

BEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 23 A
FÜR DAS GEBIET "BORNKROG"
DER GEMEINDE MOLFSEE,
KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE**

Aufgestellt im Juli 2001

BOCK, SCHULZ UND JÄNICKE

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

SKANDINAVIENDAMM 251

24109 KIEL

☎ 0431/535880, FAX: 531080

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Lage des Plangebietes.....	4
4. Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
5. Planinhalt und Festsetzungen	5
5.1 Baugebiete	5
5.2 Grünplanung	7
5.3 Verkehrserschließung	7
5.4 Lärmschutz	8
5.5 Technische Infrastruktur	10
6. Bodenordnende Maßnahmen	10

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 23 A ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Molfsee stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 A gemischte Bauflächen dar. Wie unter Pkt. 3 (Ziel und Zweck der Planaufstellung) dieser Begründung näher ausgeführt, hat sich in einigen Bereichen Molfsees, wie auch im Plangebiet des B-Planes Nr. 23 A, im Laufe der Zeit ein Strukturwandel von einer ehemals in Teilen auch landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung zu einer überwiegenden Wohnnutzung vollzogen. Parallel zur Aufstellung des B - Planes Nr. 23 A wurde die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt und vom Innenministerium des Landes Schleswig - Holstein genehmigt, die für die betroffenen Bereiche Wohnbauflächen darstellen wird.

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 A entwickeln sich aus den Darstellungen der 11. Änderung des F-Planes. Zu gegebener Zeit werden die Darstellungen der 11. Änderung des F - Planes in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molfsee übernommen werden, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet, und in dem die ortsplanerischen Ziele der Gemeinde Molfsee für das gesamte Gemeindegebiet aktualisiert, fortgeschrieben und dargestellt werden.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.04.1996 von der Gemeindevertretung gefasst. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 15.05.1997 durchgeführt. Die wichtigsten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.11.1997 frühzeitig an der Planung beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 A mit Begründung wurde am 21.01.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.03.1999 bis einschließlich 09.04.1999. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.02.1999 erneut beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des B - Planes Nr. 23 A ist nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat daher nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 10.04.2000 bis einschließlich 25.04.2000 gemäß § 3 (3) BauGB auf zwei Wochen verkürzt erneut öffentlich ausgelegt. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2000 erneut beteiligt. Teil der Planung ist nunmehr auch:

- die Bepflanzung im westlichen Bereich des Bornkrogsweges als Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbepflanzung, und als Ersatz für die durch die notwendige Verbreiterung der Straße fortfallende Bepflanzung,
- die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche in den Teilgebieten 2,4 und 7.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 08.07.1999 und 04.10.2001 abschließend über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten.

Das am 01.01.1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch (BauGB) regelt in § 233 Abs. 1 (Allgemeine Überleitungsvorschriften) die Überleitung für Verfahren, die vor Inkraft treten des neuen BauGB förmlich eingeleitet wurden. Hiernach werden diese Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, wobei einzelne gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte, die noch nicht begonnen wurden, auch nach den Vorschriften des neuen BauGB durchgeführt werden können. Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 23 A ist vor dem Satzungsbeschluss auf die neuen Rechtsvorschriften übergeleitet worden.

In der Sitzung am 04.10.2001 wurde der Bebauungsplan Nr. 23 A der Gemeinde Molfsee von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

4. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Die Ziele der Planaufstellung sind im wesentlichen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Einbindung der Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die Bewahrung des Charakters des baulichen Bestandes im Plangebiet,
- die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes.

Das Plangebiet befindet sich im historischen Ortsteil von Molfsee, in dem noch eine Vielzahl von ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden erhalten sind. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung der Hofstellen hat sich im Laufe der Zeit ein Strukturwandel vollzogen. An die Stelle von bewirtschafteten Hofstellen mit den zugehörigen umgebenden Freiflächen ist eine Struktur getreten, die zunehmend von Wohnnutzung geprägt ist, so daß der Charakter eines dörflichen Mischgebietes verloren geht. Erhaltene Hofstellen werden veränderten Nutzungen zugeführt. Dies sind Wohnnutzungen, aber auch in Wohngebieten störende gewerbliche Nutzungen.

