

Gemeinde Flintbek  
Bebauungsplan Nr. 24  
für das Gebiet zwischen Mühlenkampsredder und Kleinflintbeker Straße  
im Ortsteil Kleinflintbek

Begründung

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Ortsteil Kleinflintbek und wird begrenzt im Westen und Norden durch den Mühlenkampsredder, im Osten durch die Kleinflintbeker Straße, im Süden durch die freie Feldmark. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 ha.

### **2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis**

Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek und seiner 8. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 24 aufgestellt. Außerdem wird er städtebauliche Rahmenplan für den Ortsteil Kleinflintbek aus dem Jahre 1985 Grundlage für den Bebauungsplan. Der Rahmenplan stellt eine informelle Planung gem. § 140/4 BauGB dar und hat durch Beschluss der Gemeindevertretung bindende Wirkung im Innenverhältnis der Gemeinde.

Der Rahmenplan stellt den räumlichen Zusammenhang her. Parallel, jedoch zeitlich versetzt, werden die Bebauungspläne Nr. 24 östlich des Plangeltungsbereiches und Nr. 26 nördlich des Plangeltungsbereiches aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird notwendig, um die städtebauliche Ordnung im Bereich der Ortslage Kleinflintbek zu regeln, insbesondere, um noch mögliche Wohnbauentwicklung abschließend zu klären, die Belange der Landwirtschaft zu sichern und landschaftspflegerische Belange verstärkt zu berücksichtigen. Dabei soll die Ortsgestaltung, insbesondere im historischen Teil des ehemals als Haufende angelegten Ortsteiles, nachhaltig verbessert werden.

Auf der Grundlage der heutigen Gesetzgebung und Rechtsprechung sind bereits Gemengelagen zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauung entstanden. Da bei weiteren Wohnbaumaßnahmen an ungeeigneten Standorten in Bezug auf die typischen Standorte von landwirtschaftlichen Betrieben, insbesondere solchen mit Schweine-Intensivhaltung, eine Verschärfung der Konfliktsituation eintreten würde, hat der Kreis Rendsburg-Eckernförde eine Immissionsschutz-Stellungnahme bei der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erstellen lassen (s. Anlage 2). Diese Untersuchung wird ebenfalls Grundlage für die Bauleitplanung im Ortsteil Kleinflintbek.

### **3. Städtebauliche Zielsetzung**

Der städtebauliche Rahmenplan für den Ortsteil Kleinflintbek beinhaltet die städtebauliche Zielsetzung. Maßnahmen erstrecken sich auf eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit des alten Dorfes, geringfügige Erweiterung der Wohneinheiten, Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, insbesondere Maßnahmen der Verkehrsberuhigung mit Verlangsamung des Durchgangsverkehrs auf der Kreisstraße. Gestalterische Verbesserungen und landschaftspflegerische Maßnahmen:

Gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer sind die Plangeltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 24 und 25 die einzigen Bereiche, die wegen notwendiger Immissionsschutzabstände für eine Wohnbauentwicklung in Frage kommen. Der einzige noch produzierende landwirtschaftliche Betrieb innerhalb des B-Plan 24 be-

findet sich im Teilgebiet 1 und betreibt Rindviehhaltung, die keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Immissionsschutz bewirkt. Dieser Betrieb hat jedoch während des Planverfahrens seine Produktion eingestellt.

Die noch mögliche Wohnbauentwicklung umfasst 15 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.

Das Straßen- und Wegenetz innerhalb des Plangeltungsbereiches erfüllt bereits heute Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Bereiche. Dies soll gefördert und auch für neue Erschließungsmaßnahmen (Teilgebiet 5) angewendet werden.

Bei der Gestaltung von Gebäuden, Einfriedigungen und Freiflächen müssen in Zukunft wieder verstärkt dorftypische Prinzipien angewendet werden. Im Teil B Text werden daher gestalterische Festsetzungen getroffen, die für diesen Teil des Dorfes einen Mindestumfang beinhalten.

