

BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE, KRS. RENDSB.-ECK., ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 - ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE 318 -

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE L318, NÖRDLICH DER SPORTHALLE
AM BÄRENKRUG UND SÜDLICH DER BEBAUUNG AM STUTHAGEN

BEARBEITUNG :13.07.2000

SCHRABISCH + BOCK

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND

STADTPLANER

PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699-0 FAX. 0431 63939

E-MAIL

ARCHITEKTEN@SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT :28.01.2002, 17.09.2002, 13.06.2003/10.07.2003 RED.

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee für das Gebiet östlich der Landesstrasse L 318, nördlich der Sporthalle am Bärenkrug und südlich der Bebauung am Stuthagen erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.96.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB '98) sowie nach §92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich in der südöstlichen Ortslage vom Ortsteil Molfsee, unmittelbar an der Hamburger Chaussee. Das Plangebiet erfaßt im Nordosten die vorhandenen Wohngebiete im Eiderwiesenweg und in der Straße 'Butterberg' und grenzt im Südosten an landwirtschaftliche Nutzflächen. Die westliche Plangebietsgrenze ist durch die Hamburger Chaussee vorgegeben. V.g. Straße sichert die äußere Erschließung des Plangebietes.

Der Geltungsbereich ist in zwei Teilgebiete gegliedert, die durch unterschiedliche Bebauungsstruktur und Nutzungen geprägt sind. Die Teilgebiete 1 und 2 sind räumlich durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche getrennt. Bei beiden Teilgebieten handelt es sich um gewachsene Siedlungsbereiche, wobei im Teilgebiet 1 im Norden die Wohnnutzung deutlich überwiegt und im Teilgebiet 2 neben Wohnen auch teilgewerbliche bzw. ausschließlich gewerbliche Nutzung zu finden ist.

Im Plangebiet befinden sich z.T. ortsgeschichtlich bedeutende Standorte/ Gebäude. Entlang der historischen Landverbindung von Altona nach Kiel sind seit Jahrhunderten Gebäude zu finden, deren Funktion sich den wirtschaftlichen Verhältnissen angepaßt hat. Der Bärenkrug, der schon vor ca. 150 Jahren als Herberge, Speisewirtschaft von Reisenden genutzt wurde, ist heute ein Restaurant und Hotel. Als Relikt der einstigen nahezu ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung in der Gemeinde Molfsee sind an der Hamburger Chaussee noch zwei Hofgebäude zu finden, von denen jedoch nur noch eine bewohnt wird. Die Bebauung entlang der Hamburger Chaussee umfaßt heute im wesentlichen gewerbliche bauliche Anlagen für Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, insbesondere auch in Verbindung mit KFZ-Handel, sowie Wohngebäude und weist insgesamt eine Flächengröße von ca. 10 ha auf.

Im weiteren Umfeld im Norden des Plangebietes bestehen überwiegend Wohngebäude. Im Teilgebiet 2 (südlicher Geltungsbereich) grenzt im Osten unmittelbar die Freie Landschaft an. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen erstrecken sich hier bis an die Eider. Westlich der Hamburger Straße ist eine gemischte Nutzung zu finden, geprägt durch Versorgungseinrichtungen und Dienstleistungen sowie Wohnnutzung. In diesem Bereich befindet sich auch eine ausgedehnte Grünfläche, der sogenannte Anger, mit erhaltenswertem Baumbestand.

Südlich des Plangebietes am Ortsrand befinden sich Einrichtung für den Freizeitsport (Sporthalle, Sportplätze und Minigolfplatz), die in Grünflächen eingebettet sind.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplan

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Nach dem Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie K.E.R.N., Fortschreibung 2000, liegt die Gemeinde auf der Siedlungsachse 'Zentraler Bereich Kiel-Westufer - Molfsee - Flintbek - Bordesholm (mit Wattenbek und Brügge). Aufgrund der Lage auf dieser Siedlungsachse wird die Gemeinde Molfsee als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Grundlage für die Abgrenzung der Siedlungsachsen sind die engen funktionalen Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland (Wohnen / Arbeiten).

In Molfsee befindet sich der Sitz des Amtes Molfsee.

Neben den innerstädtischen Stadtrandkernen sollen im Nahbereich der Landeshauptstadt insbesondere Kronshagen, Molfsee und Mönkeberg als Wohnvororte, Altenholz, Dänischenhagen, Flintbek, Heikendorf, Klausdorf, Melsdorf und Schönkirchen als Wohnstandorte mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Laboe und Strande als Vororte unter Betonung des Tourismus weiterentwickelt werden (s. S. 36 des Erläuterungstextes zum Regionalplan III).

Für Gemeinden auf den Siedlungsachsen wird ein Entwicklungsrahmen vorgegeben, wonach die 20 % Wohnungszuwachs (gemessen am Wohnungsbestand im Jahre 1995), überschritten werden können, wenn dies kommunalpolitisch gewollt und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Verhältnisse in der Gemeinde möglich ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der 1969 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee stellt die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 als gemischte Bauflächen (entlang der Hamburger Chaussee) und (zurückliegend) als Wohnbauflächen dar. In einer 7. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 22 a (und b) bereits planungsrechtlich vorbereitet. In dieser 7. Änderung wurde das Gebiet zwischen der Bebauung in der Straße 'Butterberg', der Bebauung im Bereich des Grasweges, der Neuen Hamburger Straße (heute: Hamburger Chaussee) und den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten für eine Neubebauung mit Wohnhäusern vorbereitet. An der Hamburger Chaussee wurde außerdem die vorhandene gemischte Nutzung festgeschrieben.