Das grundsätzliche gemeindliche Planungsziel der Orts- und Landschaftsbildbewahrung und auch das mittlerweile allgemein gestiegene Bewusstsein in der Bevölkerung für diese Belange haben zu einer größeren Rücksichtnahme auf den vorhandenen Charakter des Plangebietes geführt. Daher soll entgegen früherer Planungsabsichten die bestehende Struktur der Bebauung, wo sie sowohl ortsbildprägend als auch verträglich ist, in die Planung einbezogen werden, um den Charakter des Ortes erkennbar zu erhalten. Die ungenutzten Freiflächen der ehemaligen Hofstellen können hierbei behutsam einer kleinmaßstäblichen Bebauung zugeführt werden.

Aus oben genannten Gründen ist eine Neuordnung des Gebietes und dessen bauplanungsrechtliche Absicherung, insbesondere zugunsten gesunder Wohnverhältnisse, notwendig. Hierbei entsprechen die Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 A den ortsplannerischen Zielen der Gemeinde Molfsee, die für das gesamte Gemeindegebiet derzeit durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes aktualisiert, fortgeschrieben und dargestellt werden.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1. Baugebiete

Das Plangebiet ist in 10 Teilgebiete untergliedert, die als WA-Gebiete mit offener Bauweise ausgewiesen sind. Durch die Untergliederung in Teilgebiete kann in den Festsetzungen individuell auf den jeweiligen Baubestand und die unterschiedlichen örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden. Aufgrund des Zieles, das Ortsbild mit freistehenden Wohngebäuden zu bewahren, sind die überbaubaren Flächen (Baufenster) sehr kleinteilig ausgewiesen. Die Ausnutzung der Grundstücke wird über die Festsetzung von absoluten Zahlen für die Grundflächen und Geschosflächen gesteuert.

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen auf den bereits bebauten Grundstücken in den Teilgebieten 1, 3, 5, 6 und 8 - 10 ist am Gebäudebestand orientiert. Der für das Gebiet prägende Bestand wird in den Teilgebieten 8 - 10 aufgenommen und gesichert. In den Teilgebieten 1, 3, 5 und 6 sind neben der Bestandssicherung auch Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Das vorhandene Wirtschaftsgebäude auf dem Flurstück 192 (Möwenstraße 13a) erhält keine überbaubare Fläche. Die Scheune befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die in der Vergangenheit angestellten Bemühungen der Gemeinde, das Gebäude einer sinnvollen Weiternutzung zuzuführen, scheiterten an den finanziellen Aufwendungen für erforderliche Sanierungsmaßnahmen. Ebenso hätten sich mögliche Nutzungen störend auf die umgebende Wohnbebauung ausgewirkt. Der Abrissantrag ist gestellt worden, der Abriss wurde mit Schreiben vom 08.10.1997 genehmigt und wurde bereits vollzogen.

Das Gebäude ist nunmehr zugunsten einer veränderten Straßenführung des Bornkrogsweges als fortfallend dargestellt. Die Fläche des Flurstückes wird einschließlich der ehemaligen Straßenparzelle künftig als private Grünfläche festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen der für eine Neubebauung vorgesehenen Teilgebiete 2, 4 und 7 sind nach den örtlichen Gegebenheiten, am Bestand orientiert, ausgewiesen. Im Teilgebiet 4 ist zugunsten einer dem Bestand angemessenen Grundstücksgröße eine Mindestgrundstücksgröße von 900 m² festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet sind Festsetzungen über die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden getroffen worden. In den Teilgebieten 1 bis 7 sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Den Bestand aufnehmend sind im Teilgebiet 9 maximal drei Wohneinheiten und in den Teilgebieten 8 und 10 maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Ebenso wie bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen ist auch bei der Festsetzung der maximalen Anzahl von Wohneinheiten in Wohngebäuden der Bestand an freistehenden Gebäuden kleiner Grundfläche mit geringer Wohnungsanzahl maßgebend. Die vorhandenen großvolumigen Gebäude der alten Hofstellen werden als ortsbildprägend akzeptiert und erhalten eine verträgliche Anzahl an zulässigen Wohneinheiten, die unter dem Maß des maximal möglichen liegt. Darüber hinaus soll sich aus der Existenz dieser Hofstellen nicht die weitere Errichtung von Gebäuden großer Grundfläche mit einer hohen Anzahl von Wohneinheiten begründen.

