

GEMEINDE MOLFSEE
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
BEBAUUNGSPLAN NR. 33
„SCHULENHOF“

FÜR DAS GEBIET :
DES SCHULENHOFGELÄNDES
ÖSTLICH DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG IN DER STRASSE „WALDBLICK“,
SÜDWESTLICH DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG IN DER STRASSE „E-
SCHENBROOK“ SOWIE NÖRDLICH DER KLEINGARTENANLAGE
IM ORTSTEIL SCHULENSEE

BEGRÜNDUNG
- ohne Umweltbericht -

Beratungs- und Verfahrensstand :
Gemeindevertretung vom 26.06.2006
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS · SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Hinweis :
Der Bebauungsplan Nr. 33 ist nach den gesetzlichen Anforderungen des
„alten“ BauGB aufgestellt worden. Die Überleitungsvorschriften des EAG Bau wurden beachtet.

Planungsstand vom 26.06.2006

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis
2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung
4. Planungsvorgaben
 - 4.1 Entwicklungsgebot
 - 4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen
7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung
8. Verkehr
9. Ver- und Entsorgung
10. Brandschutz
11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes
12. Nachrichtliche Übernahme
 - 12.1 Denkmalschutz
13. Hinweis
 - 13.1 Landschaftsschutzgebiet

Quellenverzeichnis

- Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider“ vom 14.03.2006 und in Kraft getreten am 23.03.2006
- Landesplanerische Stellung mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 08.02.2006
- Schreiben des Innenministeriums des Landes S-H bezüglich der Planreifebestätigung für 3 Teilbereiche der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Erlass vom 24.06.2005
- Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molfsee
- Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 33 „Schulenhof“ vom 06.10.2004
- Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland, Dezember 2003
- Denkmalliste (vorläufiges amtsinterne Arbeitspapier) mit Schreiben des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde, untere Denkmalschutzbehörde, vom 24.02.2003
- Sanierungs- und Pflegekonzept - Diakoniepark Schulenhof - eine denkmalpflegerische Aufgabe, Projektgruppe der FH Lippe und Hörter vom 25.03.2003
- Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 29 „Schulensee Nord-Ost“ (einfacher B-Plan) vom 05.01.2000
- Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Molfsee, Teil II (Westlich der L 318), vom Mai 1998 mit Verfügung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 10.02.1999
- Lage- und Höhenplan als amtliche Planunterlage für den Bebauungsplan Nr. 33 im Maßstab 1:500 vom 12.07. / 17.08.2005

Verfahrensübersicht

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB

1. Planungserfordernis

Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB wird im Wesentlichen durch die planerische Konzeption der Gemeinde bestimmt. Danach sind Bauleitpläne erforderlich „...soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind“ (BVerwG, Urt. vom 7.5.1971 - 4C 76.68 -).

Entsprechend der einschlägigen Kommentierung wird in ständiger Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zu Grunde lege, dass die Entscheidung über planerische Zielsetzungen eine Frage der politischen Willensbildung in der Gemeinde ist und nicht bloße Rechtsanwendung sei und dass sich die geordnete und städtebauliche Entwicklung im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbestätigungen der Gemeinde bestimme.

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es insoweit nicht. Wesentlich ist, dass dem Bauleitplan ein planerisches Konzept zu Grunde liegt. Es kann aus dem bisherigen Planungsverhalten folgen. Es reicht hierbei aus, wenn aus der Planung auf ein Konzept geschlossen werden kann und dies den Beteiligten und der Öffentlichkeit erkennbar ist.

Nach Auffassung der Gemeindevertretung ist die verbindliche Bauleitplanung in diesem Planungsfall erforderlich, um die zwischenzeitlich nach § 34 BauGB erfolgte Bebauung und damit verbundene Erweiterung des bestehenden Wohn- und Pflegeheimes „Schulenhof“ unter Würdigung des umgebenden Siedlungscharakters und der denkmalschutzwürdigen historischen Garten- und Parkanlage in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubinden, das einen Interessenausgleich zwischen den direkt benachbarten Nutzungen und den Nutzungen des „Schulenhofs“ auf einem möglichst breiten Konsens schafft.