Der Flächennutzungsplan wird gegenwärtig neu aufgestellt. In dieser Neuauflistung werden die Flächen im Plangeltungsbereich vornehmlich entlang der Hamburger Chaussee als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Flächen

im nördlichen Plangebiet sind entsprechend der dort vorhandenen dominierenden Wohnnutzung als Wohnbaufläche dargestellt (W), außerdem teilweise auch auf den zur Straßenrandbebauung zurückliegenden Grundstücksflächen. Zwischen den v.g. Teilgebieten wird in dieser Neuaufstellung auch die Fläche für die Landwirtschaft festgeschrieben. Entsprechend der bereits vorhandenen Nutzung ist im südlichen Plangebiet (Teilgebiet 2) als Entwicklungsziel eine Nutzungsmischung von Wohnen, teilgewerblichen Nutzungen und gewerblichen Nutzungen vorgesehen. Im Teilgebiet 1 ist eine Nutzungsmischung nur entlang der Hamburger Chaussee vorzubereiten.

Von einer großflächigen wohnbaulichen Entwicklung hat die Gemeinde in dieser Flächennutzungsplan-Neuaufstellung Abstand genommen. Vielmehr soll für den Geltungsbereich dieses B-Planes eine behutsame Arrondierung zur vorhandenen Bebauung erfolgen und nur eine zurückhaltende bauliche Entwicklungsplanung rechtlich vorbereitet werden.

Entsprechend dem Bearbeitungsstand v.g. Neuaufstellung, der nunmehr so weit fortgeschritten ist, dass der Verfahrensstand nach §§ 3(2) (öffentliche Auslegung) und 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) abgeschlossen ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Demnach kann laut § 8 Abs. 3 letzter Satz BauGB der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde, festgestellt am....., ist das B-Plangebiet als Siedlungsbereich vorgegeben. Als Arrondierung zur vorhandenen Wohnbebauung im Bereich 'Butterberg', Eiderwiesenweg und Tunnelstraße ist im Landschaftsplan ein Wohngebiet (WA) dargestellt. Als Arrondierung ist darüber hinaus im Teilgebiet 2 eine nördliche Arrondierung (Wohngebietsdarstellung) im Landschaftsplan vorgesehen. Außerdem sind nördlich angrenzend an die Sportanlagen weitere Wohngebiete dargestellt. Es handelt sich bei der v.g. geplanten Ortserweiterung um ökologisch unbedenkliche Flächeninanspruchnahmen, da diese Bereiche als konfliktarmes Bauland eingestuft worden sind. Die Gemeinde hat jedoch bereits in ihrer Flächennutzungsplanung auf die Darstellung von Siedlungserweiterungsflächen östlich der heute vorhandenen Siedlungsbegrenzung Abstand genommen. In diesem Bebauungsplan wird daher neben der Bestandsfestschreibung sowie Neuordnung bereits vorhandener Nutzungen nur eine geringfügige Ortserweiterung als Siedlungsarrondierung gesichert.

3.4 Bebauungsplanung

Als verbindliche Bauleitplanung für diesen Bereich und das unmittelbare Umfeld wurden bereits die Bebauungspläne Nr. 22a und 22b aufgestellt.

Wie bereits vorab erläutert, sollte durch den nicht rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 22 a eine wohnbauliche Erweiterung mit einem innerörtlichen Grünzug, zurückliegend zu den bebauten Grundstücken entlang der Hamburger

Chaussee, vorbereitet werden. Die vorhandene gemischte Nutzung entlang der v.g. Straße sollte zudem planungsrechtlich festgeschrieben werden. Durch den Bebauungsplan Nr. 22 b wurde eine Erweiterung der Sportanlagen südlich des Bärenkruges vorbereitet.

4. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Molfsee kann allein durch das Planungsinstrument 'Bebauungsplan' die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in dem o.g. Gebieten steuern. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist es, die beiden Teilgebiete, die derzeit durch ein teilweise recht ungeordnetes Nutzungsgefüge geprägt sind, auch im Hinblick des Nachbarnschutzes neu zu gliedern, standortgerechte Nutzungen zuzulassen, städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen und eine Stärkung der Wohnnutzung zu sichern. Eine bauliche Entwicklung soll darüber hinaus nur in begrenztem Umfang (entgegen den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und des festgestellten Landschaftsplanes) am jetzigen Siedlungsrand erfolgen. Hier ist eine gute Einbindung der Neubebauung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Im Norden des Geltungsbereiches (Teilgebiet 1) befinden sich zwei Bauunternehmen, die beide mittelfristig diesen Standort aufgeben werden, da den Betrieben hier keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind. Um hier die künftige bauliche Entwicklung steuern zu können, ist durch den Bebauungsplan Baurecht zu schaffen, um die Flächen einer standortverträglichen Neunutzung, insbesondere unter Berücksichtigung der störanfälligen Wohnnutzung in der Nachbarschaft, zuzuführen.

In Gebietsmitte ist die landwirtschaftliche Nutzfläche planungsrechtlich festzuschreiben. Es handelt sich hierbei um eine für das Kleinklima und das Ortsbild bedeutende Fläche, da durch diese eine Grünverbindung von dem sog. Anger in der Schulstraße bis zum Niederungsbereich der Eider sichergestellt wird (ökologische Vernetzung).

Insbesondere im südlichen Geltungsbereich (Teilgebiet 2) wird eine sich in das Ortsbild einfügende Gestaltung vermißt. Hier haben sich Kfz-Betriebe angesiedelt, die sich für die Ausstellung von Fahrzeugen flächenmäßig auf bislang unbebaute Grundstücksflächen ausdehnen und damit das Ortsbild negativ beeinträchtigen. Diese Entwicklung ist über die Bauleitplanung so zu steuern, daß keine Konfliktsituationen mit angrenzender Wohnnutzung entstehen bzw. durch den Bebauungsplan verfestigt werden, und das Ortsbild nicht weiter beeinträchtigt wird.

