

**Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20
der Gemeinde Molfsee, Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Für das Grundstück ‚Am Museum 2‘, südwestlich der Straßenkreuzung
‚Osterberg / Am Museum‘ im Ortsteil Rammsee der Gemeinde Molfsee

Bearbeitung:

B2K | BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 04 31 / 66 46 99-0 - Fax: 04 31 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand:

17.10.2017

Art des Verfahrens:

Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | **Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)**

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | **§ 3 (2) BauGB** | **§ 4 (2) BauGB** | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
1.1. Allgemeines	3
1.2. Rechtliche Grundlagen	3
2. Lage, Größe, Nutzung und Situation des Plangebietes	4
3. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	4
3.1. Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	5
3.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte	6
3.2. Flächennutzungsplanung	6
3.3. Rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.1. Art der baulichen Nutzung	7
4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	8
4.2.1. Festsetzung zur Grundfläche (GR)	8
4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse	8
4.2.3. Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)	8
4.2.4. Offene Bauweise	9
4.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	9
4.3. Gebäudegestaltung	9
4.3.1. Festsetzung zur Dachneigung (DN)	9
4.3.2. Fassaden	9
4.3.3. Dacheindeckungen	9
4.4. Verkehrsflächen, Erschließung, ruhender Verkehr	9
4.4.1. Erschließung	9
4.4.2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	10
4.5. Grünordnung	10
5. Artenschutz	10
6. Ver- und Entsorgung	11
7. Bestehende Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20	11
8. Altlasten	12
9. Denkmalschutz	12
10. Kampfmittel	12
11. Weitere Hinweise	12
12. Auswirkungen der Planung	13

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1. Allgemeines

Die Neuaufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Molfsee (Kreis Rendsburg-Eckernförde) für das Grundstück „Am Museum 2“ im Ortsteil Rammsee erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2017.

Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung (zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015), i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung vom 23.01.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013), der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) in der aktuell gültigen Fassung vom 18.12.1990 (zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011), dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der aktuell gültigen Fassung vom 29.07.2017 (zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015), dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der aktuell gültigen Fassung vom 24.02.2010 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016) sowie der aktuell gültigen Fassung der *Landesbauordnung Schleswig-Holstein* (LBO-SH).

1.2. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine reine Innenbereichsfläche der Gemeinde Molfsee handelt und das anvisierte Vorhaben lediglich eine Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Molfsee) darstellt. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 20.000m²;
- ✓ Überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Durch die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern liegt nicht vor.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird auf die Umweltprüfung (Umweltbericht) verzichtet, weil es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 auf die frühzeitige

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten.

2. Lage, Größe, Nutzung und Situation des Plangebietes

Die Gemeinde Molfsee im Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein, grenzt am südlichen Rand an die Landeshauptstadt Kiel an und liegt an der Bundesautobahn 215 (Kiel - Neumünster) im Moränengebiet der oberen Eider. Sie besteht aus den drei Ortsteilen Molfsee, Rammsee und Schulensee, führt die Verwaltungsgeschäfte des gleichnamigen Amtes und hat ca. 4.884 Einwohner (Stand 31. Dezember 2015).

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Rammsee der Gemeinde Molfsee (Kreis Rendsburg-Eckernförde), südlich der Straße „Osterberg“ und westlich der Straße „Am Museum“, unmittelbar südwestlich an deren Kreuzungspunkt. Es umfasst die Flurstücke 150, 127, 131 und einem Teilbereichs des Flurstückes 509.

Die überplante Fläche ist ca. 2.209 m² groß. Derzeit befindet sich auf dem Flurstück 127 ein leer stehender Baukörper, welcher vormals als Einzelhandelsfläche genutzt wurde. Auf dem Flurstück 150 befinden sich, nordwestlich dieses Gebäudes, Erschließungsflächen und Stellplätze.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Plangebietes sowie die überplanten Grundstücke bzw. Flurstücke werden in der Planzeichnung dargestellt, die Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

Anlass der Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Molfsee ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der vorstehend beschriebenen Leerstandsfläche im Ortsteil Rammsee zu schaffen.

Das Gebäude auf dem Gelände unterlag einer Einzelhandelsnutzung und steht seit längerem teilweise leer. Ein kleiner Teilbereich wird derzeit als Lagerfläche genutzt.

