

Gemeinde Flintbek Bebauungsplan Nr. 34

für das Gebiet östlich Kleinflintbeker Straße und südlich Röthsoll im Ortsteil Kleinflintbek

(ehemals B-Plan 25)

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich liegt im Ortsteil Kleinflintbek östlich der Kleinflintbeker Straße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Straße Röthsoll sowie das Flurstück 34/35, dessen Grenze in etwa die westliche Verlängerung des Röthsolls bildet, begrenzt. Nach Osten und Süden schließt die freie Feldmark an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ca. 58.180 m².

Davon sind:

- 41.620 m² Allgemeines Wohngebiet
- 880 m² Fläche für den Gemeinbedarf /Freiwillige Feuerwehr
- 130 m² Fläche für Versorgungsanlagen
- 6.320 m² öffentliche Verkehrsfläche
- 4.470 m² private Grünfläche
- 4.760 m² öffentliche Grünflächen

2. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 34 betrifft denselben räumlichen Geltungsbereich wie der Bebauungsplan Nr. 25. Die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes wird notwendig, um die städtebauliche Ordnung in diesem Bereich neu zu regeln.

Der Bebauungsplan Nr. 25 setzte für die Bauflächen Dorfgebiete fest. Ausgelöst durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft wurden jedoch die damals im Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe aufgegeben. Die zu den Hofstellen gehörenden Nebengebäude wurden teilweise abgerissen und teilweise umgenutzt, so dass lediglich die Wohnnutzung am Ort verblieb. Die Ausweisung als Dorfgebiete war damit in Frage gestellt.

Weil damit die Rechtsgültigkeit des Bauungsplan insgesamt in Frage gestellt wurde, wird es notwendig, die städtebaulichen Zielsetzungen zu überdenken und neu festzulegen.

Um die mögliche Wohnbauentwicklung zu regeln und insbesondere, um die vorhandenen Grünstrukturen und Freiräume zu sichern, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 erforderlich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird für den Flächennutzungsplan eine 11. Änderung durchgeführt.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die Zielsetzungen für die verkehrliche, gestalterische und räumliche Ordnung des Bebauungsplanes Nr. 25 sollen im Wesentlichen beibehalten werden. Das bezieht sich auf die Förderung und Absicherung der verkehrsberuhigten Bereiche ebenso wie (bei Beibehaltung dorftypischer Prinzipien) auf die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedigungen und Freiflächen.

Insbesondere soll die im südlichen Teil des Plangeltungsbereichs verlaufende Niederungsfläche der Kleinen Flintbek gesichert werden, da es sich hierbei um ein wichtiges Gliederungselement der Ortslage handelt. Weiterhin sollen auch die Freiräume des Bolzplatzes sowie die Hauskoppel am nördlichen Rand des Plangebietes bestehen bleiben. Insgesamt soll der dörfliche Charakter von Kleinflintbek erhalten werden.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Die Baugebiete werden (entsprechend der jetzigen Nutzung) als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen.

Die Baugebietsflächen, die Baugrenzen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden im Wesentlichen aus der vorherigen Bauleitplanung übernommen. Dabei werden die inzwischen eingetretenen Veränderungen im Bereich des Teilgebietes 4 berücksichtigt.

Auf der Ostseite der Grünfläche wurden 2 Baugrundstücke abgeteilt. Sie werden in die Baugebietsausweisung einbezogen.

Auf der Westseite der Grünfläche wurde eine Halle zu Lagerzwecken von dem dort ansässigen Hausschlachter als genehmigungsfreies Bauvorhaben errichtet. Die Halle genießt Bestandsschutz und soll erhalten werden können. Es wird jedoch keine Baugrenze festgesetzt, da der Bestand dieser Halle keine weiteren Baurechte nach sich ziehen soll. Die Hausschlachtereie wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Im Teilgebiet 9 ist eine reetgedeckte Kate vorhanden. Es handelt sich hierbei um ein Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DenkSchG. Um den Erhalt und die ursprüngliche Form planungsrechtlich sicherzustellen, wird eine auf die Gebäudekanten gelegte Baulinie festgesetzt. Gleichzeitig wird festgelegt, dass die überbaubare Fläche nicht größer als die Fläche innerhalb der Baulinie ist. Zudem wird ein Erhaltungsbereich gem. § 172 BauGB ausgewiesen. Um den Umgebungsschutz für das Gebäude zu wahren, wird keine weitere Bebauung auf dem Grundstück zugelassen.

