



# BEGRÜNDUNG

**Zu der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „An de Wurth – westlich Felm“ der Gemeinde Felm, Kreis Rendsburg-Eckernförde**  
 Für das Gebiet nördlich der Dorfstraße (K 49), westlich des Stauner Weges  
 und westlich des Ortsausgang

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
 Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**Stand: 27.11.2014, 02.12.2014, 04.05.2015**

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –  
 Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§3(1) BauGB - §3(2) BauGB - §4(1) BauGB - §4a(2) BauGB - §4(2) BauGB - §4a(3) BauGB - §1(7) BauGB - §10 BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
1.2	Stand des Verfahrens	4
1.3	Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs	4
1.4	Anlass, Ziele und Konzeptinhalte der Bauleitplanung	5
1.5	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
1.5.1	Landesentwicklungsplan – LEP (2010)	6
1.5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)	6
1.5.3	Flächennutzungsplan	7
<b>2.</b>	<b>Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>7</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen	8
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen	8
2.2.2	Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	9
2.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse	9
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	10
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	10
2.4.1	Sichtdreiecke	10
2.4.2	Erschließung, fließender Verkehr	11
2.4.3	Stellplatzflächen und Nebenanlagen	11
2.4.4	Mit Rechten zu belastende Flächen	11
2.5	Immissionen	12
2.5.1	Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen	12
2.5.2	Geruch	14
2.6	Grünordnung	14
2.6.1	Erhalt der gesetzlich geschützten Knicks	15
2.6.2	Grünflächen	15
2.7	Ver- und Entsorgung	15

2.7.1	Wasserversorgung	15
2.7.2	Löschwasserversorgung	15
2.7.3	Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung	15
2.7.4	Energieversorgung	16
2.7.5	Fernmeldeversorgung	16
2.7.6	Müllentsorgung	16
2.8	Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel	16
2.9	Nachrichtliche Übernahmen	17
2.9.1	Denkmalschutz	17
2.10	Bodenordnende Maßnahmen	17
2.11	Kosten	17
<b>3.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>17</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „An de Wurth – westlich Felm“ der Gemeinde Felm für das Gebiet nördlich der Dorfstraße (K 49), westlich des Stauner Weges und westlich des Ortsausgang gefasst. Dieser wurde am 21.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung gem. §13a BauGB), da bereits Baurecht besteht und die Größe des Geltungsbereiches weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt.

### **1.2 Stand des Verfahrens**

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13 a Abs. 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Gemeindevertretung hat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung vom 08.12.2014 gefasst. Dieser wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 27.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 29.01.2015 bis 02.03.2015.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 11.05.2015 wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2015 die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 als Satzung beschlossen.

### **1.3 Lage, Größe und derzeitige Nutzung des Geltungsbereichs**

Die Gemeinde Felm mit ihren 1068 Einwohnern (Stand Oktober 2014) gehört zum Kreis Rendsburg-Eckernförde und umfasst acht Ortsteile. Die Gemeinde verfügt über ein reges Vereinsleben. Felm, als der größte Ortsteil mit der Grundschule, dem Kindergarten, einer freiwilligen Feuerwehr und einem Gasthof, ist das soziale Zentrum der Gemeinde.

Die Gemeinde Felm ist durch die Kreisstraße 49 (K49) in Verbindung mit der Bundesstraße 76 an das Oberzentrum Kiel (13,5 km) und das Unterzentrum Gettorf (8 km) verkehrstechnisch angebunden. Die Gemeinde hat trotz der unmittelbaren Nähe zu der Landeshauptstadt Kiel ihren dörflichen Charakter erhalten können.

Die Planung betrifft einen Großteil der südlichen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 14 (2011) nördlich der Dorfstraße (K 49), westlich des Stauner Weges und westlich des Ortsausgangs. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 für das Plangebiet nördlich der Dorfstraße (K 49), westlich des Stauner Weges und westlich des Ortsausgangs umfasst eine Fläche von 1,33 ha. Er ist bereits infolge des Bebauungsplans Nr. 14 vollständig verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen worden und derzeit unbebaut. Die Ursprungsplanung sowie auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sahen ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE<sub>E</sub>) vor.