Nach den Plänen des Vorhabenträgers soll das alte Bestandsgebäude abgerissen und durch zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten ersetzt werden. Damit der Vorhabenträger seine Planung umsetzen kann, muss der bestehende Bebauungsplan (6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20) angepasst werden. Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, eine Wohnbebauung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu ermöglichen, welche städtebaulich auf die Schaffung von neuem Wohnraum abzielt, wie es in den Zielsetzungen der aktuellen Entwicklungspolitik vorrangig gefordert wird.

Die Ausweisung entsprechender Stellplätze (1,5 pro Wohneinheit) soll in optimierter Form sowohl auf dem Areal der bisherigen Stellplatzanlage stattfinden, wie auch im angrenzenden Randbereich an der Straße „Am Museum“.

3.1. Landes- und Regionalplanung

Die aufzustellenden Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung anzupassen“.

3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Molfsee folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt entlang der Landesentwicklungsachse an der A 215
- Befindet sich entlang der Siedlungsachsengrundrichtung auf der Siedlungsachse Kiel - Bordesholm
- Liegt an einer zwei- oder mehrgleisigen Bahnstrecke (ohne Bahnhof)

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zum Thema „Landesentwicklungsachsen“ folgende Ausführungen zu entnehmen:

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die s.g. Landesentwicklungsachsen, welche sich an den Bundesautobahnen im Land orientieren, zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein markieren, welche für Räume an überregionalen Verkehrswegen besondere Wachstumsperspektiven aufzeigen. Es stehen dabei zukünftig wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklungsziele sowie die Förderung von Kooperationen im Vordergrund. Die Landesentwicklungsachsen unterscheiden sich allerdings von den s.g. Siedlungsachsen, welche in den Regionalplänen flächig abgegrenzt werden und ihrerseits Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung darstellen.

Bzgl. besagter „Siedlungsachsen“ weist der Landesentwicklungsplan folgende Ausführungen auf:

Zur Vermeidung einer weitläufigen, ringförmigen Ausbreitung von Siedlungsflächen im Umland großer städtischer Zentren soll die künftige Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig auf bzw. entlang der ausgewiesenen Siedlungsachsen erfolgen.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen. Dabei hat die Innenentwicklung stets

Vorrang vor der Außenentwicklung – somit sind neue Wohnungen (nach den gegebenen Möglichkeiten vor Ort) immer zuerst auf bereits erschlossenen Flächen innerhalb des Siedlungsraumes zu errichten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein geplantes Wohngebiet, welches auf einer bereits erschlossenen und durch einen Bebauungs- sowie Flächennutzungsplan vorbereiteten Fläche liegt. Anlass und Ziel dieser Planung widersprechen den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes daher nicht, sondern entsprechen vielmehr dessen vorrangigen Zielsetzungen bzgl. Wohnraumschaffung und Siedlungsentwicklung.

3.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde.

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Liegt im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- Liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen
- Befindet sich an einem regionalen Grünzug

Bewertung

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben dieses Planes stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

3.2. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee mit Stand vom 15.11.2005 wird der größte Teil des Plangeltungsbereiches bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen, lediglich ein kleiner Teilbereich des Flurstückes 509 wird als Sondergebietsfläche Altersheim dargestellt. Da auf diesem Teilstück jedoch keine Veränderung bzw. kein Eingriff stattfindet, entwickelt sich die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 aus dem bestehenden Flächennutzungsplan.

Bewertung

Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 steht überdies nicht im Widerspruch zum festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Molfsee.

3.3. Rechtskräftige 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 sollten bereits schon die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der beschriebenen Flächen geschaffen werden.

Geplant war der Abriss des Bestandsgebäudes und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses. In der Erdgeschosebene und dem 1. Obergeschoss sollten

nach Plänen des Investors Mieteinheiten für Büro- und Dienstleistungsgewerbe entstehen, in der Staffelgeschossebene Wohnungen. Aufgrund der geänderten Nutzung war es auch notwendig, die bestehende Stellplatzanlage zu überplanen. Aufgrund der Stellplatzproblematik wurden Flurstücke bzw. Grundstücksflächenanteile östlich der Straße „Am Museum“ sowie die Straße selbst in die Planung mit eingeschlossen.