Der von der Gemeindevertretung am 26.06.2006 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 33 beinhaltet die Ergebnisse aus den behördlichen Vorabstimmungen in Bezug auf das Planungserfordernis und die Belange des Denkmalschutzes und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und 2 BauGB sowie die Anregungen privater Personen nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und die landesplanerische Stellungnahme mit Erlass vom 08.02.2006 entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung wurde entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des Denkmalschutzes (DSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Anmerkungen :

Die gemeindlichen Gremien beraten seit Sommer 2004 intensiv die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 und haben das Planaufstellungsverfahren nach den gesetzlichen Anforderungen des „alten“ BauGB (ohne Umweltprüfung) zu Ende geführt und hierbei die entsprechenden Überleitungsvorschriften des EAG Bau beachtet.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 wird begrenzt im Norden durch die Straße „Schulenhofweg“, im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung „Waldblick“, im Süden durch die Kleingartenanlage und im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohnbebauung „Eschenbrook“.

Der Plangeltungsbereich beinhaltet Flächenfestsetzungen von sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeheim“ und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Historische Garten- und Parkanlage“ mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,99 ha.

Hierbei handelt es sich nicht um eine Aufteilung des Plangebiets in zwei Teile, sondern der gesamte Bereich „Schulenhof“ ist in seiner Gesamtheit in den Plangeltungsbereich einbezogen worden. Die Abgrenzung der historischen Garten- und Parkanlage erfolgt für den Gesamtbereich und somit für den gesamten Plangeltungsbereich mit einer entsprechenden Kennzeichnung nach § 5 Abs. 2 DSchG als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB. Der Plangeltungsbereich wird dann entsprechend der vorhandenen und zulässigen Nutzung in zwei Bereiche, das Sondergebiet und die Grünflächen, gegliedert.

4. Planungsvorgaben

Die verbindliche Bauleitplanung baut hierbei grundsätzlich auf den Ergebnissen der vorbereitenden Bauleitplanung in Form der kürzlich genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Molfsee auf.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schulenhof“ kann das „Entwicklungsgebot“ nach § 8 Abs. 2 BauGB, Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln, mit den Darstellungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes eingehalten werden.

Bei der Flächenabgrenzung der bodenrechtlich relevanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan auf Grundlage der DTK 5 im Maßstab 1:5.000 und der Bebauungsplan Nr. 33 auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes im Maßstab 1:500 aufgestellt wird. Abweichungen in der Flächenabgrenzung des Sondergebiets gegenüber den Grünflächen sind aufgrund der Maßstabebene und der jeweiligen Aktualität bzw. der Vermessungstechnischen Genauigkeit bedingt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ganz bewusst die Abgrenzung zwischen der Garten- und Parkanlage (als Grünfläche) und der baulich genutzten Bereich des Sondergebiets flächenscharf eingemessen. Diese Genauigkeit und Aktualität der Plangrundlage kann die DTK 5 auf der Planungsebene der Flächennutzungsplanung nicht leisten. Die städtebauliche Konzeption der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird mit der konkretisierenden Festsetzung und Abgrenzung der bodenrechtlich relevanten Flächen grundsätzlich nicht in Frage gestellt und somit eingehalten.

Gem. Artikel 1 Abs. 1 der „LVO zur Ausführung des BauGB - vom 26.03.1998“ entfällt die Genehmigungspflicht gegenüber dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde nur dann, wenn der Bebauungsplan Nr. 33 nach Rechtswirksamkeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bekannt gemacht wird.

4.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III kann die Gemeindevertretung unter Würdigung der landesplanerischen Zielsetzungen aus der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung von folgenden Aspekten der Raumordnung und Landesplanung ausgehen. Im Rahmen der Planungsanzeige wurden diese in Mitschrift mit dem Referat für Städtebau und Ortsplanung für das Plangebiet konkretisiert dargelegt.