Zudem ist es Aufgabe der Gemeinde, entsprechend der Vorgabe des Gesetzgebers, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Wohngrundstücke durch behutsame Nachverdichtung innerhalb von bereits bebauten Bereichen auszuweisen und durch den Bebauungsplan somit auf bislang baulich nicht genutzten Grundflächen Baurecht zu schaffen.

Die Gemeinden haben darüber hinaus für die wirtschaftliche Eigenentwicklung gewerblich nutzbare Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen. Eine Neuansiedlung von wohnverträglichen Betrieben ist in Nachbarschaft zu bereits gewerblich bzw. teilgewerblich genutzten Grundstücken sinnvoll und kann im Plangebiet an geeigneten Standorten erfolgen. Dies ist durch den Bebauungsplan zu sichern.

5. Standort und Gebietssignifikanz

Wie eingangs bereits erläutert, ist der Plangeltungsbereich in der Ortsgeschichte von Bedeutung. Trotz aller Veränderungen sind die historischen Wegeverbindung, die einst als Landweg von Altona nach Kiel genutzt wurden, in ihren Strukturen noch zu erkennen. Ursprünglich führte diese Landwegeverbindung über die heutige Möwenstraße bis zum Bärenkrug.

Der Eiderwiesenweg ist in seinem ursprünglichen Verlauf erhalten. Er stellte in früheren Zeiten die Verbindung vom Dorf Molfsee (westlich der Hamburger Chaussee) bis zu den Eiderwiesen sicher und diente ursprünglich als Viehweg. Die Bedeutung der Landwirtschaft hat sich jedoch in Molfsee grundlegend verändert. Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und die Nähe zu Kiel, die den Zuwachs der Wohnbevölkerung bedingte, sind in Molfsee heute keine Haupterwerbstellen in der Landwirtschaft mehr zu finden. Die noch vorhandenen Hofgebäude werden zu Wohnzwecken genutzt, wie das Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 18, oder dienen anderen Nutzungen. Der Hof Hamburger Chaussee Nr. 22 ist seit Jahren unbewohnt, die Bausubstanz völlig marode. Das einst ortsbildprägende Gebäude ist nicht mehr zu erhalten und soll durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Das Gelände ist im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche topographisch sehr geprägt. Es steigt hier von 31 m auf 38 m an.

Die Erschließung der Bereiche erfolgt von der Hamburger Straße aus, die erst kürzlich umgestaltet wurde. Die Bebauung 'in zweiter Reihe' wird ausschließlich über private Grundstücksflächen erschlossen.

Der vorhandene bauliche Bestand im Geltungsbereich ist von sehr unterschiedlicher Beschaffenheit. Während im nördlichen Bereich die Wohngebäude überwiegen und im Bereich Eiderwiesenweg-Tunnelstraße-Butterberg eine relativ homogene Bebauungsstruktur erkennen lassen, sind die Gebäude an der Hamburger Chaussee von sehr unterschiedlicher Baumasse und Gestaltung. Neben Wohngebäuden in Größenordnung eines Einfamilienhauses sind auch Mehrfamilienhäuser zu finden, darüber hinaus mit seiner größeren Baumasse der Bärenkrug, sowie gewerbliche Hallen- und Lagergebäude, Kfz-Reparaturwerkstätten, Dienstleistungen wie Fahrschule, Schwimmschule, Brunnenbau u.a., zwei Bauunternehmen, die das Wohnen erheblich stören, sowie die bereits genannten Hofgebäude an der Hamburger Straße. Aufgrund der Funktionsvielfalt ist eine einheitliche Gestaltung nicht gegeben.

Als natürliche und schützens- bzw. erhaltenswerte Elemente sind der Knick innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie einige markante Einzelbäume auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstellen Hamburger Chaussee Nr. 18 und 22 zu finden. Knick und Bäume sind zu erhalten. Der an die landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich angrenzende Hausgarten ist zudem in seinem Fortbestand zu sichern.

6. Entwurfsidee und geplante Nutzung

Wie bereits vorab erläutert, ist durch diesen Bebauungsplan zum einen die künftige bauliche Entwicklung entlang der Hamburger Chaussee zu sichern und eine standort- und gebietsverträgliche Nutzung zu gewährleisten, zum anderen soll eine behutsame Siedlungserweiterung mit Erhalt des innerörtlichen Grünzuges vom Anger an der Hamburger Chaussee bis zu den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich der Eiderniederungen rechtlich gesichert werden.

An der Hamburger Chaussee soll auch zukünftig an einer wohnverträglichen Mischnutzung festgehalten werden. Die zurückliegenden Grundstücksflächen dagegen sind, soweit nicht bereits gewerblich genutzt, einer Wohnnutzung zuzuführen.

Im Teilgebiet 1 befinden sich im Einmündungsbereich des Eiderwiesenweges in die Hamburger Chaussee zwei Bauunternehmen. Die dort derzeit bestehende Lager- und Abstellfläche für Baumaschinen etc. soll teilweise für eine weitere wohnbauliche Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Auf dem Grundstück ist darüber hinaus an der Hamburger Chaussee ein Neubau vorgesehen, der neben Wohnungen auch Dienstleitungen oder kleinere Einzelhandelsbetriebe aufnehmen soll. Der besondere Standort dieses Gebäudes erfordert eine Gestaltung und eine bauliche Anordnung, die die Straßenführung berücksichtigt und diese Ecksituation angemessen betont. Dies ist durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern.

Auf dem angrenzenden, ebenfalls sehr tiefen Grundstück befinden sich die baulichen Anlagen eines weiteren Bauunternehmens. Künftig sollen in diesem Bereich 7 Grundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung vorbereitet werden. Diese sind über eine öffentliche Stichstraße (mit Minimalquerschnitt) mit zu erschließen. Die Bebauung im Straßendreieck Eiderwiesenweg - Butterberg - Tunnelstraße wird vornehmlich in ihrem Bestand als Wohngebiet festgeschrieben. Eine bauliche Entwicklung wird hier nur in geringfügigem Maße vorbereitet.