#### **1.4 Anlass, Ziele und Konzeptinhalte der Bauleitplanung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 (2011) war das Bemühen der Gemeinde Felm, eine möglichst gleichmäßige Entwicklung im gewerblichen wie auch im wohnbaulichen Bereich zu erzielen und den Verbleib der örtlichen Betriebe mittels potentieller Erweiterungsflächen zu sichern. Zur Steuerung dieser Entwicklung im Sinne der Gemeinde wurde ein entsprechender Flächenankauf durch die Gemeinde vorgenommen. Nach der Flächensicherung erfolgte die Einleitung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 14. Das gemeindliche Ziel sah eine Realisierungsphase in den folgenden 10 Jahren vor.

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 14 schließt die Grundstücke des vorhandenen Tischlereibetriebes ein und entwickelte auf großen überbaubaren Bauflächen die Nutzung für gewerbliche Bereiche in westlicher Richtung. Das festgesetzte Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung (GE<sub>E</sub>) war für kleine örtliche Betriebe bestimmt. In der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Nutzung des Gewerbegebietes dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe mit dem Störungsgrad eines Mischgebietes zulässig sind.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurde ein Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes, welches direkt an das allgemeine Wohngebiet (WA) im Norden des Bebauungsplanes Nr. 14 anschließt, aufgrund der hohen Nachfrage ebenfalls zum allgemeinen Wohngebiet umgewidmet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 betraf nur die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, da die Gemeinde das Ziel verfolgte, das städtebauliche Bild in exponierter Ortseingangslage sowie die Wirkung auf die angrenzende freie Landschaft nicht zu beeinträchtigen. Die Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet blieb davon jedoch unberührt.

Bis auf eine Vergrößerung der bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 bestehenden Tischlerei, wurden die Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes bisher nicht bebaut.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Felm sehr viel höher ist als die nach Gewerbeflächen, soll mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 nun die übrige Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes, bis auf den östlichen Teil, welcher von der

Tischlerei genutzt wird, in allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet umgewandelt werden. Somit bleibt weiterhin die Möglichkeit gegeben das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe in dem Mischgebiet anzusiedeln. Zudem soll ein Spielplatz für das allgemeine Wohngebiet entstehen.

## **1.5 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

### **1.5.1 Landesentwicklungsplan – LEP (2010)**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Felm die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt innerhalb des Ordnungsraumes und innerhalb des 10 km Umkreises um das Oberzentrum Kiel.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

*In den Ordnungsräumen sollen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen und ist außerhalb der Siedlungsachsen auf die zentralen Orte zu konzentrieren (LEP Kap. 1.3 Ziffer 3G, Z).*

*Die Räume zwischen den Siedlungsachsen sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. Als Lebensraum der dort wohnenden Menschen, aber auch als Räume für Land- und Forstwirtschaft, Naherholung und Ressourcenschutz sowie als ökologische Funktions- und Ausgleichsräume sollen sie gesichert werden (LEP Kap. 1.3 Ziffer 3G, G).*

Bewertung:

Das Vorhaben steht den Aussagen des LEP nicht entgegen.

### **1.5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)**

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998)

abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Er befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde befindet sich im Ordnungsraum um das Oberzentrum Kiel.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines Regionalen Grünzuges.
- Felm befindet sich im Nahbereich des Unterzentrums Gettorf.

Bewertung:

Es treten keine relevanten Abweichungen zum LEP auf.

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Für das Gebiet des Plangeltungsbereiches ist die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Felm aus dem Jahr 2011 gültig.

Sie stellt den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 als Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung dar.

Ein Verfahren zur Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes ist im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Benachrichtigung angepasst. Die künftige Darstellung für das Gebiet des Plangeltungsbereiches wird entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 eine Wohnbaufläche sowie eine gemischte Baufläche sein.