Die Gemeinde Molfsee liegt auf der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Westufer - Molfsee - Flintbek - Bordesholm ohne zentralörtliche Einstufung, jedoch mit der Einstufung als Siedlungsschwerpunkt auf der vorgenannten Siedlungsachse.

Die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandene soziale Einrichtung ist Bestandteil des gewachsenen Siedlungsbereiches im Ortsteil Schulensee der Gemeinde Molfsee und übernimmt mit den ausgeübten Nutzungen Aufgaben des privaten und öffentlichen Gemeinwohls.

Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebauliche geordnete Entwicklung des Bereiches „Schulenhof“, die sich bisher nach § 34 BauGB über die Jahrzehnte entwickelt hat, sichergestellt werden und möglichen Fehlentwicklungen entgegen gewirkt werden.

Die Gemeindevertretung geht aufgrund der Darstellungen im festgestellten Landschaftsplan und in der zwischenzeitlich genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sowie des bestehenden Standortes davon aus, dass grundsätzliche Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung gegen die gemeindlichen Planungsabsichten und Planinhalte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schulenhof“ nicht bestehen sollten.

Diese Planungsauffassung wurde mit Erlass der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 08.02.2006 bestätigt.

Den Hinweis aus dem Referat für Städtebau und Ortsplanung zu einer möglichen bodenrechtlichen Absicherung des vorhandenen Wohngebäudes innerhalb der historischen Garten- und Parkanlage hat die Gemeinde unter Würdigung der Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu diesem Themenbereich derart in die gemeindliche Abwägung gestellt, dass mit der Satzung auf Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung verzichtet wird, da seitens der Gemeinde Molfsee hier kein Planungs- und Regelungserfordernis (öffentliches Interesse) gesehen wird.

Das vorhandene Gebäude genießt Bestandsschutz. Bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen unterliegen, wie bisher, unter Beachtung der Belange des Denkmal- und Naturschutzes der bauordnungsrechtlichen Prüfung und Genehmigung.

4.3 Landschaftsplan (§ 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 LNatSchG)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schulenhof“ werden keine erstmaligen bzw. schwereren als bisher nach § 34 BauGB i.V.m. § 5 Abs. 2 DSchG zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, so dass grundsätzlich auch nicht die Verpflichtung besteht, umgehend bzw. gleichzeitig einen Landschaftsplan aufzustellen oder fortzuschreiben.

Die Gemeindevertretung hat sich bereits lange vor Einleitung dieses Bauleitplanverfahrens frühzeitig mit der Landschaftsplanung als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Entwicklung insbesondere auch im Hinblick auf eine Darstellung von potentiellen Bauflächen als Entscheidungsgrundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befasst. Die orts- und landschaftsplanerischen Belange zu einer möglichen baulichen Entwicklung der Gemeinde Molfsee wurden insbesondere durch die Planungsebene der örtlichen Landschaftsplanung in Verbindung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes fachlich für die gemeindliche Entscheidung vorbereitet.

Mit der Darstellung der bodenrechtlich relevanten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 33 in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit den Zielen und Inhalten des festgestellten Landschaftsplanes kann eine orts- und landschaftsplanerisch verträgliche Entwicklung des Plangebiet sichergestellt werden.

Gleichwohl ergeben sich aufgrund der zwischenzeitlich genehmigten und erfolgten Bebauung auf dem Gebiet des „Schulenhofes“ für das Plangebiet geringfügige Abweichungen von den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplanes.

Es ist jedoch für die Gemeinde nicht erkennbar, dass eine Änderung des Landschaftsplanes zu neuen Informationen führen würde. Die jüngere Bebauung (und somit die Abweichungen) hat in einem Bereich stattgefunden, der von den zuständigen Genehmigungsbehörden als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB beurteilt wurde.

