft“ von besonderer Bedeutung. Daher werden hierzu örtliche Bauvorschriften erlassen, die eine angemessene Gestaltung hinsichtlich Form und Farbgebung bzw. Materialien sicherstellen sollen.

Neben dem regionaltypischen Sattel- und (Krüppel-) Walmdach sollen dabei auch gegeneinandergestellte Pultdächer zulässig sein, die -insbesondere bei ansteigendem Gelände (hier im Teilgebiet 2) – auch versetzte Geschossebenen (sog. „Split-Level“) ermöglichen. Bei eingeschossigen Gebäuden ermöglicht die (steilere) zulässige Dachneigung eine effektive Ausnutzung des Dachgeschosses, dies unterstützt durch die zulässige Traufhöhe, die bei „normaler“ Geschosshöhe im Erdgeschoss im Dachgeschoss noch einen kleinen Drempel zulässt. Die geringere Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden erfolgt in Anlehnung an entsprechende dörflich-regionaltypische Bauformen (gründerzeitliche ländliche Wohnhäuser und Drempelschuppen).

Glänzende / reflektierende Dacheindeckungen sollen wegen ortsgestalterisch unerwünschter Fernwirkungen durch Reflexionen vermieden werden. Somit sind nur matte Eindeckungen zulässig. Bei Dachziegeln wären dies unbeschichtete bzw. engobierte, nicht aber edelengobierte oder glasierte Pfannen.

Die gestalterischen Regelungen betreffen im Wesentlichen die Hauptbaukörper; für untergeordnete Teile der Hauptgebäude wie auch für Nebenanlagen/Garagen/Carports werden Abweichungen hiervon zugelassen (z.B. Glasdach und -Wand des Wintergartens, Obergeschoss-Fassaden bei zweigeschossigen Gebäuden, Flachdach-Carport usw.).

Zu den sogenannten „Schottergärten“ sei angemerkt, dass diese bereits nach § 8 Abs. 1 LBO unzulässig sind und die Gemeinde daher keine „konkurrierende“ Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufnimmt; es wird dort aber ausdrücklich auf den § 8 LBO hingewiesen.

---

<sup>7</sup> vgl. anlg. Bodengutachten

Aspekte des ökologischen bzw. klimagerechten Bauens werden durch die Zulässigkeit von Gründächern und Solaranlagen berücksichtigt<sup>8</sup>.

#### Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften:

##### a) Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig u.a. einer nach § 86 Abs. 1 LBO erlassenen Satzung (hier: den örtlichen Bauvorschriften unter Text Ziff. 2 a, b, d und e) zuwiderhandelt, sofern die Satzung für diesen Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift hinweist. Daher wird auf den Tatbestand der Ordnungswidrigkeit und dessen mögliche Ahndung durch eine Geldbuße (§ 84 Abs. 3 LBO) hingewiesen.

##### b) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Vorgärten und sonstige Freiflächen von Baugrundstücke werden zunehmend als sogenannte „Schottergärten“ ausgestaltet. Dem steht regelmäßig die Vorschrift des § 8 Abs. 1 LBO entgegen, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

## **5. Erschließung**

### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der hinzukommenden Baugrundstücke soll durch Anschluss an die vorhandenen örtlichen Netze erfolgen. Zuständig sind folgende Ver- und Entsorgungsträger:

- Wasser: Wasserwerk des Amtes Achterwehr in Felde
- Abwasser: Abwasserentsorgung Amt Achterwehr GmbH (AEAG), Klärwerk Holzkoppel
- Strom/Gas/Wärme: SH Netz AG
- Telekommunikation: Deutsche Telekom GmbH; TNG Stadtnetz GmbH
- Abfall: Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR)

Da eine Abwasserentsorgung über den anliegenden Abschnitt der Straße Lehmkoppel nicht möglich ist, wäre eine dortige Hinterbebauung über den Anschluss des Vorderhauses oder aber über die neu auszubauende Kanalisation in der Planstraße zu entsorgen. Hierzu wären ggf. entsprechende Leitungsrechte vorzusehen. Die in der Planstraße vorgesehenen Kanäle sind so dimensioniert, das sämtliches im Plangebiet anfallendes Abwasser hierüber entsorgt werden kann<sup>9</sup>.

Zur Entsorgung des Oberflächenwassers wird durch den Erschließungsplaner ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erarbeitet und parallel zur Behördenbeteiligung mit der Unteren Wasserbehörde direkt abgestimmt.

