

Gemeinde Flintbek  
Bebauungsplan Nr. 26  
für das Gebiet nördlich des Schoolreddeers/Röthsoll/  
Kleinflintbeker Straße, westlich des Mühlenkampredders  
im Ortsteil Kleinflintbek

Begründung:

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis
3. Städtebauliche Zielsetzung
4. Gestaltung
5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
6. Umwelt, Flächeninanspruchnahme, Landschaft
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Immissionsschutz
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes, überschlägige Kostenermittlung
12. Flächenbilanz

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Plangeltungsbereich liegt im Ortsteil Kleinflintbek, westlich und nördlich des Mühlenkampredders, nördlich der nördlichen Randbebauung am Schoolredder sowie beiderseits der Kleinflintbeker Straße und der Straße „Röthsoll“. Im Westen, Norden und Osten wird der räumliche Geltungsbereich durch die freie Feldmark begrenzt, er umfasst eine Fläche von ca. 10,3 ha.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen, Planungserfordernis

Auf der Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Flintbek und seiner 8. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 26 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 dar. Parallel, jedoch zeitlich versetzt, werden die Bebauungspläne Nr. 24 und 25 südlich 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 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 nach der Kreisstraße, gestalterische Verbesserungen und landschaftspflegerische Maßnahmen.

Gemäß Immissionsschutz-Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 04.01.1989, liegt der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 im Immissionsschutzkreis (Geruchsschwellenwert) um den landwirtschaftlichen Betrieb Ernst Otto Repenning, wo Schweine-Intensivhaltung betrieben wird, die nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig ist.

Die Probleme der Landwirtschaft können mit Mitteln der Bauleitplanung nicht gelöst werden. Erklärtes Ziel der Gemeindevertretung ist die Erhaltung des Erscheinungsbildes, zumindest des alten Haufendorfes. Um die Erhaltung der Bausubstanz zu fördern, muss eine Aussage über die Nutzung getroffen werden. Dies soll durch Einführung des Zeitfaktors geschehen. Nach Auslaufen einer landwirtschaftlichen Betriebsnutzung soll in den Gebäuden eine andere Nutzung auf der Grundlage des Kataloges nach § 5 BauNVO (Dorfgebiete) möglich sein.

Das Straßen- und Wegenetz innerhalb des Plangeltungsbereiches erfüllt bereits heute Voraussetzungen für verkehrsberuhigte Bereiche. Dies soll gefördert und festgeschrieben 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 auf der Grundlage einer ausführlichen Gestaltungsanalyse erarbeitet wurden.

Die landschaftliche Einbindung der Ortslage Kleinflintbek und die Durchsetzung mit Grünelementen sind grundsätzlich noch intakt, jedoch sollen die vorhandenen Freiflächen in Form von Hausgärten und Hauskoppeln sowie Mähwiesen gesichert werden, und zwar mit Mitteln der Bauleitplanung. Dazu werden private Grünflächen und insbesondere Straßenbäume festgesetzt. Im Bereich der Hecken, Knicks und Großbäume sind erhebliche Ergänzungen notwendig, insbesondere als Begleitung zur Ortsdurchfahrt der Kreisstraße 15.

#### 4. Gestaltung

Das historische Erbe des alten Haufendorfes soll durch Bewahrung des dörflichen Erscheinungsbildes nicht verloren gehen, sondern in die Bauleitplanung der Gemeinde einfließen. Dazu hat die Gemeindevertretung beschlossen, gestalterische Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplansatzung aufzunehmen. Auf der Grundlage einer fotografischen Bestandsaufnahme wurden die vorhandenen Merkmale in einer Gestaltungsanalyse zusammengefasst nach folgenden Kriterien:

Dächer  
Fassaden  
Fenster und Türen  
Werbeanlagen  
Antennen  
Garagen, landwirtschaftliche Betriebsgebäude  
und sonstige Nebenanlagen  
Vorgärten  
Einfriedigungen  
befestigte Flächen  
Bäume  
Wintergärten.

Mit dieser Analyse wurden die dorftypischen Merkmale erfasst und in Satzungsform gekleidet. Die Gemeinde Flintbek lässt sich davon leiten, dass die Entwicklung zur reinen Vorstadtsiedlung mit städtischen Standards verhindert werden muss, und dass bei allen Fragen der jetzigen Nutzung und Nutzungsänderungen die ortsplanerisch-gestalterischen Belange von zentraler Bedeutung sind.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt mit dem Gebietstyp „Dorfgebiet“. Diese Gebietscharakteristik findet sich vor allem im historischen Teil des alten Haufendorfes, nordwestlich der Kleinflintbeker Straße. In den übrigen Teilen des Plangeltungsbereiches überwiegt inzwischen 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. Wegen des dörflichen Charakters werden innerhalb der offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

## 6. 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 Eiderdtales, also zwischen Einsenbahntrasse und Ortslage, ebenfalls in das Landschaftsschutzgebiet einzubeziehen. Das Eidertal ist ferner lt. Landschaftsrahmenplan ein Gebiet mit besonderer Erholungseignung und Teil des Schwerpunktes der Extensivierungsförderung des Landes Schleswig-Holstein.