Durch die Steuerung des Ausnutzungsgrades der Grundstücke über die Grundfläche und insbesondere über die maximale Anzahl von Wohneinheiten beabsichtigt die Gemeinde den dörflichen Charakter des Gebietes und der umgebenden Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden und geringer Wohnungsanzahl zu erhalten und zu entwickeln. Zudem soll das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufgrund von Neubauten und Erweiterungen möglichst gering gehalten werden, um die umgebenden Straßen nicht wesentlich mehr zu belasten.

In den Teilgebieten 2 bis 5 werden in Verbindung mit der Ausweisung der Baufenster Festsetzungen über die absolute Höhe des Erdgeschossfußbodens, bezogen auf NN, getroffen. Hiermit wird die besondere Topographie des Geländes mit seiner ausgeprägten Westhanglage berücksichtigt.

Neben der Angabe der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sind Bezug nehmend auf die festgelegte Höhe des Erdgeschossfußbodens im gesamten Plangebiet Festsetzungen über die Höhe von Traufe und First getroffen worden, zugunsten einer maßstäblichen Einfügung der Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Ebenfalls aus Gründen der Ortsbildbewahrung sind in allen Teilgebieten Festsetzungen über den wesentlichen Gestaltungsrahmen für Gebäude, Nebenanlagen, Einfriedungen und die nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen worden.

Bei Gebäuden sind Vorgaben über die Dachneigung und Dachform, die bauliche Gestaltung sowie Material- und Farbwahl der Dach- und Fassadenflächen einzuhalten. Einfriedungen sind als lebende Hecken oder bepflanzt Feldsteinmauerwerk auszubilden. Alle hier getroffenen Festsetzungen orientieren sich am baulichen Bestand der Umgebung. Die Festsetzungen über die Oberflächenbeschaffenheit von Stellplätzen und deren Zufahrten werden zugunsten eines geringstmöglichen Versiegelungsgrades getroffen.

5.2. Grünplanung

In dem vorliegenden Fall handelt es sich planerisch nicht um einen zu bewertenden Neueingriff, da der Eingriff durch den bisherigen B - Plan Nr. 23 bereits möglich war. Im Sinne von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden. Diese sind im einzelnen:

- Die Verwendung nur standortgerechter und heimischer Baum- und Straucharten für alle Bepflanzungen.
- Die Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Anlage von Stellplatzflächen und deren Zufahrten.
- Die Begrenzung der Zufahrtsbreite zu den privaten Grundstücken auf 3,0 m.
- Die Einfriedigung der privaten Grundstücke mit lebenden Hecken oder bepflanzttem Feldsteinmauerwerk.
- Die Festsetzung einer geringen überbaubaren Grundfläche von maximal 150 m² in Verbindung mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 900 m².
- Die Festsetzung der Höhe der Gebäude zu deren behutsamer Einfügung in das Gelände und die gleichartige Bebauung in der Umgebung.

Des weiteren werden als Ersatzmaßnahmen vorgesehen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

- Eine ergänzende Bepflanzung im westlichen Bereich des Bornkrogweges als Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbepflanzung, und als Ersatz für die durch die notwendige Verbreiterung der Straße fortfallende Bepflanzung.
- Die Pflanzung eines hochstämmigen Laubbaumes je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche in den Teilgebieten 2,4 und 7.
- Die Anlage einer Schutzanpflanzung auf den Grundstücken entlang der Neuen Hamburger Straße (L318) und des Weges "Lütten Born".

Des weiteren wird der Bestand an orts- und landschaftsbildprägenden Gehölzpflanzungen in die Planung aufgenommen und damit gesichert. Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffes werden weitergehende Maßnahmen für nicht erforderlich gehalten.

