

BEGRÜNDUNG

**ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 B
FÜR DAS GEBIET "BORNKROG II"
DER GEMEINDE MOLFSEE,
KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE**

Stand: 17. Juni 2004

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

HARDENBERGSTRASSE 18

24105 KIEL

☎ 0431/57091-90, FAX: 57091-99

Begründung

1. Rechtsgrundlagen	3
2. Verfahrensablauf	4
3. Lage des Plangebietes	4
4. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planaufstellung	5
5. Planinhalt und Festsetzungen	6
5.1. Bebauung und Gestaltung.....	6
5.2. Grünplanung	7
5.3. Lärmschutz	9
5.4. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur	9
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11

Anlagen

- 1) Teil A – Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 23 B (Verkleinerung)
- 2) Teil B – Text zum Bebauungsplan Nr. 23 B
- 3) Begründung zum Bebauungsplan Nr.23 B
- 4) Grünordnungsplan mit Ergänzung
- 5) Lärmtechnische Untersuchung

Begründung

1) RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 23 B wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der B-Plan Nr. 23 B als Ursprungsplan wurde am 01.03.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und trat nach seiner Bekanntmachung am 20.11.2001 in Kraft.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B umfasst in seiner räumlichen Ausdehnung das neu hinzutretende Teilgebiet 4 westlich der Möwenstraße, den entsprechenden Abschnitt der Möwenstraße sowie den bisherigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 B.

Parallel zur seinerzeitigen Aufstellung des B - Planes Nr. 23 B ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molfsee aufgestellt und am 26.06.2001 vom Innenministerium des Landes Schleswig - Holstein genehmigt worden. Die 11. F-Planänderung stellt für die betroffenen Bereiche des B-Planes Nr. 23 B Wohnbauflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dar.

Für den Bereich westlich der Möwenstraße, um die der B-Plan Nr. 23 B in der vorliegenden B-Planänderung ergänzt wird, stellt die 11. F-Planänderung Wohnbauflächen dar. Die Festsetzungen der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B für diesen Bereich entwickeln sich also auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

Die grundlegenden Aussagen des Teillandschaftsplanes der Gemeinde Molfsee für den Bereich westlich der Möwenstraße, der am 10.02.1999 von der Gemeindevertretung festgestellt wurde, werden in der vorliegenden Planung beachtet. Der Teillandschaftsplan stellt das gesamte Gemeindegebiet als Landschaftsschutzgebiet dar. Für die Bereiche des B-Planes Nr. 23 B, die seinerzeit noch nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen worden waren, ist die Entlassung beantragt und mit Verordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 09.03.2001 vollzogen worden. In die entlassene Fläche mit eingeschlossen war bereits auch die Erweiterungsfläche westlich der Möwenstraße.

Ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB wird nicht in die Begründung zur B-Planänderung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. September 2001 für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Der vorgegebene Schwellenwert für die Größe der Grundfläche gem. § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO), der eine UVP nach sich ziehen würde, wird nicht überschritten.

Zum B-Plan Nr. 23 B ist ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt worden, der Natur und Landschaft im Plangebiet aufgenommen und bewertet hat sowie die durch den geplanten Eingriff in den Landschaftsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt hat. Im GOP wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzung in den B-Plan übernommen wurden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff konnten vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches dargestellt werden. Zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 wird eine Änderung und Ergänzung des bestehenden Grünordnungsplanes vorgenommen.

Die Einwirkungen des Verkehrslärmes durch die am Plangebiet entlangführende Landesstraße (L - 318) auf den Geltungsbereich des B - Planes Nr. 23 B und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen wurden im Rahmen eines Lärmtechnischen Gutachtens untersucht, welches auf die vorliegende 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 1 übertragen werden kann.

2) VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 B wurde am 25.09.2003 von der Gemeindevertretung gefasst und vom 12.11.2003 bis einschließlich 26.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde am 02.12.2003 durchgeführt.

Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B mit Begründung wurde am 27.01.2004 vom Bau- und Planungsausschuss beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Unmittelbar vor Beginn der öffentlichen Auslegung wurden im Plangebiet vorhandene und im B-Plan festgesetzte Bäume und Gehölzbestände entfernt. Das Verfahren wurde daraufhin gestoppt. Nach Klärung des geänderten Sachverhaltes wurde die Planung fortgesetzt. Weiterführende Aussagen hierzu finden sich im Kapitel 5.2 dieser Begründung.

