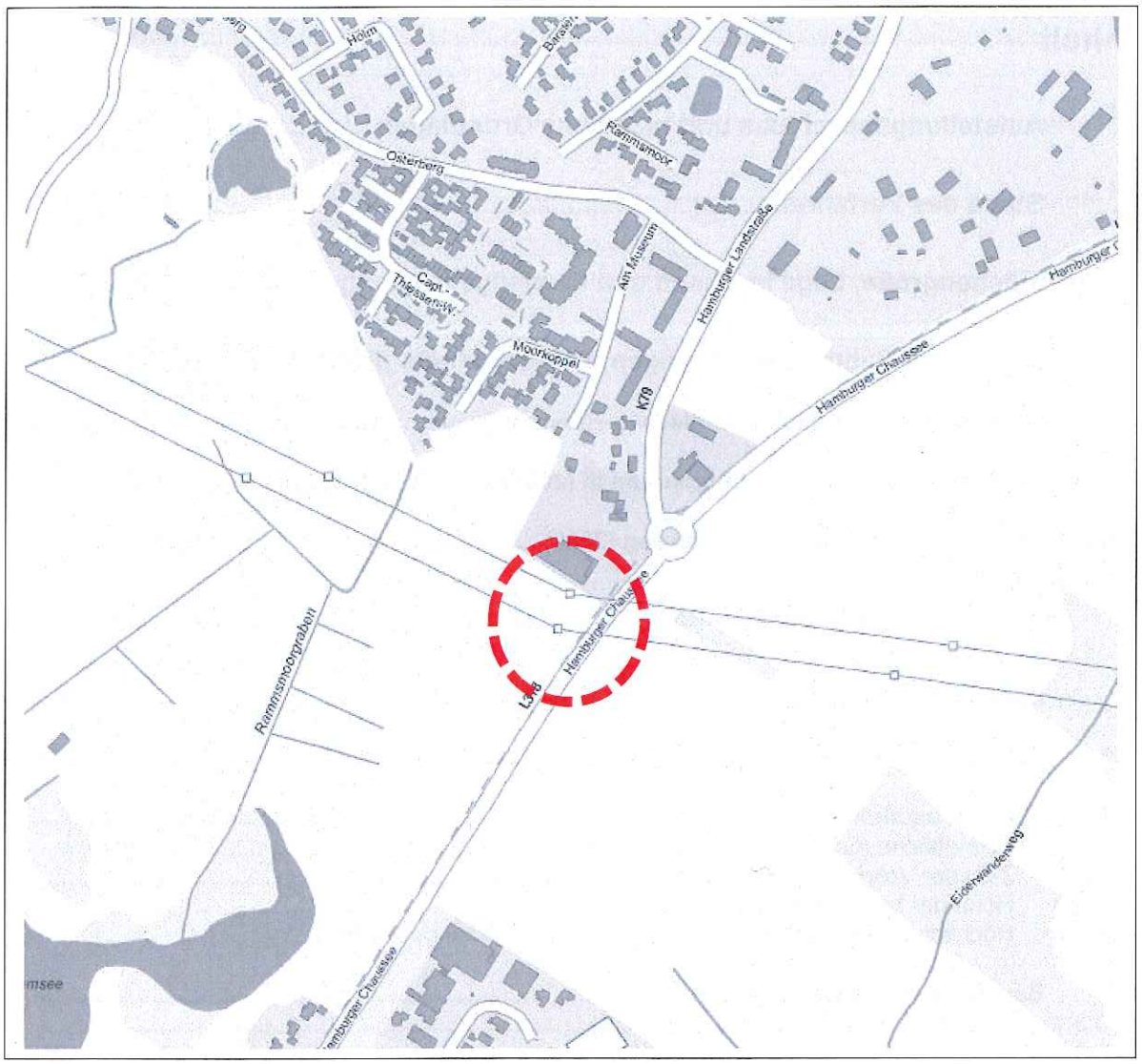

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das „ehemalige Gebiet der Gärtnerei Vorhaben“
der Gemeinde Molfsee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich
östlich: der landwirtschaftlichen Fläche der Flur D5, Flurstück 143,
südlich: der Bebauung "Am Museum 11" und der "Hamburger Landstraße 106" (B-Plan 20 "Osterberg"),
südwestlich: der K 79/ L 318 im Bereich der ARAL-Tankstelle,
nördlich: des "Lebensmitteldiscountmarktes"