## **2. Festsetzungen im Bebauungsplan**

Sämtliche Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Felm sind darauf ausgerichtet, dass sich die baulichen Anlagen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sowie des Mischgebietes (MI) in das vorhandene Ortsbild sowie in die Umgebung einfügen.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 4 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Nutzung für den westlichen Teil des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Felm wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ausgeschlossen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke. Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versor-

gung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Diese vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um dem städtebaulichen Ansatz eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), das sich harmonisch in die direkte Umgebung einfügt, zu folgen.

Zudem wird die unmittelbare nachbarschaftliche Bebauung im nördlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 14 überwiegend wohnbaulich genutzt, so dass die v.g. ausgeschlossenen Nutzungen als störend empfunden werden und damit zu Problemen führen könnten. Die Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachten Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und der Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden beeinträchtigende Schallimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung.

### Mischgebiet (MI)

Im östlichen Teil des Plangebietes wird ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 und 6 bis 8 BauNVO zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, da die unmittelbar nachbarschaftliche Bebauung überwiegend wohnbaulich genutzt wird und die v.g. Nutzungen als störend empfunden und damit zu Problemen führen können. Die Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten würden in unmittelbarer Umgebung zur Wohnbebauung aufgrund der Öffnungszeiten, sowie des verursachte Ziel- und Quellverkehrs durch Kunden und die Anlieferungszeiten gerade in den Abend- und Nachtstunden die Wohnnutzung durch Schallemissionen beeinträchtigen.

Um die Schallimmissionen aus dem östlich an den Plangeltungsbereich und damit an das Mischgebiet angrenzenden Gewerbegebiet auf die Wohnnutzung möglichst gering zu halten, soll eine Zonierung des Mischgebietes erfolgen. Dabei werden die gewerblichen Nutzungen im Osten des Mischgebietes angrenzend an das Gewerbegebiet sowie die Wohnnutzungen im Westen, also dem Allgemeinen Wohngebiet zugewandt, angesiedelt. Da sich die Fläche in Gemeindeeigentum befindet, kann die Zonierung durch den Verkauf der Grundstücksflächen durch die Gemeinde selbst gesteuert werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **2.2.1 Bauweise, Baugrenzen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 3 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies hat den Grund, dass sich im nördlichen Bereich des B-Plan Nr. 14 ebenfalls nur Einzel- und Doppelhäuser befinden, so dass sich die neue Bebauung an diese anpasst und sich in den Gebietscharakter einfügt.

Für das Mischgebiet (MI) wird eine abweichende Bauweise [a] festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer maximalen Länge von 35 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Dies wird damit begründet, dass die offene Bauweise [o] gem. § 22 BauNVO Gebäudelängen bis zu 50 m auf den in der Planung festgesetzten großen überbaubaren Bauflä-

chen zulässt. Dies kann insbesondere am Ortseingang und -rand sowie im Nahbereich zu einem Wohngebiet als störend empfunden werden, da hier dann sehr große Hallenbauwerke mit unterschiedlichen Materialien sowie großen Dachflächen entstehen könnten. Die Errichtung eines ortsuntypischen Baukörpers dieser Länge wäre parallel zum Verlauf der Dorfstraße (K49) im Bereich der Ortseinfahrt möglich. Durch die Reduzierung der maximalen Länge auf 35m wird eine kleinteiligere Bebauung gewährleistet, die sich in die Umgebung einfügt.

In der v.g. abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit den gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen gem. LBO SH mit den v.g. festgesetzten maximalen Gebäudemmaßen zulässig.

Dies begründet sich ebenfalls damit, dass die im Mischgebiet festgesetzten Baugrenzen große überbaubare Bauflächen zulassen, der einen Spielraum für die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet (MI) gewährt. Dadurch könnten allerdings auch große Hausgruppen entstehen, die sich in die kleinteilig und locker bebaute Umgebung nicht gut einfügen würden.

Es sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus sowie maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass die Gebäude im Verhältnis zur bestehenden Bebauung, welche größtenteils aus Einzel- und Doppelhäusern mit jeweils nur einer Wohnung besteht, nicht zu überdimensioniert werden.