In dem südlichen Plangeltungsbereich (Teilgebiet 2) überwiegt die gewerbliche Nutzung. Neben der bewohnten ehemaligen Hofstelle und einem Wohngebäude älteren Datums sind in zweiter Baureihe, zurückliegend zur Bebauung an der Hamburger Chaussee, in jüngster Vergangenheit Einfamilienhäuser entstanden. Es ist vorgesehen, diese wohnbauliche Entwicklung hier auf nahezu allen zurückliegenden Grundstücksflächen planungsrechtlich zu ermöglichen. Die gewerbliche bzw. teilgewerbliche Nutzung entlang der Hamburger Chaussee ist wohnverträglich und daher durch Ausweisung von Mischgebieten zu sichern. Sie wirkt sich positiv auf eine zurückliegende geplante Wohnbebauung aus, da diese so durch die vorhandenen baulichen Anlagen vor Schallimmissionen geschützt wird (Schallschirm).

Auf den künftig verfügbaren Flächen (ehemalige Hofstelle und Hauskoppel) ist durch den Bebauungsplan zudem eine Neubebauung in standort- und funktionsgerechtem Umfang und ortsbildverträglicher Ausgestaltung festzusetzen. Für den neuen Siedlungsrand südlich der Fläche für Landwirtschaft ist eine Minimalerschließung als Stichstraße vorgesehen. Die Nutzungszonierung -gemischte Nutzung an der Hamburger Chaussee, Wohnnutzung in den zurückliegenden Bereichen- soll auch hier fortgesetzt werden.

In Verbindung mit der gewerblichen Nutzung (Brunnenbau) im Grasweg Nr. 89 wird ein Lagerplatz sowie eine Erweiterung der Lagerflächen festgeschrieben.

Damit es hier künftig nicht zu Konflikten mit angrenzender Wohnbebauung kommt, sind Reglementierungen erforderlich, durch die eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden werden soll (s. Grünordnungsplan).

7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 8 BauGB)

Nach § 9 Abs. 8 BauGB sind die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes in der Begründung darzulegen. Im Zusammenhang mit einer Stellungnahme der Gemeinde Flintbek, in der aufgrund der geplanten Neubebauung eine höhere Belastung der Schulen der Gemeinde Flintbek befürchtet wird, sind folgende überschlägige Berechnungen angestellt worden um festzustellen, inwieweit durch den Bebauungsplan Nr. 27 vermehrt Schüler aus Molfsee die Schulen in Flintbek besuchen werden:

Im Teilgebiet 1 wird durch den Bebauungsplan eine Neubebauung von 5 Doppelhäusern mit jeweils 1 WE pro Doppelhaushälfte vorbereitet; außerdem werden 4 Einzelhäuser mit jeweils maximal 2 WE planungsrechtlich ermöglicht. An der Hamburger Chaussee - Einmündung Eiderwiesenweg ist ein Gebäude mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben in der Erdgeschosszone und Wohnen im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss bzw. 2.OG im 'Turm' vorgesehen. Die Zahl der Wohneinheiten wird wie folgt ermittelt:

10 Doppelhaushälften mit je 1 WE	= 10 WE
4 Einzelhäuser, Annahme: 50% davon mit 2 WE	= 6 WE
$(40 \text{ m} \times 12 \text{ m} \times 1,75 + (13 \times 13 \times 2) - 25\% = 883 \text{ m}^2$	
Länge x Breite x 1.OG + DG + 'Turm' x 2 G - Konstruktionsfläche	
= Netto-Grundfläche	
bei einer durchschnittl. Wohnungsgröße von 75 m ² sind daher möglich	<u>12 WE</u>
insgesamt	44 WE

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgend, könnten somit ca. 44 Wohneinheiten neu geschaffen werden. Die Einwohnerzahl Molfsees würde dadurch, den derzeit durchschnittlichen Wert von 2,3 Personen je Haushalt angesetzt, um ungefähr 100 Personen anwachsen.

Derzeit leben in Molfsee 5100 Einwohner. Hiervon besuchen 412 Schüler -innen allgemeinbildende Schulen, von denen wiederum 57 Schüler-innen Schulen in der Gemeinde Flintbek besuchen. Die entspricht einem Anteil von ca. 14%.

Bei einer Zunahme der Einwohnerzahl um 100 auf 5200 Einwohner würde statistisch gesehen der Anteil der Schüler-innen um 8 anwachsen und auf insgesamt 420 Schüler ansteigen. Dabei würde der Anteil der Schüler-innen, die eine Schule in Flintbek besuchen, entsprechend dem oben beschriebenen rechnerischen Ansatz, um lediglich 2 Person ansteigen, nämlich auf 59 Schüler-innen. Da der Anteil junger Familien mit Kindern im schulpflichtigen Alter bei der planungsrechtlichen Vorbereitung von Grundstücken für den Eigenheimbau (Einzel- und Doppelhäuser) relativ hoch ist, kann der v.g. Anstieg der Schülerzahlen auch höher angesetzt werden. Dennoch ist die Zahl der Schüler-innen aus Molfsee, die Flintbeker Schulen besuchen, sehr gering einzuschätzen, so dass von einer Belastung der schulischen Einrichtungen in Flintbek nicht ausgegangen werden muss.

Für die Schüler-innen, die derzeit die Schulen in Flintbek besuchen, werden von der Gemeinde Molfsee Erstattungsbeiträge geleistet. Sollten Schüler dazukommen, werden auch für diese Beiträge gezahlt. Aufgrund des oben beschriebenen Sachverhalts wird eine weitergehende Abstimmung zwischen den Gemeinden Molfsee und Flintbek derzeit nicht für erforderlich erachtet. Einschneidende Veränderungen in der Nutzung der schulischen Einrichtungen in Flintbek werden nicht erwartet.

8. Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 u. 6 BauNVO)

Wie bereits unter Ziffer 6 erläutert, wird durch diesen Bebauungsplan die Nutzungszonierung - gemischte Nutzung entlang der Hamburger Chaussee und Wohnnutzung, zurückliegend zur vorhandenen bzw. geplanten Straßenrandbebauung - beibehalten und weiter entwickelt. In den Teilgebieten 1 und 2 werden entsprechend der erwünschten und standortgerechten Nutzungsmischung die Grundstücke unmittelbar an der Hamburger Straße nach den Vorgaben der BauNVO als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Der Charakter eines Mischgebietes ist durch Gleichrangigkeit von Wohnen und Gewerbe geprägt. Gemäß § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die v.g. Nutzungen sind im Plangebiet bereits zu finden.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 kann die Gemeinde darüber hinaus die Nutzungsentwicklung in einem B-Plan-Gebiet durch Modifizieren des Nutzungskataloges nach § 6 entsprechend dem angestrebten Gebietscharakter steuern.

Auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Dies bedarf in jedem Fall einer städtebaulichen Begründung:

Bei Gartenbaubetrieben (und Erwerbsgärtnereien) handelt es sich um flächenintensive Betriebe, die für Kulturland einen hohen Flächenverbrauch mit sich bringen. Dies ist in so guter Ortslage bei der Qualität der verfügbaren Grundstücke nicht zu vertreten. Ziel der Gemeinde ist es, hier in einer möglichst vielfältigen Mischung Betriebe anzusiedeln, die in jedem Falle wohnverträglich sind und die gewerbliche Struktur in der Gemeinde verbessern. Wünschenswert wäre die Ansiedlung weiterer kleiner bis mittelständischer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie spezialisierter Einzelhandel. Durch die Flächenintensivität von Gartenbaubetrieben könnte u.U. die vorgesehene

Bebauungs- und Nutzungsstruktur nicht realisiert werden. Um einer Verdrängung v.g. Nutzungen vorzubeugen, werden Gartenbaubetriebe daher ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, weil es sich hier um Grundstücke mit guter Eignung für gewerbliche Nutzung handelt, die behutsam in die vorhandene Nutzungsstruktur eingebettet werden sollen. Häufig jedoch ist im Umfeld von Vergnügungsstätten eine Verwahrlosung zu beobachten, die in der Anonymität der Besucher begründet liegt. Auch der Störgrad solcher Einrichtungen ist teilweise durch Lärmemissionen so groß, daß von einer Beeinträchtigung der im Mischgebiet bzw. in den angrenzenden Wohngebieten zulässigen Wohnnutzung auszugehen ist. Dies ist unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung in der Bauleitplanung nicht vertretbar. Zudem ist mit dem Negativ-Image von Vergnügungsstätten auch ein Verdrängungsprozeß bei den erwünschten Nutzungen festzustellen. Dies wird z.B. deutlich durch die schwierige Vermietbarkeit von Wohnraum sowie fehlender Ambitionen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungen. Auch die boden- und mietrechtlichen Zielvorstellungen würden durch die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten u.U. beeinflusst, denn erfahrungsgemäß werden für solche Einrichtungen wie z.B. Spielhallen deutlich überhöhte Mietpreise gezahlt. Dies könnte sich auch auf die Umgebung mit Mietpreissteigerungen auswirken und somit zu einer Verdrängung von Wohn- und Arbeitsstätten führen.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese bereits in ausreichender Zahl in der Gemeinde Molfsee an den Hauptverkehrsstraßen vorhanden sind und die Versorgung diesbezüglich sichergestellt ist.

Auf den zurückliegenden Grundstücksflächen wird im Teilgebiet 1 und im nördlichen Teilgebiet 2 die künftige Nutzung durch die Vorgabe eines Allgemeinen Wohngebietes festgelegt.

Im Teilgebiet 2 sind 6 Grundstücke für eine Neubebauung mit Wohnhäusern planungsrechtlich zu sichern; diese Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete (**WA**) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Neben

1. Wohngebäuden

sind in einem Allgemeinen Wohngebiet auch

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke zulässig.

Im Teil B, Text, des Bebauungsplanes werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluß dieser Nutzungen wird damit begründet, daß in Anpassung an die bereits vorhandene Wohnnutzung im Umfeld beider Teilgebiete eine Stärkung dieser vorgesehen ist, die nur dann auch dauerhaft Bestand hat, wenn eine klare Abgrenzung der gemischten Nutzung entlang der Hamburger Chaussee zur Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert wird. Daher sind die Nutzungsarten, die in dem Mischgebiet erwünscht sind, im Allgemeinen Wohngebiet

ausgeschlossen, damit es nicht zu einer Verdrängung der Wohnnutzung kommen wird. Während in einem Mischgebiet ein gewisser Störgrad als mit der Wohnnutzung vereinbar gilt, ist in einem Allgemeinen Wohngebiet die Wohnruhe ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben. Um ein konfliktfreies Nebeneinander der erwünschten Nutzungen gewährleisten zu können, ist somit eine klare Abstufung der zulässigen Nutzungen vorgenommen worden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 - 20 BauNVO)

Nach der Nutzungszuweisung ist in einem qualifizierten Bebauungsplan auch die Quantität der Grundstücksausnutzung festzulegen. Neben dem maßstäblichen Einfügen einer Neubebauung in das Ortsbild ist eine Regelung des baulichen Umfangs aller an der Hamburger Chaussee vorhandenen Gebäude zu sichern, um städtebaulichen Fehlentwicklungen vorzubeugen. Insbesondere im Einmündungsbereich des Eiderwiesenweges in die Hamburger Chaussee ist für die geplante Neubebauung mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude eine Höhenbegrenzung und Staffelung der Bauhöhen vorzugeben, um die städtebaulich markante Ecksituation besonders zu betonen. Hier fehlt bislang die räumlich Fassung der Straßenräume, da im Einmündungsbereich derzeit eine ungestaltete Lager- und Stellplatzfläche vorhanden ist, die jeglichen Bezug zum Straßenraum und zur gegenüberliegenden Bebauung vermissen läßt.