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 17.10.2016, 13.03.2017

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a 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**

Inhalt

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen 4

2. Stand des Verfahrens 4

3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung 5

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben 6

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 6

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000) 7

4.3 Flächennutzungsplan, 1. Änderung (2009) 7

5. Anlass und Ziele der Planung 7

6. Inhalte der Planung 8

6.1 Art der baulichen Nutzung 8

6.2 Maß der baulichen Nutzung 9
6.2.1 Grundfläche (GR) 9
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse 10
6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen 10
6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden 10

6.3 Bauweise und Baugrenzen 10
6.3.1 Bauweise 10
6.3.2 Baugrenzen 11

6.4 Gestaltung baulicher Anlagen 11
6.4.1 Dachform 11
6.4.2 Fassaden 11
6.4.3 Dacheindeckungen 12

6.5 Werbeanlagen 12

6.6 Grünordnung 13

6.7 Landschaftspflege und Artenschutz 13
6.7.1 Landschaftspflege 13
6.7.2 Artenschutz 13

6.8 Erschließung 14

6.9 Ver- und Entsorgung 14

7. Hinweis zum Fortbestand der Gültigkeit des B-Planes Nr. 35 15

8. Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm) 15

9. Denkmalschutz 16

10. Altlasten 16

11. Kampfmittel 16

12. Auswirkungen der Planung 16

13. Anlagen 16

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 28.04.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das „ehemalige Gebiet der Gärtnerei Vorhaben" durch die Gemeindevertretung gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2016 öffentlich bekanntgemacht.

Der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss vom 25.09.2014 bezog zunächst sich auf zwei Vorhaben, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 realisiert werden sollten. Da es sich um zwei Vorhabenträger und zwei völlig unabhängige Vorhaben handelt, sollen nunmehr für die beiden Vorhaben zwei Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 35 durchgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde daher geändert. Im vorliegenden Fall wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 durchgeführt. Sie bezieht sich auf das Grundstück an der 'Hamburger Landstraße 108' sowie die Grundstücksfläche 'Am Museum 11a'. Der oben genannte Aufstellungsbeschluss wurde entsprechend von der Gemeinde geändert.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erfolgt nach

- dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015,
- i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013,
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011,
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015,
- dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011,
- und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 1 Ges. v. 14.06.2016, GVOBl. S. 369

2. Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 für das „ehemalige Gebiet der Gärtnerei Vorhaben" gefasst. Der Plangeltungsbereich umfasste den Bereich des dort ansässigen Verbrauchermarktes und Flächen des Grundstückes 'Am Museum 11a' sowie 'Hamburger Landstraße 108'. Es wurde seinerzeit davon ausgegangen, dass das B-Plan Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB durchgeführt werden kann.

Dies konnte nunmehr nach vorliegendem Kenntnisstand nicht mehr erfolgen, da die B-Plan Änderung für den Bereich Verbrauchermarktes als vorhabebezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP) nach § 12 BauGB zu erfolgen hatte. Diesem Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag an, dabei konnten als Vertragspartner nur der Vorhabenträger und die Gemeinde aufgeführt werden. Darüber hinaus war dort der Planungsanlass ein anderer. Somit wurde das Verfahren am 28.04.2016 umgestellt.

Mit dieser Bauleitplanung wird ein bereits überwiegend baulich geprägter Bereich überplant. Für den Plangeltungsbereich liegt der Bebauungsplan Nr. 35 vor, somit ist der Bereich nach

§ 30 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) zu bewerten. Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird nach den Vorschriften von § 13 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB kann sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (EA-Beschluss) wurde durch den Bauausschuss am 08.11.2016 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Auslegung im Amt Molfsee in dem Zeitraum vom 22.11.2016 bis zum 21.12.2017.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 02.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Anregungen und Hinweise wurden der vorgenannten Beteiligungsschritte wurden durch die Gemeindevertretung geprüft.