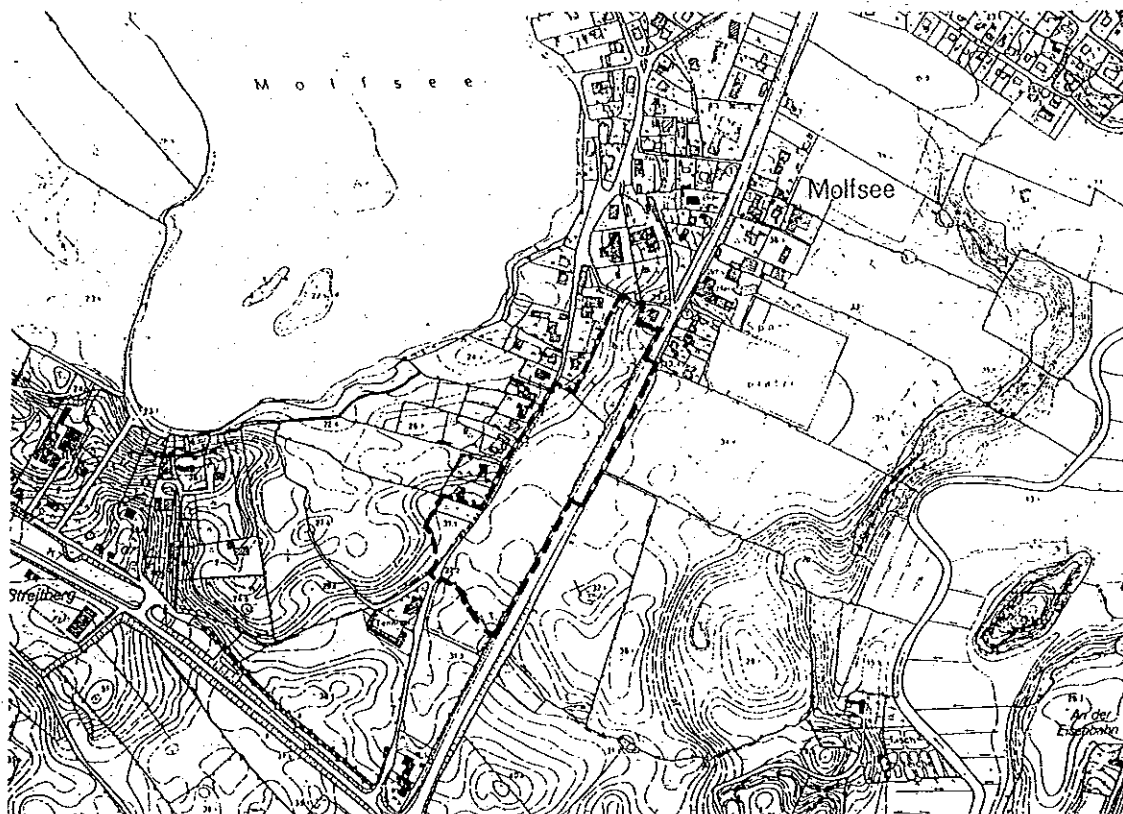
Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B mit Begründung wurde am 23.03.2004 vom Bau- und Planungsausschuss erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 20.04.2004 bis einschließlich 21.05.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2004 an der Planung beteiligt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 17.06.2004 wurde abschließend über die eingegangenen Anregungen beraten. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 23 B gefasst und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

3) LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet des bisherigen B-Planes Nr. 23 B liegt am südlichen Siedlungsrand des Gemeindegebietes östlich des Molfsees zwischen der Möwenstraße und der Hamburger Chaussee (L-318). Der Geltungsbereich des B-Planes 23 B wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 50,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstückes 50, durch die östliche Grenze der Straßenparzelle der Hamburger Chaussee (L-318) im Norden des Plangebietes und durch die östliche Grenze des Flurstückes 40 im südlichen Bereich,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 40 und
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 50 und die Möwenstraße.



Dieser Geltungsbereich wird in der vorliegenden Änderung durch eine Teilfläche westlich der Möwenstraße erweitert. Die Erweiterungsfläche umfasst das Flurstück 1, Flur 2 der Gemarkung Molfsee-C sowie einen Teilbereich des Flurstückes 31, Flur 2 der Gemarkung Molfsee-B.

Das bisherige Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha, es befindet sich auf Höhenlagen zwischen 27,0 m und 34,0 m über NN. Die Erweiterungsfläche umfasst ca. 0,3 ha. Die Gesamtplangebietsgröße addiert sich damit auf ca. 4,30 ha.

Die Fläche des Plangebietes östlich der Möwenstraße wurde bisher im nördlichen Bereich als Grünland und im südlichen Bereich als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Sie befindet sich in einem Bereich mit Geschiebelehmen bzw. -mergel. Für geplante Gebäude liegt somit ein günstiger Baugrund vor. Dies trifft auch für die Ergänzungsfläche westlich der Möwenstraße zu. Bei dieser Fläche handelt es sich um Grünland bzw. eine ungenutzte Ruderalfläche.

4) ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

Entsprechend den im Entwurf des Regionalplanes für den Planungsraum III (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön) konkretisierten Grundsätzen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 befindet sich die Gemeinde Molfsee im Ordnungsraum Kiel auf der Siedlungsachse Kiel - Bordesholm.

