



# Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Landrat

Fachdienst Regionalentwicklung

Postanschrift:

Kreis Rendsburg-Eckernförde • Postfach 905 • 24758 Rendsburg

B2K Architekten und Stadtplaner  
Bock-Kühle-Koerner-Gundelach PartG mbH  
Holzkoppelweg 5

24118 Kiel

Auskunft erteilt:

Frau Pomrehn

Durchwahl: 04331 202-471

Fax-Nr.: 04331 202-574

Zimmer: 424

E-Mail-Adresse:

[regionalentwicklung@kreis-rd.de](mailto:regionalentwicklung@kreis-rd.de)

Ihr Zeichen, Ihr Schreiben vom  
03.04.2018

Mein Zeichen, mein Schreiben vom

Rendsburg  
03.05.2018

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 für das Gebiet „nördlich des Eiderwiesenweges, östlich der Hamburger Chaussee und westlich der Bebauung der Straße Stuthagen“ der Gemeinde Molfsee

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 i. Verb. m. § 13 a BauGB

Zur vorliegenden Bauleitplanung, hier eingegangen am 04.04.2018, nehmen die beteiligten Dienststellen wie folgt Stellung:

### • Fachdienst Regionalentwicklung

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen für die wohnbauliche Verdichtung innerhalb des Ortsteils Molfsee geschaffen werden. Grundsätzlich ist die innerörtliche Schaffung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau innerhalb der Siedlungsschwerpunkte im Ordnungsraum Kiel aufgrund der prognostizierten Nachfrage in diesem Wohnbausegment zu begrüßen.

Aus den vorliegenden Planunterlagen wird eine städtebauliche Variantenprüfung innerhalb des Plangebietes allerdings noch nicht deutlich. Die Ausarbeitung und argumentative Abwägung verschiedener Bebauungsvarianten ist insbesondere innerhalb gewachsener Ortslagen von besonderer Bedeutung. Auf diese Weise ist, unter Berücksichtigung des jeweiligen Planungsziels sowie der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange, die geeignetste städtebauliche Lösung zu ermitteln.

Um die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans realisierbaren Kubaturen und Volumen zu veranschaulichen, wird weiterhin angeregt, das nach entsprechender Prüfung favorisierte städtebauliche bzw. hochbauliche Konzept den Planunterlagen beizufügen. Im vorliegenden Fall wird zudem angeregt, durch plangebietsübergreifende Ansichten und Schnitte die geplante Höhenentwicklung der Gebäude im Verhältnis zur Nachbarschaft darzustellen. Die vorhandene Topografie ist zu berücksichtigen.

Außerdem wird um die Berücksichtigung folgender Anregungen gebeten:

- Gemäß Anhang 2.2 zur lärmtechnischen Untersuchung verläuft die Grenze der Lärmpegelbereiche IV-III auch durch den südwestlichen Abschnitt des Baufeldes „WA4“. Dieser Ver-



IHRE BEHÖRDENNUMMER

Dienstgebäude:  
Kaiserstraße 8  
24768 Rendsburg  
Telefon: +49 4331 202-0  
Telefax: +49 4331 202-295

Konten der Kreiskasse:  
Förde Sparkasse  
IBAN DE38 2105 0170 0000 1440 06; BIC NOLADE21KIE  
Sparkasse Mittelholstein  
IBAN DE69 2145 0000 0000 0018 30; BIC NOLADE21RDB

lauf ist weder in Anhang 3.1 zur lärmtechnische Untersuchung noch in die Planzeichnung übernommen worden. Es wird um entsprechende Prüfung und ggf. Ergänzung gebeten.

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist aktuell wie folgt zu zitieren: "*Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)*"

- Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz (untere Bauaufsichtsbehörde)

- Es bestehen Bedenken zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Insbesondere die mögliche Bebauung zum Flurstück 316 erscheint rücksichtslos. Die Planung der möglichen Wohnbebauung mit einer Wandlänge von 50 m und einer Wandhöhe von 10,50 m mit einem bauordnungsrechtlich möglichen Abstand von 4,20 m zu einem 1,50 m tiefer gelegenen Grundstück sollte geändert werden. Das gleiche gilt auch für die Planung zum Flurstück 180.
- Im Bebauungsplan sollte klargestellt werden, dass die festgesetzten Grundflächen (GR max) der Gebäude je Baufeld gelten.

- Fachdienst Umwelt (untere Naturschutzbehörde)

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 (1) BNatSchG erfolgten im Februar 2018 zwei Begehungen. Dabei wurde festgestellt, dass gerade das im Plangeltungsbereich befindliche und i. R. der Planung zu beseitigende dreistöckige Wohngebäude an der Hamburger Chaussee Nr. 36 aufgrund des vielfältigen Struktureichtums insbesondere das Potenzial für ein größeres Fledermausquartier (Dachbereich und Lüftungsspalten in der Klinkerverkleidung) birgt. Das wurde durch das Auffinden mehrerer frischer Kotpellets von Fledermäusen bestätigt.

Um die Größe der dort befindlichen Fledermauskolonie genauer beziffern zu können, ist das Wohngebäude vor dem Abriss im Sommerhalbjahr (Juni/Juli) seitens der Biologen einer zweiten, genaueren Untersuchung (u. a. Aufstellen von Horchboxen) zu unterziehen. Sollte sich das Vorhandensein eines Winter- und/oder eines Sommer-/Wochenstubenquartiers bestätigen, wäre diese jeweils im Verhältnis von 1:5 durch Anbringen entsprechender künstlicher Quartiere auszugleichen.

Hinsichtlich evtl. Brutvogelvorkommens birgt das Areal potenzielle Brutmöglichkeiten. Um dem Störungs- und insbesondere dem Tötungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG Rechnung zu tragen, hat die Baufeldfreimachung nur in dem Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. zu erfolgen.

