



BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27
der Gemeinde Molfsee, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet nördlich des ‚Eiderwiesenweges‘, östlich der ‚Hamburger Chaussee‘
und westlich der Bebauung der Straße ‚Stuthagen‘

Bearbeitung:

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

Stand:

20.02.2018

Art des Verfahrens:

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

Stand des Verfahrens:

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
1.1.	Rechtliche Grundlängen	3
1.2.	Verfahren	3
2.	Lage, Größe, Nutzung und Situation	4
3.	Rahmenbedingungen, Vorgaben und Planungsziele	4
3.1.	Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	5
3.1.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte	6
3.2.	Flächennutzungsplanung	6
3.3.	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27	7
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1.	Art der baulichen Nutzung	7
4.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen	8
4.2.1.	Festsetzung zur Grundfläche (GR)	8
4.2.2.	Anzahl der Vollgeschosse	8
4.2.3.	Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)	8
4.2.4.	Offene Bauweise	9
4.2.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	9
4.3.	Gebäudegestaltung	9
4.3.1.	Dächer	9
4.3.2.	Fassaden	10
4.4.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr	10
4.5.	Erschließung und Verkehr	10
4.6.	Werbeanlagen	11
4.7.	Grünordnung	11
5.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)	11
6.	Artenschutz	13
7.	Ver- und Entsorgung	13
8.	Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27	14
9.	Altlasten	14
10.	Denkmalschutz	15
11.	Kampfmittel	15
12.	Weitere Hinweise	15
13.	Auswirkungen der Planung	15

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee (Kreis Rendsburg-Eckernförde) für das Gebiet nördlich des „Eiderwiesenweges“, östlich der „Hamburger Chaussee“ und westlich der Bebauung der Straße „Stuthagen“ erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2017.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) geändert worden ist, dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3573, 3574), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. S. 162) geändert worden ist sowie der *Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein* (LBO-SH) in der Fassung vom 22. Januar 2009, die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVObI. S. 369) geändert worden ist.

1.2. Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine reine Innenbereichsfläche der Gemeinde Molfsee handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13a-Verfahrens, die Schaffung von Wohnnutzungen auf Innenbereichsflächen bzw. eine Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts (Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Molfsee) darstellt. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

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

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Molfsee macht hiervon Gebrauch.

2. Lage, Größe, Nutzung und Situation

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

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 befindet sich im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Molfsee, unmittelbar an der „Hamburger Chaussee“ (L318). Das Plangebiet umfasst die Bebauungsstrukturen zwischen der L318 und der Wohnbebauung westlich der Straße „Stuthagen“. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine gewachsene Mischung aus Wohnen und Gewerbe bzw. teilgewerblichen Nutzungsstrukturen. Im hinteren, östlichen Bereich befinden sich vorwiegend Abstell- und Lagerflächen der vorgelagerten Gewerbetreibenden.

Die überplante Fläche hat ca. 8.875m² Gesamtgröße, wobei rund 7.935m² auf Siedlungsfläche und etwa 940m² auf Verkehrs- und Nebenflächen entfallen.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden.

3. Rahmenbedingungen, Vorgaben und Planungsziele

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

Anlass der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorstehend beschriebenen Mischgebietsfläche hin zu einer Fläche für Wohnbebauung zu schaffen.

Nach den Plänen des Vorhabenträgers sollen die Bestandsgebäude innerhalb des Plangeltungsbereiches abgetragen und durch Mehrfamilienhäuser bzw. Geschosswohnungsbauten ersetzt werden. Damit dies umgesetzt werden kann,

muss der bestehende Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Molfsee) angepasst werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 soll daher die Möglichkeit geschaffen werden, eine Wohnbebauung im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung zu ermöglichen, wie es in den Zielsetzungen der aktuellen Bauentwicklungspolitik vorrangig gefordert wird.