Die textlichen Festsetzungen 1 - 12 des Abschnittes II Gestalterische Festsetzungen sollen auf die Eigenheiten des Dorfes Rücksicht nehmen und diese wieder verstärkt in den Vordergrund rücken. Die jetzigen und künftigen Grundstückseigentümer sollen das Maß der Versiegelung auf den Grundstücken auf ein unvermeidliches Mindestmaß beschränken.

Ein Ausgleich zwischen den Belangen der Landwirtschaft und den Bedürfnissen der Wohnbevölkerung wird durch die Beschränkung der Wohnbauentwicklung im Wesentlichen auf den Südteil der Ortslage Kleinflintbek gewährleistet (B-Pläne 24 und 25). 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. Die vorgesehenen Bäume sollen nur nach vorheriger Abstimmung zwischen Gemeinde und betroffenen Grundstückseigentümern gepflanzt werden. Wegen vorhandener Elt-Kabel der Stadtwerke Kiel werden die genauen Standorte der Bäume entlang der Kleinflintbeker Straße (K 15) vor Beginn der Pflanzarbeiten im einzelnen geprüft und mit den Stadtwerken Kiel abgestimmt. Lediglich im Bereich der Freiflächen entlang der Kleinflintbeker Straße 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.

Neben festgesetzten Einzelflächen, die als private Hausgärten und -koppeln sowie Mähwiesen festgesetzt werden und den straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen wird ein durchgehender Grünzug unter Aufnahme der alten Viehtränke gebildet, mit Übergang in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25. Die Vernetzung der Naturräume im Dorf ist für die Rückgewinnung eines ökologischen Gleichgewichtes von großer Bedeutung. Dabei wird an eine ökologisch sinnvolle Bewirtschaftung dieser Flächen durch die privaten Grundstückseigentümer appelliert.

## 7. Verkehr

Der Plangeltungsbereich beinhaltet einen Teil der 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 Wegeinmündungen in die Ortsdurchfahrt der K 15 werden Sichtdreiecke berücksichtigt mit einer Schenkellänge von 70 m auf der K 15 und einer Anfahrtsichtsweite von 3 m.

Die Straße „Röthsoll“ ist eine Gemeindeverbindungsstraße nach Boksee.

Das übrige Verkehrsnetz der inneren Erschließung wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsruhiger Bereich festgesetzt. Die Ausbaumerkmale beinhalten ein Querprofil ohne Hochborde.

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 festgesetzten zu pflanzenden Bäume entlang der K 15 bilden keine Sichtbehinderung für Grundstückszufahrten. Hochstamm-bäume werden von der unteren Straßenbehörde 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.

## 8. Ver- und Entsorgung

### 8.1 Schmutz- und Regenwasser

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“ im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes 24.

### 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 Schleswig-Holstein vom 04.01.1989 umfasst der landwirtschaftliche Betrieb Repenning Schweine-Intensivhaltung (genehmigungspflichtig nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz). Nach der VDI-Richtlinie 3471 Immissionsminderung Tierhaltung Schweine (Juni 1986) darf der Abstand zur Wohnbebauung in festgesetzten Dorfgebieten auf 50 % gemindert werden (Geruchsschwellenwert). Dieser Abstand beträgt 145 m. Davon ist der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches betroffen. Die übrigen Betriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 halten Tiere, die nicht unter die Bestimmungen des Bun-

des Immissionsschutzgesetzes fallen, sie sind uneingeschränkt im Dorfgebiet zulässig ohne Auswirkungen auf vorhandene Wohnbebauung.

Vorhandene Wohnbebauung im Immissionsschutz-Kreis um den Betrieb „Repenning“ genießt Brandschutz; künftige Vorhaben des sonstigen Wohnens sind nur zulässig, wenn sie keinen unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Ein Teil der Gebäude mit Teil-Wohnnutzung 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 nach 50 dB zulässig.

#### 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. Der Standort der Hydranten für die Löschwasserversorgung wird mit der Feuerwehr abgestimmt.

Für die Löschwasserversorgung ist die Gemeinde Flintbek zuständig. Im Brandfall stehen jedoch notfalls die Hydranten des Trinkwassernetzes der Stadtwerke Kiel zur Verfügung.

#### 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.

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich in privatem Eigentum. Alle Bebauungsmöglichkeiten können nur langfristig realisiert werden, wenn die Bereitschaft zur Veräußerung durch die privaten Grundeigentümer gegeben ist. Dies betrifft insbesondere die mögliche Umnutzung der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude. 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 Verwirklichung der dort vorgesehenen Baumpflanzungen, ist geplant.

#### 12. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 12.570 m<sup>2</sup>. Davon:

73.760 m<sup>2</sup> Dorfgebiet  
12.310 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsflächen, davon  
3.420 m<sup>2</sup> Anteil Ortsdurchfahrt K 15  
15.600 m<sup>2</sup> Private Grünfläche  
410 m<sup>2</sup> Öffentliche Grünfläche  
1.430 m<sup>2</sup> Wasserfläche

Tabelle/Zusammenstellung städtebaulicher Werte