

Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf“ 1. Änderung der Gemeinde Molfsee

für den Bereich:

östlich des Molfsees und der Dorfstraße Haus-Nr. 13 bis 19 einschl. Haus-Nr. 1 bis 4,
beiderseits der Dorfstraße östlich des Molfsees und südlich der Bebauung Hofberg Nr. 1 bis 11 sowie
westlich des Bebauungsplanes Nr. 32, östlich der Möwenstraße Haus-Nr. 2 bis 6 und südwestlich
des Bebauungsplanes Nr. 32, westlich der Hamburger Chaussee (L318)
und nordöstlich der Bebauung Lütten Born Haus-Nr. 2



Endgültige Fassung

07.12.2023 (Gemeindevertretung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren der Änderung	2
1.3 Projektbeteiligte Planer	3
1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele	5
3 Übergeordnete Planungen.....	8
3.1 Landes- und Regionalplanung	8
3.2 Flächennutzungsplan.....	8
3.3 Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland	9
4 Städtebauliche Festsetzungen	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	13
4.4 Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen.....	15
4.5 Anzahl der Wohneinheiten	16
4.6 Örtliche Bauvorschriften.....	17
5 Erhaltungsbereiche	20
6 Verkehr und Erschließung.....	21
7 Emissionen / Immissionen	21
8 Grünordnung und Artenschutz	21
9 Ver- und Entsorgung.....	21
10 Denkmalschutz	22
11 Kampfmittel und Altlasten.....	24
12 Bodenordnung	24
13 Flächenangaben	24
14 Kosten.....	25
 Anhang	
• Analyseplan zum Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34	

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee hat in ihrer Sitzung am 06.02.2020 beschlossen, die 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 34 aufzustellen.

Der 1. Änderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage dient ein Auszug aus den ALKIS-Daten.

1.2 Hinweise zum Verfahren der Änderung

Der Geltungsbereich ist derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf“, der am 19.05.2008 in Kraft getreten ist, überplant.

Entsprechend der unten stehenden Zielsetzungen (vgl. Kapitel 2. Anlass und Ziel) werden im Rahmen der 1. Änderung die städtebaulichen Festsetzungen im Teil A (Planzeichnung) und im Teil B (Text) sowie örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsbebauungsplanes geändert und ergänzt. Mit der Änderung besteht eine höhere Rechtssicherheit für die städtebaulichen Festsetzungen und sie werden dem Bestimmtheitsgebot gerecht.

Die grünordnerischen Festsetzungen und die Festsetzungen zum Immissionsschutz im Teil A und im Teil B werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Uferbereiche entlang des Molfsees mit den Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind von der 1. Änderung nicht betroffen. Im Uferbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 34. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst somit nur die Baugebiete und die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wurde jedoch informativ nachrichtlich in die 1. Änderung übernommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich umfasst den historischen Dorfkern des Ortsteils Molfsee und ist dem Innenbereich der Gemeinde zuzuordnen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht und das besondere Orts- und Straßenbild langfristig gesichert werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Weitere Bedingungen, die bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfüllt sein müssen, werden im § 13a Abs. 1 Satz 3 und Satz 4 BauGB genannt:

- **Der Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur wohnbaulichen Entwicklung des Dorfkernes von Molfsee geschaffen. Konkrete

UVP-pflichtige Vorhaben werden durch den Bebauungsplan nicht begründet.

- **Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete dürfen nicht beeinträchtigt werden.**

Durch die 1. Änderung werden keine Schutzgebiete beeinträchtigt.

- **Keine Planung bei der Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind**

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine solche Planung vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten mögliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt für die Änderung somit nicht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

1.3 Projektbeteiligte Planer

Die Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgt durch Architektur + Stadtplanung, Hamburg.

1.4 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Als Grundlage für die 1. Änderung wurde eine umfassende Ortsbildanalyse durchgeführt. Im Anhang zur Begründung findet sich das Ergebnis der Analyse in Form eines Analyseplanes.