Die derzeitige Gebäude- und Gesamtsituation ist ungeordnet und weist kein strukturiertes Nutzungsgefüge auf. Diesem städtebaulich ungenügenden Entwicklungsergebnis soll durch die vorliegende Planung entgegengewirkt und eine gesamtörtlich bedeutsame Wohnraumstärkung realisiert werden, welche zukunftsorientiert ein neues bauliches Gestaltungsbild in die vorhandene Ortssituation hinzufügt und zugleich durch die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 Konfliktsituationen mit den angrenzenden Bebauungsstrukturen vermeidet.

Der Neubaubedarf in und um die Oberzentren Kiel und Neumünster ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Insgesamt werden in Schleswig-Holstein bis 2030 rund 154.000 zusätzliche Wohnungen benötigt, die Hälfte davon bereits bis 2019. Entsprechend müssten jährlich knapp 16.000 statt der derzeit geplanten 10.000 Einheiten auf den Markt kommen (Prognose des Statistikamtes von März 2017).

Die Gemeinde Molfsee ist durch ihre günstige Anbindung an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetze, die unmittelbare Nähe zur überregional bedeutsamen Landeshauptstadt Kiel und dem Angebot an Arbeitsplätzen ein attraktiver Wohnstandort. Um der Nachfrage nach Wohnraum entsprechend Rechnung zu tragen, will die Gemeinde daher die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 beschließen.

3.1. Landes- und Regionalplanung

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

3.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

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

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

- Liegt im *Verdichtungsraum* der Landeshauptstadt Kiel
- Liegt entlang der *Entwicklungssachse* an der A215
- Befindet sich entlang der *Siedlungsachsengrundrichtung* auf der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm
- Liegt an einer zwei- oder mehrgleisigen *Bahnstrecke* (ohne Bahnhof)

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

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die s.g. Landesentwicklungsachsen, welche sich an den Bundesautobahnen im Land orientieren, zentrale Entwicklungsstränge in Schleswig-Holstein markieren,

welche für Räume an überregionalen Verkehrswegen besondere Wachstumsperspektiven aufzeigen. Es stehen dabei zukünftig wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklungsziele sowie die Förderung von Kooperationen im Vordergrund. Die Landesentwicklungsachsen unterscheiden sich allerdings von den s.g. Siedlungsachsen, welche in den Regionalplänen flächig abgegrenzt werden und ihrerseits Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung darstellen.

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

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

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

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen. Dabei hat die Innenentwicklung stets Vorrang vor der Außenentwicklung – somit sind neue Wohnungen (nach den gegebenen Möglichkeiten vor Ort) immer zuerst auf bereits erschlossenen Flächen innerhalb des Siedlungsraumes zu errichten.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Schaffung eines Wohngebietes, welches auf einer bereits erschlossenen und durch einen Bebauungsplan vorbereiteten Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes liegt. Anlass und Ziel dieser Planung widersprechen den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes daher nicht, sondern entsprechen vielmehr dessen vorrangigen Zielsetzungen hinsichtlich Wohnraumschaffung.

3.1.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

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

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

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

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

3.2. Flächennutzungsplanung

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

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee mit Stand vom 15.11.2005 wird ein Großteil des Plangeltungsbereiches bereits als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Der straßenbegleitende Bereich an der „Hamburger Chaussee“ ist aktuell als Mischgebietsfläche (M) dargestellt. Da auf dem anvisierten Teilstück jedoch eine Veränderung der Nutzung ebenfalls hin zu einer Wohnbaufläche stattfinden soll, wird eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung (siehe Anlage Nr. 1).