Für alle Anpflanzungen sind zugunsten einer ökologisch hochwertigen Durchgrünung des Plangebietes nur heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten zulässig. Für zu erhaltende und zu pflanzende Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

5.3. Verkehrerschließung

Die innergebietliche Erschließung der neu ausgewiesenen Bauflächen erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Das Teilgebiet 7 wird über die Möwenstraße, das Baufeld 4 im Teilgebiet 4 und das Teilgebiet 2 über die Straße Lütten Born und die Baufelder 1 bis 3 im Teilgebiet 4 über den Bornkrogsweg erschlossen. Die Straßen Lütten Born und Bornkrogsweg haben den Charakter von Wohnstraßen. Als Mischflächen nehmen sie sowohl den Kfz-Fahrverkehr wie auch den Fuß- und Radverkehr auf, zudem haben sie Aufenthaltsfunktion. Sie werden künftig als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

Die Straße Lütten Born hat bis zur vorhandenen Wendeanlage ein lichtes Profil von 4,35 m. In ihrem weiteren Verlauf bis zu dem Grundstück im Teilgebiet 4 / Baufeld 4 ist die Straße zur Erschließung von zwei Baufeldern mit einer Breite von mindestens 3,25 m ausgebaut. Der flächensparend angelegte Wendeplatz hat einen befestigten Durchmesser von 13,0 m sowie 4,0 m weiteren befahrbaren Freiraum, was sich in der Vergangenheit auch für die Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen als ausreichend erwiesen hat. Die Erweiterung der angeschlossenen Bebauung um maximal vier Wohneinheiten wird diese Situation nicht nachteilig beeinflussen.

Im Bereich des Wendeplatzes befinden sich sechs öffentliche Parkplätze. Die Ausbildung der Straße Lütten Born bleibt in ihrem Bestand erhalten. In ihrem südlichen Abschnitt, der an die Hamburger Chaussee anbindet, soll sie dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten bleiben.

Die Parzelle des Bornkrogsweges wird in längeren Abschnitten durch Knicks, Baum- und Gehölzstreifen sowie in ihrem westlichen Bereich durch eine Feldsteinmauer seitlich begrenzt. Dieser Zustand soll aufgrund seiner Qualität im Bestand weitestgehend erhalten werden. Jedoch soll die Fahrbahnbreite im mittleren Teil auf 4,35 m erweitert werden. Dies lässt nach der EAE 85/95 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen) bei verminderter Geschwindigkeit die Begegnungsfälle Lieferwagen/PKW, PKW/PKW und LKW/Rad problemlos zu. Zugunsten der Anordnung von zwei öffentlichen Parkplätzen wird hier zudem ein Teil des Grünstreifens in Anspruch genommen. Der östliche Bereich des Bornkrogsweges bleibt in seinem Zustand unverändert, hier beträgt die Fahrbahnbreite 3,00 m. Dies ist ausreichend, da dieser Teil der Straße nicht dem öffentlichen Durchgangsverkehr sondern lediglich der Erschließung des Flurstückes 63 sowie der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge dienen soll.

In seinem westlichen Abschnitt, im Bereich der Einmündung in die Möwenstraße, wird der Verlauf des Bornkrogsweges zugunsten einer vereinfachten Verkehrsführung verändert. Er wird künftig parallel zur nördlichen Grenze des Flurstückes 57 senkrecht auf die Möwenstraße geführt. Hier erhält er eine befestigte Fahrbahnbreite von 4,75 m.

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, in den Sichtdreiecken der Straßeneinmündungen, sind Nebenanlagen und Einfriedungen gemäß § 14(1) BauNVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über der Mittelachse der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5.4. Lärmschutz

Die Hamburger Chaussee ist von einer Bundesstraße zur Landesstraße (L-318) abgewertet worden. Gleichwohl ist unstrittig, dass es sich um eine relativ hoch frequentierte Durchgangsstraße handelt, so dass für die der L-318 zugewandten Grundstücke mit Lärmbelastungen zu rechnen ist.

Der Geltungsbereich des B-23 A grenzt mit zwei bereits bebauten Grundstücken unmittelbar an die L-318 an. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 112 (Hamburger Chaussee 5) im Teilgebiet 3 und 63 (Hamburger Chaussee 3) im Teilgebiet 5.

Das Flurstück 112 weist eine Bebauung im östlichen Bereich des Grundstückes ca. 25,0 m von der Mittelachse der Straße entfernt auf. Es ist zur Straße hin durch einen Erdwall begrenzt und fällt nach Westen zur Erschließungsstraße Lütten Born hin ab. Das vorhandene Haus liegt somit quasi in einer "Senke", so dass von der Straße aus lediglich das Dach sichtbar ist.