Der Geltungsbereich umfasst den historischen Dorfkern des Ortsteils Molfsee. Er liegt eingebettet zwischen Molfsee, Rammsee und der Hamburger Chaussee. Im Südosten grenzt er direkt an die Hamburger Chaussee und im Südwesten an den Lütten Born an. Nach Norden verläuft der Geltungsbereich entlang der Möwenstraße und knickt an der Schulstraße in Richtung des Uferbereiches des Molfsees ab. Dort verläuft er entlang des Uferbereiches bzw. der westlichen Grundstücksgrenzen, der an den Molfsee angrenzenden Grundstücke, in Richtung Norden. Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches ist zugleich die nördliche Grenze des Flurstücks 194. Hier endet auch die Siedlungslage.

In Richtung Süden begrenzt die Dorfstraße den Geltungsbereich. Auf Höhe der Dorfstraße Nr. 12a knickt der Geltungsbereich in Richtung Südosten ab und wird durch die südliche Grenze der Grundstücke, die sich südlich des Hofbergs befinden, begrenzt. An der Schulstraße verläuft er in südwestliche Richtung bis zur Möwenstraße. In diesem Bereich wird er durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke entlang der Möwenstraße begrenzt und trifft dann auf die Straße „Seeblick“, wo er in Richtung Osten wieder auf die Hamburger Chaussee zuläuft.

Über die Jahrhunderte hat sich das dorftypische Ortsbild im Plangebiet erhalten können. Noch immer ist der Plangeltungsbereich durch die Bebauung der ehemaligen Hofstellen geprägt. Es finden sich noch einige gut erhaltene Beispiele für das Niederdeutsche Hallenhaus, die heute überwiegend dem Wohnen dienen. Wie Perlen liegen diese historischen Gebäude entlang der Dorfstraße und vermitteln das Bild eines intakten Ortsbildes (vgl. Abbildung 2). Sie sind durch

eine regionaltypische Architektursprache gekennzeichnet.



Abbildung 1: Analyseplan der Ortsbildanalyse des Geltungsbereiches (Quelle: A+S, Stand: 06/2022)

Zwischen diesen ortsbild- und straßenbildprägenden Hofgebäuden findet sich vorwiegend eine Einfamilienhausbebauung unterschiedlichen Alters wieder, die sich aufgrund ihrer vorherrschenden eingeschossigkeit, ihrer Höhenausbildung und ihrer Gestaltung weitgehend in die dörfliche Struktur einfügt.

Auch wenn sich entlang der Hamburger Chaussee ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung

befindet, ist hier die bauliche Gliederung und Nutzungsstruktur weniger dörflich und vor allem durch die Hauptverkehrsstraße geprägt.

Der Geltungsbereich ist vorwiegend durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet. Vereinzelt finden sich einige Gewerbebetriebe verstreut im Plangebiet, sowie zwei landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist durch einen privaten Kindergarten an der Dorfstraße, Ecke Schmiedeweg, gegeben.

Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rund 9,3 ha.

Westlich des Geltungsbereichs liegt der Molfsee mit seinen hochwertigen Uferbereichen. Er ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „Landschaft der oberen Eider“. Nordöstlich schließt die offene Landschaft und der Rammsee an. Westlich und südlich liegen weitere Siedlungsbereiche des Ortsteils Molfsee, die überwiegend durch Einfamilienhausstrukturen geprägt sind.

2 Anlass und Ziele

Das Plangebiet umfasst die Keimzelle der Gemeinde Molfsee. Vor mehr als 750 Jahren begann im Bereich der heutigen Dorfstraße eine planmäßige Besiedelung. Im Jahre 1238 wurde Molfsee „zum ersten Mal schriftlich in einer Urkunde des damaligen Grafen von Holstein erwähnt“.¹

Das Dorf bestand aus mehreren großen Bauernstellen, den sogenannten Hufen, die im Laufe der Jahrhunderte durch kleinere Katen ergänzt worden sind². Die Bauernstellen waren durch das stattliche Hufnerhaus (Bauernhaus) in Form des Niederdeutschen Hallenhaus geprägt. Das in Molfsee vorkommende Niederdeutsche Hallenhaus wird auch als Bordesholmer Haus bezeichnet. „Erkenntlich ist das Bordesholmer Haus durch den – je nach Größe – zwei- oder dreifach verbretterten Steilgiebel“.³

Auch wenn sich der Dorfkern im Laufe der Jahrhunderte baulich und strukturell gewandelt hat, ist seine Grundstruktur bestehend aus den ehemaligen Hofstellen und Hufnerhäusern entlang der Dorfstraße, Möwenstraße und Schulstraßen noch immer ablesbar (vgl. Abbildung 2).