3.3. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 27

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde Molfsee sollte die städtebauliche Entwicklung u.a. innerhalb des hier betreffenden Plangeltungsbereiches hin zu einer geordneten Raumsituation mit Wohn- und Gewerbeanteil gesteuert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 wurde Mitte 2003 rechtskräftig. Die zugrundeliegenden baulichen Entwicklungsideen wurden jedoch bis dato nicht umgesetzt. Mit der vorliegenden Planung sieht die Gemeinde nun die Möglichkeit, einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplanes bedarfsgerecht neu zu entwickeln. Um in diesem ein zeitgemäßes wohnbauliches Gesamtkonzept realisieren zu können, muss der Bebauungsplan für das betreffende Areal daher nun geändert werden.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wird gemäß der anvisierten Flächenplanung und in Abstimmung mit der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um den gewünschten Gebietscharakter auch langfristig erhalten zu können, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Bei Gartenbaubetrieben und Tankstellen handelt es sich um Betriebe, die i.d.R. einen hohen Flächenverbrauch bzw. starke Immissionen und eine potenzielle Schadstoffgefahr mit sich bringen. Dies ist in einer derartigen Ortslage und bei der räumlichen Qualität der Grundstücke nicht zu vertreten. Ziel der Gemeinde ist hier eine intensive Wohnnutzung anzusiedeln, welche die Wohnraumverfügbarkeit vor Ort stark und nachhaltig verbessert.

Durch den intensiven Flächenverbrauch von Gartenbaubetrieben bzw. die Geruchs- und Schadstoffbelastung durch Tankstellen könnten weder die angestrebte Bebauungsstruktur noch der damit verbundene Gebietscharakter realisiert werden. Die Versorgung mit Tankstellen ist überdies in der Gemeinde Molfsee ausreichend sichergestellt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

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

Im vorliegenden Bebauungskonzept sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Zwei bzw. drei Vollgeschosse (II, III);
- Maximal zulässige Grundfläche (GRmax) von 350, 400, 600 bzw. 900 m² je nach Baufenster;
- Maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) von 12,50 m über Höhenbezugspunkt (HbP) bei drei (III) Vollgeschossen bzw. 10,50 m über Höhenbezugspunkt (HbP) bei zwei (II) Vollgeschossen;
- Maximal zulässige Dachneigung (DNmax) von 45°;
- Offene Bauweise.

4.2.1. Festsetzung zur Grundfläche (GR)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Höchstmaß der Grundfläche (GRmax) für das jeweilige Baufenster auf ein Maximum von 350, 400, 600 bzw. 900 m² festgesetzt.

Diese Beschränkung der maximalen Grundfläche wird vorgenommen, um die geplanten Mehrfamilienhausbauten in ihren Dimensionen zu beschränken und in einem verträglichen Rahmen möglichst einheitlich zu halten, damit sie sich in die umliegenden Bebauungsstrukturen einfügen und somit künftigen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegengewirkt werden kann.

Grundstücksfläche¹: ca. 7.935 m²
Zulässige GRmax (alle Baufenster) 3.150 m²

Rein rechnerisch ergibt sich eine mögliche Maximal-GRZ von ca. 0,39 für das gesamte Baugrundstück. Der Wert liegt somit unterhalb des für Allgemeine Wohngebiete festgelegten Höchstwerts von 0,4 nach § 17 BauNVO.

4.2.2. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird auf eine zulässige Anzahl von zwei (II) bzw. drei (III) Geschosse pro Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit berücksichtigen vor allem die Gebäudehöhen der benachbarten Bebauungsstrukturen westlich der Straße „Hamburger Chaussee“ und sind im Sinne einer ortsüblichen Höhenentwicklung planerisch vertretbar.

Die höhere Geschossigkeit des Baufensters an der Einmündung des „Eiderwiesenweges“ in die „Hamburger Chaussee“ ist im Hinblick auf eine geplante Neubebauung mit Ausformung eines städtebaulichen Hochpunktes ausgelegt, welcher zusätzlich zu Wohnnutzungen ggf. auch zulässiges stilles Gewerbe in den Erdgeschossbereichen aufnehmen soll.

4.2.3. Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) durch die Höhenangabe über Höhenbezugspunkt (ü. HbP) festgesetzt.