Auf den Siedlungsachsen soll sich schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Regionalplanung sieht für Molfsee als Siedlungsschwerpunkt die Weiterentwicklung als Wohnstandort im Nahbereich von Kiel vor. Dies bedeutet, dass die planerische Vorsorge der Gemeinde für den Wohnungsbau 20 % des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 im Planungszeitraum des Regionalplanes bis zum Jahr 2010 möglichst überschreiten soll. Aufgabe der Kommunen ist es, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben.

Mit der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 B hat die Gemeinde Molfsee diesen landesplanerischen Zielvorgaben entsprochen. Es wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine mögliche Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden zur Fortentwicklung des Ortsteiles.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B sollen nun auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der bestehenden Bebauung entlang des südwestlichen Bereiches der Möwenstraße geschaffen werden. Die Absicht, diesen Bereich ebenfalls einer baulichen Entwicklung zuzuführen, hat die Gemeinde bereits in der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes dokumentiert. Hier hat sie durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in diesem Bereich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der betroffenen Flächen geschaffen.

Die Ausweisung weiterer Bauflächen dient der Weiterentwicklung des Ortes und entspricht den eingangs bereits genannten übergeordneten Zielen der Landesplanung.

Weitere Ziele der Planaufstellung sind

- die Einbindung der Neubebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse insbesondere im Hinblick auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung durch die Landesstraße L - 318 und erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie die Aufnahme und weitgehende Berücksichtigung des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes.

Die grünplanerischen und naturschutzrechtlichen Aspekte der Planung werden durch eine Ergänzung des Grünordnungsplanes (GOP) abgearbeitet, der die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes beurteilt und Vorschläge zu geeigneten Ausgleichsmaßnahmen trifft, die soweit erforderlich als Festsetzung in die B-Planänderung übernommen werden.

Die Einwirkungen des Verkehrslärmes durch die am Plangebiet entlangführende Landesstraße (L-318) auf den Geltungsbereich des B - Planes Nr. 23 B und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen wurden im Rahmen eines Lärmtechnischen Gutachtens untersucht. Bei dieser Untersuchung wurde die Fläche westlich der Möwenstraße, die nun Gegenstand der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B ist bereits berücksichtigt, so dass das Gutachten unverändert für die vorliegende Planung verwendet werden kann.

Die vorliegende Planung wirkt sich auf das Plangebiet selbst sowie auf angrenzende Bereiche nicht bzw. nur unwesentlich aus. Die zusätzliche Flächenversiegelung ist geringfügig. Mögliche Beeinträchtigungen der angestrebten baulichen Nutzung bzw. Konflikte mit bereits vorhandenen baulichen Nutzungen und der angrenzenden landwirtschaftlichen Weidenutzung sind nicht erkennbar. Die landwirtschaftliche Nutzung wird als Grünlandnutzung im Uferbereich des Molfsees extensiv betrieben.

Auf Grund der Lärmbelastung durch die L 318 sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

5) PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bebauung und Gestaltung

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr.23 B wurde die Entwicklung eines Wohngebietes mit einer kleinteiligen Einzelhausbebauung angestrebt, die sich in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung an der Möwenstraße einfügt. Das Gebiet sollte vorwiegend dem Wohnen dienen. Zugunsten der Umsetzung dieser Zielvorstellungen werden im B-Plan Nr. 23 B verschiedene planungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die nunmehr auch auf die Erweiterungsfläche westlich der Möwenstraße ausgedehnt werden.

Die Erweiterungsfläche wird als Teilgebiet 4 in den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 23 B aufgenommen. Hier werden inhaltlich die gleichen Festsetzungen getroffen wie im übrigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 B. Die schon im B-Plan Nr. 23 B mit diesen Festsetzungen verfolgten Planziele gelten fort.

Die bislang zeichnerisch festgesetzten Planinhalte werden für das Teilgebiet 4 ergänzt. Dies sind Art (allgemeines Wohngebiet) und Maß der baulichen Nutzung (maximal überbaubare Grundfläche: 180 m²), die Mindestgrundstücksgröße von 850 m², die Bauweise (nur Einzelhäuser zulässig) sowie die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens im Baufeld. Zeichnerisch festgesetzt werden ebenfalls Planinhalte zur Grünordnung, die an entsprechender Stelle erläutert werden.

Abgesehen von einer Änderung (Textziffer 3.1) gelten alle im B-Plan Nr. 23 B getroffenen textlichen Festsetzungen fort und haben so also auch für die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B Gültigkeit. Dies ist als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Wie bereits erwähnt erfolgt innerhalb der textlichen Festsetzungen eine Änderung. Dies betrifft die Festsetzungen über die maximale Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden. In allen Teilgebieten sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Um seinerzeit eine verträgliche Dichte und Ausnutzung im Plangebiet zu erreichen, wurde festgesetzt, dass bei der Errichtung von zwei Wohneinheiten die Nettogrundfläche der zweiten Wohneinheit im Sinne einer deutlichen Unterordnung gegenüber der Hauptwohnung eine maximale Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten durfte. Von dem zweiten Teil dieser Festsetzung wird künftig abgewichen, da es keine Rechtsgrundlage gibt nach der diese Festsetzung getroffen werden könnte. An der Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und den damit verfolgten Zielen wird weiterhin festgehalten.