Bei der Gestaltung von Gebäuden, Einfriedigungen und Freiflächen müssen auch in Zukunft dorftypische Prinzipien angewendet werden.

Zum Erhalt des dörflichen Charakters werden innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zudem werden im Teil B: Text gestalterische Festsetzungen getroffen, die für diesen Teil des Dorfes einen Mindestumfang beinhalten. Sie gehen auf den städtebaulichen Rahmenplan für den Ortsteil Kleinflintbek und den infolge aufgestellten B-Plan Nr. 25 zurück.

5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft

Kleinflintbek liegt auf einem Hochplateau mit Nachbarschaft zum Eidertal, das als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen wurde. Das Eidertal ist ferner ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung und Teil des Schwerpunktes der Extensivierungsförderung des Landes Schleswig-Holstein. Deshalb ist der Erhalt des dörflichen Charakters wesentliches Ziel in der Bauleitplanung. Dazu gehört auch die Sicherung der Freiräume als dorftypische Elemente. Diese Freiräume sind in zweierlei Hinsicht wichtig. Zum einen sind sie Bestandteil einer dörflichen Baustruktur, zum anderen ist nur so der Erhalt einer dörflichen Nutzungsstruktur möglich. Eine „ländliche“ Inanspruchnahme von Freiflächen - Weidenutzung durch Schafe, Rinder oder Ponys, Nutzung als Mähwiese oder ggf. für den Gartenbau - gehört ebenso zum Erscheinungsbild eines Dorfes, wie alte Hofstellen mit den dazugehörigen Nebengebäuden, alte Bäume oder einer dorftypischen Gestaltung von Wohnhäusern und Vorgärten.

Die private Grünfläche am Nordrand des Teilgebietes 4 diene als Holzkoppel des damals am Westrand des Teilgebietes 4 gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes. Im Bebauungsplan Nr. 25 wurden deshalb die im vorherigen Bebauungsplan Nr. 11 gegebenen Baumöglichkeiten aufgehoben. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben - es verblieb die Hausschlachtereie als Nutzung, die ebenfalls inzwischen aufgegeben wurde. Die Koppel wird in der jetzigen Größe nicht mehr benötigt, so dass am östlichen Ende 2 Baugrundstücke abgeteilt werden konnten. Dies ist auch unter ortsgestalterischem Gesichtspunkt vertretbar, da es sich um einen relativ isoliert liegenden Freiraum handelt, der bereits gänzlich von Bebauung umgeben ist, und damit das Ortsbild nur wenig prägt.

Die private Grünfläche nördlich des Teilgebietes 10 folgt dem ehemaligen Wasserlauf der kleine Flintbek, der heute verrohrt ist. Es soll versucht werden, mit Hilfe der betroffenen Eigentümer diesen Wasserlauf wieder offen zu führen und zu renaturieren. Südöstlich der Straße Stover setzt sich der Wasserlauf zwischen den Flurstücken 7/3 und 7/6 einerseits und den Flurstücken 62/8 und 62/1 andererseits fort. Die vorgesehene knickartige Bepflanzung wird mit der wasserwirtschaftlichen Maßnahme abgestimmt. Sie soll auf der Nordseite angelegt werden, so dass eine Bewirtschaftung von der Südseite aus erfolgen kann. Auf eine unmittelbare Bepflanzung der Gewässerufer wird verzichtet. Die Gewässerunterhaltung obliegt dem Wasser- und Bodenverband Eider am Schulensee.

