



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE, KRS. RENDSB.-ECKERNF., ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „NÖRDLICHER UND ÖSTLICHER BEREICH RAMMSEE“

FÜR DAS BAUGEBIET SÜDLICH DES MIELKENDORFER- UND RAMMSEER WEGES, NORDWESTLICH DER HAMBURGER LANDSTRASSE UND NORDÖSTLICH DER GRÜNVERBINDUNG ZWISCHEN OSTERBERG UND WOLLBERGSREDDER

BEARBEITUNG : 23.02.2001
21.03.2001

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699-0 FAX 0431 664699-29
E-MAIL: ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT : 18.09.01, 11.04.2002, 27.05.2002/16.08.2002; 15.01.2003

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 3(3) BauGB § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Molfsee für das Baugebiet "nördlicher und östlicher Bereich Rammsee erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14. Okt. 1999 .

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes (UVP) vom 27.07.2001. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.90, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993.

2. Lage und Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 umfaßt den nördlichen und östlichen des Bereich des Ortsteiles Rammsee der Gemeinde Molfsee .

Die nördliche Grenze bildet der Mielkendofer Weg, die nordöstliche der Rammseer Berg bis einschließlich des Schulgrundstückes und verläuft von dort mit einer kleinen Verschwenkung nach Westen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen des Rammseer Weges nach Osten zur Hamburger Landstraße, welche wiederum die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches bildet. Im Süden und Westen grenzt der Bereich an die Niederungsbereiche zwischen dem bereits bebauten Ortsbereich Rammsee und dem neueren Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 20, die als öffentliche Grünanlagen mit Spielmöglichkeiten und Fußwegeverbindungen ausgewiesen sind.

Der gesamte Planbereich umfaßt eine Fläche von ca. 30 ha.

3. Planerische Vorgaben

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan)

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahre 1969 sieht für den o.g. Bereich im wesentlichen Wohnbauflächen vor.

Ein kleiner Teilbereich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, die derzeit erarbeitet wird, werden für den Geltungsbereich dieses B-Planes überwiegend Wohnbauflächen sowie gemäß Landschaftsplanung im westlichen Bereich innerhalb v.g. Niederungsbereiche eine nach § 15 a LNatschG geschützte Biotopfläche und im südöstlichen Bereich eine Grünfläche mit einem Kleingewässer (geschützt nach § 15a Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG) dargestellt.

4. Historische Planungsvorgaben und Gebietssignifikanz

Die ursprüngliche Besiedelung des Ortsteiles Rammsee nahm ihren Anfang durch eine Bebauung entlang der Hamburger Chaussee. Bis 1918 waren hier lediglich 16 Gebäude zu finden. Aus dem 'Siedlungskern' zwischen Mielkendorfer Weg, Delfsweg und Rammseer Weg, der die höchste topographische Erhebung in Rammsee, der Rammseer Berg, umschließt, entwickelte sich der Ortsteil weiter, so dass dieser bis zum Zweiten Weltkrieg dann etwa aus fünfzig Häusern bestand.

Zu dieser Zeit waren die Ortsteile Schulensee und Rammsee noch deutlich voneinander getrennt. Erst mit Beginn der 70er Jahre hatte sich die Bebauung beider Ortsteile soweit ausgedehnt, dass ein Zusammenwachsen der Siedlungsstrukturen die Folge war. Die heutige Ortsteilgrenze liegt am Mielkendorfer Weg.

Eine erhebliche Siedlungsentwicklung in Rammsee setzte dann vor allem in den 60er Jahren ein. Nach Erschließung größerer Flächen im Bereich der Straßen Rammsmoor und Barstenkamp wurden dort Einfamilienhäuser in offener Bauweise errichtet.

Eine homogene Nutzungsmischung – überwiegend Wohnen sowie Dienstleistung und Läden – prägt den Bereich Hamburger Landstraße Nr. 94 bis Nr. 102 unmittelbar gegenüber dem Freilichtmuseum.

5. Anlaß, Erfordernis und Ziel dieser Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Durch die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 4, mit dem ein Teilbereich des Ortsteiles Rammsees abgedeckt war und einiger bisher nicht überplanter Bereiche dieses Ortsteiles sowie der damit verbundenen derzeitigen Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB, der u.a. besagt, dass innerhalb bebauter Bereiche (ohne verbindlichen Bauleitplan) die Zulässigkeit von Vorhaben derart geregelt wird, dass sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muß, ist für die Gemeinde ein Regelungsbedarf entstanden. Da der überwiegende Teil dieses Ortsteiles zum größten Teil von einer aufgelockerten Bebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt ist, könnte die Anwendung des § 34 BauGB eine nicht gewollte Verdichtung der Bebauung mit einer erhöhten Anzahl von Wohneinheiten zur Folge haben. Eine Bauvoranfrage zur Beurteilung nach § 34 BauGB, die in ihrem Inhalt sowohl den Festsetzungen des unwirksamen Bebauungsplanes widerspricht, als auch den Planungsabsichten der Gemeinde zuwiderläuft, liegt bereits vor. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist es deshalb erforderlich, einen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen.