¹ Gesamte Wohnbaugrundstücksfläche zum GRZ-Nachweis,
exkl. nicht einzurechnender Flächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO

Diese wird durch die Oberkante des Daches, einschließlich Gauben und anderer Dachaufbauten, begrenzt, wobei sie ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- oder Solaranlagen o.vgl.) bis zu 1,00 m überschritten werden darf.

Als maximale Gebäudehöhe sind innerhalb des Plangebietes 12,50 m über Höhenbezugspunkt bei drei (III) Vollgeschossen bzw. 10,50 m bei zwei (II) Vollgeschossen zulässig. Dies ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung wie o.e. vertretbar und entspricht einer Bebauungshöhe zeitgemäßer Geschosswohnungsbauten, wie sie die Planung anvisiert.

4.2.4. Offene Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Bebauung ausschließlich in offener Bauweise (o) zulässig. Hierdurch können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände (gemäß LBO-S.H.) errichtet werden, wobei es freigestellt bleibt ob es sich um Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen handelt. Sämtliche Gebäude dürfen allerdings in der offenen Bauweise nur maximal 50 m lang werden.

4.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Im Bebauungsplan werden fünf Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist nicht zulässig.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der anvisierten Hochbauplanung und sind so gelegt, dass zum einen eine gute Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist, sich die Bebauung zum anderen geordnet in die vorhandene bzw. angrenzende Siedlungsstruktur anfügt und ohne das ein gewisser Spielraum in der Lage und Anordnung der Gebäude verloren geht.

4.3. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

4.3.1. Dächer

Aufgrund der geplanten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbau sollen die Dachflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) möglichst ähnlich zum Umfeld ausgebildet werden, damit die Gebäude verträglich in die Umgebungsbebauung integriert werden können. Daher werden Dachneigungen (DN) von maximal bis zu 45° bei Einhaltung der o.g. maximal festgesetzten Gebäudehöhen zugelassen.

Für Hauptgebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Dächer (Festsetzungen zur Dachneigung s.o.) mit nicht-hochglänzenden Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot, Rot-braun, Anthrazit oder Schwarz zulässig. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen, wo auch abweichende Dachneigungen und andere, nicht-hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig sind.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind ebenso zulässig wie begrünte Dächer (lebende Pflanzen).

Die Dächer der Gebäude sind auch aus der Entfernung sichtbar und prägen aufgrund der teils exponierten Lage des Plangebietes das Erscheinungsbild.

Durch die Festsetzungen der Materialien und ihrer Farbgestaltung sollen sich die Gebäude daher konfliktfrei in die vorhandene Bebauungsstruktur der örtlichen Umgebung einfinden und gleichzeitig den geplanten Hochbaumaßnahmen in zeitgemäßer Ausformung gerecht werden.

4.3.2. Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenflächen aller baulichen Anlagen als Fassadenmaterialien nur Sichtmauerwerk oder Putz zulässig. An bis zu 20% der fensterlosen Fassadenflächen sind auch andere Materialien zulässig.

Diese vorgenommenen Festsetzungen sollen die Gebäude harmonisch in die städtebauliche Umgebungsbebauung einfügen und Gestaltungen vermeiden, welche von den Anwohnern als optisch störend wahrgenommen werden könnten.

4.4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen (auch Tiefgaragen) und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind nur bauliche Anlagen oder entsprechende Stellplätze zur Unterbringung von Abfalltonnen bzw. Abfallbehältern.

Die vorhandene Vorhabenplanung setzt eine Herstellung von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit des Allgemeinen Wohngebietes (WA) fest. Diese sollen anteilig sowohl oberirdisch auf der Grundstücksfläche hergestellt werden, wie auch bedarfsgerecht in einer Tiefgaragenanlage.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, das der gesamte private ruhende Fahrzeugverkehr, welcher dem Grundstück zuzuordnen ist, auf den eigenen Grundstücksflächen untergebracht werden kann und auch bei Unterbringung mehrerer Fahrzeuge keines dieser Fahrzeuge im öffentlichen Raum steht. Die detaillierte Ausgestaltung der Parkplatz- und Tiefgaragenanlagen ist Bestandteil der späteren Hochbauplanung.