Bei der Ausfertigung/ Zusammenstellung der Satzungsunterlagen wurde festgestellt, dass bei der Bekanntmachung der falsche Plangeltungsbereich sowie Gebietsbeschreibung verwendet worden ist. Gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind dabei die Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung verletzt worden. Die Folge ist, dass mit der Bekanntmachung die Folgeschritte der öffentlichen Beteiligung zu wiederholen sind.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in dem Zeitraum vom 08.03.2013 bis zum 07.04.2017 durch Auslegung der Unterlagen.

Die Prüfung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte am 25.04.2017 durch den Bauausschuss.

Die Gemeindevertretung hat am 11.05.2017 den Teil A Planzeichnung und den Teil B Text als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

3. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Molfsee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Das Gemeindegebiet liegt südwestlich der Landeshauptstadt Kiel. Es grenzt an das Gemeindegebiet der Landeshauptstadt Kiel an. Die Gemeinde Molfsee besteht aus den Ortsteilen Molfsee, Rammsee und Schulensee. Die Gemeinde hat ca. 4.840 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 liegt im Ortsteil Rammsee. Er liegt westlich des Kreisverkehrs, an dem die Straßen 'Hamburger Chaussee' und 'Hamburger Landstraße' zusammenführen. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der 'Hamburger Landstraße 108' sowie 'Am Museum 11a'.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,69 ha.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Molfsee die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde ist hierbei dem Verdichtungsraum zugeordnet.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden relevanten Ausführungen zu entnehmen:

Als Grundsatz im Kap. 2.5 *Wohnversorgung* wird dargelegt, dass in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden muss. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen.

Ferner heißt es, dass die Schwerpunkte für den Wohnungsbau die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachse sind (Kap. 2.5.2 *Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden,* **Ziff. 2Z**).

Im Kap. 2.6 *Flächenvorsorge für Gewerbe und Industrie,* **Ziff. 1G** wird geschrieben, dass alle Gemeinden unter Beachtung ökologischer und landschaftlicher Gegebenheiten eine bedarfsgerechte Flächenvorsorge für die Erweiterung ortsansässiger Betriebe sowie Ansiedlung ortsangemessener Betriebe zu treffen sind.

Flächen für Gewerbe und Industrie, die nicht den Bedingungen nach Ziffer 2.6 Absatz 1 Satz 1 entsprechen, sind vorrangig in den Schwerpunkten auszuweisen. Schwerpunkte sind Zentrale Orte und Stadtrandkerne sowie Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Kap. 2.6., **2Z**).

Bewertung
Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Somit sind Wohnnutzungen aber gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Entwicklung weicht nicht von den Zielen der Landesplanung ab.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt mit ihren drei Ortsteilen Schulensee, Rammsee und Molfsee auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Die Gemeinde gehört zum Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel.
- Der Plangeltungsbereich liegt in dem Ortsteil Rammsee und ist in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes zu sehen.

Zentrale Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Bewertung
Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 stehen den Zielen des Regionalplanes für den Planungsraum III nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan, 1. Änderung (2009)

Parallel zur Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Bewertung
Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird keine Abweichung zu der Darstellung auf F-Planebene erzeugt.

5. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist es zum einen, die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsbebauungsplanes Nr. 35 zu lockern, das heißt Baugrenzen weiträumiger zu fassen und die zulässigen Grundflächen angemessen höher zu setzen, zum anderen für einen als Gartenland genutzte Bereich ein weiteres Baufenster festzusetzen.

Die wesentliche Änderung für das Plangebiet ergibt sich aus dem neu geschaffen Baurecht für das v.g. Baufenster.

Bewertung
Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Somit sind Wohnnutzungen aber gewerbliche Nutzungen zulässig. Die Entwicklung weicht nicht von den Zielen der Landesplanung ab.

4.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:
- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt mit ihren drei Ortsteilen Schulensee, Rammsee und Molfsee auf der Siedlungsachse 'Kiel - Molfsee - Flintbek - Bordesholm'.
- Die Gemeinde gehört zum Nahbereich der Landeshauptstadt Kiel.
- Der Plangeltungsbereich liegt in dem Ortsteil Rammsee und ist in einem baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes zu sehen.