### **2.2.2 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Diese Beschränkungen werden vorgenommen, um ein einheitliches, geordnetes und lockeres Siedlungsbild zu gewährleisten. Diese Festsetzungen entsprechen denen in dem Allgemeinen Wohngebiet im nördlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 14, so dass sich das geplante Gebiet an dieses angliedert.

In dem Mischgebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Die höheren überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen größeren Spielraum für gewerblich genutzte Flächen und bilden einen Übergang zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet im Osten und den Wohngebieten im Norden und Westen.

### **2.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16, § 18 und § 20 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Mischgebiet (MI) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (N.N.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Gebäude in ihrer Gebäudehöhe über Normalnull (N.N.), trotz der teilweise etwas bewegten Topografie und eventuell erforderlichen Abgrabungen für die Erschließungsplanung und Oberflächenentwässerung an die angrenzenden Wohngebiete anpassen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bzw. Topografie bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländever-sprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Die festgesetzten Höhen für die Hauptbaukörper innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes entsprechen in etwa einer realen Gebäudehöhe von 10,50m. Dies entspricht der Festsetzung für das nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14, so dass sich die neue Bebauung in der Höhe an dieses anpasst.

Für das Plangebiet wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf zwei (II) Vollgeschosse begrenzt, was ebenfalls der Festsetzung im nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet entspricht, so dass sich die neue Bebauung harmonisch einfügt.

## **2.3 Baugestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen keine ansprechende Fernwirkung. Das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes und in die umliegende Umgebung unterbrochen werden.

## **2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

### **2.4.1 Sichtdreiecke**

Die Sichtdreiecke sind im Bereich der Kreuzung „Dorfstraße/An de Wurth“ sowie im Bereich der plangebietsinternen Kreuzung der Straße „An der Wurth“ von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,7m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen. Das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet des Plangeltungsbereiches werden von der „Dorfstraße“ aus erschlossen. Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrt zur „Dorfstraße“ sowie im gebietsinternen Kreuzungsbereich werden im Teil A (Planzeichnung) dargestellt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die erforderlichen Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten, sowie mögliche Unfälle an der Zu- bzw. Ausfahrt und innerhalb des Plangebietes zu minimieren.

#### **2.4.2 Erschließung, fließender Verkehr**

Das Plangebiet wird über die Straße „An de Wurth“, eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (hier: verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen, die im südlichen Bereich des Plangebietes an die Verkehrsfläche der „Dorfstraße“ anschließt.

Die Erschließung wurde bereits im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14 hergestellt und ist vollständig vorhanden.

#### **2.4.3 Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

##### Öffentliche Parkplätze

Innerhalb des Plangebietes sind straßenbegleitend zu der Straße „An der Wurth“ und im westlichen Bereich des Geltungsbereiches 4 öffentliche Parkplätze [P] festgesetzt. Diese Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb des Gebietes Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

##### Stellplätze, überdachte Stellplätze (s.g. Carports) und Garagen sowie Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) wird auf eine Verortung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO und Gemeinschaftsanlagen zugunsten der Flexibilität der künftigen Bauherren verzichtet. Da die maximale Größe der Fläche für Nebenanlagen im Verhältnis zum jeweiligen Grundstück gem. § 19 BauNVO begrenzt ist, hat eine freie Positionierung der entsprechenden Flächen durch die künftigen Bauherren keine negativen Auswirkungen auf die geplante Bebauung. Allerdings ist ein Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um uneingeschränkte Sichtbeziehungen im Straßenraum zu gewährleisten.

Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen Masten und oberirdische Leitungen zur Versorgung des Baugebietes mit Energie und Telekommunikation sind auch ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Masten und oberirdische Leitungen haben keine ansprechende Fernwirkung. Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes am Ortsrand würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild und die Sicht auf den Ort aus der umliegenden Umgebung gestört werden.

#### **2.4.4 Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

##### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 (GFL 1)

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste festgesetzt.

Durch die Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 (GFL 1) ist der Ausbau der Zuwegung zu den in diesem Bereich befindlichen Grundstücken in Anlehnung an die RaSt 06 nicht erforderlich, da dieser Bereich lediglich als private Zufahrt zu den Grundstücken dient, welche nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden können.

### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2)

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Anlieger, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sowie der Rettungsdienste wird im südlichen Teil des Mischgebietes festgesetzt.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (GFL 2) dient ebenfalls als private Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen Grundstücken, welche nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen werden können.

### Leitungsrecht 1 (L1)

Im nördlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes wird das Leitungsrecht 1 (L1) zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, da sich in diesem Bereich Schächte und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes befinden.

### Leitungsrecht 2 (L2)

Im östlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes wird das Leitungsrecht 2 (L2) ebenfalls zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, da sich auch in diesem Bereich Schächte und Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Allgemeinen Wohngebietes befinden.

## **2.5 Immissionen**

### **2.5.1 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen**

Um die künftige Bebauung weitestgehend vor Lärmimmissionen zu schützen, wurde ein Schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH erstellt (Anlage 1). Dabei wurden die Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet betrachtet. Zudem wurde eine Sachverständige Stellungnahme zu den Schallimmissionen im Plangebiet bezüglich des angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebietes verfasst (Anlage 2).

### Gewerbelärm

Im Osten des Plangebietes befindet sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet, in dem derzeit eine Tischlerei ansässig ist. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet besteht bereits eine Einschränkung der Nutzung, welche ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässt.

*Für die Erweiterung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und das geplante Mischgebiet (MI) ist die bereits festgesetzte Einschränkung der Nutzung des Gewerbegebietes durch das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe weiterhin ausreichend. Nach Auskunft des Amtes Dänischer Wohld wurde im Rahmen des Neubaus einer Tischlereiwerkstatt mit Lager durch das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH eine schalltechnische Prüfung (Stellungnahme 235012isr01 vom 27.04.2012) durchgeführt. Dabei wurde nachgewiesen, dass sich die Bau- & Möbeltischlerei nach der geplanten Erweiterung in die Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GE<sub>E</sub>) mit einer Sicherheit von 3 dB einfügt.*

*Nach Auskunft des Inhabers der Bau- & Möbeltischlerei ist die 2012 zu Grunde gelegte Betriebsbeschreibung mit gewissen Erweiterungen weiterhin gültig. Schalltechnisch relevanter Nachtbetrieb findet nicht statt. Aus den Veränderungen ergibt sich nunmehr eine Sicherheit der Einhaltung der oben genannten Festsetzungen von 1 dB. Damit ist sichergestellt, dass die Bau- & Möbeltischlerei in ihrem Betrieb durch die heranrückende Wohn-*

*bebauung nicht eingeschränkt wird. bzw. die Anforderungen der TA Lärm bei den Wohnhäusern eingehalten werden.*

Verkehrslärm

Im Süden des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 49 (Dorfstraße)

*Die Berechnungen zeigen, dass tagsüber der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 55 dB(A) nahezu im gesamten Plangebiet eingehalten oder unterschritten wird. Nur im südlichen Randbereich der südlichen Baufenster wird der schalltechnische Orientierungswert überschritten. Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 /1/ von 45 dB(A) ab einer Entfernung von ca. 30 m von der Straßenachse der K 49 eingehalten oder unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /2/ nachts von 49 dB(A) wird ab einer Entfernung von etwa 25 m von der Straßenachse der K 49 eingehalten.*

*Der für eine Bebauung vorgesehene Bereich des Plangebietes befindet sich in den Lärmpegelbereichen I bis III gemäß DIN 4109 /5/. Die Anforderungen der DIN 4109 /5/ an Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den Lärmpegelbereichen I und II werden in der Regel bei einwandfreier Ausführung mit marktüblichen Wärmeschutzfenstern erfüllt. Die Bauteile der Außenfassaden von Wohnräumen im Lärmpegelbereich III müssen ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R'_{w,erf} \geq 35$  dB besitzen.*

*Aus Sachverständiger Sicht ist im gesamten Plangebiet Wohnbebauung möglich. Um gesunde Wohnverhältnisse für Wohnhäuser zu gewährleisten werden folgende Festsetzungen getroffen:*

In der ersten Baureihe entlang der Kreisstraße 49 müssen Schlafräume und Kinderzimmer zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Kreisstraße 49 zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Wohnräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,erf}$  zugeordnet.