Die Bebauung auf dem Flurstück 63 befindet sich erschließungsseitig auf dem gleichen Höhenniveau wie die L-318 ca. 20,0 m von ihrer Mittelachse entfernt. Nach Westen hin fällt das Gelände ebenfalls ab. Hier ist die Bebauung lediglich durch eine 2,0 m hohe Hecke von der L-318 abgeschirmt.

Eingeschränkt betroffen sind ebenfalls die Baufelder 3 und 4 der geplanten Bebauung im Teilgebiet 5. Der Erdgeschossfertigfußboden einer möglichen Bebauung ist hier auf Höhenlagen von +31,5 m bzw. +29,5 m über NN festgesetzt. Der Straßenverlauf der L-318 befindet sich auf einer Höhenlage von ca. +35,0 m über NN. Die geplante Bebauung befindet sich also mindestens ca. 5,50 m unter dem Niveau der Straße und ca. 30 m - 60 m von ihr entfernt.

Die übrige Bebauung im Geltungsbereich des B-23 A, vorhanden wie auch geplant, befindet sich auf Höhenlagen von + 25,0 m bis +29,0 m über NN, die mit 6,0 m bis 10,0 m erheblich unter dem Niveau des Straßenverlaufes der L-318 liegen, was der Abschirmung durch eine lineare aktive Lärmschutzmaßnahme gleichzusetzen ist. Aus diesem Grunde kann davon ausgegangen werden, dass für diese Gebiete nur eine geringfügige Lärmbelastung zu erwarten ist.

Bei der vorliegenden Situation handelt es sich um eine über mehrere Jahrzehnte gewachsene Bebauung, die einer Gemengelage ähnelt. Dem Belang einer geordneten baulichen und städtebaulichen Entwicklung auf den für eine Nachverdichtung zur Verfügung stehenden Flächen steht in der Abwägung der Belange der Belang des ausreichenden Schallschutzes für die bestehenden und geplanten Wohngebiete nach.

Die Anlage einer aktiven Lärmschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walles würde das gewachsene Ortsbild in diesem Bereich empfindlich stören und zudem den Rahmen der Verhältnismäßigkeit sprengen und ist insofern unangemessen. Um den Belang des Schallschutzes soweit wie möglich zu berücksichtigen, werden für die oben genannten schutzwürdigen Gebiete Maßnahmen des passiven Schallschutzes festgesetzt.

Dies erfolgt auf der Grundlage der bekannten Verkehrsbelastung auf der L-318 in der Ortsdurchfahrt Molfsee. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) beträgt hier nach Auskunft des Straßenbauamtes Rendsburg auf Grundlage der letzten Verkehrserhebung aus dem Jahre 1995 ca. 17.400 Kfz. Gemäß Runderlass des Innenministeriums vom 23. Sept. 1987 lassen sich nach einem vereinfachten Ermittlungsverfahren überschlägliche Werte für die Beurteilungspegel für die auf das Gebiet einwirkende Lärmbelastung bestimmen, was für den vorliegenden Fall ausreichend erscheint.

Die Ermittlung der Beurteilungspegel ergibt, dass die Orientierungswerte für WA-Gebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 in 20 m Entfernung zur Mittelachse der L-318 um bis zu 12 dB für die Tages- und Nachtwerte überschritten sind.

Aus den Beurteilungspegeln lassen sich die für die Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen maßgeblichen Lärmpegelbereiche bestimmen. Bis zu einem Abstand von 27,0 m zur Straßenmitte der L 318 ist der Lärmpegelbereich IV und in einem Abstand bis 65,0 m der Lärmpegelbereich III maßgebend.

Die der L-318 zugewandten Gebäudefronten der bestehenden Bebauung in den Teilgebieten 3 und 5 liegen demnach im Lärmpegelbereich IV und die geplante Bebauung auf den Baufeldern 3 und 4 im Teilgebiet 4 im Lärmpegelbereich III.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden. Hier ist für die seitlichen und rückwärtigen Gebäudefronten für die Teilgebiete 3 und 5 der Lärmpegelbereich III und für die Baufelder 3 und 4 im Teilgebiet 4 der Lärmpegelbereich II maßgebend.