Zentrale Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

Bewertung
Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 stehen den Zielen des Regionalplanes für den Planungsraum III nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan, 1. Änderung (2009)

Parallel zur Aufstellung der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurde die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.

Bewertung
Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wird keine Abweichung zu der Darstellung auf F-Planebene erzeugt.

5. Anlass und Ziele der Planung

Anlass und Ziel der Planung ist es zum einen, die bestehenden Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsbebauungsplanes Nr. 35 zu lockern, das heißt Baugrenzen weiträumiger zu fassen und die zulässigen Grundflächen angemessen höher zu setzen, zum anderen für einen als Gartenland genutzte Bereich ein weiteres Baufenster festzusetzen.

Die wesentliche Änderung für das Plangebiet ergibt sich aus dem neu geschaffen Baurecht für das v.g. Baufenster.

Das Plangebiet liegt innerhalb einer baulich vorgeprägten Umgebung, lediglich zum Nordwesten grenzt die Fläche an die freie Landschaft, hier jedoch räumlich getrennt durch eine ausgeprägte Grünstruktur, die wiederum Planungsrechtlich gesichert wird.

6. Inhalte der Planung

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 sowie § 6 BauNVO)

Es wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dabei werden folgende Festsetzungen über die zulässigen Nutzungen getroffen.

In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

In dem Mischgebiet (MI) ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Größe von maximal 500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen.

In dem Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 nach § 1 Abs. 5 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 33 GewO - Gewerbeordnung)

I. Wettbüros,
II. Hostessenbetriebe,
III. Bordelle

nicht zulässig.

<u>Begründung</u>
Nördlich des Plangebietes liegt eine wohnbaulich genutzte, überwiegend kleinteilige Bebauungsstruktur und südlich grenzt ein Lebensmitteldiscountmarkt (1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 - VEP) an.

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingang des Ortsteiles Rammsee zu Molfsee.

So gesehen sind Festsetzungen getroffen worden, die bestimmte Nutzungen generell ausschließen oder nur durch Zustimmung der Gemeinde für zulässig erklärt werden, um den allgemeinen Charakter des Ortes zu wahren. Insbesondere sind das Ausmaß und die Art von gewerblichen Nutzungen zu reglementieren, um eine Fehlentwicklung bei der ortsbildprägenden Ortseingangssituation und der angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

Eine besondere Feindifferenzierung bezüglich der zulässigen Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 9 BauNVO wird wie folgt städtebaulich begründet. Die Gemeinde möchte mit dieser Planung vermeiden, dass sich der Standort mit den vorhandenen Einzelhandelsdiscounter

(LIDL) gemäß der 1. vorhabenbezogener Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 im Ortsteil Rammsee durch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben zu einer Einzelhandelsagglomeration entwickelt. Diese Bedenken zur Entstehung einer Einzelhandelsagglomeration, u.a. im Bezug zu benachbarten Einzelhandelsstandorten in Kiel, Molfsee und Flintbek, wurden ebenfalls durch die Landesplanung in den Vorgesprächen erkannt und deutlich gemacht, dass dies nicht gewollt ist.

Weitere Gründe sind zu nennen wie zum Beispiel Vermeidung einer überdurchschnittlichen Zunahme von Quell- und Zielverkehren und einhergehenden zusätzlichen gewerblichen Lärmbelastungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 sowie § 19 BauNVO)

Für die Bauflächen (BFL) 1 und 2 wird die überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil eines Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für Mischgebiete nicht überschritten werden darf.

Für die Baufläche (BFL) 1 ergeben sich folgende Werte:

Flächengröße Flurstücks 7	1.357 m²
Flächengröße Flurstück 149	2.415 m²
Grundstück gesamt	3.772 m²

Festgesetzt wurde eine Grundfläche (GR) von 700 m². Bezogen auf die Grundstücksfläche ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,2 und liegt damit deutlich unter der Obergrenze für Mischgebiete.