Eine mittlere und im B-Plan-Geltungsbereich diagonal verlaufende Niederungsfläche, die frei von Bebauung ist, wird als private Grünfläche festgesetzt, um dieses wichtige Gliederungselement im Dorfe zu sichern, das nach Südwesten Fortsetzung in der freien Landschaft findet und im Nordosten über die Sportanlage innerhalb des B-Plans 25 fortgeführt wird. Leider ist der in dieser Niederungsfläche ehemals verlaufende Wasserlauf funktionslos geworden, da zwischenzeitlich eine Regenwasserkanalisation gebaut wurde. Im Bereich der Hecken, Knicks und Großbäume sind erhebliche Ergänzungen notwendig, insbesondere als Begleitung zur Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 15.

#### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Flächen**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt mit dem Gebietstyp Dorfgebiet. Der landwirtschaftliche Betrieb im Teilgebiet 1 hat seine Produktion während des Planverfahrens eingestellt. Neben einigen Kleinsiedlungsstellen überwiegt ansonsten der Nutzungstyp „Sonstige Wohngebäude“. Dabei ist von Belang, dass die ehemals gewerbliche Tierhaltung der landwirtschaftlichen Betriebe heute und in Zukunft zunehmend abgelöst wird durch Hobbytierhaltung, die im Dorfgebiet zulässig ist. Die überbaubaren Flächen lehnen sich an die vorhandenen Erschließungselemente an und sparen die inneren Freiflächen aus, so dass ein wirkungsvolles Grünelement in der Dorflage gefördert werden kann.

Im Bereich des Mühlengrundstückes im Teilgebiet 3 befindet sich die einzige zweigeschossige überbaubare Fläche, die insoweit den Bestand berücksichtigt. Wegen des dörflichen Charakters werden innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Im Rahmen der Abwägung aufgrund der Einwendungen des Eigentümers wird das Flurstück 92/4 im Eckbereich des Mühlenkampsredders als Dorfgebiet zur Bebauung mit einem Wohnhaus aufgenommen.

#### **5. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft**

Wesentliches Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Freiflächen zu einem durchgängigen und gliedernden Grünkonzept. Bei der Umsetzung dieses Grünflächenkonzeptes in die Bebauungspläne wird berücksichtigt, dass die Ortslage Kleinflintbek auf einem Hochplateau liegt mit der Nachbarschaft zum Eidertal. Nach dem Landschaftsrahmenplan für das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde und der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster ist vorgesehen, den östlichen Teil des Eidertales, also zwischen Eisenbahntrasse und Ortslage, ebenfalls in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen. Das Eidertal ist ferner laut Landschaftsplan ein Gebiet mit besonderer Er-

holungseignung und Teil des Schwerpunktes der Extensivierungsförderung des Landes Schleswig-Holstein.

Die textlichen Festsetzungen 3 - 5 des Abschnittes II Gestalterische Festsetzungen 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.

Ein Ausgleich zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung wird durch die Beschränkung der Wohnbauentwicklung auf den Südteil der Ortslage Kleinflintbek gewährleistet.

Die straßenbegleitenden Bäume, die zu pflanzen sind, haben ihren Standort in der Regel auf privaten Grundstücksflächen. Es bedarf einer sorgfältigen Aufklärungsarbeit und Verhandlungen zwischen Gemeinde und betroffenen Grundstückseigentümern, um diese Festsetzungen durchzusetzen. Lediglich im Bereich der Freiflächen ist ein sechs Meter breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, damit hier vordringliche Begrünungsmaßnahmen entlang der Kreisstraßen - Ortsdurchfahrt frühzeitig realisiert werden können. Zwischen der öffentlichen Grünfläche und der privaten Hauskoppel ist ein Zaun zu errichten, um die Bäume vor dem Verbiss durch Weidevieh zu schützen. Wegen der beengten Verhältnisse in den Straßenprofilen können die Bäume nicht im Straßenraum gepflanzt werden. Dies gilt nicht für das Teilgebiet 5. Die neu anzulegende Erschließungsanlage im Teilgebiet 5 soll in Form eines Dorfgangers erfolgen, mit Pflanzung von Laubgehölzen, die sich zu einem raumwirksamen Element im dörflichen Erscheinungsbild entwickeln sollen.

Die westlich der Hofstelle Sieck im Teilgebiet 7 mögliche Wohnbebauung ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Knicks bereits verwirklicht einschl. der Grundstückszufahrten.