### 5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Teilgebietes 1 erfolgt derzeit über eine Zufahrt von der Straße Lehmkoppel aus (im Einmündungsbereich zur Dorfstraße) sowie über eine zweite Zufahrt direkt von der Dorfstraße aus. Eine Hinterbebauung könnte über eine weitere Zufahrt von der Lehmkoppel aus erschlossen werden – unter Berücksichtigung des dortigen Baumbestandes.

Die Erschließung des Teilgebietes 2 soll von der Dorfstraße aus durch eine neu anzulegende Stichstraße erfolgen<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Und auch das Gebot des § 8 Abs. 1 LBO, wonach die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind (also keine „Schottergärten“) entfaltet neben der gestalterischen gleichermaßen eine ökologische Wirkung.

<sup>9</sup> siehe auch anliegenden Lageplan „Kanalbau“

<sup>10</sup> siehe auch anliegenden Lageplan „Straßenbau“

## 6. Umwelt

### 6.1 Allgemeines

Da die Aufstellung der B-Planänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, wird entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus diesbezüglich kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf in dieser Hinsicht also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren. Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Dies betrifft hier erkennbar den Verkehrslärmschutz.

Ferner sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren. Dies ist hier bei dem zu entwidmenden Knick an der Südseite des Plangebietes der Fall..

Weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.

Nach § 9 Abs. 5 BNatSchG sind bei Planungen die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen, Abweichungen hiervon sind zu begründen.

### 6.2 Natur und Landschaft<sup>11</sup>

#### a) Artenschutz

Eine Prüfung möglicher artenschutzrechtlichen Verbote hat ergeben, dass bei Umsetzung der Planung erkennbar keine Verbotstatbestände eintreten werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Planung somit nicht entgegen.

#### b) Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotope im Plangebiet sind der Knick mit seinen Überhängern am südlichen Plangebietsrand sowie einige Großbäume.

Da der Knick durch die Planung in eine Binnenlage zwischen den beidseitig angrenzenden Wohnbaugrundstücken gerät und daher erhebliche Beeinträchtigungen seiner Funktion zu gewärtigen sind, soll der Knick entwidmet werden. Die Entwidmung ist im Verhältnis 1: 1 an anderer Stelle auszugleichen (ca. 96 lfd.m). Als wichtiges lineares Grünelement bleibt der Knickbewuchs mit seinen orts- und landschaftsbildprägenden Überhängern aber erhalten (Festsetzung als Grünfläche + Erhaltungsgebot).

Entsprechendes gilt für die orts- und landschaftsbildprägenden Einzelbäume (drei Straßenlinden sowie ein vor dem Knick freistehender „Überhänger“), die ebenfalls mit Erhaltungsgebot belegt sind.

#### c) Abweichung vom Landschaftsplan

Die Planung weicht insofern vom gemeindlichen Landschaftsplan ab, als dass die baulichen Erweiterungsflächen dort als Wirtschaftsgrünland dargestellt sind (vgl. nachstehende Abb.).

---

<sup>11</sup> Siehe auch anliegenden Fachbeitrag



Abb.: Ausschnitt Landschaftsplan (Karte Entwicklung)

o.M.

#### Begründung der Abweichung:

Der Bereitstellung dringend nachgefragten Wohnbaulandes wird Vorrang eingeräumt vor dem Erhalt der Grünfläche. Dies erscheint insbesondere insofern vertretbar, als das hierbei dem Primat der Innenentwicklung Rechnung getragen wird<sup>12</sup> und zudem ein Teil der Grünfläche mit dem darin befindlichen Teich erhalten bleibt.

#### 6.3 Immissionsschutz (Verkehrslärm)

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Dorfstraße (L 48) an. Zur Beurteilung des in das Plangebiet hineinwirkenden Verkehrslärms wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt<sup>13</sup>. Im Ergebnis zeigt sich, dass in Teilen des Plangebietes nicht nur eine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, sondern auch der Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) gegeben ist. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sollen daher passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden; aktive Maßnahmen (Lärmschutzwand) müssen schon aus ortsgestalterischen Gründen ausscheiden.

Die Lärmschutzmaßnahmen betreffen zum einen die Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, zum anderen die Sicherstellung der Nachtruhe ohne Verzicht auf Frischluftzufuhr. Es werden daher, den fachlichen Empfehlungen des Lärmgutachtens folgend, auf den jeweiligen Lärmpegelbereich bezogene Schalldämm-Maße für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen angeordnet. Die im Lärmgutachten ermittelten Grenzen der Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung dargestellt.