¹ Hildebrandt, Hartmut: Chronik von Molfsee 1238 – 1988, Gemeinde Molfsee, S. 13

² vgl. Ebenda, S. 23

³ vgl. Ebenda, S. 314

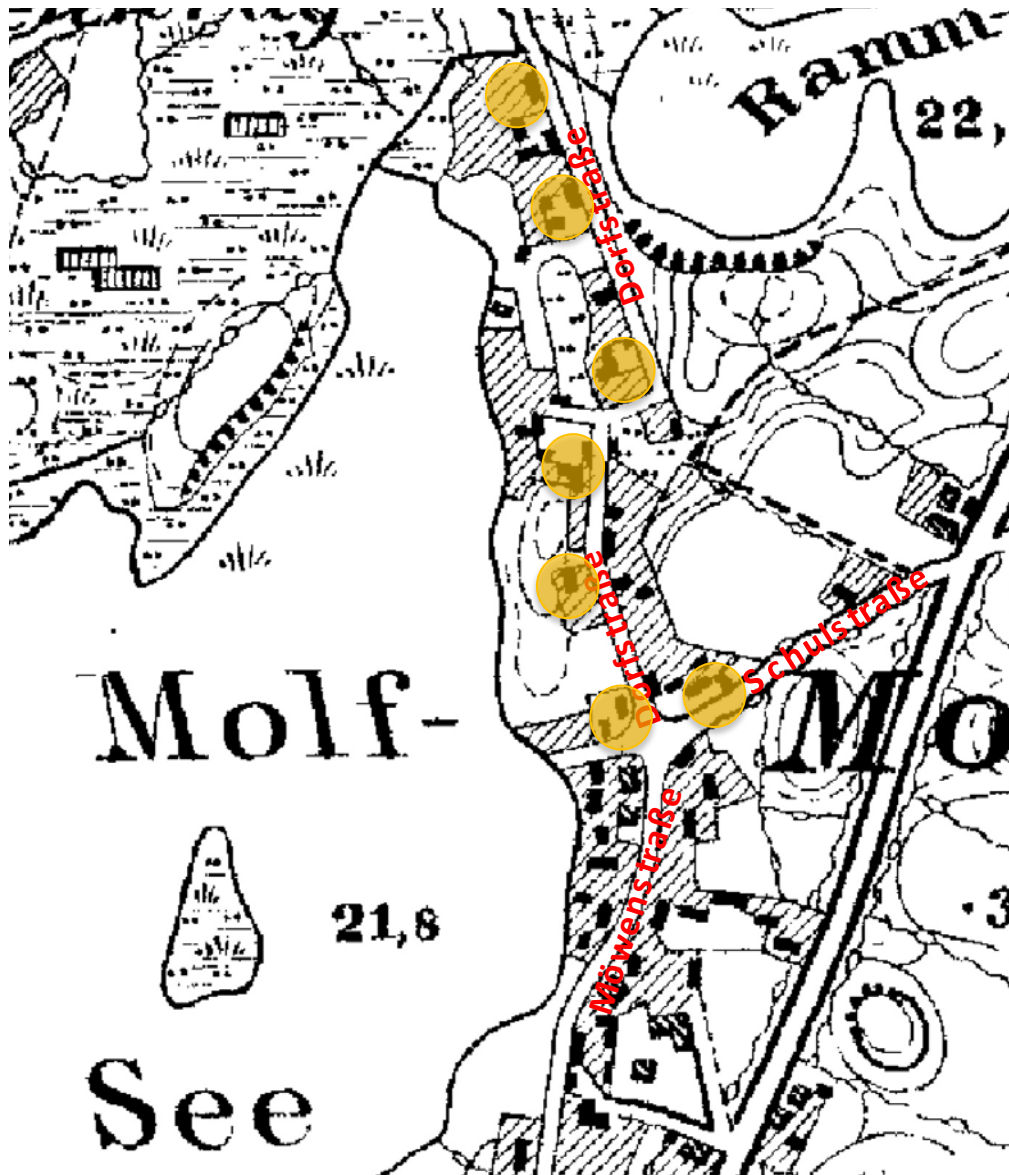


Abbildung 2: Historische Karte des Dorfkernes von Molfsee, Preußische Landaufnahme 1877-79, (Quelle: Digitaler AtlasNord/Archäologie-Atlas S-H), hervorgehoben in Orange die noch heute ablesbaren ortsbildprägenden Strukturen