4.5. Erschließung und Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12, § 19 und §21a BauNVO

Aufgrund der Ausweisung einer privaten Stellplatzanlage im nördlichen Bereich der Straße „Eiderwiesenweg“ sowie zur künftigen Aufnahme des dort verorteten Fließverkehrs wird eine Teilverbreiterung des Straßenraumes in diesem Bereich auf mind. 5,50m notwendig. Diese Maßnahmen sowie dessen detaillierte Planung und Durchführung werden im Zuge des weiteren Verlaufes direkt zwischen Vorhabenträger und Gemeinde mittels eines Erschließungsvertrages geregelt.

Eine im Zuge der Vorplanung durchgeführte verkehrliche Untersuchung (siehe Anlage Nr. 2) kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung der geplanten Wohnbaumaßnahmen problemlos über die vorhandene Grundstückszufahrt an der „Hamburger Chaussee“ und die geplante Zufahrt über den „Eiderwiesenweg“ abgewickelt werden kann. Der lichtsignalisierte Knotenpunkt „Hamburger

Chaussee / Eiderwiesenweg / Schulstraße“ kann das zusätzlich prognostizierte Verkehrsaufkommen mit einer ausreichenden Qualitätsstufe „D“ bewältigen. Beide Erschließungspunkte zeigen deutliche Kapazitätsreserven.

4.6. Werbeanlagen

§ 11 LBO S.-H.

Werbeanlagen sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur an der Stätte ihrer Leistung in den Erdgeschossbereichen zulässig. Sie dürfen Gliederungselemente der Fassaden weder überdecken, noch überschneiden und müssen zu den Gebäudekanten mindestens 0,5 m Abstand wahren. Sie dürfen in den Erdgeschosszonen maximal 0,6 m² je 0,5 lfd. m Fassadenlänge betragen, wobei sich die Fläche der Werbeanlage durch das sie umgebende Rechteck definiert.

Fahnenmasten und Fahnen für Werbezwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Werbung in zu großer Häufigkeit, Dimension sowie aufdringlicher Gestaltung zu verhindern. Da jedoch Werbeanlagen mitunter für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden (sofern sie der Zulässigkeit des Allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprechen) eine Rolle in Bezug auf Erkennungswert und Wirtschaftlichkeit spielen können, werden sie nicht gänzlich ausgeschlossen, sondern vielmehr durch die festgesetzten Reglementierungen ortsbildtypisch ermöglicht. Von den v.g. Festsetzungen kann die Gemeinde im Einzelfall nach Prüfung Ausnahmen zulassen.

4.7. Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind zum Schutz vor Lärmimmissionen innerhalb von Wohngebäuden im Feld mit der Bezeichnung LPB V zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Hamburger Chaussee (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) V der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 45 dB vorzusehen.

Für die der Hamburger Chaussee (L318) abgewandten Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich IV zu wählen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 40 dB vorzusehen.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Hamburger Chaussee (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) IV der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 40 dB vorzusehen.

Für die der Hamburger Chaussee (L318) abgewandten Gebäudefassaden ist der Lärmpegelbereich III zu wählen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen.

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III sind zur Einhaltung der Innenraumpegel für alle der Hamburger Chaussee (L318) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen die Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches (LPB) III der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) auszubilden. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ist mit mindestens 35 dB vorzusehen.

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen und nachzuweisen.

Ausnahmen von den v.g. Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Für die Lärmpegelbereiche (LPB) I und II sind Festsetzungen nicht erforderlich, da durch die Erfüllung der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) ausreichende Schalldämmmaße erreicht werden.