Als weitere Planänderung erfolgt eine Anpassung der festgesetzten maximalen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens in den Baufeldern. In allen Teilgebieten wurden in Verbindung mit der Ausweisung der Baufenster differenzierte Festsetzungen über die absolute Höhe des Erdgeschossfußbodens, bezogen auf NN, getroffen.

Hiermit wurde die insbesondere im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Topographie des Geländes mit seiner ausgeprägten Westhanglage berücksichtigt und eine verträgliche Einbindung der künftigen Bebauung in das Gelände gewährleistet. Für den beschriebenen Bereich wird an den festgesetzten Höhen festgehalten. Für die Bereiche in den Teilgebieten 2 und 3, die sich in weniger bewegtem Gelände befinden, erfolgt eine Anhebung der festgesetzten Werte um 0,50 m, um hier eine leichtere und bautechnisch einfachere Einbindung in das Gelände zu erreichen.

Wie bereits eingangs erläutert, behalten alle von der 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 B weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit und gelten somit in vollem Umfang auch für die 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B. Es sind dies die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 1.1 bis 2.2 und 4.1 bis 9.5.

Die textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 23 B sowie die dazugehörige Begründung nebst Verkleinerung der Planzeichnung sind dieser Begründung als Anlage beigelegt.

5.2 Grünplanung

Wie bereits eingangs erwähnt, ist zum B-Plan Nr. 23 B ein Grünordnungsplan (GOP) aufgestellt worden, der Natur und Landschaft im Plangebiet aufgenommen und bewertet hat sowie die durch den geplanten Eingriff in den Landschaftsraum entstehenden Beeinträchtigungen beurteilt hat. Im GOP wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die als Festsetzung in den B-Plan übernommen wurden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den geplanten Eingriff konnten vollständig innerhalb des Plangeltungsbereiches durchgeführt werden. Der Umfang des festgesetzten Ausgleichs ist in vollem Umfang für die Maßnahmen im bisherigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 23 B erforderlich.

Zur 1. Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B wird eine Ergänzung des bestehenden Grünordnungsplanes vorgenommen, die bei der erweiterten Betrachtung der ergänzten Flächen auch gegenüber dem Ursprungsplan veränderte Rechtsvorschriften zu berücksichtigen hat.

Durch die Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 23 B wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung und Ausgleichsplanung im Rahmen eines ergänzenden Grünordnungsplanes (GOP) ist daher erforderlich. Die geeigneten Inhalte des GOP werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Im GOP werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen dargestellt. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen besteht Kompensationsbedarf. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zusammenfassend als Ausgleichsmaßnahmen bezeichnet.

Bei der Eingriffsbewertung wird unterschieden zwischen Flächen mit allgemeiner und mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Bei Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erfolgt die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung zusätzlich zu den zu untersuchenden Schutzgütern Wasser, Boden, Landschaftsbild und Klima/Luft auch für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften.

Die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminderung umfassen für die Schutzgüter

- **Boden** die festgesetzte Beschränkung auf eine Teilversiegelung der privaten Erschließungsflächen,
- **Landschaftsbild** die Begrenzung der Bauhöhen, die Eingrünung der West- und Südseite des Baugebietes sowie den Erhalt der wesentlichen vorhandenen Gehölzstrukturen, Knicks und Großbäume sowie
- **Arten- und Lebensgemeinschaften** die Vermeidung von Aufgrabungen und Ablagerungen von Bodenmaterial im Umgebungsbereich der bestehenden Knicks und Einzelbäume.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen umfassen für die Schutzgüter

- **Landschaftsbild** die Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft sowie die Anlage der Ausgleichsfläche im Übergang zur Landschaft in Ergänzung zur festgesetzten Ausgleichsfläche auf der anderen Seite der Möwenstraße
- **Arten und Lebensgemeinschaften** die Neuanlage von Biotopstrukturen durch eine extensive Wiese und Gehölzpflanzungen auf der Maßnahmenfläche
- **Boden** die naturnahe Gestaltung bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche für vorzunehmende Versiegelungen
- **Wasser** die Zuordnung von 100 m² Fläche innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche

Mit der Realisierung der beschriebenen Maßnahmen und der festgesetzten Maßnahmenfläche von insgesamt 640 m² Größe wird der durch den definierten Eingriff im Erweiterungsbereich verursachte Ausgleichsbedarf für die unterschiedlichen Schutzgüter in geeigneter Form und Größenordnung abgedeckt. Weiterführende Aussagen finden sich in der Ergänzung zum Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 23 B.

Während des laufenden Planverfahrens wurde innerhalb des Geltungsbereiches in bestehende Gehölzstrukturen, die im B-Plan als solche festgesetzt und zu erhalten waren, eingegriffen. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde wurde bestimmt, dass der beseitigte Ursprungszustand maßgebend für die Erfassung des Bestandes und die Darstellungen der Bestandskarte des Grünordnungsplanes ist.