Für die Baufläche (BFL) 2 ergeben sich folgende Werte:

Flächengröße Flurstück 150		2.614 m²
Dieses Flurstück wird zerlegt in zwei		
Flurstücke,	nördliche	1.456 m²
	südliche	1.158 m²

Festgesetzt wurden jeweils 260 m². Für das nördliche geplante Grundstück ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,18, für das südliche geplante Grundstück eine Grundflächenzahl (GRZ) von unter 0,22. Die Obergrenze für ein Mischgebiet wird somit in beiden Fällen eingehalten.

Die Grundflächen der Bauflächen (BFL) mit den bebauten Baufenstern ergeben sich nicht aus der Bruttogrundfläche der jeweiligen Bestandsgebäude, sondern stellen die Flächenanteile der Bruttogrundflächen inklusive Handlungsspielräume dar (Beispielsweise Anbauten, Erweiterungen der Balkone, etc.). Die jeweiligen Baufenster sind größer als die festgesetzten Grundflächen.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

Im Bebauungsplan wird die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Es handelt sich dabei teilweise um Bestandübernahmen.
Für das neue Baufenster wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die vorgenommenen Festsetzungen orientieren sich an die vorhandene Umgebungsstruktur. Die angrenzende Bebauung an der Straße 'Am Museum' ist eine überwiegend eingeschossige Bauweise.

6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die Bauflächen (BFL) 1 und 2 werden die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die festgeschriebene Höhenangabe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) überschritten werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und sind mit der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung zu bringen.

Durch die Vermessung sind bei den Bestandgebäuden die Trauf- und Firsthöhen aufgenommen worden. Die festgesetzten Höhen geben die Werte des Aufmaßes wieder, beinhalten aber auch Handlungsspielraum für beispielsweise energietechnische Sanierungen.

6.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Mischgebiet (MI) der Baufläche (BFL) 2 sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus (E) sowie eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe (D) zulässig.

Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Gebäude nicht zu überdimensioniert werden und sich in die dörfliche Umgebung einfügen. Zudem wäre der ruhende Verkehr auf den privaten Grundstücken bei mehr als zwei Wohnungen pro Einzelhaus nur schwer unterzubringen.

6.3 Bauweise und Baugrenzen

6.3.1 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Für die Baufläche (BFL) 1 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise können Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der aufgeführten Hausformen darf dabei maximal 50 m betragen. Bei dem Bestandgebäude

handelt es sich um mehrere zusammengefügte Baukörper, die Gebäudelänge liegt dabei unter 50 m.

Für die Baufenster der Baufläche (BFL) werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser (ED) festgesetzt und entspricht der Bebauungsstruktur im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld.

6.3.2 Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenze der Baufläche (BFL) 1 wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 übernommen. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudebestand, grenzen diesen aber nicht parzellenscharf ab, so dass zu vielen Seiten Entwicklungsspielräume bleiben.

Die Baugrenzen der Baufläche (BFL) 2 sind ausreichend bemessen worden, um Einzel- oder Doppelhäuser zu realisieren. Das nördliche Baufenster orientiert sich zudem an das vorhandene Gebäude inklusive eines Entwicklungsspielraumes.

6.4 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.4.1 Dachform

Für die Bauflächen (BFL) 1 und 2 wird eine Dachneigung (DN) bis maximal 45 ° festgesetzt. Es wird nur der maximal zulässige Wert angegeben, Dachneigungen kleiner/ gleich 45° bis hin zu Flächendächern sind und in allen Bereichen zulässig.
Diese Festsetzung orientiert sich an die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 35.

Die vorgenommene Festsetzung erfolgte auf Grundlage der Bestandsgebäude sowie der umgebenen Bebauungsstruktur.

6.4.2 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Anthrazit zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. Nicht glänzende Metallfassaden in den v.g. Farben sind zulässig.

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten

6.4.3 Dacheindeckungen

In dem Mischgebiet (MI) sind als Dacheindeckung für die geneigten Dächer nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, braun und anthrazit zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind auch andere nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.
Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit nicht hochglänzenden Dachmaterialien zulässig.