In diesem Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung im Verhältnis zur Grundstücksfläche bestimmt. Durch die Vorgabe von Grundflächenzahlen wird die bauliche Ausnutzbarkeit auf den Grundstücken innerhalb der einzelnen überbaubaren Flächen bestimmt. Die Grundflächenzahl in den Wohngebieten wird, je nach Grundstücksgröße, mit einer GRZ von 0,25 bzw. 0,3 angegeben, d.h. bei einer Grundstücksgröße zwischen 400 m² und 500 m² kann bei einer GRZ von 0,3 ein Gebäude mit einer Grundfläche von 120 m² - 150 m² realisiert werden. Bei einer Grundstücksgröße von 600 m² und einer GRZ von 0,25 ist ein Gebäude mit einer Grundfläche von max. 150 m² möglich.

Aufgrund der gewerblichen bzw. teilgewerblichen Nutzung und des damit einhergehenden höheren Flächenbedarfs wird für die Mischgebiete eine GRZ von 0,4 bis 0,5 vorgegeben. Nur im Süden des Plangebietes wird aufgrund der großen Grundstücksflächen und der Lage am Ortsrand eine geringere GRZ von 0,25 vorgegeben.

Neben den Festsetzungen zur Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird zudem eine Gebäudehöhenbegrenzung durch Vorgabe der Anzahl der Vollgeschosse bzw. durch die Angabe maximal zulässiger Gebäudehöhen (Traufhöhe, absolute Gebäudehöhe) bestimmt. Die absolute Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen ist mit 12,00 m festgelegt. Dies entspricht der Firsthöhe der höheren Gebäuden im Umfeld des Plangebietes, z.B. der Gaststätte Katharinenberg (siehe Anlage) und wird eine gute Einbindung in das Ortsbild sicherstellen. Für das Eckgrundstück Eiderwiesenweg - Hamburger Chaussee wird eine Höhenstaffelung der Neubebauung durch Festsetzen der Vollgeschosse (zwingend) in Zusammenhang mit der Vorgabe der maximalen Traufhöhe und Gebäudehöhe (= höchster Punkt des Daches) sichergestellt. Eine Erhöhung des

Gebäudeabschnittes an der Einmündung des Eiderwiesenweges wird zur Betonung der besonderen städtebaulichen Ecksituation zwingend festgesetzt (siehe Anlage zur Begründung).

Für die vorhandene wie auch geplante Wohnbebauung ist maximal ein Vollgeschoß zulässig. Die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld weisen überwiegend ein Vollgeschoß bei ausgebautem Dachgeschoß auf. In Anpassung an bestehende Gebäude wird, um eine gute Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild wie auch in das Landschaftsbild zu gewährleisten, eine eingeschossige Bauweise bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung auf maximal 8,50 m durch den B-Plan vorgegeben; diese Festsetzung hat auch zum Ziel, nachbarschaftlichen Konflikten, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten, vorzubeugen.

In den Mischgebieten des Teilgebietes 2 ist wahlweise, den unterschiedlichen Nutzungen entsprechend die maximale Geschoßanzahl vorgegeben; um jedoch die absolute Gebäudehöhe ortsverträglich zu begrenzen, ist bei einer eingeschossigen Bebauung ein geneigtes Dach mit 20° bis 40° Neigung möglich; bei einer zweigeschossigen Bebauung ist ein flachgeneigtes Dach von 18° bis 22° vorgegeben, um die Höhenentwicklung zu begrenzen.

Zudem bedarf es im Bereich des Lagerplatzes, der zukünftig für den vorhandenen Gewerbebetrieb noch erweitert werden soll, eine Reglementierung der Höhe von baulichen Anlagen, die zum Schutz der Geräte und Maschinen vor Witterungseinflüssen errichtet werden könnten. Um das Landschaftsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen und die angrenzende Wohnnutzung zu schützen, dürfen die zu lagernden Gegenstände und Maschinen selbst eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten; die Überdachungen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze), und nur bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m zulässig. Sie sind mit lebenden Pflanzen zu begrünen, um hier am Siedlungsrand eine gute Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen. Insbesondere auf der Ostseite – zur freien Landschaft des Eidertales – ist eine großzügige, als Trocken- Magerrasen auszubildende Grünfläche mit Baum- und Gehölzpulpkplantungen geplant, die gleichzeitig als notwendige Ausgleichsfläche gem. landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Bilanzierung) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt ist. Überdies ist die Entwicklung eines breiten Grüngürtels im Übergang zwischen den neuen Gebäuden und der freien Landschaft sowie als Umfassung des Lagerplatzes mittels Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB textlich festgesetzt worden.

8.3 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Unter Beachtung der ortsbildprägenden Gebäudegestaltung sind die Fassaden der Gebäude nur in Sichtmauerwerk oder Putz zulässig. An untergeordneten Fassadenflächen können auch andere Materialien verwendet werden wie z.B. , Holz, Metall o.ä. .

Für die Dachflächen, für die in Anpassung an die umliegende Bebauung die Dachneigungen vorgegeben sind, sind nur Dachpfannen in den Farben rot, braun und anthrazit zulässig. Da diese städtebaulich von besonderer Wirkung sind, ist hier die Farb- und Materialwahl auf das ortstypische Erscheinungsbild beschränkt

worden. Ausnahmsweise sind jedoch auch andere Materialien zulässig. Die Gemeinde entscheidet dies im Einzelfall.