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Abstand zur Straßenmitte der L 318	nächtlicher Beurteilungspegel
IV (66 - 70 dB)	bis 27 m	56 dB(A)
III (61 - 65 dB)	bis 65 m	52 dB(A)

In den oben beschriebenen Teilgebieten sind bauliche Vorkehrungen im Sinne eines passiven Schallschutzes vorzusehen. Dies kann erfolgen durch:

- a) bauliche Schallschutzmaßnahmen an der Fassade, oder
- b) eine Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung in der Form, daß schutzbedürftige Räume auf der der Lärmquelle abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden.

Werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Fassung Mai 1987) vor den Fenstern von Schlafräumen überschritten, so sind diese mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten. Ausnahmen sind zulässig, wenn der betroffene Raum über mindestens ein Fenster verfügt, vor dem die Orientierungswerte unterschritten werden.

Die oben beschriebenen Maßnahmen sowie die Bereiche in denen sie anzuwenden sind, sind im B - Plan textlich festgesetzt.

5.5. Technische Infrastruktur

Nicht in allen umgebenden Straßen (Möwenstraße, Lütten Born und Bornkrogsweg) sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Bei einer Neubebauung kann es erforderlich werden neue Versorgungsleitungen zu verlegen.

In der Hamburger Chaussee befinden sich Versorgungsleitungen für Gas (Hochdruckleitung HGD 250 St), Strom (30 kV - Kabel, 2 x 10 kV - Kabel), Trinkwasser (Leitung VW 300 PVC), Telekommunikation (F 92 / 50 pa) sowie drei PE - 50 Endlosrohre. In der Möwenstraße befindet sich eine Gashochdruckleitung (VGD 63 PE) eine Trinkwasserleitung und Stromversorgungskabel.

Träger der Versorgung für Gas und Strom sind die Stadtwerke Kiel AG, für Trinkwasser die Wasserwerk Molfsee GmbH und für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG.

Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann, befinden sich in der Hamburger Chaussee, in der Möwenstraße und im Bornkrogsweg.

Durch die Veränderung der Straßenführung des Bornkrogsweges befinden sich die dort vorhandenen Leitungen zukünftig auf privater Grundstücksfläche. Aus diesem Grunde ist diese Leitungstrasse mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

Der Geltungsbereich des B - Planes Nr. 23 A befindet sich im Einzugsbereich der Einleitstelle Nr. 16. Die Einleitmenge ist im Rahmen des Erlaubnisanspruches durch die Gemeinde von einem Ingenieurbüro ermittelt und mit 248 l/sec festgelegt worden. Hierbei ist für die bebauten Gebiete im Einzugsbereich von einem Versiegelungsgrad von 0,3 ausgegangen worden. Wird dieser Wert auch für die neu ausgewiesenen Bauflächen, die dann auch Teil des Einzugsbereiches werden, eingehalten, so kann davon ausgegangen werden, dass die Einleitmenge eingehalten wird. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad für die neu ausgewiesenen Bauflächen liegt bei einem Wert von ca. 0,25.

Zugunsten der Entlastung des Vorfluters sollte im gesamten Plangebiet das anfallende Regenwasser von versiegelten Flächen und Dachflächen, die nicht durch Schadstoffablagerungen belastet sind, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf den Grundstücksflächen versickert werden.

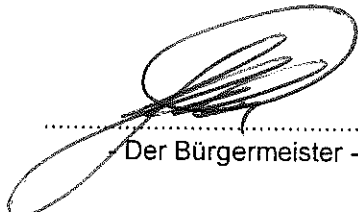
Die Einstufung in die Niederschlagswasserbeschaffenheitsklasse "normal verschmutzt" erfolgt aufgrund der Tatsache, dass sich auch die teilweise gewerblich genutzten Grundstücke östlich der L 318 im oben genannten Einzugsbereich befinden, so dass durch die ergänzende Wohnbebauung keine Veränderung der Einstufung erfolgen kann.

6. BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Soweit erforderlich werden bodenordnende Maßnahmen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Molfsee durchgeführt.

Molfsee, den 01. Nov. 01




.....
Der Bürgermeister -