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, sind Farben festgesetzt worden, die weit verbreitet und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

Flachdächer und flach geneigte Dächern können aufgrund statischer Voraussetzungen und hydraulischen Verhaltens mit abweichenden Dacheindeckungsmaterialen eingedeckt werden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.
Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
Gründächer sind ebenfalls aus ökologischen Gesichtspunkten zulässig. Gründächer tragen zu einem positiven Kleinklima bei und bieten den Vorteil, dass anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit nicht hochglänzenden Dachmaterialien zulässig.
Die genannten baulichen Anlagen sind untergeordnet. Die Dacheindeckungsmaterialen sind konstruktiv bedingt vorgegeben.

6.5 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Werbeanlagen dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassade nicht überdecken noch überschneiden.

Werbeanlagen in der Dachzone sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ - flächen zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegten Licht sind unzulässig.

Der Reglungsbedarf wird damit begründet, dass bei ungesteuerter Werbeaktivität negative Auswirkungen nicht nur auf das Orts- und Landschaftsbildbild sondern auch auf den Außenauftritt der einzelnen Betriebe zu erwarten sind. Reizüberflutungen, die von

übermäßiger und ungeordneter Werbung ausgehen können, sind für einzelne Betriebe kontraproduktiv und aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

6.6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Es werden grünordnerischen Festsetzungen in der vorliegenden Planung für die bestehende nordwestliche Gehölzstruktur sowie für die Einzelbäume getroffen, um diese weitestgehend zu erhalten. Diese Gehölzstruktur wurde in der Ursprungsfassung bereits berücksichtigt und stellt gesamt gesehen eine naturräumliche Grenze zum unbebauten Außenbereich dar. Rückwärtig zu dieser Fläche liegt ein Fuß- und Radweg, der den Lebensmitteldiscounter südlich des Plangeltungsbereichs zur Straße 'Am Museum' verbindet.

6.7 Landschaftspflege und Artenschutz

6.7.1 Landschaftspflege

Durch die Bauleitplanung werden unbebaute Flächenanteile im geringen Umfang überbaut. Die Planung wird somit im geringfügigen Umfang zu zusätzlichen Flächenversiegelungen führen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt ist, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Das bedeutet, dass bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung grundsätzlich keine Anwendung findet und sich somit kein Ausgleichsbedarf ergibt.

6.7.2 Artenschutz

In der angrenzenden nordwestlichen Grünstruktur können Vögel vorkommen, die dort brüten. Folgende Vogelarten können dort erwartet werden: Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zilpzalp, Fitis, Gartengrasmücke, Klappergrasmücke und Mönchsgrasmücke.

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten.

Die vorliegende Planung führt zu keinem Verlust der vorhandenen Bruthabitate. Störungen sind nur im Rahmen der Hochbauplanung/ während der Bauphase zu erwarten. Somit ergeben sich temporäre Beeinträchtigungen für die vorkommenden Vogelarten.

Die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die vorliegende Planung nicht erfüllt.

6.8 Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils erschlossen. Das neu geschaffene Baufenster wird über einen Stichweg von der Straße 'Am Museum' erreicht. Dieser Stichweg wird keine öffentliche Straße werden, sondern mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewidmet. Die Straße 'Am Museum' wiederum ist an die 'Hamburger Landstraße' angebunden, weiterführend unter anderen zum Kreisverkehr an der Straße 'Hamburger Chaussee' (L 318).

6.9 Ver- und Entsorgung

Die Bestandsgebäude im Plangebiet sind an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die vorliegende Planung sind geringfügige Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung zu erwarten.

Wasserversorgung:
Das Wasserversorgungsnetz erstellt und betreibt die Stadtwerke Kiel AG.

Löschwasserversorgung:
Der Brandschutz gehört zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde Molfsee. Geforderte Löschwassermengen aufgrund der baulichen Nutzung sind mit dem Bauordnungsamt der Gemeinde Molfsee abzustimmen. Die Stadtwerke Kiel AG können auf Anfrage die möglichen Entnahmemengen aus dem öffentlichen (Trink-) Wasserversorgungsnetz ermitteln. Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten - im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405. Es wird auf das Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz – BrSchG) § 2 hingewiesen.

Schmutzwasserbeseitigung
Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde übergibt das Schmutzwasser an die Stadtentwässerung der Landeshauptstadt Kiel. Die Klärung des Schmutzwassers erfolgt im Klärwerk 'Bülk' der Landeshauptstadt Kiel.