Aufgrund der v.g. Planungsidee wurde ein Mischgebiet ausgewiesen, der Flächennutzungsplan sollte zu einem späteren Zeitplan geändert werden.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Rahmen eines Verfahrens nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Bewertung

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist seit Mitte 2010 rechtskräftig. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten mit der Änderung des Bebauungsplanes, wurden bis dato nicht umgesetzt. Das Bestandsgebäude steht seitdem immer noch teilweise leer.

Mit der vorliegenden Planung sieht die Gemeinde die Möglichkeit, das Areal nun Bedarfsgerecht zu entwickeln. Dabei wird der Bebauungsplan insofern geändert, dass auch ein anderes wohnbauliches Konzept entwickelt werden kann.

Des Weiteren wurde der Flächennutzungsplan für den Plangeltungsbereich bis dato nicht zu einem Mischgebiet geändert. Da dieser für den Bereich ein Wohngebiet nach § 1 Abs. 1 BauNVO darstellt, ist die mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes hinfällig.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird gemäß den Planungsansätzen des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Um diese Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes sinnvoll und zukunftsorientiert anzusiedeln und daher künftig auch nicht zu stören, werden in diesem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im Normalfall nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ ausgeschlossen. Die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO („Schank- und Speisewirtschaften“) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um eine orts- und lageverträgliche Wohnbauentwicklung innerhalb eines größtenteils durch Wohnen genutzten Umfeldes zu gewährleisten. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen würde es sich um für diesen Bereich untypische Nutzungsstrukturen handeln, welche ein qualitativ ansprechendes Wohnumfeld mitunter erheblich beeinträchtigen könnten. Dabei spielen insbesondere mögliche Immissionen

durch Verkehrs-, Gewerbe- oder Freizeitlärm oder ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu den Betriebszeiten eine entscheidende Rolle.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Im vorliegenden Bebauungskonzept sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Drei Vollgeschosse (III);
- Zulässige Grundfläche (GR) von maximal 280 m² je Baufenster;
- Zulässige Gebäudehöhe (GH) von maximal 12,60 m über den ausgewiesenen Höhenbezugspunkten (HbP);
- Offene Bauweise;
- Zulässige Dachneigung (DN) von maximal 15°;

4.2.1. Festsetzung zur Grundfläche (GR)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Höchstmaß der Grundfläche (GR_{max}) für jedes Baufenster auf ein Maximum von 280 m² festgesetzt. Diese Beschränkung der maximalen Grundfläche wird vorgenommen, um die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihren Dimensionen zu beschränken und in einem städtebaulich verträglichen Rahmen zu halten, welcher sich in die umliegende Bebauungsstruktur einfügt.

Grundstücksfläche ¹ :	ca.	2.083 m ²
Zulässige GR x 2 (je Baufenster)		560 m ²

Rein rechnerisch ergibt sich für den Plangeltungsbereich eine GRZ von ca. 0,27. Der Wert liegt somit unterhalb des für allgemeine Wohngebiete festgelegten Höchstwerts von 0,4 nach § 17 BauNVO.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf eine zulässige Anzahl von drei (III) Geschossen pro Gebäude festgesetzt. Dies berücksichtigt die benachbarten Bebauungsstrukturen und ist im Sinne einer ortsüblichen Höhenentwicklung planerisch vertretbar.

4.2.3. Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}) durch die Höhenangabe über Höhenbezugspunkt (HbP) festgesetzt. Diese wird durch die Oberkante des Daches, einschließlich Gauben und anderer Dachaufbauten, begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- oder Solaranlagen o.vgl.) bis zu 1,00 m überschritten werden.

Als maximale Gebäudehöhe sind innerhalb des Plangebietes 12,60 m über Höhenbezugspunkt zulässig. Dies entspricht einer potenziellen Gesamthöhe von 42,10 m über Normalnull (NN) und ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung vertretbar.

¹ Plangeltungsbereich ohne den Flächenanteil aus dem Flurstück 509

4.2.4. Offene Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Bebauung ausschließlich für Gebäude in offener Bauweise (o) festgesetzt. Hiermit können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände (gemäß LBO-SH) errichtet werden. Dabei bleibt es freigestellt, ob Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Sämtliche Gebäude dieser offenen Bauweise dürfen allerdings nur maximal 50m lang werden.

4.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Im Bebauungsplan werden zwei Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich auf die vorliegende Hochbauplanung, es sollen zwei Gebäude errichtet werden.