Nach Prüfung der v.g. planungsrechtlichen Situation hat die Gemeinde für diesen Bereich des Ortsteils Rammsee die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen; die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes regelt der § 30(1) BauGB.

6. Festsetzungen

Um die v.g. Entwicklungs- und Erhaltungsziele der Gemeinde künftig planungsrechtlich sichern zu können, sind entsprechende Festsetzungen für den Geltungsbereich des B-Planes erarbeitet worden.

Die nachfolgenden Festsetzungen sollen die in den einzelnen räumlichen Abschnitten homogene städtebauliche Struktur der Wohngebiete im Plangeltungsbereich dauerhaft sichern, wobei der überwiegende Geltungsbereich als Baugebiet 1 und nur ein relativ kleiner südlicher Randbereich als Baugebiet 2 (s. Pkt 4. letzter Abs.) bezeichnet werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1, 3, 4, 13 BauNVO)

Baugebiet 1:

In Anpassung an die vorhandene Nutzung werden im Baugebiet 1 die nach § 3 Abs.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Reinen Wohngebieten zulässigen Wohngebäude auch für die zukünftige Entwicklung als dominierende Nutzung vorgegeben. Daher werden auch die in § 3 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für den Plangeltungsbereich als ausnahmsweise zulässige Nutzungen bestimmt mit dem Ziel, dass die Gemeinde ein planerisches Steuerungsinstrument behält. Neben der Wohnnutzung sind nach § 3 Abs. 3 Nr.1 BauNVO auch Läden und nicht störende Handwerksbetriebe für die Versorgung der Bewohner des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs, kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und die in § 3 Abs.3 Nr.2 BauNVO genannten Anlagen für soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke in dem Gebiet ausnahmsweise zulässig. Bei einer Einzelfallregelung für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten kann die Gemeinde die mitunter kontroverse Entwicklung zwischen gewerblicher Nutzung z.B. für die Wohnungsnahversorgung (Einzelhandel und Dienstleistungen) und Erhaltung der Wohnruhe steuern. Auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig und daher zunächst in ihrer Gebietsverträglichkeit zu prüfen.

Im Plangeltungsbereich ist auch die Nutzung von Räumen für freie Berufe ausnahmsweise zulässig. Diese das Wohnen nicht störende Berufsausübung freiberuflich Tätiger wird sich konfliktfrei in die Wohngebiete einfügen und soll daher ermöglicht werden. Allerdings wird auch hier der Umfang dieser freiberuflichen Tätigkeit eingeschränkt: durch textliche Festsetzung wird, auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs.5 BauNVO, die in § 13 BauNVO bestimmte Nutzung von Räumen (nicht Gebäuden) für freiberuflich Tätige in diesem Bebauungsplan als ausnahmsweise zulässige Nutzung bestimmt. Damit ist der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, die Ansiedlung von freiberuflich Tätigen so zu steuern, dass es nicht zu einer Verdrängung von Wohnnutzung bzw. größeren Belastungen, z.B. durch Kundenverkehr, kommt.

Baugebiet 2:

In Anpassung an die vorhandene Nutzung sind im Baugebiet 2 die in § 4 BauNVO - Allgemeines Wohngebiet - genannten Nutzungen zulässig; dieses sind: 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-

/...

u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Darüber hinaus sind die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausnahmsweise zulässig; somit bleiben der Gemeinde für diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Einzelentscheidungen vorbehalten.

6.2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugebiet 1:

Analog der überwiegenden Bauform sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22(2) BauNVO), um den vorherrschenden Gebietscharakter dauerhaft zu erhalten und zu stärken.

Baugebiet 2:

In Anlehnung an die hier ortsbildprägenden Bauform sind hier nur Gebäude in offener Bauweise (§ 22(1) BauNVO) (s. TEXT, Ziff. 2.2), zulässig; d. h. mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m.