Eine nördlich des Wohnhauses Hamburger Chaussee befindliche und dicht mit Efeu bewachsene Baumweide stellt den idealen Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für verschiedene Vogelarten des Siedlungsraumes dar und sollte aus artenschutzrechtlichen Aspekten erhalten werden.

Die Baumweide bildet aufgrund ihrer Ausprägung neben einer östlich der Hamburger Chaussee stockenden Sandbirke und der aus 3 Stk. Rotbuchen bestehende Baumgruppe nördlich des Eiderwiesenweges zudem den markanten Baumbestand.

Dieser sowohl artenschutzrechtlich als auch ortsbildprägende Baumbestand besitzt aus naturschutzfachlichen Aspekten in dem durch eine hohen Versiegelungsgrad geprägten Siedlungsbereich eine besondere ökologische Wertigkeit.

Sollte sich der Baumbestand in Rahmen der grundsätzlichen Eingriffsvermeidung nicht erhalten lassen, wäre dieser gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB durch entsprechende Neuanpflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubbaumen in gleicher Anzahl im Plangeltungsbereich zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

- Fachdienst Umwelt (untere Wasserbehörde, Abwasser)

Es bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Hinweise zur Umsetzung der Entwässerungsplanung:

1. Für das B-Plan-Gebiet ist ein Abwasserbeseitigungskonzept aufzustellen.
2. Gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist bei der Bauplanung sowie bei der F- und B-Planaufstellung künftig besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf.

Das bedeutet i. d. R., dass der Oberflächenabfluss von zu befestigenden Flächen vermindert und Versickerungen und Verdunstungen auf dem Grundstück bzw. im B-Plangebiet gegenüber den bisherigen konventionellen Planungen erhöht werden müssen. Dazu zählt auch eine Abflussberechnung des Einleitungsgewässers an der geplanten Einleitungsstelle sowie der bereits existierenden Einleitungen oberhalb. Die Folge daraus könnte sein, dass die Grundstücksgrößen erhöht, besondere Bepflanzungen vorgenommen werden müssen oder Gründächer vorgegeben werden.

- Fachdienst Umwelt (untere Bodenschutzbehörde)

Es bestehen unter Beachtung der nachfolgenden Auflagen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

- Ausgehobene Bodenmassen sind nach Bodenschichtung getrennt zu lagern und bei einem Wiedereinbau profilgerecht zu verfüllen. Nicht wieder verbauter humoser Oberboden ist gemäß § 202 BauGB. und § 1, 4 BBodSchG in geeigneter Weise wieder zu verwerten.
- Anfallender Erdaushub ist zwingend gemäß § 12 BBodSchV (humoser Oberboden) bzw. nach LAGA (mineralischer Boden) zu klassifizieren und zu verwerten. Fallen bei einer Einzelbaumaßnahme mehr als 750 m<sup>3</sup> Aushubmaterial an, ist der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten ein Konzept zur ordnungsgemäßen Verwertung vorzulegen.

Hinweis: Die Verbringung im Außenbereich ist gemäß LNatSchG ab einer Menge von 30 m<sup>3</sup> bzw. einer betroffenen Fläche von > 1.000 m<sup>2</sup> durch die untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

- Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert zeitnah der Nachweis der korrekten Verwertung aller Aushubmaterialien vorzulegen

#### Altstandorte

Aktuell liegt der unteren Bodenschutzbehörde ein Hinweis auf einen Altstandort vor (Hamburger Chaussee 34).

Dieser Standort befindet sich noch im Prüfverzeichnis des Boden- und Altlastenkatasters des Kreises Rendsburg-Eckernförde (Kategorie P1).

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend des Altlastenerlasses (2010) die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung die Amtspflicht hat, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen, die überplante Fläche auf gesundheitsgefährdende Bodenbelastungen zu prüfen und diese – je nach Sachlage – auch zu „erforschen“.

Das betroffene Grundstück ist daher durch einen zugelassenen Gutachter zu bewerten. Die notwendigen Arbeiten sind vorab mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

- Gem. Altlasten-Förderrichtlinie können die Gemeinden Fördergelder für die Altlastenuntersuchungen beim Land beantragen.

Ergänzend weist die untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass ohne vollständige Klärung der o. g. Verhältnisse der B-Plan in Gänze oder zumindest teilweise nicht rechtskräftig werden kann.

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises steht zur Erörterung der weiteren Vorgehensweise jederzeit zur Verfügung.

Weitere Anregungen werden vom Kreis Rendsburg-Eckernförde nicht vorgetragen. Ich bitte nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung um Vorlage des Abwägungsergebnisses.

Gemäß Verfahrenserlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 31. März 2014 Ziffer 12 wird nach der Bekanntmachung des Bauleitplans umgehend um die Übersendung von zwei Planausfertigungen und allen zugehörigen Anlagen für den Kreis Rendsburg-Eckernförde gebeten, sowie zusätzlich einer digitalen Fassung an die E-Mailadresse [regionalentwicklung@kreis-rd.de](mailto:regionalentwicklung@kreis-rd.de).

Im Auftrag

  
Breuer

**nachrichtlich:**

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration  
des Landes Schleswig-Holstein  
Referat Regionalentwicklung  
und Regionalplanung (IV 62)

ausschließlich per Mail

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration  
des Landes Schleswig-Holstein  
Referat für Städtebau und Ortsplanung,  
Städtebaurecht (IV 52)

ausschließlich per Mail

Amt Molfsee  
Die Amtsvorsteherin  
für die Gemeinde Molfsee  
Mielkendorfer Weg 2

24113 Molfsee