4.3. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

4.3.1. Festsetzung zur Dachneigung (DN)

Aufgrund der Ausformung der geplanten Gebäude sollen die Dachflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) möglichst unscheinbar und zurückhaltend ausgebildet werden, damit das Gebäude verträglich in die Umgebungsbebauung integriert werden kann. Daher wird die zulässige Dachneigung (DN) auf ein Maximum von 15° festgesetzt.

4.3.2. Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für alle baulichen Anlagen als Fassadenmaterialien nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot, Rot-braun sowie Putz in den Farben Rot, Rot-braun, Weiß oder grau zulässig. Diese vorgenommenen Festsetzungen sollen die Gebäude harmonisch in die städtebauliche Umgebungsbebauung einfügen.

4.3.3. Dacheindeckungen

Für die Gebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur geneigte Dächer (Festsetzungen zur Dachneigung s.o.) aus nicht-hochglänzenden Materialien in den Farben Rot, Rot-braun, Anthrazitfarben oder Schwarz zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenso zulässig wie begrünte Dächer (lebende Pflanzen). Durch diese Festsetzung der Materialien sollen sich die Gebäude konfliktfrei in die vorhandene Bebauungsstruktur der Umgebung einfinden.

4.4. Verkehrsflächen, Erschließung, ruhender Verkehr

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

4.4.1. Erschließung

Die Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt vorrangig über eine Zufahrt aus der Straße „Osterberg“. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht hierüber den Zugang zur primären Stellplatzanlage vor. Die zusätzliche Stellplatzfläche, welche sich entlang der Straße „Am Museum“ befindet, wird über einen direkten Zugang aus dieser Verkehrsfläche erschlossen. Durch diese Gebietszugänge wird der Planungsbereich m.H. der vorhandenen Straßen ausreichend und gut erschlossen.

4.4.2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie deren entsprechende Zufahrten sind auf den gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig. Die vorhandene Vorhabenplanung sieht innerhalb des Planungsbereiches eine Anzahl von insgesamt 46 Stellplätzen vor, welche vor allem den vorhabeneigenen Bedarf bedienen. Die zusätzlich ausgewiesenen Stellplätze im östlichen Teil des Planungsbereiches entlang des Straßenraumes der Straße „Am Museum“ sollen auch zur Entlastung der Parkraumsituation der gegenüberliegenden Bebauung beitragen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine Herstellung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit des Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest.

Im Bereich der Zufahrt zur nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, der Straße „Osterberg“, soll ein Stellplatz für Abfallbehälter in Form eines zentralen Müllsammelplatzes für sämtliche Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes (WA) hergerichtet werden. Der genaue Standort ist dabei flexibel auswählbar.

4.5. Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen. Ferner kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zur Anwendung.

Dennoch werden einzelne Festsetzungen zur freiräumlichen Gestaltung vorgenommen, um das Plangebiet in das Ortsbild einzubinden.

Zur Eingrünung des Plangebietes sollen entlang des Gehweges sieben Bäume gepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Es ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 14-16 cm Stammumfang. Es sind einheimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden.

Des Weiteren werden drei Bäume als 'zu erhalten' festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein Baum einer einheimischen, standortgerechten Baumart zu pflanzen. In diesem Fall ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 14-16 cm Stammumfang.

5. Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Siedlungsgrundstück. Das Gebäude und die Gehölze stellen Bruthabitate für Vogelarten dar. Hierbei handelt es sich um Vogelarten, die wenig störungsempfindlich sind und die in Gärten und auf bebauten Grundstücken im Allgemeinen häufig anzutreffen sind. Am Gebäude können die Bachstelze und der Hausrotschwanz brüten. In den Gebüschern können Amsel, Zaunkönig und Grasmücken-Arten vorkommen.

Der Verlust von Bruthabitaten, der sich durch den Abriss des Gebäudes und die Beseitigung von Gehölzen ergeben wird, wird keine Auswirkungen auf den guten Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten haben.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser innerhalb des Planungsbereiches erfolgt über die Stadtwerke Kiel AG.

Löschwasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel AG ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten - im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes - zur Entnahme von Löschwasser genutzt werden (unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405). Es wird außerdem auf § 2 des Gesetzes zum Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (Brandschutzgesetz BrSchG) hingewiesen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch die Einleitung vor Ort in die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation.