Im Rahmen der anstehenden Fortschreibung (aufgrund veränderter Planungsziele der Gemeinde an anderer Stelle im Gemeindegebiet) des Landschaftsplanes wird die Gemeinde Molfsee in diesem Zusammenhang auch eine Anpassung des Landschaftsplanes im Bereich „Schulenhof“ vornehmen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf örtlicher Planungsebene werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 92 LBO sowie nach den landesrechtlichen Regelungen des Naturschutzes (LNatSchG) und des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) berücksichtigt bzw. für das nachgeordnete Genehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben vorbereitet.

4.4 Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 17 UVPG)

Der Rat der Europäischen Gemeinschaft hat in seiner Richtlinie vom 27. Juni 1985 (Richtlinie 85/337/EWG) und in der Richtlinie 97/11EG vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten die Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit bestimmter Projekte festgelegt. Diese Richtlinien haben seit 14.03.1999 in wesentlichen Bestimmungen der Änderungsrichtlinie 85/337/EWG unmittelbare Wirkung. Die verspätete Übernahme im Bundesrecht erfolgte durch das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ im Juni 2001. Das UVPG wird durch dieses Artikelgesetz u.a. durch die §§ 3a bis 3f geändert, das BauGB wird u.a. durch Aufnahme des § 2a „Umweltbericht“ geändert.

Die Stellung der UVP im Bauleitplanverfahren ist im § 17 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Danach wird die Umweltverträglichkeitsprüfung im Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt.

Die Gemeinde prüft im Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter und berücksichtigt das Ergebnis im Rahmen der gemeindlichen Abwägung.

Nach UVPG (neu) Anlage 1, Nr. 18.7.2 bedarf ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien aus Anlage 2 UVPG (siehe § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG neu).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist innerhalb des Plangeltungsgebietes mit einer stärkeren als bisher nach § 34 BauGB zulässigen Versiegelung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zu rechnen. Der o.g. Schwellenwert für die Allgemeine Vorprüfung von 20.000 m² wird somit grundsätzlich nicht erreicht, so dass die Umwelterheblichkeit im Einzelfall dieses Planungsvorhabens nicht besteht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 BauGB, der nur bei Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert ist, ist aus den o.g. Gründen nicht erforderlich. Hierüber wird die Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch einen entsprechenden Hinweis in der Bekanntmachung in Kenntnis gesetzt.

4.5 FFH-Verträglichkeitsprüfung (Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie)

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt das gemeldete FFH-Gebiet „Gebiet der oberen Eider incl. Seen“.

Die Flächen des gemeldeten FFH-Gebiets werden durch diese gemeindliche Planung nicht beeinträchtigt. Die am Rand zum FFH-Gebiet vorhandene historische Garten- und Parkanlage wird unter Beachtung des Denkmal- und Naturschutzgesetzes erhalten und dies unabhängig von dieser verbindlichen Bauleitplanung, die zudem für diesen Teilbereich keine planungsrechtlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Situation vorsieht.

Die im FFH-Gebiet vorkommenden und zu schützenden Lebensräume werden durch keine Eingriffe innerhalb des Plangebiets betroffen sein. Entsprechendes gilt für die zu schützenden Arten. Es ist nicht erkennbar, dass die gemeindliche Planung die Erhaltungsziele des gemeldeten FFH-Gebiets beeinträchtigen könnte.

Vorkommen prioritärer Arten sind nicht bekannt. Eine Beeinflussung des gemeldeten FFH-Gebietes, eines EU-Vogelschutzgebietes oder prioritärer Arten oder Lebensräume sind daher nicht zu erwarten.

Es wird entsprechend der gemeindlichen Abwägung zum demzufolge auf eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens verzichtet.