Einige der ehemaligen Hofstellen wurden in den letzten Jahrzehnten aufgegeben und die Grundstücke wurden parzelliert, so dass sich zwischen den landwirtschaftlichen Hof- und Gebäudestrukturen Einfamilienhäuser entwickelt haben. In ihrem Erscheinungsbild blieben sie jedoch in der Regel zurückhaltend, so dass die großen Hufnerhäuser und andere landwirtschaftliche Gebäudeteile wie Scheunen und Ställe weiterhin das Straßen- und Ortsbild prägen.

Um die bauliche Weiterentwicklung des Dorfkernes planungsrechtlich steuern zu können, hat die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf“ zwischen 2006 und 2008 aufgestellt.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 ist der in den letzten Jahren zunehmende bauliche Entwicklungsdruck in der Gemeinde Molfsee, der sich auch auf den Dorfkern auswirkt. Einige der älteren Einfamilienhäuser oder Nutzungen in den historischen Hofstellen (z. B. Tischlerei) wurden aufgegeben und die Gebäude bzw. die Grundstücke stehen für eine neue bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Es ist aufgrund des großen Siedlungsdruckes jedoch zu befürchten, dass zukünftig neue Gebäude entstehen könnten, die die oben beschriebenen ortsbildprägenden Strukturen

beeinträchtigen könnten. Grundsätzlich befürwortet die Gemeinde eine bauliche Weiterentwicklung des historischen Dorfkernes. Sie muss sich aber in die bestehende ortsbildprägende Struktur einfügen und darf diese nicht überformen.

Es hat sich zuletzt gezeigt, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 34 nicht ausreichend bestimmt sind und Interpretationsspielräume erlauben, und sich hieraus die Gefahr ergeben kann, dass Gebäude entstehen können, die sich nicht in die vorhandene Struktur einfügen. Es besteht von Seiten der Gemeinde ein Handlungsbedarf, den Bebauungsplan zu ändern.

Mit der Aufstellung der 1. Änderung verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen **Ziele**:

- Erhalt des Siedlungscharakters und des Ortsbildes
- Erhalt der kleinteiligen Siedlungsstruktur

Die 1. Änderung schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Eine weitere Zielsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit ausreichend bestimmten Festsetzungen, die weniger Interpretationsspielräume zulassen.



Abbildung 3: Orts- und straßenbildprägende Gebäude im Geltungsbereich der 1. Änderung

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 soll die städtebauliche geordnete Entwicklung des historischen Dorfkernes von Molfsee unter Berücksichtigung des baukulturellen Erbes weiterverfolgt werden.

Die 1. Änderung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung.



Abbildung 4: Regionalplan des Planungsraumes III (2000) – Ausschnitt im Bereich der Gemeinde Molfsee

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 der Gemeinde Molfsee stellt für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereichs „**Wohnbauflächen**“ dar. An der Hamburger Chaussee sind „**Gemischte Bauflächen**“ darstellt.

Die Festsetzungen der 1. Änderung bezüglich der Art der baulichen Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.



Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee im Bereich des historischen Dorfkernes

3.3 Freiräumliches Leitbild Kiel und Umland

Anfang der 2000er Jahre wurde von der Interkommunalen Arbeitsgemeinschaft Kiel und Umland das „Freiräumliche Leitbild Kiel und Umgebung“ erarbeitet.

In diesem Leitbild wird für die Landeshauptstadt Kiel und das Umland aufgezeigt, wie die städtebauliche Entwicklung in dem Raum unter wesentlicher Berücksichtigung der vorhandenen Biotop- und Freiraumstrukturen gesteuert werden kann. Die Attraktivität der Region beruht auf der engen Verzahnung von Wasser und hochwertigen Grünstrukturen. Die bestehenden Freiraumqualitäten sollen langfristig erhalten werden. Grundlage dieses Leitbildes sind die Landschaftspläne der Gemeinden und andere übergeordnete Planungen.