Im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist eine lärmtechnische Untersuchung „Verkehrslärm nach DIN 18005“ für Wohnbebauung straßenbegleitend zur „Hamburger Chaussee“ durchgeführt worden (siehe Anlage Nr. 3). Hierbei wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 (2) für Allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl tagsüber als auch nachts nahezu im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Darüber hinaus wurden ebenfalls die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (3) über das vordere Baufeld entlang der „Hamburger Chaussee“ hinaus überschritten. Obgleich stets der aktive Lärmschutz (an der Quelle) vorrangig betrieben werden sollte, kommt hier alternativ auch der Immissionsschutz mittels passiver Maßnahmen (am Ort der Einschränkung) an den geplanten Neubauten in Frage – auch weil aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben im gesamten Gebiet aufgrund der innerörtlichen Lage ausgeschlossen sind.

Durch die getroffenen Festsetzungen des passiven Lärmschutzes werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung gewährleistet, so dass die Anordnung aller Raumarten hin zur „Hamburger Chaussee“ ermöglicht wird.

Bei den v.g. Festsetzungen des passiven Schallschutzes ist zu berücksichtigen, dass der angestrebte Schutz nur in Räumen und bei geschlossenen Fenstern erreicht werden kann, während bei Aufenthalt im Freien (z.B. auf Balkonen oder Terrassen etc.) von diesen Maßnahmen nicht profitiert wird. Deren Anordnung sollte daher an den straßenabgewandten Gebäudeseiten erfolgen. Detaillierte Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind im Zuge der nachfolgenden Hochbauplanungen vorzulegen.

6. Artenschutz

Die zugrunde liegende Planung sieht vor, die vorhandenen Gebäude abzureißen und auf dem Areal eine neue Wohnbebauung zu errichten. Vor dem Abriss war zu klären, ob es durch die damit verbundenen Arbeiten zu einer Betroffenheit von geschützten Fledermäusen oder Brutvögeln kommen könnte. Dies geschah am 14.02. und 19.02.2018 durch eine artenschutzrechtliche Untersuchung vor Ort. Die entsprechende Stellungnahme ist als Anlage 4 beigefügt.

Es gibt Hinweise auf eine Brut (evtl. Hausrotschwanz). In den Dächern könnten weitere Brutvögel der häufigen Art auftreten, Nistmaterial wurde jedoch nicht nachgewiesen. Die Bedeutung des gesamten Plangebietes als Brutareal wird mit mittel bis gering eingestuft.

Im Rahmen einer Potenzialabschätzung bzgl. des Vorkommens von Fledermäusen ist vom „Worst Case“ ausgegangen worden. Da einerseits der Strukturreichtum hoch, andererseits die Kontrollierbarkeit eingeschränkt war, wird von einer Nutzung der Gebäude im Sommerhalbjahr (mit Wochenstuben, Zwischen- und Balzquartieren) durch drei bis sechs Fledermausarten ausgegangen. Über frische Kotpellets im Dachraum des Gebäudes „Hamburger Chaussee Nr. 36“ ist die Anwesenheit von Tieren im Winterhalbjahr nachgewiesen.

Die artenschutzrechtlich erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen, wie sie in der zugehörigen Stellungnahme (siehe: Anlage 4) beschrieben werden, sind umzusetzen. Bei entsprechender Umsetzung dieser Maßnahmen kommt es nicht zu einem gravierenden Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen sowie der notwendigen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen tritt kein Verstoß gegen § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ein.

Für die Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 32, Nr. 34 und die Werkshalle am Eiderwiesenweg sind die vorgegebenen Bauzeiten (01. Oktober bis 28. (bzw. 29) Februar) einzuhalten. Sollte der Rückbau in einem anderen Zeitraum stattfinden, ist eine erneute artenschutzrechtliche Erhebung erforderlich.