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Ausgehend von der gemeindlichen Grundsatzentscheidung, den Bereich des bestehenden Wohn- und Pflegeheimes „Schulenhof“ unter Würdigung des umgebenden Siedlungscharakters und der denkmalschutzwürdigen historischen Garten- und Parkanlage in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubinden, wurde auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und in inhaltlicher Abstimmung mit den erforderlich werdenden Maßnahmen der Grünordnung (Erhaltung vorhandener Strukturen) eine Konzeption erarbeitet, deren Zielsetzungen im Sinne des allgemeinen Städtebaurechtes sich stichwortartig wie folgt charakterisieren lassen :

- Verringerung des Erschließungsaufwandes durch Anknüpfen an bestehende Verkehrssysteme (Gemeindestraße „Schulenhofweg“)
- Gliederung des Plangebiets in die beiden Teilbereiche Sondergebiet (Wohn- und Pflegeheim) und Grünflächen (Garten- und Parkanlage)
- Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinander unterschiedlicher und benachbarter Nutzungen (Sondergebiet - Wohngebiet) durch Beschränkungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets
- Erhalt und Schutz der historischen Garten- und Parkanlage als denkmalschutzwürdiges Gartendenkmal durch Festsetzung von privaten Grünflächen und als nachrichtliche Übernahme in die Bebauungsplanung

- Erhalt und nachhaltiger Schutz vorhandener schützenswerter Einzelbäume und Gehölzstrukturen innerhalb des Sondergebiets als Bestandteile der historischen Garten- und Parkanlage und zur Abschirmung / Trennung von Nutzungen
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß entsprechend dem Nutzungskatalog für das Sondergebiet und dem heutigen baulichen Bestand mit angemessenen Erweiterungen aus dem Bestand heraus
- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild und in die nachbarschaftlichen Strukturen durch Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen und zur Gebäudestellung entsprechend dem vorhandenen baulichen Bestand

Mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept wird das städtebauliche und landschaftsplanerische Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und in das Orts- und Landschaftsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇒ Vermeidungs- und Minimierungsgebot nach § 19 Abs. 1 BNatSchG n.F. i.V.m. § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Pflegemaßnahmen innerhalb der privaten Grünflächen und der historischen Garten- und Parkanlage, die unter Berücksichtigung des § 5 Abs. 2 DSchG zulässig sind, sind nicht Regelungs- und Planungsgegenstand der gemeindlichen Planung. Gleiches gilt für den orts- und landschaftsprägenden Gehölzbestand, der den gesetzlichen Regelungen des Landesnaturschutzgesetzes unterliegt. Rodungen solcher orts- und landschaftsprägender Bäume bedürfen der Genehmigung der unter Naturschutzbehörde i.V.m. mit den Belangen des Denkmalschutzes.

Die Entwurfsplanung in der abschließend beschlossenen Planfassung verbindet nach Auffassung der Gemeinde Molfsee grundsätzlich die orts- und landschaftsplanerischen Anforderungen innerhalb eines Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung :

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach der besonderen Art ihrer Nutzung als sonstige Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Pflegeheim“ festgesetzt.

Im Hinblick auf die Nutzung des „Wohn- und Pflegeheimes“ ist es der Gemeinde Molfsee jedoch wichtig und heraus zu stellen, dass eine ambulante Pflege und Betreuung innerhalb der zulässigen Nutzungen, die aufgrund der heutigen Ausnutzung des Sondergebiets zu erheblichen, städtebaulich und bodenrechtlich relevanten Beeinträchtigungen (Zu- und Abfahrten) in der umliegenden Nachbarschaft führen würde, städtebaulich als nicht verträglich erachtet wird und innerhalb des Nutzungskatalogs demnach ausgeschlossen wird.

Anregungen aus der Öffentlichkeit heraus, die Einrichtung des Schulenhofes entsprechend ihrer gewachsenen und langjährigen Nutzung mit der als „Altenhilfezentrum und Altenpflegeheim“ festzusetzen, hat die Gemeinde nicht berücksichtigt

können, da der vorgeschlagene Begriff und die Nutzungsabgrenzung ausschließlich auf „ältere“ Menschen ausgerichtet wäre und letztendlich rechtlich unbestimmt ist, da der Begriff „alt“ nicht klar und rechtsbestimmt definiert ist.