Straße	Entfernung von der Straßenmitte	Lärmpegelbereich gemäß Din 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ für Wohnräume	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,erf}$ für Büroräume
K 49	≤ 20m	III	35 dB	30 dB
K 49	> 20m	≤ II	30 dB	30 dB

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zur K 49 kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,erf}$  um 5 dB vermindert werden.

### **2.5.2 Geruch**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wurden in einer gutachterlichen Stellungnahme die Schutzradien eines nahegelegenen landwirtschaftlichen Betriebes berechnet. Das grafische Ergebnis der Berechnung ist in Form der zu erwartenden belästigungsrelevanten Jahreshäufigkeiten dargestellt worden, die nach den bisherigen Auslegungshinweisen der GIRL bzw. nach dem gemeinsamen Erlass des LLUR und des Innenministeriums für Dorfgebiete und Gewerbegebiete 15 % der Jahresstunden und für Wohngebiete 10% der Jahresstunden betragen sollen.

Die 10% der vorgenannten Jahresstunden für Wohngebiete werden im Planbereich nicht erreicht.

### **2.6 Grünordnung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Felm wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) nicht erforderlich.

Mit dieser 3. Änderung ist eine Flächenumwidmung verbunden, die aus grünordnerischer und naturschutzfachlicher Sicht als eher positiv einzustufen ist, weil die für die Bebauung beanspruchte Bodenfläche nunmehr etwas geringer sein dürfte. Dies drückt sich in den Grundflächenzahlen (GRZ) aus, die im Falle des nun vorgesehenen WA-Gebietes bei 0,4 liegt. Im ursprünglichen GEE war eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Das heißt, mit den geplanten Wohngrundstücken wird es wahrscheinlich zu einem etwas größeren Grünvolumen in den entstehenden Gärten kommen.

Die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes in der Mitte des neu geschaffenen Wohnquartiers trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Begrünung des Gebietes bei, so dass auch im Hinblick auf diese Neuerung ein positiver Aspekt festzustellen ist.

Hinsichtlich des im Randbereich existierenden, zu erhaltenden und vor Beeinträchtigungen zu bewahrenden Knickbestandes ergeben sich aus dieser 3. Änderung des B-Planes Nr. 14 keine Folgen für diese gesetzlich geschützten Strukturen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Knicks ordnungsgemäß gepflegt werden müssen und dass ein Schutzstreifen zugunsten der Knicks – auch bei der Gartennutzung – zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich der Erschließungssituation ergeben sich keine grundsätzlichen Veränderungen in Bezug auf die Knicks, so dass zusätzliche und neue Eingriffe in Knicks infolge dieser Bauleitplanung ausgeschlossen sind.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortseingangsbereich von Felm gilt es, diese besondere Situation auch mit der Bauleitplanung zu berücksichtigen; in diesem Zusammenhang dürften Wohngebäude gegenüber einer gewerblichen Nutzung an dieser Stelle verträglicher sein.

In der Zusammenschau ist festzuhalten, dass die 3. Änderung des B-Planes Nr. 14 durchweg positive Effekte mit sich bringt und der Eingriffsumfang sogar etwas reduziert sein dürfte. Eine erneute Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird wegen des gewählten Bauleitplanverfahrens gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich; zudem kommt es zu keinen, bisher nicht berücksichtigten Eingriffen in Grünstrukturen (wie Baumbeständen, Knicks).

### **2.6.1 Erhalt der gesetzlich geschützten Knicks**

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plangebiet vorhandene gesetzlich geschützte Knickbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 3,0m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Intensive Gartennutzung, bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

### **2.6.2 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Sie befindet sich am Übergang zum nördlich gelegenen Allgemeinen Wohngebiet, so dass der Spielplatz eine zentrale Lage innerhalb des Quartiers hat und für alle Bewohner leicht zu erreichen ist.