Im Einzelnen sind zwei landschaftsbestimmende Eichen mit einem Stammumfang von ca. 2,00 m bzw. 2,20 m in 1,0 m Höhe sowie eine Fläche mit Gehölaufwuchs bzw. Gehölzsukzession entfernt worden, die als zu erhalten festgesetzt waren.

Da der Gehölzsaum geschützt war und gleichzeitig als Abgrenzung des Grundstückes gegenüber der freien Landschaft diente, ist eine Wiederherstellung in gleicher Fläche von 150 m² verbunden mit dem dauerhaften Erhalt erforderlich. Gemäß Knickerlass ist bei der Gehölzbeseitigung von Knickabschnitten ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 2 anzusetzen. Dies ist auch im vorliegenden Fall anzuwenden. Daher ist auf weiteren 150 m² eine Gehölzpflanzung vorzusehen, die auf der gemeindeeigenen Fläche „Dorfanger“ vorgenommen werden wird. Die Fläche umfasst die Flurstücke 63 und 65 bis 73 der Flur C3 in der Gemarkung Molfsee.

Für die Entnahme der beiden Einzelbäume sind gemäß Knickerlass insgesamt 17 neue Bäume anzupflanzen. Hiervon sind vier Bäume als funktionaler Ausgleich im bzw. in unmittelbarer Nähe westlich des Plangebietes auf dem Flurstück 31, Flur B2, Gemarkung Molfsee vorgesehen. Die weiteren dreizehn Bäume sind auf der gemeindeeigenen Fläche „Dorfanger“, der die Flurstücke 63 und 65 bis 73 der Flur C3 in der Gemarkung Molfsee umfasst, anzupflanzen.

Zur Umsetzung und dem dauerhaften Erhalt der oben genannten und übrigen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Naturschutz erfolgen vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern, die vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen sind sowie ggf. die grundbuchliche Absicherung der Maßnahmen.

Die Fläche westlich der Möwenstraße war bis vor einiger Zeit ebenso wie Teile des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 23 B Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Kieler Förde“. Für die Bereiche des B-Planes Nr. 23 B, die seinerzeit noch nicht aus dem Landschaftsschutz entlassen worden waren und die Erweiterungsfläche westlich der Möwenstraße, ist die Entlassung beantragt und mit Verordnung des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 09.03.2001 vollzogen worden.

5.3 Lärmschutz

Mit der zum B-Plan Nr. 23 B ausgearbeiteten Lärmtechnischen Untersuchung wurden Notwendigkeit und Umfang von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem von der Hamburger Chaussee (L-318) ausgehenden Verkehrslärm geklärt. Die Hamburger Chaussee ist vor einigen Jahren von einer Bundesstraße zur Landesstraße (L-318) abgewertet worden. Gleichwohl ist unstrittig, dass es sich um eine relativ hoch frequentierte Durchgangsstraße handelt, so dass für die der L-318 zugewandten Grundstücke mit Lärmbelastungen zu rechnen war.

Die Ermittlung möglicher Lärmschutzmaßnahmen erfolgte auf der Grundlage der damals bekannten Verkehrsbelastung auf der L-318 in der Ortsdurchfahrt Molfsee. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) betrug hier nach Auskunft des Straßenbauamtes Rendsburg auf Grundlage der Verkehrserhebung aus dem Jahre 1995 ca. 17.400 KFZ.

Bei der Begutachtung der Lärmbelastung wurde im Gutachten mit 20.000 KFZ ein um ca. 15% höherer Wert für die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke angesetzt, um das für die Zukunft prognostizierte Wachstum des Straßenverkehrs zu berücksichtigen.

Die letzte aktuelle Verkehrszählung des Straßenbauamtes Rendsburg aus dem Jahre 2000 ergibt auf der L 318 für die Ortsdurchfahrt von Molfsee eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von ca. 15.230 KFZ. Hieraus ergibt sich, dass die tägliche Verkehrsbelastung entgegen dem prognostizierten Zustand um ca. 2.170 Fahrzeuge zurückgegangen ist.

Die beiden vorgenannten Punkte zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich die Ergebnisse und Aussagen des Gutachtens bezüglich der festgesetzten Maßnahmen im B-Plan Nr. 23 B auf der sicheren Seite bewegen.

Im Lärmgutachten wurden die Flächen westlich der Möwenstraße, die jetzt im Rahmen der Planänderung als Teilgebiet 4 in den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 23 B aufgenommen werden, bereits mit betrachtet, so dass die Ergebnisse des Gutachtens unverändert auf die vorliegende B-Planänderung übertragen werden können.

Bei erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sollte seinerzeit im Rahmen der Wahrung der Verhältnismäßigkeit eine Abwägung zwischen einem ausreichenden Schutz der zukünftigen Bevölkerung und der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgen. Dies beachtend war eine generelle Einhaltung der nach DIN 18005 vorgegebenen Richtwerte für den Schallschutz im Städtebau im B-Plan Nr. 23 B nicht durchgängig möglich. Als Mindestziel wurde die Einhaltung des Tagesorientierungswertes von 55 dB (A) in den ebenerdigen Außenwohnbereichen angestrebt.