Regenwasserbeseitigung
Durch mögliche zusätzliche Flächenversiegelungen sind wasserwirtschaftliche Maßnahmen vorzusehen, dass das anfallende Oberflächenwasser über beispielsweise Regenrückhaltebecken gedrosselt in den öffentlichen Regewasserkanal eingeleitet werden. Der Drosselabfluss Q Dr = max. 16l/s ist über ein solches Drosselwerk sicherzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, das aufgrund erhöhter Abflussspenden aus Oberflächenwasser durch weitere bauliche Anlagen die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verbandsanlage überschritten wird, die daraus resultierenden planerischen und baulichen Maßnahmen an den Verbandsanlagen zu Lasten des Antragstellers gehen.

Fernmeldeeinrichtungen/Telekommunikation
Die Gemeinde Molfsee ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Stromversorgungnetz:
Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Versorgung mit Gas
Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Müllentsorgung
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR) durchgeführt. An den Abholtagen sind Mülltonnen, Wertstoffsäcke sowie Sperrmüll und ggf. Strauchschnitt im Bereich der Wendeanlage der Straße am Museum bereitzustellen.

Allgemeiner Hinweis zu Baumpflanzungen und Abständen
Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand 2,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen einzuhalten. Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Die Leitungstrassen müssen für uns jederzeit zugänglich sein. Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.

7. Hinweis zum Fortbestand der Gültigkeit des B-Planes Nr. 35

Die bestehende Satzung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Molfsee hat innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Molfsee keine Gültigkeit mehr.

Erläuterung
Es wird in der Begründung der Hinweis eingestellt mit der Rechtsfolge, dass eine Überplanung ohne Teilaufhebung gemacht wird. Der Planteil wird außer Kraft gesetzt, lebt aber bei Unwirksamkeit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wieder auf.

8. Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbelärm nach TA Lärm)

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Molfsee wurde eine lärmtechnische Untersuchung für Gewerbelärm erstellt. Begründet wurde diese lärmtechnische Untersuchung, da durch die Erweiterung der Verkaufsfläche eine Erhöhung des Kundenverkehrs und Anlieferungsverkehrs in der Regel einhergeht. Darüber hinaus wurde geprüft, inwieweit durch den Gewerbelärm Beeinträchtigungen bei der bisher unbebauten Fläche (südliches Baufenster der Baufläche (BFL) 2) zu erwarten sind.

Fazit der lärmtechnischen Untersuchung ist, dass keine Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden müssen. Im Zuge der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 sind im Durchführungsvertrag verpflichtende Nutzungszeiträume des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferung des Discountmarktes vertraglich geregelt.

Dieses Gutachten liegt als Anlage den Unterlagen bei.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Gemäß § 15 DSchG erfolgt der Hinweis: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

10. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet. Teile des Areals wurden von der ehemaligen Gärtnerei Vorhaben genutzt, im Zuge der Vorhabenumsetzung ist auf die Verpflichtung zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu achten.

Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde (uBB) umgehend zu informieren.

11. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Molfsee nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

12. Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen dieser Planung sind nicht zu erwarten. Wie eingangs geschrieben, können durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Bestandsgebäude besser ausgenutzt werden, da die Baugrenzen großzügiger gefasst werden. Darüber hinaus kann zukünftig eine als Garten genutzte Fläche baulich genutzt werden.
Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 erfolgt eine geringfügige bauliche Nachverdichtung.

Die Flächen sind insgesamt verkehrlich Erschlossen, die rückwärtige verbleibende Fläche wird über einen privatrechtlich gesicherten Stichweg (Geh,- Fahr- und Leitungsrecht) gesichert. Ein höheres Verkehrsaufkommen ist aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten.

13. Anlagen

Lärmtechnische Untersuchung, Gewerbelärm nach TA Lärm, erstellt durch das Wasser- und Verkehrskontor (WVK) in Neumünster, in der Fassung vom 11. Jul. 2016.

Die Begründung wurde am 11.05.2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Molfsee, den 06.09.2017

Unterschrift/Siegel

GEMEINDE MOLFSEE 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 17.10.2016, 13.03.2017

B2K
BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de