Das Freiräumliche Leitbild ist bei den Planungen und Vorhaben der Gemeinden zu berücksichtigen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Molfsee-Dorf“ schafft die Gemeinde Molfsee die planungsrechtliche Grundlage für eine behutsame bauliche Weiterentwicklung.

Wichtiges Ziel ist hierbei der Erhalt des vorhandenen hochwertigen Orts- und Straßenbildes. Zukünftige Vorhaben sollen sich in die vorhandenen Bebauungsstrukturen und das Ortsbild einfügen. Die enge Verzahnung des Geltungsbereiches mit dem Molfsee und der Landschaft bleibt von der 1. Änderung unberührt.

Die 1. Änderung widerspricht nicht den Zielsetzungen des Freiräumlichen Leitbildes.

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich entlang der Hamburger Chaussee wird die **Mischgebietsfestsetzung** aus dem Ursprungsbebauungsplanes übernommen. Aufgrund der Lage an der Hamburger Chaussee und der angrenzenden Nutzungen wird weiterhin ein Mischgebiet als städtebaulich sinnvolle Art der baulichen Nutzung angesehen.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes auch in der 1. Änderung ausgeschlossen. Es handelt sich um Nutzungen, die sich nicht in die vorhandenen Strukturen einfügen würden. Ein Gartenbaubetrieb würde einer baulichen Nachverdichtung an dieser innerörtlichen Stelle entgegenstehen. Eine Tankstellennutzung beeinträchtigt die Ortseingangssituation zum Ortsteil Molfsee und würde einen erheblichen Eingriff in die vorhandene Bebauungsstruktur darstellen.

Die Lage an der Hauptverkehrsstraße birgt die Gefahr, dass sich Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die der Erlaubnis nach § 33 i GewO bedürfen, Nachlokale jeglicher Art z. B. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Diskotheken und Tanzlokale, Swingerclubs, Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen) ansiedeln. Im Ergebnis der Abwägung sieht die Gemeinde diese Nutzungen an einer Ortseingangssituation für nicht geeignet an. Aufgrund des Nutzungscharakters kann es zu städtebaulichen Abwertungsprozessen kommen.

Der Ausschluss in der 1. Änderung korrespondiert mit dem Ausschluss dieser drei Nutzungen im gegenüberliegenden Bebauungsplan Nr. 27 „Östlich der Landesstraße 318“. Somit ist beidseitig der Hamburger Chaussee in dieser wichtigen Ortseingangssituation eine städtebauliche Einheitlichkeit gewahrt.

Für die restlichen Bereiche werden entsprechend der Ursprungsbebauungsplanes **Allgemeine Wohngebiete** festgesetzt. Das Plangebiet ist trotz einiger Gewerbebetriebe und den zwei landwirtschaftlichen Betrieben im Nebenerwerb noch immer überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt.

Für die ortsbildprägenden Bereiche mit den historischen Hofstellen, die sich in ihrer Struktur stärker unterscheiden, werden **Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 10** festgesetzt. Für die eher einheitlich strukturierten Einfamilienhausbereiche werden **Allgemeine Wohngebiete WA 0** festgesetzt.

Die Schank- und Speisewirtschaften, die in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig sind, werden für das Plangebiet ausgeschlossen. Der Plangeltungsbereich ist durch ein ruhiges, dörflich geprägtes Wohnen gekennzeichnet. Durch Schank- und Speisewirtschaften können Lärmkonflikte durch die Nutzung selbst (z. B. Außengastronomie) und den Zu- und Abfahrtsverkehr der Gäste entstehen. Auch verkehrliche Konflikte aufgrund der geringen Straßenquerschnitte sind möglich. Schank- und Speisewirtschaften waren bereits im

Ursprungsbebauungsplan ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen fügen sich nicht in die vorhandene Struktur ein. Bei den Tankstellen kommt hinzu, dass sie Verkehre anziehen, die zu einer Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung führen. Die Erschließungsstraßen sind aufgrund des Querschnitts auch nicht für diese Art von Nutzung ausgelegt.