Bei beiden oben beschriebenen Grünflächen erfolgt eine Festsetzung als Hausgarten/Hauskoppel.

Östlich des Feuerwehrgerätehauses befindet sich der ehemalige Sportplatz der alten Schule Kleinflintbek. Durch die Aufgabe der Schulinutzung in Kleinflintbek hatte auch der Sportplatz seine ursprüngliche Aufgabe verloren. Im Bebauungsplan Nr. 25 wurde die Fläche soweit vergrößert, dass ein räumlicher Zusammenhang mit der anschließenden freien Landschaft entstand.

Die Fläche steht als Spiel- und Bolzplatz der Dorfjugend zur Verfügung; ohne organisierte Vereinsaktivitäten. Einmal im Jahr findet ein Feuerwehrfest statt. Flutlichtanlagen sind nicht vorhanden und auch nicht geplant.

Die Gemeindevertretung lässt sich bei der Abwägung der Zumutbarkeit für die benachbarten Wohngebäude davon leiten, dass zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Infrastruktur auch der Wohnbebauung zugeordnete Spielmöglichkeiten vorgehalten werden müssen und damit einhergehende evtl. auftretende Lärmbelastigungen hinzunehmen sind.

Zur Wahrung des Nachbarnschutzes sind allseitig knickartige Bepflanzungen vorhanden bzw. werden ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen 3 - 6 des Abschnittes II - „örtliche Bauvorschriften“ sollen auf die Eigenheiten des Dorfes Rücksicht nehmen und diese wieder verstärkt in den Vordergrund rücken.

Die jetzigen und zukünftigen Grundstückseigentümer sollen das Maß der Versiegelung auf den Grundstücken auf ein unvermeidbares Mindestmaß beschränken.

Die straßenbegleitenden Bäume, die zu pflanzen sind, haben ihren Standort in der Regel auf privaten Grundstückflächen. Es bedarf einer sorgfältigen Aufklärungsarbeit und Verhandlungen zwischen Gemeinde und betroffenen Grundstückseigentümern, um diese Festsetzungen durchzusetzen. Wegen vorhandener elektrischer Kabel der Stadtwerke werde die genauen Standorte der Bäume entlang der Kleinflintbeker Straße (K 15) und des „Stovers“ vor Beginn der Pflanzarbeiten im Einzelnen geprüft und abgestimmt.

6. Verkehr

Der Plangeltungsbereich wird im Westen von der Ortsdurchfahrt der K 15, die den Ortsteil Kleinflintbek durchschneidet und in zwei Hälften teilt, begrenzt. Die Ausbaumerkmale der Ortsdurchfahrt fördern zu hohe Geschwindigkeiten. Ziel der Gemeinde ist es nach wie vor, die Geschwindigkeit durch planerische und bauliche Maßnahmen zu drosseln und die Gefahren im innerörtlichen Verkehrsablauf zu mindern.

An allen Straßen- und Wegeeinmündungen in die Ortsdurchfahrt der K 15 werden Sichtdreiecke berücksichtigt für eine Anfahrtssichtweite von 3,0 m mit einer Schenkellänge von 70,0 m auf der K 15. Soweit die Sichtdreiecke auf privaten Grundstücken liegen, wurden baufreie Fläche festgesetzt. In manchen Fällen ist die Überschneidung jedoch derart gering, dass eine zeichnerische Darstellung nicht mehr möglich war. In diesen Fällen muss die Festsetzung im Teil B, Text, ausreichen. Eine Festsetzungen baufreier Flächen im Bereich öffentlicher Straßen erübrigt sich. Parkplätze sollen im Verlauf der Kleinflintbeker Straße nicht eingerichtet werden. Eine Bepflanzung im Bereich der Sichtdreiecke ist nicht vorgesehen.

Die Ortslage Kleinflintbek wird auf der Kleinflintbeker Straße durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr der VRK bedient. Die Straße Röthsoll ist Gemeindeverbindungsstraße nach Boksee. Die Straße Stover ist Gemeindestraße und verbindet Kleinflintbeker Straße und Röthsoll. Die Einmündung Stover in den Röthsoll liegt außerhalb der Ortslage.