## **2.7 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Plangebietes bereits vorhanden.

### **2.7.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserverschaffungsverband Dänischer Wohld. Der Planbereich ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene System.

### **2.7.2 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt durch die Bereitstellung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h Löschwassermenge. Hydranten sind in ausreichender Menge vorhanden.

### **2.7.3 Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Ortslage Felm verfügt über eine zentrale Anlage im Trennsystem. Das Abwasser wird in das Klärwerk Bülk der Stadt Kiel abgegeben. Das Baugebiet ist an das vorhandene System angeschlossen.

Für die mittleren und südlichen Ortsteile bildet die Felmer Au den Vorfluter, welcher in den Nord-Ostsee-Kanal mündet. Der Verlauf der Felmer Au ist ausgebaut, die Unterhaltung obliegt dem Wasser- und Bodenverband Felmer Au.

Auf Grundlage des § 60 Wasserhaushaltgesetz (WHG) und des § 34 Landeswassergesetz (LWG) gelten für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für Abwasser i. S. d. § 30 Abs. 1 LWG die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation vom 25. November 1992 und 15. April 2002.

Die Erschließer bzw. Grundstückseigentümer werden in geeigneter Weise darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdräagen einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellt.

Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdränagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

Am Plangebiet vorbei verläuft das Gewässer Ik des Wasser- und Bodenverbandes Fuhensee-Bülk.

Nördlich des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 14 wurde seitens der Gemeinde Felm ein Regenwasserrückhaltebecken errichtet. Dieses übernimmt für den nordwestlichen Teil der Ortslage, somit auch für das Plangebiet, die Rückhaltung.

#### **2.7.4 Energieversorgung**

Die Versorgung mit Elektroenergie wird durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der Schleswig-Holstein Netz AG sichergestellt.

#### **2.7.5 Fernmeldeversorgung**

Anschlüsse an das Ortsnetz sind im Bereich der Erschließungsstraße von der Telekom hergestellt worden.

#### **2.7.6 Müllentsorgung**

Im gesamten Gemeindegebiet erfolgt die Beseitigung von Abfällen gem. der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde durch die AWR.

Im Regelfall werden die Abfälle der Gewerbebetriebe durch deren eigene Vertragsunternehmen entsorgt.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten an den festgesetzten Müllsammelplätzen im Bereich der Straße „An de Wurth“ bereitzustellen.

### **2.8 Altlasten, archäologische Bodenfunde und Kampfmittel**

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

In dem o.a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzei-

tig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## **2.9 Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht in den Bebauungsplan zu übernehmen.

### **2.9.1 Denkmalschutz**

Südlich der überplanten Fläche ist ein archäologisches Kulturdenkmal als Kulturdenkmal nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen. Die Behandlung dieser Fundstelle ist im Bebauungsplan Nr. 14 ausreichend geregelt.

### **2.10 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die gesamten Flächen des Plangebietes in gemeindlichem Eigentum befinden.

### **2.11 Kosten**

Die durch Planung und Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden von der Gemeinde Felm getragen.

## **3. Auswirkungen der Planung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 der Gemeinde Felm widmet Flächen, auf denen durch den Bebauungsplan Nr. 14 bereits Baurecht für ein eingeschränktes Gewerbegebiet bestand, zu Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz um.

Die Festsetzungen für die geplante Bebauung wurden in Anlehnung an das bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet im Norden des Plangebietes getroffen, so dass sich die geplante Bebauung harmonisch in das bestehende Quartier einfügt.

Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden.

Negative Auswirkungen werden daher nicht erwartet.

## **4. Anlagen**

1. Schalltechnisches Gutachten, Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Plangebiet,  
*erstellt durch Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen (2014)*
2. Sachverständige Stellungnahme zu den Schallimmissionen im Plangebiet,  
*erstellt durch Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, Kronshagen (2014)*

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am 11.05.2015 gebilligt.

.....  
Gemeinde Felm  
(Bürgermeister)

.....  
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 27.11.2014, 02.12.2014, 04.05.2015

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HABSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)