6.3 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Baugebiet 1:

Neben den v.g. Festsetzungen wird auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten bei der zulässigen Bauweise von ausschließlich Einzelhäusern durch textliche Festsetzung auf max. 1 (eine) je Einzelhaus festgesetzt, wobei eine zweite Wohneinheit dann zulässig ist, wenn sich diese der Baumasse der vorgenannten Wohnung unterordnet und wenn deren Grundfläche nicht größer als 2/3 der Grundfläche der erstgenannten Wohnung ist. Als Grund für diese durch die Satzung rechtlich gesicherten, zurückhaltenden Entwicklungsmaßnahmen im in diesem Teil des Plangeltungsbereiches ist das Vermeiden von Folgeproblemen zu sehen, wie sie vorab bereits angesprochen worden sind. Ein starkes Anwachsen der Bewohnerzahlen in einem Wohngebiet kann zu entscheidenden Veränderungen führen. So wird zum einen mit einer wachsenden Zahl von Bewohnern auch die Anzahl der Pkw, die im Gebiet untergebracht werden müssen (ruhender Verkehr) zunehmen; dies würde zu einer weiteren Versiegelung von Flächen für die Anlage von Parkplätzen sowie Stellplätzen und Zufahrten auf den Privatgrundstücken bedeuten. Zum anderen ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen insgesamt zu rechnen. Zudem würde ein Anwachsen der Bewohnerzahlen zu einer erheblichen Belastung der Infrastruktur führen; die für die heutigen Anwohner ausgelegten Versorgungsanlagen müßten beträchtlich erweitert werden.

Baugebiet 2:

Analog der Bauweise, der nachfolgend beschriebenen Anzahl der Vollgeschosse sowie der vorhandenen Nutzung ist eine Beschränkung der Wohneinheiten hier nicht sinnvoll.

6.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO):Baugebiet 1:

Entsprechend der vorhandenen überwiegend eingeschossigen Wohnbebauung wird festgesetzt, dass Gebäude nur mit max. einem (1) Vollgeschoss zulässig sind. Aus Einfügungsgründen und um die bestehende Maßstäblichkeit zu erhalten wird die Traufhöhe derart festgesetzt, dass diese strassenseitig und auch an den Seiten der Gebäude eine Höhe von 4,00 m, gemessen über dem Schnittpunkt der Diagonalen der jeweiligen Gebäudegrundflächenebene, nicht überschreiten darf.

Baugebiet 2:

Unter Berücksichtigung der überwiegenden zweigeschossigen Bebauung dieses Teils des Plangebietes werden maximal zwei Vollgeschosse als Höchstmass festgesetzt.

6.5 Grundflächenzahl und Größe der Grundfläche und Grundstücksgrößen (§ 16 und 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)Baugebiet 1:

In Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches wurde außerdem das Maß der baulichen Nutzung durch die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,25 bestimmt, d.h. im Verhältnis zur Grundstücksgröße dürfen max. 25% der Fläche überbaut werden. Dabei wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser mit 800 m² vorgegeben. Um einer unangemessenen Überbauung (bei den zum Teil sehr großen Grundstücksflächen) vorzubeugen, wird jedoch die v.g. zulässige Überbaubarkeit durch Ziffer 1.2.4 des Textes weiter auf maximal 200 m² eingeschränkt. Dieses Maß entspricht als Obergrenze im wesentlichen dem Umfang der vorhandenen baulichen Anlagen. Durch die v.g. Begrenzung wird einer zunehmenden baulichen Ausnutzung der Grundstücksflächen in einem Maße, wie es dem baulichen Bestand nicht entspricht, vorgebeugt. Damit werden auch die z.T. sehr großen Freibereiche zwischen der Wohnbebauung, bei denen es sich größtenteils um private Gartenflächen mit altem (Obst)Baumbestand handelt, auch für die Zukunft im wesentlichen erhalten und somit die Durchgrünung der Wohngebiete weiterhin gesichert. Bereits bebaute Grundstücke mit geringeren Grundstücksgrößen als vorgenannt haben Bestandschutz.

Baugebiet 2:

Entsprechend der vorhandenen baulichen Dichte und im Hinblick auf die denkbare Entwicklung an diesem Standort ist hier eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden; das bedeutet, dass die mögliche Ausnutzung der Grundstücke bis zu der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze ausgeschöpft werden kann.

6.6 Überbaubare Flächen (§ 23 BauNVO)

Baugebiet 1:

Die v.g. Festsetzungen stehen im rechtlichen Zusammenhang mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen im Plangeltungsbereich. Nur durch die Standortfestbeschreibung der Wohnbebauung ist der Erhalt der vorhandenen Bebauungsstrukturen auch weiterhin gewährleistet, für den es, wie im Folgenden dargelegt, ein öffentliches Interesse gibt. Dabei läßt die Bauflächenausweisung durchaus Möglichkeiten für eine bauliche Erweiterung offen, soweit sie den v.g. Festlegungen der maximalen Grundstücksausnutzung nicht widersprechen. Die Festsetzungen der überbaubaren Fläche erfolgt zudem auch im Sinne des Nachbarnschutzes, zur Vorbeugung von Konflikten durch Verschattung aufgrund heranrückender Bebauung.