8.4 Festsetzungen der Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden alle Gebäude in offener Bauweise, d.h. mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Die Festsetzung der Bauweise ist bei der Wohnbebauung (durch die Baugrenzen-Ausweisung auch in offener Bauweise) zudem mit der Festsetzung als Einzelhaus oder als Doppelhaus gekoppelt. Bei baulichen Erweiterungen sowie Neubebauung sind die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen zu beachten

8.5 Art und Umfang der Werbeanlagen (§ 92 LBO)

Die Notwendigkeit der Regelung über die Art, den Umfang und den Standort von Werbeanlagen ist dringend geboten, da Werbung häufig zu ´marktschreierischen´ Reklameflächen ausartet, die mit ihrer aufdringlichen Gestaltung, Größe und Farbigkeit die gewachsenen ortstypischen Gebäudestrukturen empfindlich stören können. Da jedoch Werbeanlagen auch wichtige Elemente für lebendige, wirtschaftlich florierende Ortsteile sind, sind aus gestalterischen Gründen entsprechende Reglementierungen im Teil B, Text, Ziffer 7 enthalten.

Abweichungen von den textlichen Festsetzungen können in Einzelfällen ausnahmsweise stattgegeben werden; so wird die Gemeinde ihr Einvernehmen aussprechen für den Fall, dass keine Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Werbeanlagen zu erwarten sind.

9. Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22b ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Gutachten von Dezember 1987) zur Untersuchung der Immissionsbelastung durch die Sportanlagen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung an der Hamburger Chaussee (im südlichen Plangeltungsbereich). Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben seinerzeit, daß bei einer Nutzung der Sportanlage die Immissionsrichtwerte der VDI-Richtlinie unterschritten werden. Die untersuchten Immissionsstandorte der durch den Bebauungsplan Nr. 22a vorhandenen bzw. vorbereiteten Bebauung liegen im Süden des Plangeltungsbereiches (Flurstücke 24 -27, 60, 141 und 142), so daß auch für die geplante Wohnbebauung nördlich davon keine Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten sind.

Um die geplante Wohnbebauung ausreichend vor dem von der L 318 ausgehenden Verkehrslärm zu schützen, werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen im Teil B: TEXT, Ziff. 8, festgesetzt:

„Für Wohngebäude unmittelbar an der Hamburger Chaussee innerhalb der Mischgebiete sind Fenster von Schlafräumen an der von der L 318 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Soweit die Anordnung von Schlafräumen an der

lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für die Schlafräume vorzusehen. (nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise)“.

10. Belange des Denkmalschutzes

Die Gebäude Hamburger Chaussee 18 und 22 werden von der Unteren Denkmalschutzbehörde als erhaltenswürdige Gebäude eingestuft. Das Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 18 ist seit längerer Zeit unbewohnt, die Bausubstanz völlig marode. Eine Wiederherstellung und Sanierung des Gebäudes wäre aufgrund des erforderlichen Sanierungsumfanges mit immensen Kosten verbunden, die Erhaltung des Gebäudes ist somit aus wirtschaftlichen Gründen nicht tragbar. Bei dem Gebäude Nr. 22 handelt es sich um ein ehemaliges Hofgebäude (Wohnhaus), das sich in gutem baulichen Zustand befindet. In die Begründung sollte ergänzend aufgenommen werden, dass es sich dabei um ein erhaltenswertes Gebäude handelt. Es ist jedoch nicht als Kulturdenkmal eingestuft, so dass eine nachrichtliche Übernahme des Schutzstatus in die Planzeichnung nicht erfolgen kann. Es besteht für das Gebäude somit kein Umgebungsschutz. Die Anforderungen an eine Neubebauung, die sich sensibel in die Umgebung einfügt, besteht im Allgemeinen immer. Dies kann durch anspruchsvolle hochbauliche Planung erreicht werden.

11. Belange von Umwelt und Naturschutz (§ 1a BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 11 LNatSchG)

Nach Landesnaturschutzgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, zu prüfen, ob aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei einer erstmaliger baulicher Inanspruchnahme von Grundstücksflächen sind nach der Definition des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 Eingriffe regelmäßig zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Gemeinde gemäß § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebenen des Bebauungsplanes einen begleitenden Fachbeitrag (GOP, landschaftsplanerischer Fachbeitrag) aufzustellen, wenn die Gestalt oder Nutzung von Grundstücken oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachteilig beeinträchtigt werden. Da der Bebauungsplan im Teilgebiet 2 neue Bauflächen ausweist und auch im Bereich des Lagerplatzes eine weitere Versiegelung möglich wird, ist eine sachgerechte Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und zu bewerten. Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufzuzeigen und rechtlich zu sichern. Für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches ist ein städtebaulicher Vertrag aufzustellen, der seine Rechtskraft vor Bekanntmachung des Bebauungsplanes entfalten muß.

Bebauungspläne, die (in Teilbereichen) lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor.

Nach der geltenden Gesetzgebung stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bislang baulich nicht genutzten Flächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Daher sind, entsprechend der Gesetzssystematik, folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

1. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
2. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
3. Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht); hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100%igen Kompensation

Bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vorrangigen Zielen des Bebauungsplanes abzuwägen (Abwägungsgebot der Gemeinde).