Um dieses Ziel zu erreichen wurde entlang der L 318 ein Lärmschutzwall festgesetzt, dessen Höhe mit 3,5 m über dem Straßenniveau der L 318 festgesetzt wurde. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme vorausgesetzt, konnte bis auf einige Ausnahmen im Plangebiet auf weitere passive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Dies trifft auch für die als Teilgebiet 4 bezeichnete Erweiterungsfläche zu, wobei anzumerken ist, dass in Anlehnung an das Gutachten die Aussage getroffen werden kann, dass eine Bebauung westlich der Möwenstraße mit großer Wahrscheinlichkeit auch ohne Lärmschutzwall keinen unverträglichen Lärmbelastungen ausgesetzt wäre. Definitiv wäre dies bei Bedarf durch eine Ergänzung des Gutachtens zu belegen.

5.4 Verkehrerschließung und technische Infrastruktur

Die Erweiterungsfläche westlich der Möwenstraße bindet unmittelbar an die Möwenstraße an und wird über diese erschlossen. Weitere Maßnahmen zur Verkehrerschließung sind nicht geplant bzw. erforderlich.

Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Trinkwasser und Telefon sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen, an die von der Erweiterungsfläche aus angeschlossen werden kann, befinden sich in der Möwenstraße.

Hier befinden sich eine Gashochdruckleitung (VGD 63 PE) eine Trinkwasserleitung und Stromversorgungskabel sowie eine Schmutzwasserleitung DN 200 Stz und eine Regenwasserleitung DN 400 B.

Die Versorgungsleitungen müssen jederzeit zugänglich bleiben und dürfen ohne Genehmigung des Versorgungsträgers nicht freigelegt werden. Bei Bebauungen oder Bepflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m bzw. 1,0 m einzuhalten.

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

Der Geltungsbereich des B - Planes Nr. 23 B befindet sich ebenso wie die Ergänzungsfläche im Einzugsbereich der Einleitstelle Nr. 16 für Regenwasser. Die Einleitmenge ist im Rahmen des Erlaubnisantrages durch die Gemeinde von einem Ingenieurbüro ermittelt und mit 248 l/sec festgelegt worden. Hierbei ist für die bebauten Gebiete im Einzugsbereich von einem Versiegelungsgrad von 0,3 ausgegangen worden. Wird dieser Wert auch für die neu ausgewiesenen Bauflächen, die dann auch Teil des Einzugsbereiches werden, eingehalten, so kann davon ausgegangen werden, dass die Einleitmenge eingehalten wird. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad für die neu ausgewiesenen Bauflächen (Baukörper einschl. 50 % zulässige Überschreitung für Nebenanlagen) liegt bei einem Wert von ca. 0,30.

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

Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“. Zur Befreiung der Niederschlagswasserabgabe von Straßen- und Gewerbeflächen sind die „Technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ vom 25.11.1992 zu berücksichtigen. Für die Regenwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Landeswassergesetz und für die Regenwasserkanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 und 109 Abs. 1 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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

Das Merkblatt der unteren Wasserbehörde vom November 2002 für wasserrechtliche Erlaubnisse nach § 7 WHG und Genehmigungen nach § 35 Abs. 1 LWG für Erschließungsmaßnahmen ist zu beachten.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten. Revisionsdrainagen sind zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen.