Regenwasserversickerung, Oberflächenentwässerung

Niederschlagswassereinleitungen in Oberflächenwasser oder Grundwasser bedürfen im Grundsatz einer Erlaubnis gemäß § 7 WHG i.V.m. § 21 LWG. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die zuständige Wasserbehörde im gesonderten Antragsverfahren.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone muss ein Nachweis der Machbarkeit im Rahmen des Bauantrages bzw. Entwässerungsantrages vorgelegt und die Erlaubnis beantragt werden. Bei allen anderen Einleitungen (Sickerschächte, Vorflut o.ä.) ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der zuständigen unteren Wasserbehörde einzureichen.

Versorgung mit Energie (Strom, Gas)

Den Betrieb der Strom- und Gasenergienetze stellt die Netzgesellschaft der Stadtwerke Kiel AG sicher.

Tiefenbohrungen, die für eine evtl. Nutzung von Erdwärme erforderlich wären, sind der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Ausführung der entsprechenden Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises anzuzeigen.

Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen (Telefon, Internet etc.) wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird gemäß der Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde durch die AWR (Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH) abgewickelt.

7. Bestehende Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Bestehende Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 hat innerhalb des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Molfsee keine Gültigkeit mehr.

Es wird in die 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wieder auf.

8. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

9. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Werden Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist 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 Grundstücks oder des Gewässers, auf der 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.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Molfsee nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes sehr unwahrscheinlich. Hinzu kommt, dass die Fläche bereits bebaut ist und keine entsprechenden Vorkommen bekannt sind.

Da Zufallsfunde von Munition allerdings nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sind diese im Zweifelsfall unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden. Überdies ist die Fundstelle entsprechend zu sichern und vor jeglichen Bewegungen oder Eingriffen zu schützen.

11. Weitere Hinweise

Artenschutz

Die Gehölze dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. (bzw. 29.02.) beseitigt werden. Der Abriss des Gebäudes darf ebenfalls nur in dem vorgenannten Zeitraum erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bei dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 keine bodenordnenden Maßnahmen durch die Gemeinde Molfsee erforderlich.

12. Auswirkungen der Planung

Bei der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld oder die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten. Tatsächlich handelt es sich bei der zugrunde liegenden Bauplanung vielmehr um eine Maßnahme der Nachverdichtung im Sinne der übergeordneten Zielsetzungen zur Wohnraumschaffung bzw. Wohnraumversorgung des Landes Schleswig-Holstein und des Bundes.

Lange Zeit wurde das Gelände bzw. seine vorhandene Bestandsbebauung durch einen Supermarkt zur Nahversorgung genutzt, was auch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen mit sich zog. Durch den darauffolgenden Leerstand befinden sich sowohl Gebäude als auch Gelände in einem unansehnlichen Gesamtzustand. Die vorliegende Planung beabsichtigt, diese Defizite zu beheben und stattdessen eine zukunftsorientierte Wohnbebauung in qualitativ und quantitativ zeitgemäßer Ausformung zu schaffen.

Die Vorgaben der übergeordneten Rechtsgrundlagen und Raumplanungen werden berücksichtigt und stehen in keinem konträren Verhältnis zu der dargelegten Vorhabenplanung.

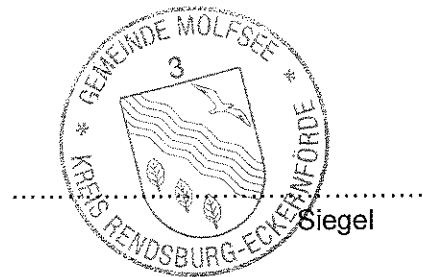
Die Umsetzung dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ist für die Gemeinde Molfsee eine sinnvolle Möglichkeit, in städtebaulich verträglichem Maße eine Fläche des Siedlungsinnenbereiches umzunutzen bzw. nachzuverdichten und eine sinnvolle und gestalterisch unaufgeregte Einbindung in die umgebenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen zu schaffen.

Diese Begründung wurde am 22.03.18 gebilligt durch
den Beschluss der Gemeindevertretung.

Molfsee, den 26.03.2018

Gemeinde Molfsee

J. G. G. G.
Bürgermeister/in



Aufgestellt: Kiel, den 17.10.2017

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de