

**Gemeinde Flintbek**  
**Bebauungsplan Nr. 25**  
**für das Gebiet östlich der Kleinflintbeker Straße/Röthsoll**  
**im Ortsteil Kleinflintbek**

Begründung

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Ortsteil Kleinflintbek und wird begrenzt im Westen durch die Kleinflintbeker Straße, im Süden und Osten durch die freie Feldmark sowie im Norden durch die Straße Röthsoll. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich überplant die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Flintbek und hebt dessen alte Festsetzungen auf, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 ersetzt werden.

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

Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren abgewickelt wird, wird der Bebauungsplan Nr. 25 aufgestellt. Außerdem wird der städtebauliche Rahmenplan für den Ortsteil Kleinflintbek aus dem Jahre 1985 Grundlage für den Bebauungsplan. Der Rahmenplan stellt eine informelle Planung 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 westlich 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 Haufendorf angelegten Ortsteiles nachhaltig verbessert werden.

Auf der Grundlage der heutigen Gesetzgebung und Rechtsprechung sind bereits Gemengelage 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 Schweineintensivhaltung, eine Verschärfung der Konfliktsituation eintreten würde, hat der Kreis Rendsburg-Eckernförde eine Immissionsschutz-Stellungnahme von der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein erstellen lassen. 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 Verlangsa-

mung des Durchgangsverkehrs auf der Kreisstraße, gestalterische Verbesserungen und landschaftspflegerische Maßnahmen:

Gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer sind die Plangelungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 24 und 25 die einzigen Bereiche, die wegen notwendiger Immissionsschutzabstände für eine Wohnbauentwicklung in Frage kommen. Zwei noch produzierende landwirtschaftliche Betriebe in den Teilgebieten 4 und 10 betreiben Rindviehhaltung, die keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Immissionsschutz bewirken. Der noch vorhandene landwirtschaftliche Betrieb im Teilgebiet 8 betreibt keine Viehhaltung und wird aufgegeben. Die Nachfolgenutzung wird Wohnen sein.

Die noch mögliche Wohnbauentwicklung umfasst ca. 4 - 6 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser.

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.

Die private Grünfläche zwischen den Teilgebieten 4 und 5 (ehemals Bebauungsplan Nr. 11) dient überwiegend als Hauskoppel für den landwirtschaftlichen Betrieb im Teilgebiet 4. Die ehemals im B-Plan 11 vorgesehene Bebauung wurde im Einvernehmen mit dem Eigentümer ersatzlos gestrichen und der gegenwärtige Bestand festgeschrieben. Die öffentliche Grünfläche Spielplatz in der Mitte des räumlichen Geltungsbereiches wurde gegenüber der Ursprungfassung des Flächennutzungsplanes soweit erweitert, dass ein räumlicher Zusammenhang mit der östlich anschließenden freien Landschaft hergestellt werden kann.

Die private Grünfläche nördlich des Teilgebietes 10 folgt dem ehemaligen Wasserlauf der kleinen 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 fort zwischen den Flurstücken 4/3, 62/7, 62/1 und 153/62 einerseits und den Flurstücken 7/3 und //6 andererseits. Die vorgesehene knickartige Bepflanzung ist mit der wasserwirtschaftlichen Maßnahme abzustimmen und auf der Nordseite zu pflanzen, 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“.

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

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, mit dem Gebietstyp Dorfgebiet.

Es überwiegt 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.

#### **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 Erholungseignung 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. Wegen vorhandener Elt-Kabel der Stadtwerke Kiel werden die genauen Standorte der Bäume entlang der Kleinflintbeker Straße (K 15) und des „Stovers“ vor Beginn der Pflanzarbeiten im Einzelnen geprüft.