Bei den Beherbergungsbetrieben besteht ebenfalls die Gefahr, dass es durch die Nutzung zu Konflikten mit der vorherrschenden dauerhaften Wohnnutzung kommen könnte. Die Gemeinde sieht eher im Bereich der Hamburger Chaussee die Ansiedlung von Beherbergungsbetrieben. Es soll im Dorfkern auch keine Konkurrenzsituation zwischen der vorherrschenden Wohnnutzung und Pensionen, Hotels etc. kommen.

Noch immer finden sich im Gebiet landwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb. Sie tragen zum dörflichen Charakter und zur dörflichen Nutzungsmischung des Geltungsbereiches mit bei. Es ist ein seit langem existierendes Nebeneinander von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung gegeben. Ein großer Anteil der landwirtschaftlichen Aktivitäten der Betrieb findet jedoch außerhalb des Plangebietes statt.

Durch die 1. Änderung soll die vorhandene Koexistenz zwischen diesen Nutzungen weiterhin ermöglicht werden. Deshalb wird die **Fremdkörperfestsetzung** gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und die landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb in den Allgemeinen Wohngebieten zugelassen. Die Fremdkörperfestsetzung ermöglicht somit auch die Erweiterung und Ergänzung von baulichen Anlagen für die Landwirtschaft.

Im Ursprungsbebauungsplan war zudem geregelt, dass auch landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb zugelassen werden können, wenn sich die bisherige Nutzungssituation und Nutzungsintensität nicht grundsätzlich verändert. Im Grundsatz möchte die Gemeinde auch im Rahmen der 1. Änderung diese Möglichkeit zulassen, die Haupterwerbsbetriebe sollen aber nur ausnahmsweise zulässig sein, so dass hier die Gemeinde eine Steuerungsmöglichkeit hat. Von Bedeutung ist, dass sich die bisherige Nutzungssituation und Nutzungsintensität trotz der Einstufung als Haupterwerbsbetrieb im Plangebiet nicht verändert und die angrenzende Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Diese ausnahmsweise Zulässigkeit im Haupterwerb ermöglicht den vorhandenen Nebenerwerbsbetrieben eine Zukunftsfähigkeit und Planungssicherheit. Die Betriebe haben somit die Möglichkeit, sich zu einem Haupterwerbsbetrieb zu entwickeln und ihre landwirtschaftlichen Aktivitäten insbesondere außerhalb des Geltungsbereiches auszubauen. Denn die Gemeinde geht davon aus, dass sich die landwirtschaftlichen Aktivitäten (z. B. Gemüseanbau oder Rinderhaltung) im Außenbereich also außerhalb des Plangebietes konzentrieren werden.

Die Grundstücke auf denen die landwirtschaftliche Nutzung im Nebenerwerb und ausnahmsweise im Haupterwerb möglich ist, wurden im Bebauungsplan mit einem **(A)** gekennzeichnet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl (GRZ)**, der maximal zulässigen **Geschosse** sowie die maximale **Firsthöhe/Traufhöhe** bestimmt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Grundflächenzahl

Für das **Mischgebiet** an der Hamburger Chaussee wird eine **Grundflächenzahl von 0,4** festgesetzt. Somit wird eine bauliche Nachverdichtung ermöglicht ohne zu stark in die bestehenden Strukturen einzugreifen. Eine GRZ von 0,4 ist in dieser Lage städtebaulich sinnvoll. Aufgrund der festgesetzten Mischnutzung können auch die erforderlichen Stellplätze in ausreichender Zahl untergebracht werden. Der auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Bebauungsplan Nr. 27 setzt ebenfalls eine GRZ von 0,4 fest.

Für die einheitlich geprägten Einfamilienhausbereiche in den **Allgemeinen Wohngebieten WA 0** wird eine **Grundflächenzahl von 0,2** festgesetzt. Das bedeutet das 20% des Baugrundstücks überbaut werden können. Gemäß des § 19 Abs. 4 BauNVO kann diese GRZ um bis zu 50% für Garagen und Zufahrten überschritten werden. Eine GRZ von 0,2 wird für geeignet angesehen, die vorhandene Einfamilienhausbebauung in ihrer Struktur langfristig zu sichern und ein Einfügen neuer Gebäude in das Orts- und Straßenbild zu garantieren.