Die genannten Straßen werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbaumerkmale für die Straße Stover beinhalten jedoch ein Querprofil ohne Hochborde.

Die Straße Schoolredder wurde nach den typischen Straßenbaustandards einer Vorstadtsiedlung errichte, mit Asphaltdecke, Betonhochborden und beidseitigen Gehwegen. Diese Ausbaumerkmale sind für die geringe Zahl der Nutzer unangemessen und überzogen, so dass auf der Südseite der Straße ein Rückbau zugunsten eines 2,50 m breiten Grünstreifens mit Bäumen erfolgen soll. Die Anbindung des Schoolredders an die K 15 soll über abgesenkte Hochborde geschehen. Es erfolgt eine Ausweisung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich. An der Pumpstation und am Wendepunkt werden insgesamt 8 öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

Alle genannten Gemeindestraßen werden durch Fußwege in Nord-Süd-Richtung ergänzt, so dass eine durchgehende fußläufige Verbindung vorhanden ist.

Notwendige Stellplätze und Garagen werden nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Baugrundstücken untergebracht.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Schmutz- und Regenwasser werden in der Ortslage Kleinflintbek im Trennsystem abgeleitet.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zentral über das vorhandene Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Flintbek, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde. Eine Pumpstation befindet sich an der Straße Schoolredder östlich des Feuerwehrgerätehauses.

Das Regenwasser wird mit dem Wasser der Kleinen Flintbek in einem Hauptkanalrohr zusammen gefasst und nach Südwesten abgeleitet. Außerhalb der Ortslage wird das Gewässer als offener Bauchlauf geführt.

Da es sich bei der jetzigen Planung um eine Überplanung des Bestandes handelt, ergibt sich daraus allein noch keine Notwendigkeit für weitergehende Maßnahmen zur Verbesserung der Regenwasserentsorgung in der Ortslage Kleinflintbek. Die Regenentwässerung bleibt derzeit wie sie ist. Eine Überprüfung und ggf. Erweiterung der Regenentwässerung muss unabhängig von der jetzigen Planung behandelt werden.

7.2 Wasser- und Stromversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Kiel AG das Gebiet der Gemeinde Flintbek, Ortsteil Kleinflintbek, mit Strom und Wasser.

Die genauen Standorte der zu pflanzenden Bäume werden wegen der vorhandenen Leitungen vor Beginn der Pflanzarbeiten im Einzelnen geprüft und mit den Stadtwerken Kiel abgestimmt.

7.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist zentral geregelt durch eine Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Die Abfälle werden zur kreiseigenen Deponie Alt-Duvenstedt transportiert.

Das Straßen- und Wegesystem ist bereits vorhanden. Um bessere Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge im Bereich des Schoolredders zu schaffen, sollen ursprünglich im Bereich des Wendeplatzes vorgesehene Bäume entfallen. So wird ein Wendekreis mit einem Radius von 10 m freigehalten. Weitere Möglichkeiten zur Verbesserung der Zufahrtsbedingungen für Müllfahrzeuge werden nicht gesehen. Die Zufahrtsmöglichkeiten verbleiben so wie sie derzeit sind. Sofern die Grundstücke nicht direkt angefahren werden können, müssen die betroffenen Grundstückseigentümer ihre Abfallbehälter an der nächstgelegenen von Müllfahrzeugen befahrbaren Straße bereitstellen.

7.4 Telekommunikation

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG. Damit bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen oder Pflanzung von Bäumen Beschädigungen an den Kabeln vermieden werden, sollen sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten vom Bezirksbüro Zugangsnetze 62 in die genaue Lage der Fernmeldeleitungen einweisen lassen.

8. Immissionsschutz

Im Ortsteil Kleinflintbek sind noch zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig.

Der nördlich des Mühlenkampsredder ansässige Landwirt hält Rinder in extensiver Weidehaltung. Der Betrieb ist uneingeschränkt in dem als Dorfgebiet ausgewiesenen Bereich zulässig und ohne Auswirkungen auf die Wohnbebauung.