## **6. Öffentliche Grünfläche**

Östlich des Feuerwehrgerätehauses befindet sich der alte Sportplatz der alten Schule Kleinflintbek. Durch die Aufgabe der Schulnutzung in Kleinflintbek hat auch der Sportplatz seine ursprüngliche Aufgabe verloren. Er verfügt weder über normgerechte Abmessungen noch sonstige Einrichtungen. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung besteht in gelegentlichem Spielen und Bolzen für die Dorfjugend ohne organisierte Vereinsaktivitäten. Flutlichtanlagen sind nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die Gemeindevertretung lässt sich bei der Abwägung der Zumutbarkeit für die benachbarten sonstigen Wohngebäude im Dorfgebiet davon leiten, dass zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Infrastruktur auch der Wohnbebauung zugeordnete Spielmöglichkeiten vorgehalten werden müssen. Zur Wahrung des Nachbarschutzes sind allseitig knickartige Bepflanzungen vorhanden bzw. werden ergänzt.

## **7. Verkehr**

Der Plangeltungsbereich grenzt im Westen 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 Trägere 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. Die Ortslage Kleinflintbek wird auf der Kleinflintbeker Straße durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr der Fa. Autokraft bedient. Die Straße Röthsoll ist Gemeindeverbindungsstraße nach Boksee. Das übrige Verkehrsnetz der inneren Erschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich und normale Gemeindestraße festgesetzt. Die Ausbaumerkmale beinhalten ein Querprofil ohne Hochborde. Die Anbindung der Erschließungsstraße Schoolredder an die Ortsdurchfahrt der K 15 soll über abgesenkte Hochborde erfolgen.

Vom geplanten Einzelbauvorhaben an der Kreisstraße sind dem Straßenbauamt Rendsburg zu gegebener Zeit Bauantragsunterlagen über den Herrn Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Prüfung vorzulegen.

Die Straße Schoolredder wurde nach den typischen Straßenbaustandards einer Vorstadt-siedlung errichtet, 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 Straße Stover ist Gemeindestraße und verbindet Kleinflintbeker Straße und Röthsoll.

Alle genannten Gemeindestraßen werden durch Fußwege in Nord-Süd-Richtung ergänzt, so dass eine durchgehende Verbindung vorhanden ist. Notwendige Stellplätze und Garagen werden nach Maßgabe der Landesbauordnung auf den Baugrundstücken untergebracht. 25 5 der notwendigen Stellplätze und Garagen werden als öffentliche Parkplätze benötigt.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung**

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

Die Gemeinde Flintbek hat eine neue Regenwasserflut gebaut.

### **8.2 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.

### **8.3 Abfallbeseitigung**

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

## **9. Immissionsschutz**

Gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer liegt die vorhandene und noch mögliche 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. 25 sind uneingeschränkt 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 Schallschutz ist gegeben, durch die Tatsache, dass nach der Wärmeschutzverordnung Isolierverglasungen 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.

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

#### 10. 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 im Teilgebiet 2. Der Standort der Hydranten für die Löschwasserversorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt. Löschwasser steht zur Verfügung aus Hydranten, Teich und Eider.

#### 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 und entsprechende Anliegerbeiträge erhoben. Der Eigenanteil der Gemeinde Flintbek nach BauGB wird aus ordentlichen Haushaltsmitteln bestritten.

Für die Realisierung der Planung werden folgende Maßnahmen notwendig und entstehen folgende Kosten:

##### Erschließungskosten

Pos. 1	Rückbau von Straßen und Wegen	32.400,-- DM
Pos. 2	Neupflanzung von Straßenbäumen	<u>9.360,-- DM</u>
insgesamt		41.766,-- DM
aufgerundet		<u>42.000,-- DM</u>

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum. Die noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten in den Teilgebieten 7 und 8 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.

#### 12. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 58.180 m<sup>2</sup>. Davon

- 39.900 m<sup>2</sup> Dorfgebiet
  - 800 m<sup>2</sup> Fläche für den Gemeinbedarf (MD) (Feuerwehr)
  - 130 m<sup>2</sup> Fläche für Versorgungsanlagen
- 6.320 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche
- 6.100 m<sup>2</sup> Private Grünfläche
- 4.760 m<sup>2</sup> Öffentliche Grünfläche
- ca. 46 Wohneinheiten, davon ca. 6 neu

Tabelle/Zusammenstellung städtebaulicher Werte