## **6. Verkehr**

Der Plangeltungsbereich grenzt im Osten an die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 15, die den Ortsteil Kleinflintbek durchschneidet und in zwei Hälften teilt. Die Ausbaumerkmale der Ortsdurchfahrt fördern zu hohe Geschwindigkeiten. Gemeinsam mit der Straßenbaubehörde als Träger der Straßenbaulast strebt die Gemeinde an, Maßnahmen zu realisieren, die die Geschwindigkeit durch planerische und bauliche Maßnahmen drosseln und die Gefahren im innerörtlichen Verkehrsablauf mindern.

An allen Straßen- und Wegeeinmündungen in die Ortsdurchfahrt der K 15 werden Sichtdreiecke berücksichtigt mit einer Schenkellänge von 70 m auf der K 15 und einer Anfahrtsichtweite von 3 m.

Das übrige Verkehrsnetz der inneren Erschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung /verkehrsruhiger Bereich festgesetzt. Die Ausbaumerkmale beinhalten ein Querprofil ohne Hochborde. Die Anbindung der Erschließungsstraßen A und E an die Ortsdurchfahrt der K 15 soll über abgesenkte Hochborde erfolgen.

Die Straßenverkehrsflächen mit den Straßenbegrenzungslinien sind überwiegend vorhanden mit dorftypischen Linienführungen. Die unterschiedlichen Breiten sind ein wesentliches Merkmal der Dorfgestaltung und erhaltenswert in Anlehnung an die EAE 85. Die Wendeanlage am Ende des Mühlenkampsredders entspricht im Bestand Bild 33 der EAE 85 (Wendeanlagen Typ 5) mit einem äußeren Wendekreisradius von 8 m, ausreichend für ein zweiachsiges Müllfahrzeug.

Die befahrbare Fläche des Wegeprofils E wird rechtwinklig an die K 15 angeschlossen. Das Wegeprofil E erschließt maximal 4 Wohneinheiten und ist bis zur letzten Grundstückszufahrt 40 m lang. Dafür ist gemäß EAE 85 der Anliegerweg AW 1 mit 3 m breiter Fahrgasse ausreichend, Fahrzeugbegegnungen finden in den Hofflächen statt.

Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Teilgebiet 6 wird über die neue Erschließungsstraße A erschlossen.

Die festgesetzten zu pflanzenden Bäume entlang der K 15 bilden keine Sichtbehinderung für Grundstückszufahrten. Hochstammbäume werden von der Unteren Straßenbaubehörde nicht als Sichtbehinderung eingestuft, sie dürfen sogar im Sichtdreieck stehen. Bäume gehören zur ökologischen Siedlungs- und Straßenraumgestaltung.

Notwendige Stellplätze und Garagen werden nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Baugrundstücken untergebracht, 25 % der notwendigen Stellplätze und Garagen werden als öffentliche Parkplätze benötigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die nicht überplanten Randbereiche des Bebauungsplanes Nr. 24 ebenfalls einen Bedarf erzeugen, so dass die nachgewiesenen 17 Parkplätze im Geltungsbereich für diese Randbereich mit gelten.

Die Fläche nördlich der drei Baugrundstücke östlich des Mühlenkampsredders, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, wird hinsichtlich des Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Allgemeinheit, hinsichtlich des Leitungsrechtes zugunsten der Gemeinde festgesetzt.

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt zentral über das vorhandene Abwasserbeseitigungsnetz der Gemeinde Flintbek, mit Anschluss an das zentrale Klärwerk der Gemeinde.

Die Gemeinde Flintbek hat eine neue Regenwasservorflut gebaut. Hauptschmutz- und Regenwasserleitungen verlaufen nördlich des Weges D. Für diese Trasse wurde eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Flintbek festgesetzt.

### **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.

### **7.3 Abfallbeseitigung**

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

## **8. Immissionsschutz**

Gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt die vorhandene und neue Wohnbebauung im räumlichen Geltungsbereich außerhalb des 145 m-Abstandes nach der VDI-Richtlinie. Bei der Bemessung des Abstandes handelt es sich um einen genehmigungspflichtigen Betrieb nach Bundesimmissionsschutzgesetz mit

Schweinehaltung. Alle übrigen Betriebe im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 24 sind un-  
eingeschränkt im Dorfgebiet zulässig und ohne Auswirkungen auf die Wohnbebauung.