Die festgesetzte GRZ von 0,2 entspricht auch der festgesetzten GRZ in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 13 und Nr. 27.

Einige Gebäude weisen heute schon eine höhere Grundflächenzahl als 0,2 auf. Für diese Bestandsgrundstücke und -gebäude wurde eine Abweichungsmöglichkeit festgesetzt. Bei einem Abriss des Bestandsgebäudes kann ein Neubau die heute schon vorhandene Grundflächenzahl ausnutzen. Diese Grundstücke sollen durch die Aufstellung der 1. Änderung keinen Nachteil erfahren. Ihre Bestandsgrundflächenzahl darf jedoch nicht erhöht werden.

Bei den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 5, WA 6, WA 7 sowie WA 9 wurden auf der Grundlage der Bestandsgrundfläche inkl. eines Entwicklungsspielraums eine höhere GRZ festgesetzt, damit der Bestand planungsrechtlich langfristig gesichert werden kann.

Bei den mit (A) gekennzeichneten Grundstücken, auf denen im Nebenerwerb noch eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß der textlichen Festsetzung 1.5 zulässig ist, kann die festgesetzte GRZ für Hof-, Lager- und Zufahrtsflächen bis zu einer maximalen GRZ II von 0,4 überschritten werden. Somit ist garantiert, dass die landwirtschaftliche Nutzung ausgeführt werden kann ohne die Grundstücke zu stark zu versiegeln.

Für Terrassen kann die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 15 qm überschritten werden. Mit dieser Festsetzung soll die festgesetzte Grundflächenzahl möglichst für das Hauptgebäude ausgenutzt werden. Grundsätzlich gilt die Terrasse als Teil des Hauptgebäudes und ist bei der Berechnung der GRZ mit zu berücksichtigen.

Geschossigkeit, Firsthöhe und Traufhöhe

Die Ortsbildanalyse hat ergeben, dass der überwiegende Teil der Gebäude über ein Vollgeschoss verfügt, so dass in den **Allgemeinen Wohngebieten WA 0** eine **Eingeschossigkeit** festgesetzt worden ist. Somit kann bei einer Neubebauung der Einfamilienhausgrundstücke gewährleistet werden, dass sich diese in die Bebauungsstruktur einfügt. Als Gebäudehöhe wurde **9,5 m** festgesetzt. Diese Höhe entspricht einer, für ein modernes eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, zeitgemäßen Höhenausbildung.

In den WA 1 – WA 10 finden sich die eingeschossigen Hufnerhäuser und andere landwirtschaftlichen Gebäude. Zum Erhalt der vorhandenen Struktur wurde für diese Gebäude ebenfalls eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Auf einigen Grundstücken finden sich ehemalige Scheunen oder Stallgebäude, die aufgrund Ihrer großen Traufhöhen im Rahmen eines Umbaus die Unterbringung von zwei Vollgeschossen ermöglichen, ohne dass hierfür ein Eingriff in das Dach oder die Grundstruktur des Gebäudes erforderlich wäre. Ein Beispiel hierfür ist die

Umnutzung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäudes in der Schulstraße 14a/14b (WA 9) zu einem zweigeschossigen Wohngebäude. Für diese Gebäudeteile wurde eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Die in den WA 1 – WA 10 festgesetzten **Firsthöhen** orientieren sich an den Bestandsbauten. Sie lassen aber einen geringen Entwicklungsspielraum zu.

Für die Hufnerhäuser mit ihren sehr steilen, hohen und voluminösen Dächern wird eine Firsthöhe von 12 Metern festgesetzt. Für die niedrigeren landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wie Scheunen und Ställe wird eine Firsthöhe von 10 Metern festgesetzt. Der Kontrast zwischen den steilen Dächern der Hufnerhäuser und den flacher geneigten Dächern der Scheunen und Ställe wird planungsrechtlich langfristig gesichert. Neben der Gestaltung tragen auch die unterschiedlichen Firsthöhen zu einem spannungsreichen Ortsbild bei.

Die Festsetzung einer **Traufhöhe** von 4 Metern für die eingeschossigen Gebäude sowie eine Traufhöhe von 7 Metern für die zweigeschossigen Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten soll zum Erhalt der ortsbildtypischen Gebäudestruktur beitragen. So ist ein Merkmal der ortsbildprägenden Hufnerhäuser ihre im Vergleich zur Gesamthöhe niedrige Traufhöhe.