Im Hinblick auf die gemeindlichen Planungsziele, die vorhandenen Nutzungen und Nutzungsstrukturen zu sichern und einen Ausgleich mit der benachbarten Wohnbebauung unter Berücksichtigung denkmalpflegerische Belange planungsrechtlich zu bestimmen, wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO für das sonstige Sondergebiet in seiner Gänze ein Nutzungskatalog mit den innerhalb des Plangebietes zulässigen Nutzungen, wie vorangestellt begründet, festgesetzt.

Somit soll sichergestellt werden, dass das sonstige Sondergebiet die festgesetzte Zweckbestimmung eines „Wohn- und Pflegeheimes“ einhalten kann und unerwünschte Entwicklungen außerhalb dieses Nutzungskatalogs unterbunden werden können.

Maß der baulichen Nutzung :

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als höchstzulässige Firsthöhe nach § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Diese Festsetzungen erfolgen unter den gemeindlichen Planungszielen zur Beachtung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes, dem Erhalt der historischen Garten- und Parkanlage und der baulich funktionalen Konzeption des vorhandenen Wohn- und Pflegeheimes zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung innerhalb des Plangebiets.

Mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, dies betrifft insbesondere auch die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets, können die rahmengebenden Siedlungsstruktur, die örtliche Geländesituation und die landschafts- sowie denkmalpflegerische Situation in angemessener Form erhalten werden. Dies ist der Gemeindevertretung ein wesentliches Anliegen innerhalb des Planaufstellungsverfahrens.

Die höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (Hauptgebäude) wird für die zulässigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets (Sondergebiet) als absolutes Maß der baulichen Nutzung abschließend festgesetzt, so dass eine starke Bebauungsdichte innerhalb des Sondergebiets, die in dieser Planungssituation zu wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zu nachhaltigen Veränderungen im direkt angrenzenden gemeindlichen Straßennetz führen könnte, vermieden werden kann.

Von der Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche für das innerhalb der historischen Garten- und Parkanlage vorhandene Gebäude hat die Gemeinde mit der beschlossenen Satzung Abstand genommen, da seitens der Gemeinde kein öffentliches Interesse und kein Planungs- bzw. Regelungserfordernis gesehen wird, innerhalb der privaten Grünfläche Festsetzungen zu treffen, die zudem dann eine bodenrechtliche Zuordnung bedürfen. Das Gebäude genießt entsprechend den erteilten Genehmigungen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange Bestandsschutz. Änderungen bedürfen der bauordnungsrechtlichen und denkmalpflegerischen Genehmigung.

Höhe baulicher Anlagen :

Besondere Aufmerksamkeit haben die gemeindlichen Gremien auf die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes gelegt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets zur umgebenden Einfamilienhausbebauung am Rande der bebauten Ortslage von Schulensee und zum nachhaltigen Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes wird die Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe Rechnung getragen.

Bauweise :

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes wird eine von der offenen Bauweise abweichende >a< Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt, wobei die Begrenzung der Baukörper durch die festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgt.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen

(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) :

Neben den planzeichnerisch festgesetzten Grundflächen für die Hauptgebäude innerhalb des Sondergebiets gelten für die o.g. baulichen Nebenanlagen die gesetzlichen Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Danach darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR) durch die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um 50% überschritten werden. Ein Erfordernis zur Festsetzung von abweichenden Regelungen hierzu hat die Gemeindevertretung grundsätzlich nicht feststellen können.

Die entsprechend der genehmigten Nutzung nach Landesbauordnung in Verbindung mit dem Stellplatzerlass notwendigen Stellplätze einschließlich Besucherstellplätze sind innerhalb des Sondergebiets „Wohn- und Pflegeheim“ im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller nachzuweisen.

Eine Ausnahme hiervon stellen die bereits innerhalb der privaten Grünfläche „Historische Garten- und Parkanlage“ hergestellten und vorhandenen Stellplätze mit der zugeordneten Zufahrt. Diese Flächenanteile sind nicht auf die o.g. 50%-Regelung anzuwenden.