Ebenfalls im Norden, in ca. 140 m Entfernung zum Plangebiet, befindet sich ein Betrieb mit Schweinehaltung. Die Landwirtschaftskammer hat für diesen Bereich im Januar 1989 im Rahmen einer Bauvoranfrage eine Immissionsschutz-Stellungnahme auf Basis der VDI-RI 3471 „Immissionsminderung Tierhaltung-Schweine“ abgegeben. Danach müssen von Wohngebäuden in Allgemeinen Wohngebieten 290 m zum Betrieb einge-

halten werden. Bei Wohngebäuden in Dorfgebieten beträgt der Abstand mind. 145 m. Diese Abstände gelten vor allen Dingen für Neuplanungsfälle.

Sowohl der Schweinemastbetrieb als auch die Wohnbebauung sind vorhanden. Der Schweinemastbetrieb genießt Bestandsschutz.

Bisher waren die innerhalb des vollen Abstandsradius gelegenen Bereiche als Dorfgebiete ausgewiesen, so dass sich die Frage nach der richtiggehenden Einschätzung der Immissionssituation nicht stellte. Nunmehr sollen diese Bereiche als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Im Neuplanungsfall wäre dies nicht zulässig.

Die Gebiete stellen sich jedoch jetzt schon faktisch als Allgemeine Wohngebiete dar. Die Schutzansprüche der im vollen Abstandsbereich gelegenen Grundstücke sind aber aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen gemindert. Durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten wird lediglich die bereits nach § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO bestehende Situation berücksichtigt. Aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes ist davon auszugehen, dass dem landwirtschaftlichen Betrieb im Rahmen des gebietsübergreifenden Nachbarschutzes keine zusätzlichen Einschränkungen auferlegt werden. Gleiches gilt auch für den Rinderhaltungsbetrieb auf der Nordseite des Mühlenkampsredders.

Ein Teil der Wohnbebauung liegt an der Ortsdurchfahrt der K 15. Für dieser Gebäude ist mit Schallimmissionen aus Verkehrslärm zu rechnen. Für WA-Gebiete werden in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ folgende Orientierungswerte für Verkehrslärm angegeben: tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Passiver Schallschutz ist gegeben durch die Tatsache, dass nach der Wärmeschutzverordnung Isolierverglasungen notwendig sind, die in bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB gemäß Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) beinhalten.

Der Spielplatz wird nur gelegentlich und ausschließlich zur Tageszeit genutzt, deshalb und wegen der allseitigen Bepflanzung hält die Gemeindevertretung geringfügige Lärmbelastungen für die Nachbarn im Interesse der Daseinsvorsorge für zumutbar.

9. Brandschutz

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die drei Feuerwehren der Gemeinde Flintbek. Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kleinflintbek befindet sich auf der Ostseite der K 15 an der Einmündung des Schoolredders. Der Standort der Hydranten für die Löschwasserversorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt.

10. Denkmalschutz

Auf der Ostseite der Kleinflintbeker Straße befindet sich ein Kulturdenkmal gem. § 1 Abs. 2 DenkSchG. Es handelt sich dabei um ein reetgedecktes Fachwerkhaus mit sogenanntem Bordesholmer Giebel.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Erhalt des Gebäudes getroffen. Siehe dazu: Kapitel 4, Art und Maß der baulichen Nutzung.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist weitgehend vorhanden. Etwaige noch erforderliche Maßnahmen werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften finanziert, entspre-

chende Anliegerbeiträge werden erhoben. Der Eigenanteil der Gemeinde Flintbek nach BauGB wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich im privaten Eigentum. Etwaige Bebauungsmöglichkeiten können realisiert werden, wenn die Bereitschaft zur Veräußerung durch die Grundeigentümer gegeben ist. Die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen entfällt.

Flintbek, den 16.10.2000

gez. Lorenzen
Bürgermeister