Durch den Bebauungsplan tragen folgende Festsetzungen zu einer Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

Im Teilgebiet 1 wird vornehmlich der bauliche Bestand festgeschrieben bzw. keine Neuversiegelung vorbereitet. Die bauliche Erweiterung erfolgt als Lückenbebauung oder ist auf Grundstücksflächen vorgesehen, die derzeit bereits intensiv beansprucht werden und auch größtenteils versiegelt sind. Hier werden keine erstmaligen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Im Teilgebiet 2 dagegen werden die Flächen am nördlichen Gebietsrand erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt. Die hier zu erwartenden Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen minimiert:

Die Wohngebäude am Gebietsrand werden in ihrer Höhenentwicklung mit 8,50 m begrenzt, die Stellung der Gebäude ist traufständig zur Landschaft und folgt der Höhenentwicklung (Topographie) in diesem Bereich. Durch die v.g. Maßnahmen und die zusätzlichen gestalterischen Vorgaben für Dachflächen und Fassadenbegrünung, wird eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gesichert. Die Grundstücksausnutzung ist zudem relativ gering, die offene Bauweise sichert relativ große Gartenbereiche um die Bebauung, so daß die Gebäude durch umliegende Begrünung optisch in die Landschaft eingebunden werden. Durch die Vorgabe der Grundstücksausnutzung wird zudem der Grad der Versiegelung minimiert. Dies gilt auch für den Ausbau der Planstraße, die mit einem Minimalquerschnitt von 4,75 m befahrbarer Breite vorgesehen ist.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes ist für die vorgesehene Neubebauung nordöstlich und östlich der Grundstücke Hamburger Landstraße Nr. 18 und Nr. 22 ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Bilanzierung) (s. Anlage) erarbeitet worden. Die rechnerisch ermittelte Ausgleichsleistung ist östlich des Lagerplatzes als Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rechtlich festgesetzt; die Durchführung wird mittels eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Die Bereitstellung und Herrichtung vorgenannter Ausgleichsfläche erfolgt bei Realisierung der Baumassnahmen. Die auf der Fläche vorgesehene extensive

Beweidung kann z.Z. noch nicht konkret benannt werden; sie wird jedoch rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte heimische Gehölzarten zu verwenden.

12. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

12.1 Fahrverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hamburger Straße.

Die geplante Wohnbebauung im Teilgebiet 1 wird z.T. über die vorhandenen Anliegerstraßen (Eiderwiesenweg und Butterberg) erschlossen. Für 4 weitere Grundstücke ist jedoch eine Zuwegung in Form einer öffentlichen Straße mit einem befahrbaren Profil von 4,75 m planungsrechtlich zu sichern. Die Bebauung gruppiert sich um einen Wendeplatz von 22,00 m Durchmesser, der den Anforderungen an Wendeanlagen insbesondere für die vermehrt eingesetzten dreiachsigen Müllfahrzeuge im Kreis entspricht. Die weitere Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.

Im Teilgebiet 2 ist für die Neubebauung am Siedlungsrand südlich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ebenfalls eine Stichstraße mit 4,75 m befahrbarer Breite und Wendeplatz gemäß den v.g. Richtlinien vorgesehen.

12.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden durch den Bebauungsplan im Teilgebiet 1 im Rahmen der Neubebauung an der Einmündung Eiderwiesenweg / Hamburger Chaussee 21 Stellplätze ausgewiesen. Der übrige private ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksflächen nachzuweisen und wird nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Für die geplante Eigenheimbebauung nördlich des Eiderwiesenweges im Teilgebiet 1 werden im Bereich des Wendeplatzes 5 Parkplätze für den Besucherverkehr festgesetzt. Hier können maximal 14 Wohneinheiten geschaffen werden.

Im Teilgebiet 2 werden in seitlicher Aufstellung sowie im Bereich des Wendeplatzes ca. 10 Parkplätze ausgewiesen. Hier sind maximal 12 Wohneinheiten realisierbar.

Nach dem Stellplatzerlaß Schleswig-Holstein ist für je drei Wohneinheiten ein Parkplatz zur Verfügung zu stellen. Die Parkplatzvorsorge ist damit ausreichend.

12.3 Fußläufige Verbindungen

Im Zuge der Umgestaltung der Hamburger Chaussee sind auch beidseitig durchgehende Fuß- und Radwege ausgebaut sowie einzelne Übergangsbereiche mit Fußgängerinseln geschaffen worden.

Im Bereich der Straße 'Butterberg' wird in Verlängerung zur Tunnelstraße ein Fußweg ausgewiesen, der einen späteren Ausbau der im Landschaftsplan vorgesehenen Wanderwegeverbindung sichern soll.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Wasserversorgung:

Für den Ortsteil Molfsee ist das Wasserwerk Molfsee GmbH zuständig.

13.2 Energieversorgung:

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Kiel AG sichergestellt. Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Kiel AG .

13.3 Schmutz- und Regenwasser:

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Netz zum Klärwerk Bülk der Stadt Kiel. Es existiert ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser.

13.4 Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung wird durch Unterflurhydranten im Bereich der Hamburger Chaussee sichergestellt. Die Löschwasserversorgung im Gebiet ist nach Absprache mit der örtlichen Feuerwehr ggf. durch Entnahmestellen im Bereich der Planstraßen zu erweitern.

13.5 Abfallbeseitigung:

Die Müllentsorgung erfolgt gemäß Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Der Abfall wird durch die WAR (Abfallwirtschaft Rendsburg) auf der Mülldeponie entsorgt.

Gartenabfall wird auf dem Gartenabfallplatz im Wollbergsredder gesammelt und kompostiert. Sammelcontainer für Glas und Altkleider sind an zahlreichen Stellen im Gemeindegebiet aufgestellt.


14. Kosten

Aufgrund des § 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragsatzung der Gemeinde Molfsee sowie noch abzuschließenden Verträgen (§ 11 BauGB) entstehen für die Gemeinde keine Erschließungskosten.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom ..26.06.2003

Molfsee, den ..10.09.2003

Gemeinde Molfsee
- Der Bürgermeister -


Hoppe