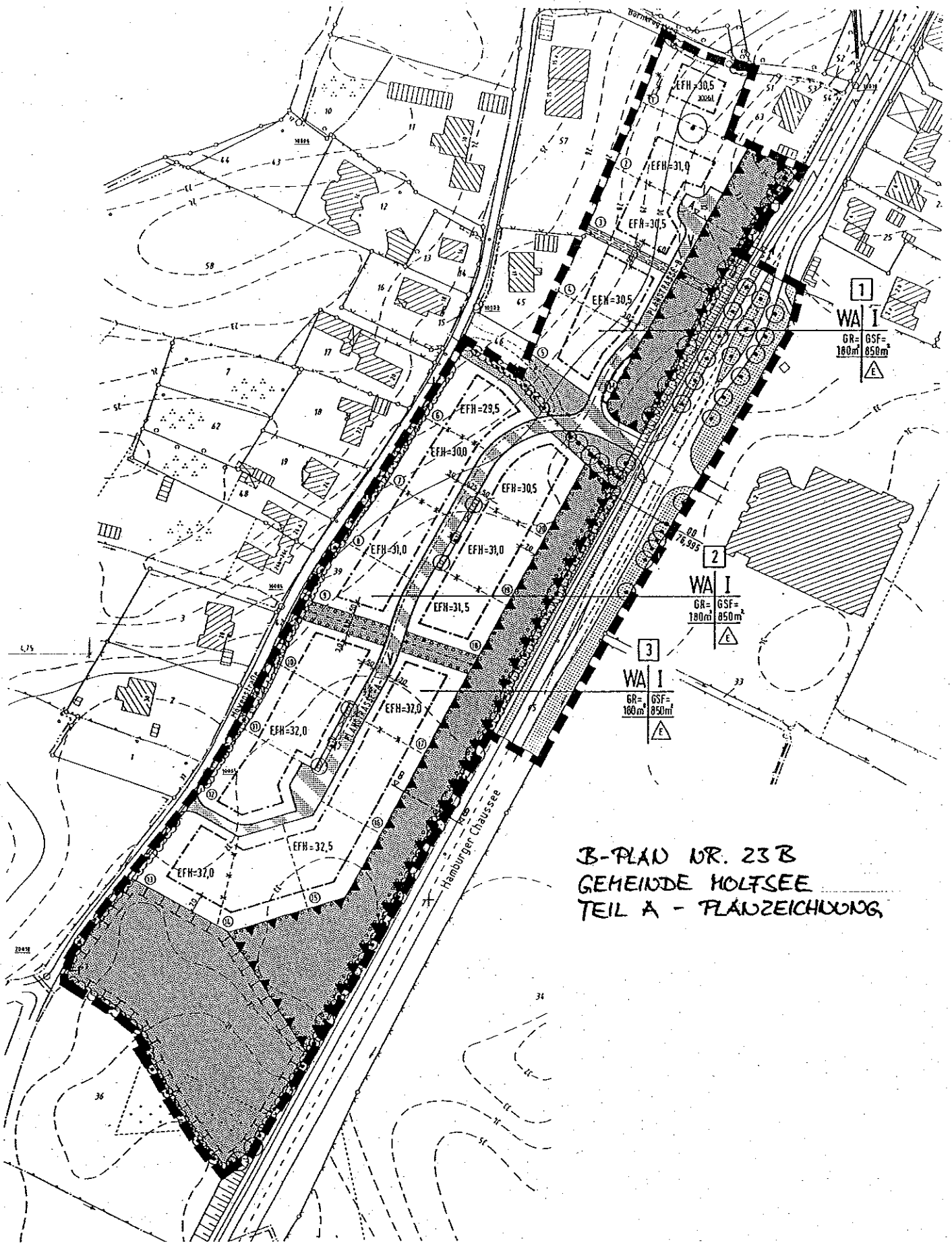
6) **BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN**

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

Molfsee, den 29. Sep. 04



[Handwritten signature]
Der Bürgermeister



B-PLAN NR. 23 B
GEMEINDE HOLTSEE
TEIL A - PLANZEICHNUNG

TEIL B TEXT

3-PLAN Nr. 23 B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

- 1) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB
 - 1.1. Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2. Bei der Ermittlung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO ist die maximal überbaubare Grundfläche maßgebend.
- 2) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1, 9 (2) BauGB, § 16, 18 BauNVO
 - 2.1. Im gesamten Plangebiet wird die maximale Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Gebäude über NN festgesetzt. Abgrabungen oder Aufschüttungen zugunsten einer veränderten Geländehöhe sind unzulässig.
 - 2.2. Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt: für die Traufhöhe 3,50 m und die Gebäudehöhe 8,50 m.
- 3) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB
 - 3.1. Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei Errichtung von 2 Wohneinheiten darf die Nettogrundfläche der zweiten Wohneinheit im Sinne einer deutlichen Unterordnung gegenüber der Hauptwohnung eine maximale Grundfläche von 60 m² nicht überschreiten.
- 4) Nebenanlagen und Garagen
§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) und 14 BauNVO
 - 4.1. In allen Teilgebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 4.2. In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- 5) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 13, 20, 23 und 25 b, § 9 (6) BauGB
 - 5.1. Für alle festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Für die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Baum- und Gehölzpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung).

5.2. Die festgesetzten Einzelbäume auf den öffentlichen Flächen sind als standortgerechte und heimische hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 10,0 m² betragen.
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

5.3. Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen. Hierbei ist je m² Fläche mindestens eine Pflanze zu setzen.

Bei auf den Lärmschutzwall aufgesetzten Lärmschutzwänden sind diese mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei ist je angelegtem Meter Wandfläche eine Pflanze zu setzen. Wahlweise ist auch die Anlage von Lärmschutzwandkonstruktionen zulässig, die zur Bepflanzung geeignet sind.
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

5.4. Die nicht zwingend für Lärmschutzmaßnahmen benötigten Bereiche am südlichen Rand der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zur Landschaft hin, mit flacher Neigung auslaufend zu gestalten.
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

5.5. Innerhalb des südöstlichen Bereiches der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist ein Teich von mindestens 1000m² Größe mit Tiefwasser-, Flachwasser- und Sumpfböden sowie Zu- und Ablaufgräben anzulegen. Die Tiefwasserzone ist in einer Tiefe von mindestens 1,5 m unter dem gewachsenen Boden mit einer Mindestgröße von 8,0 m² anzulegen.
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