Für das Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 36 sind die vorgegebenen Abrisszeiten (15. März bis 30. April und 15. August bis 30. September) einzuhalten. Bevor der Abriss stattfindet, sind im Sommer 2018 (Wochenstubenzeit) die in diesem Gebäude auftretenden Fledermausarten genau anzusprechen und die Größe der Kolonie ist zu ermitteln. Im Vorfeld eines künftigen Abrisses ist das Gebäude zudem durch einen Sachverständigen (z.B. Biologen) erneut auf Brutvögel zu untersuchen. Der Verlust eines Winterquartiers in dem Gebäude ist im Verhältnis 1:5 artenbezogen auszugleichen.

7. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser innerhalb des Ortsteils Molfsee erfolgt durch das Wasserwerk Molfsee GmbH & Co. KG.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch Unterflurhydranten im Bereich der „Hamburger Chaussee“ sichergestellt. Die Löschwasserversorgung innerhalb der im Plangeltungsbereich dargestellten Wohnbaufläche ist nach Absprache mit der

örtlichen Feuerwehr ggf. durch Entnahmestellen zu erweitern. Die tatsächlichen Wegeführungen bzw. die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude v.a. durch Rettungsdienste ist im Zuge der Bauanträge der späteren Hochbaumaßnahmen detailliert zu regeln.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Netz der Stadt Kiel. Ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser ist vorhanden.

Regenwasserversickerung, Oberflächenentwässerung

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

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

Versorgung mit Elektroenergie (Strom)

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG.

Versorgung mit Gas

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

Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen (Telefon, Internet etc.) erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom AG.

Müllentsorgung

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

8. Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27

Die bestehende Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 27 hat innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 der Gemeinde keine Gültigkeit mehr.

9. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Aufgrund der teilweise gewerblichen Bestandsnutzung des Areals sind solche jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Werden Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann.

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

11. Kampfmittel

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

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

12. Weitere Hinweise

Bodenordnende Maßnahmen

Erforderliche bodenordnende Maßnahmen im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 sind auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

13. Auswirkungen der Planung

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

Durch die anvisierte Planung soll die Bau- und Gestaltungssituation auf der gesamten Fläche geordnet und in Einklang mit zeitgemäßer Wohnarchitektur gebracht werden. Dem stetig wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt, der auch in der Gemeinde Molfsee spürbar ist, soll hiermit Rechnung durch eine zukunftsorientierte und nachhaltige Wohnbebauung getragen werden.

Das Verkehrsaufkommen wird sich nur geringfügig am Ort der Planung erhöhen. Negative Auswirkungen auf die gesamtverkehrliche Situation des Umfeldes sind jedoch nicht absehbar. Durch die notwendige Erweiterung des angrenzenden Straßenraumes wird vielmehr die verkehrliche Situation an dieser Stelle nachhaltig verbessert.

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

Die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 ist für die Gemeinde Molfsee eine sinnvolle Möglichkeit, in städtebaulich angemessenem Maße eine derzeit ungeordnete Fläche des Siedlungsinnenbereiches umzunutzen bzw. nachzuverdichten und eine sinnvolle und gestalterisch zeitgemäße Einbindung in die umgebenden bzw. sich anschließenden Bauungs- und Nutzungsstrukturen zu schaffen.

Einer künftigen städtebaulichen Fehlentwicklung wird entgegengewirkt, der Standort Molfsee nachhaltig gestärkt und die Versorgung mit Wohnraum langfristig gesichert.

Anlagen:

- Anlage 1 – FNP-Berichtigung
- Anlage 2 – Verkehrliche Stellungnahme
- Anlage 3 – Lärmtechnische Untersuchung
- Anlage 4 – Artenschutzrechtliche Stellungnahme
- Anlage 5 – Anhang zur Artenschutzrechtlichen Stellungnahme

Diese Begründung wurde am
gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung.

Molfsee, den

Gemeinde Molfsee

.....
Bürgermeister/in

.....
Siegel

Aufgestellt:

Kiel, den 20.02.2018

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