Eine weitere Unterbringung von Stellplatzflächen für den privaten ruhenden Verkehr und einer damit hergehenden weiteren Verringerung und nachhaltigen Veränderung der historischen Garten- und Parkanlage ist innerhalb der bodenrechtlichen Festsetzung der Flächen als Grünflächen nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften :

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes lassen sich die gemeindlichen Gremien unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit“ in wirtschaftlich schwierigen Zeiten leiten und beabsichtigen derzeit nicht, weitergehend einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen und Beachtung der denkmalpflegerischen Belange in den Beschränkungen zum Maß und zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

7. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist eine Inanspruchnahme von Flächen in der „offenen Landschaft“ (Außenbereich) nicht verbunden.

Der Plangeltungsbereich liegt entsprechend den bauordnungsrechtlich erteilten Genehmigungen innerhalb des Plangebiets im innerörtlichen Siedlungsgefüge. Die Überplanung der ca. 2,99 ha großen Innenbereichs- und Grünfläche, deren unbebauten Grundstücksflächen, außerhalb der historischen Parkanlage, aufgrund ihrer Nachbarbebauung als „Baulückenschließung“ bereits nach § 34 BauGB beurteilt und bauordnungsrechtlich genehmigt worden sind, erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan Nr. 33 noch möglichen Erweiterungen im Bestand sind die Tatbestandsmerkmale eines naturschutzrechtlichen Eingriffs, der gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, in einem geringen Umfang verbunden. Die wesentlichen Eingriffe sind bereits nach § 34 BauGB erfolgt.

Da es sich jedoch bei der Bauflächenausweisung ausschließlich um Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, die in der zurückliegenden Zeit nach § 34 BauGB als zulässig beurteilt worden sind, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. dem Landesnaturschutzgesetz und dem daraus abgeleiteten gemeinsamen Runderlaß „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 nicht anzuwenden und somit auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 erforderlich.

Dies gilt auch für die bisher und kürzlich durchgeführten Pflegemaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche „Historische Garten- und Parkanlage“, die nicht als naturschutzrechtliche Eingriffe im Rahmen dieses Bebauungsplanes zu werten sind. Die Pflegemaßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer oder seinem Beauftragten, sofern sie zu nachhaltigen Veränderungen der historischen Garten- und Parkanlage führen können, im Zweifelsfall mit der zuständigen unteren Denkmal-schutzbehörde abzustimmen. Dies gilt im Besonderen auch zum Schutz der in der Garten- und Parkanlage insgesamt vorhandenen orts- und landschaftsprägende Bäume, die dem Schutz des Landesnaturschutzgesetzes unterliegen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen auch im innerörtlichen Siedlungsbereich sind unter Beachtung des Belangs von Naturschutz und Landschaftspflege Maßnahmen zur Grünordnung zu treffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstücken selbst zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. Die Entscheidung über grünordnerische Maßnahmen ist in die gemeindliche Gesamtabwägung eingebettet.

Die geeigneten Maßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 BauGB planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Historische Garten- und Parkanlage“ werden keine grünordnerischen Maßnahmen planungsrechtlich festgesetzt, da innerhalb der historischen Garten- und Parkanlage Veränderungen jedweder Art nur mit Zustimmung der unteren Denkmal- bzw. Naturschutzbehörde erfolgen können, so dass neben der bodenrechtlichen Festsetzung dieser Flächen als Grünflächen seitens der Gemeinde Molfsee somit auch kein weiterer Handlungs- und Regelungsbedarf gesehen wird.

8. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Straße „Schulenhofweg“ und der „Hamburger Landstraße“ (K 79) als äußere Erschließung des Plangebiets vorhanden.

Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrssystem erfolgt über das innerörtliche Straßennetz mit Anbindung an die L 318 in Richtung Kiel / Plön / Bad Segeberg und in Richtung Bordesholm.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 entsprechend der innerhalb des Plangebiets tatsächlich ausgeübten Nutzungen auf den privaten Grundstücksflächen des festgesetzten Sondergebiets nachzuweisen. Ausnahmsweise dürfen die innerhalb der privaten Grünfläche „Historische Garten- und Parkanlage“ bereits vorhandenen und planzeichnerisch festgesetzten Stellplätze für den Stellplatznachweis genutzt werden.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Verfahren sind auch die mit dem Betrieb des Sondergebiets „Wohn- und Pflegeheim“ notwendigen Besucherstellplätze auf den vorgenannten Flächen nachzuweisen, da in den anliegenden öffentlichen Verkehrsstraßen aufgrund des Ausbauszustands und des Straßenraumprofils keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze nachgewiesen werden können.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten.

9. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der äußeren Erschließungsstraße bereits vorhanden.

Für die erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung der Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Anschluss an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

9.1 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags zur Versickerung gebracht werden kann, auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und dem Vorflutsystem kontrolliert zuzuleiten.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeinde Molfsee ist auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten.

Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu achten.

9.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an das zentrale Entsorgungsnetz der Stadt Kiel mit Ableitung zum Klärwerk Büik anzuschließen.

9.3 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Frischwasserversorgung der Stadtwerke Kiel AG angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

9.4 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Kiel AG das Gemeindegebiet mit Strom und Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kiel AG sind bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

9.5 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Plangebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

10. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Molfsee und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Das Löschwasser wird kann nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums entnommen werden.

Sollten zusätzliche Hydranten erforderlich werden, sind die Standorte im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen und in dem erforderlichen Umfang herzustellen.

11. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit der Gemeindestraße „Schulenhofweg“ vorhanden.

Ggf. erforderlich werdende tiefbautechnische Baumaßnahmen im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches werden in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren durch das beauftragte Ing.- Büro / Arch.- Büro bzw. durch den Antragsteller nachgewiesen und sind nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.

12. Nachrichtliche Übernahme

12.1 Denkmalschutz (§ 5 Abs. 2 DSchG)

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich außerhalb der bebauten und als Sondergebiet festgesetzten nördlichen Teilfläche im Süden eine heute noch vorhandene historische Garten- und Parkanlage, die nach den behördlichen Vorabstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde denkmalschutzwürdigen Charakter besitzt.

Gemäß § 5 Abs. 2 DSchG sind „historische Garten- und Parkanlagen geschützt. Ihre Beseitigung und Veränderung ist mit Ausnahme von Pflegemaßnahmen unzulässig. Die unteren Denkmalschutzbehörden können Ausnahmen zulassen“. Bei Bedarf und in Zweifelsfällen wird eine Beratung durch die untere Denkmalschutzbehörde empfohlen.

Die Gemeindevertretung möchte an dieser Stelle darauf hinweisen, dass zur Einhaltung des § 5 Abs. 2 DSchG bei allen baulichen oder sonstigen bauordnungsrechtlichen Verfahren neben der unteren Bauaufsichtsbehörde auch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. die untere Naturschutzbehörde in das Genehmigungsverfahren einzubeziehen ist.

Die heute noch bestehende Garten- und Parkanlage südlich der vorhandenen Bebauung und teilweise noch im östlichen Bereich des Plangebiets wird auf Grundlage des aktuellen Lage- und Höhenplanes in ihrer Abgrenzung als Grünfläche festgesetzt.

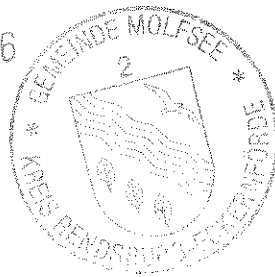
Das gesamte Plangebiet, das ursprünglich der *historischen Garten- und Parkanlage* zugeordnet werden kann, wird nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 Bau in Verbindung mit § 5 Abs. 2 DSchG entsprechend gekennzeichnet.

13. Hinweis

13.1 Landschaftsschutzgebiet (§ 18 LNatSchG)

Die Schutzgebietsverordnungen, auch das Gemeindegebiet Molfsee betreffend, wurden zwischenzeitlich neu gefasst. Danach liegt das Plangebiet nunmehr außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Landschaft der oberen Eider“.

Molfsee, den 03. Juli 06




- Bürgermeister -