5.6. Der nördliche und nordwestliche Bereich der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist als Streuobstwiese zu gestalten. Hierbei sind mindestens 18 Obstbäume, gleichmäßig über die zu Verfügung stehende Fläche verteilt, zu pflanzen. Innerhalb der übrigen Flächen ist Rasen anzulegen, der durch Extensivbeweidung oder einen jährlichen Pflegeschnitt kurzgehalten ist.
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

5.7. Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche zwischen den vorgeschlagenen Grundstücken 9 und 10 sowie 17 und 18 ist mit standortgerechten und heimischen Gehölzen dicht zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei ist je m² Fläche mindestens eine Pflanze zu setzen.
(Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

6) Lärmschutz, sowie bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

§ 9 (1) 24 BauGB

6.1. In den Teilgebieten 1 und 3 sind ebenerdige Außenwohnbereiche nicht an der zur Hauptlärmquelle (L 318) zugewandten Seite der Gebäude (Ostseite) anzulegen. In dem Teilgebiet 1 auf den vorgeschlagenen Grundstücken 1 und 2 und im Teilgebiet 3 auf dem vorgeschlagenen Grundstück 20 gilt dies zudem für die nach Norden gerichteten Gebäudeseiten.
(Hinweis: Siehe "Lärmtechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan im Anhang zur Begründung)

6.2. In dem Teilgebiet 1 auf den vorgeschlagenen Grundstücken 1 und 2 und im Teilgebiet 3 auf dem vorgeschlagenen Grundstück 20 sind für die Nord- und Ostfassaden durch die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Fassung Mai 1987) überschritten. In diesen Teilgebieten sind bauliche Vorkehrungen des passiven Schallschutzes gemäß Lärmpegelbereich III für die Nord- und Ostfassaden vorzusehen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ erfR _{w,ass} [dB(A)]
III	61 - 65	35
		Bürräume ²⁾
		30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) an Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

(Hinweis: Siehe "Lärmtechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan im Anhang zur Begründung)

6.3 Auf der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entlang der Hamburger Chaussee (L 318) ist

a) auf dem Teilstück östlich der Planstraße -A- ein ca. 250 m langer Lärmschutzwall oder Lärmschutzwand mit aufgesetzter Wand von mindestens 3,5 m Höhe,

b) auf dem Teilstück östlich der Planstraße -B- bis zum Grundstück "Hamburger Chaussee 3" ein Lärmschutzwall mit aufgesetzter Wand, die eine Höhe von 2,50 m nicht unterschreiten darf, von mindestens 3,5 m Höhe

über der Oberkante der Straßenfläche der Hamburger Chaussee, gemessen von der Mittelachse, entsprechend den Systemskizzen auf der Planzeichnung zu errichten.

(Hinweis: Siehe "Lärmtechnische Untersuchung" zum Bebauungsplan im Anhang zur Begründung)

7) Ableitung des Niederschlagswassers
§ 9 (1) 20 BauGB

7.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf das Niederschlagswasser von Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtungen von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

8) Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 92 (1) 1 LBO

Fassaden

8.1. Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden nur mit rotem Verblendmauerwerk zulässig. Für Teilflächen der Fassaden ist je Fassadenseite bis maximal 35 % der Gesamfläche der jeweiligen Fassadenseite auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung zulässig. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

8.2. Im gesamten Plangebiet müssen die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden in ihrer Material- und Farbgebung dem Hauptbaukörper entsprechen oder mit einer Holzverkleidung gestaltet werden.

8.3. Im gesamten Plangebiet müssen Material- und Farbgebung je Gebäude einheitlich sein.

Dächer

8.4. Im gesamten Plangebiet sind als Dachform nur Satteldächer zulässig.

8.5. Im gesamten Plangebiet darf die Dachneigung 30° bis 45° betragen.

8.6. Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit einzudecken. Materialien mit hochglänzenden Oberflächen sind bei der Dacheindeckung unzulässig.

8.7. Dachaufbauten dürfen eine Einzellänge von 3,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 2,00 m einhalten. Die Dacheindeckung der Dachaufbauten hat der des Hauptdaches zu entsprechen.

8.8. Bei Dachaufbauten in Form einer Übergiebelung in der Fassadenebene darf deren Gesamtlänge maximal 40% der Gesamtgebäudelänge betragen.

8.9. Dacheinschnitte sind unzulässig.

9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen
§ 92 (1) 5 LBO

9.1. Alle ebenen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fuganteil oder Okosickersteinen herzustellen.

9.2. Im gesamten Plangebiet dürfen die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 3,50 m nicht überschreiten.

9.3. Bauliche Einfriedungen (z.B. Zäune oder Mauern) dürfen eine Höhe von 1,00 m über dem grundstücksseitig vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

9.4. Standorte für Müllbehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen zulässig. Ihre Einfassungen sind in den gleichen Materialien wie die Gebäude, Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) bzw. Einfriedungen herzustellen. Zulässig ist auch eine Umpflanzung der Müllstandorte mit heimischen Gehölzen.

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