Ein Teil der Wohnbebauung liegt an der Ortsdurchfahrt der K 15. Für die anliegende  
Wohnbebauung ist mit Schallimmissionen aus Verkehrslärm zu rechnen. Passiver Schall-  
schutz ist gegeben durch die Tatsache, dass nach der Wärmeschutzverordnung Isolier-  
verglasungen notwendig sind, die ein bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB gemäß  
Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) beinhalten.  
In Dorfgebieten sind tagsüber 60 dB und nachts 40 dB zulässig.

Das südlichste Grundstück im Teilgebiet 5 an der Kleinfintbeker Straße beinhaltet die alte  
Dorfschmiede, die heute einen Betrieb aufnimmt, der vom Inhaber allein bewirtschaftet  
wird. Der Betrieb ist ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb und im Dorfgebiet  
ausdrücklich zulässig; er ist auch wegen seines Dienstleistungscharakters für die Wohn-  
bevölkerung in Kleinfintbek ausdrücklich erwünscht. Um eine Konfliktsituation zwischen  
Betrieb und Wohnnutzung durch Lärm von vornherein auszuschalten, wird im Teil B: Text  
eine hölzerne Wand festgesetzt, die berankt und eingegrünt werden soll. Nach Westen  
hin bilden die Gebäude selbst einen Schallschirm.

## 9. Brandschutz

Der Brandschutz wird sichergestellt durch die drei Feuerwehren der Gemeinde Flintbek.  
Das Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Kleinfintbek befindet sich auf der Ostseite  
der K 15 in Höhe des Teilgebietes 2. Der Standort der Hydranten für die Löschwasserver-  
sorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt.

## 10. 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 und entspre-  
chende Anliegerbeiträge erhoben. Der Eigenanteil der Gemeinde Flintbek nach BauGB  
wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Für die innere Erschließung des Teilgebietes 5 werden folgende Maßnahmen notwendig  
und entstehen folgende Kosten.

### Erschließungskosten

Pos. 1 Erwerb und Freilegung der Erschließungsanlagen	64.560,-- DM
Pos. 2 Bau von Straßen, Wegen und Parkplätzen	193.680,-- DM
Pos. 3 Regenwassersiel	50.700,-- DM
Pos. 4 Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM
Pos. 5 Schmutzwassersiel	67.600,-- DM
Pos. 6 Wasserleitung	20.280,-- DM
Pos. 7 Neupflanzung von Straßenbäumen	7.200,-- DM
Pos. 8 Neuanlage Grünfläche	<u>          -- DM</u>

Insgesamt 414.020,-- DM

Gemeindeanteil 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes  
nach § 129 (1) BauGB ca. 30.000,-- DM  
(Pos. 1, 2, 3 zur Hälfte, 4, 7, und 8)

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die noch unbebaute  
Fläche des Teilgebietes 5 steht kurzfristig zum Verkauf an. Daher kann diese Maßnahme  
kurzfristig realisiert werden. Alle übrigen Bebauungsmöglichkeiten können nur langfristig

realisiert werden, wenn die Bereitschaft zur Veräußerung durch die privaten Grundeigentümer gegeben ist. Diese Streckung der Maßnahmen auf einen langen Zeitraum entspricht dem Planungswillen der Gemeinde. Dadurch entfällt die Notwendigkeit zu bodenordnenden Maßnahmen. Die Übernahme eines 6 m breiten Grünstreifens entlang der K 15 durch die Gemeinde Flintbek, zur Realisierung der dort vorgesehenen Baumpflanzungen, ist vorgesehen.

## 11. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 56.780 qm. Davon

42.060 qm Dorfgebiet (MD)  
2.960 qm öffentliche Verkehrsfläche  
10.960 qm private Grünfläche  
800 qm öffentliche Grünfläche

Tabelle/Zusammenstellung städtebaulicher Werte

Gemeinde Flintbek, den 12.04.1991

gez. Bies  
Bürgermeister

Aufgestellt:

Diedrichsen Hoge Becker Tenner  
Architekten