Da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss eine kontinuierliche Belüftung von Schlafräumen (dies schließt Kinderzimmer mit ein) anderweitig sichergestellt werden. Daher werden entsprechende Regelungen für die Anforderungen an diese Räume getroffen (Anordnung der Räume auf der lärmabgewandten Seite oder schalldämmte Belüftungseinrichtungen/raumluftechnische Anlagen).

Entsprechendes gilt für den Außenwohnbereich: Offene Terrassen sollen nur auf der lärmabgewandten Seite, also im Schutz des jeweiligen Baukörpers, angeordnet werden. Ansonsten wären geschlossene Freisitze vorzusehen (Wintergarten, verglaste Veranda).

<sup>12</sup> vgl. § 1 Abs. 5 Satz 3 u. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB / Kap. 3.9 Landesentwicklungsplan (LEP 2021)

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung vom 21.03.2022, T&H Ingenieure, Bremen; siehe Anlage

#### 6.4 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden<sup>14</sup>; eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erkennen.

Auch liegen keine Hinweise zu Bodendenkmälern oder archäologisch bedeutsamen Gebieten vor<sup>15</sup>; gleichwohl ist stets der § 15 DSchG zu beachten:

*Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.*

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### 6.5 Kampfmittel

Felde gehört zu den Gemeinden, die mit Kampfmitteln belastet sind oder belastet sein können. Gemäß § 2 Abs. 3 der *Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)* ist daher vor der Errichtung von baulichen Anlagen und vor Beginn von Tiefbauarbeiten bei der Landesordnungsbehörde eine kostenpflichtige Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

Das Plangebiet wurde zwischenzeitlich vom Kampfmittelräumdienst –Luftbildauswertung- auf mögliche Kampfmittel untersucht. Demnach handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche, und es besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf<sup>16</sup>. Es wird aber darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Die Gültigkeit der Auskunft des Kampfmittelräumdienstes ist auf 5 Jahre befristet.

#### 6.6 Bodenschutz

Gelegentlich einer zu dem Vorhaben durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden Bodenproben entnommen und auch im Hinblick auf mögliche Verunreinigungen auf ihren Gehalt an organischen und anorganischen Bestandteilen hin untersucht<sup>17</sup>. Auffällig ist in dieser Hinsicht ein erhöhter TOC-Wert<sup>18</sup> in der obersten Bodenschicht; ein uneingeschränkter Wiedereinbau dieses Bodens ist somit nicht möglich. Über den Umgang mit dem Boden und seiner Verwertung ist im Weiteren im Einvernehmen mit und nach Maßgabe der Unteren Bodenschutzbehörde zu befinden.

---

<sup>14</sup> vgl. Denkmalliste des Kreises Rendsburg-Eckernförde, S. 64f, Stand 17.10.2022

<https://www.schleswig-holstein.de/DE/landesregierung/ministerien-behoerden/LD/Kulturdenkmale/ListeKulturdenkmale/documents/ListeKulturdenkmale.html>

<sup>15</sup> Das Plangebiet liegt lt. Archäologie-Atlas (DA Nord) nicht in einem archäologischen Interessensgebiet.

<sup>16</sup> Kampfmittelräumdienst vom 09.11.2021, Az. LBA-2021-1639

<sup>17</sup> „Bericht mit Empfehlungen zum B-Plan“, Erdbaulabor Gerowski, Schuby, siehe Anlage

<sup>18</sup> TOC = Total Organic Carbon (Summe des organischen Kohlenstoffs)

## 7. Flächenbilanz

Art der Nutzung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet (WA): Teilgebiet 1 =2.293 m <sup>2</sup>		
Teilgebiet 2 =2.186 m <sup>2</sup>	4.425	64,92
Grünflächen: Naturnahes Gartenland = 1.010 m <sup>2</sup>		
Grünsaum = 387 m <sup>2</sup>	1.397	20,50
Wasserfläche (Teich)	322	4,72
Private Verkehrsfläche (Planstraße)	672	9,86
<b>Gesamt</b> (= Geltungsbereich)	6.816	100,00

(Die Flächengrößen sind digital aus der Planzeichnung abgegriffen und auf volle m<sup>2</sup> gerundet.)

## 8. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist über die Dorfstraße und die Straße Lehmkoppel öffentlich erschlossen, so dass zur Erschließung der Baugrundstücke für die Gemeinde Felde erkennbar keine Erschließungskosten anfallen.

-----

(Billigungsvermerk)

### Anlagen:

- 1 – Bodengutachten
- 2 – Erschließungsplanung (Lagepläne Kanalbau und Straßenbau)
- 3 – Fachbeitrag zu Natur und Landschaft
- 4- - Verkehrslärmgutachten