Bei zahlreichen Grundstücken im Plangeltungsbereich wäre bei Einhaltung der Obergrenze von 25 % überbaubarer Fläche ohne die v.g. weitere Einschränkung der zulässigen Grundfläche ein weiteres Wohngebäude möglich. Dies wäre jedoch trotz der Grundstücksgröße an einigen Standorten aufgrund der Erschließungssituation nicht vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. In einem Einzelfall wäre eine solche Zweitbebauung noch gebietsverträglich, aber da die Bauleitplanung keine Einzelfallplanung ist und in einem Bebauungsplan Baurecht für alle gleichermaßen geschaffen wird, könnte bei zahlreichen Zweitbebauungen zum einen das Erschließungssystem überlastet sein, zum anderen ist dann mit einem Verlust des Ortscharakters zu rechnen. Dies ist vornehmlich der Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes, damit durch eine sinnvolle und wenig auffällige und verändernde Nachverdichtung der Gebietscharakter gewahrt bleibt, die Wohngebiete überschaubar und die Erschließung und Ver- und Entsorgung der Gebiete problemlos gesichert ist.

Eine hohe Wohnumfeldqualität läßt sich nach zahlreichen Studien vornehmlich auf die Akzeptanz der Bewohner des Gebietes sowie seiner Gegebenheiten zurückführen und zeichnet sich durch eine sehr geringe Fluktuation aus. Dies gilt es in diesen Wohngebieten der Gemeinde Molfsee zu bewahren.

In diese Überlegung sind die Anforderungen des Gesetzgebers nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden eingestellt worden. Dem Gedanken einer Nachverdichtung in diesem Sinne wird jedoch für das Plangebiet nicht gefolgt, da die Gemeinde die Bebauungsstrukturen aus v.g. Gründen bewahren möchte, die Ausdruck der Zeit sind, in denen sie geschaffen wurden und in denen sowohl aus ökologischen wie auch aus wirtschaftlichen Verhältnissen große Grundstücksflächen die Regel waren, die aber den heutigen Anforderungen hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grundstücksflächen nicht mehr entsprechen. Nach Auf-

fassung der Gemeinde Molfsee ist dem Erhalt gewachsener erhaltenswerter Strukturen in diesem Falle jedoch Vorrang einzuräumen vor einer ungesteuerten Nachverdichtung, die u.U. zu Folgeproblemen und Verlust von gewachsenen Strukturen führen würde.

Baugebiet 2:

Wie schon unter Pkt 6.5 ausgeführt soll in diesem Baugebiet ein „etwas großzügigerer“ Entwicklungsrahmen innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen gegeben werden, um eine standortadäquate Entwicklung zu ermöglichen.

6.7 Bestandsschutz

Baugebiete 1 und 2:

Um einen rechtlich eindeutigen Bestandsschutz zu sichern, ist in Teil B: TEXT, dort Ziff. 1.4 folgende Festsetzung aufgenommen worden:

„Vorhandene Grundstücksgrößen sowie vorhandene Nutzungen und Baulichkeiten, die den vorgenannten Festsetzungen am Tage des Aufstellungsbeschlusses 14.10.1999..... nicht entsprechen, genießen Bestandsschutz und dürfen im Falle eines ‚zufälligen Unterganges‘ entsprechend wiederhergestellt werden“.

Das städtebauliche Ziel dieses Bebauungsplanes wird durch v.g. Bestandsschutz nicht „verwässert“, da derartige Strukturen selten und darüber hinaus nicht prägend sind.

7. Infrastruktur

7.1 Erschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind im Sinne des BauGB öffentlich erschlossen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel

Energieversorgung

Die Energieversorgung im Plangeltungsbereich ist durch die Stadtwerke Kiel sichergestellt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Grundstücke im Geltungsbereich werden durch Anschluß an das Ortsnetz der Telekom mit Fernsprecheinrichtungen versorgt.

Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde über die zentrale Müllabfuhr (Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsb.-Eck.).

Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Abwasserbehandlungsanlage der Stadt Kiel zugeführt.

25. Sep. 03

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom

Molfsee, den 29. Okt. 03

Gemeinde Molfsee
- Der Bürgermeister-

.....
[Handwritten Signature]