Mit der Festsetzung einer Traufhöhe wird das Entstehen von untypisch hohen Wandflächen vermieden.

Für das **Mischgebiet** wird eine **Zweigeschossigkeit** mit einer zulässigen Firsthöhe von **12 m** festgesetzt. In dieser Lage bietet sich eine behutsame Nachverdichtung durch eine höhere Geschossigkeit und Gebäudehöhe an.

Gemäß dem § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkte für die festgesetzten Firsthöhen zu bestimmen. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes und für die Traufhöhe der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Diese sind damit ausreichend bestimmt.

Der festgesetzte untere Bezugspunkt entspricht der Oberkante der öffentlichen Straße, die das Grundstück erschließt. Gemessen wird der Punkt in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksfront. Zur Orientierung sind in der Planzeichnung die Fahrbahnhöhen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit aufgenommen.

Aufgrund der bewegten Topographie im Geltungsbereich befinden sich einige Grundstücke höher oder niedriger als die das Grundstück erschließende Straße. Für die ausreichende Bestimmung der First- und Traufhöhe wurde für die Bebauung auf diesen Grundstücken in der überbaubaren Grundstücksfläche ein unterer Bezugspunkt festgesetzt, der eingemessen wurde.

Für eine höhere Flexibilität im Rahmen der Ausführungsplanung wurde zusätzlich festgesetzt, dass der untere Bezugspunkt (Fahrbahnhöhe der erschließenden öffentlichen Straße sowie auf dem Grundstück festgesetzt) um bis zu 0,5 m überschritten oder unterschritten werden kann.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Entsprechend der vorhandenen Bebauungsstruktur wurde eine **Einzelhausbebauung** in offener Bauweise festgesetzt. Das heißt, dass die Gebäude zur seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand gemäß der Landesbauordnung einhalten müssen.

An zwei Stellen im Gebiet wurden historische Hofgebäude real geteilt, so dass Doppelhäuser entstanden sind. Für diese Grundstücke wurde auch die Zulässigkeit von Doppelhäusern

geregelt, damit diese langfristig planungsrechtlich gesichert sind.

Die ehemalige Hofstelle im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 mit dem denkmalgeschützten Fachhallenhaus wurde während des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderungen in drei Grundstücke real geteilt, so dass planungsrechtlich eine Hausgruppe entstanden ist. Vor diesem Hintergrund wird für das WA 4 keine Bauweise festgesetzt. Langfristig könnte durch eine Grundstücksvereinigung wieder ein Einzelhaus oder auch ein Einzelhaus und ein Doppelhaus entstehen. Somit besteht planungsrechtlich eine Flexibilität hinsichtlich der zukünftigen Bauweise.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen**, durch Baugrenzen definiert, wurden weitestgehend aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Sie erlauben eine behutsame bauliche Weiterentwicklung im historischen Dorfkern unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur. Im Rahmen der 1. Änderung wurden einige Baugrenzen jedoch dahingehend angepasst, dass der Mindestabstand von 3 Metern zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze gewährleistet ist. So ist garantiert, dass bei Neu- oder Erweiterungsbauten bestehender Gebäude die Tiefe der Abstandsflächen von mindestens 3 Metern zur Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingehalten wird.

Die Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 4 wurden entsprechend der Forderung des Landesamtes für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde entlang der heutigen denkmalgeschützten Bestandsbebauung festgesetzt. Somit soll das denkmalgeschützte Fachhallenhaus, das zu einem der ältesten Häuser dieser Art im Kreis Rendsburg-Eckernförde gehört, vor Beeinträchtigungen durch zusätzliche bauliche Anlage (z. B. Anbauten) geschützt werden.

In der textlichen Festsetzung 3.4 wird jedoch geregelt, dass die rückwärtigen Baugrenzen (diese werden in der Planzeichnung mit einer Signatur **B----C** ausreichend bestimmt) ausnahmsweise durch bauliche Anlagen überschritten werden können, wenn von Seiten der unteren Denkmalschutzbehörde für diese bauliche Anlagen eine denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt.

Auch wenn es der unteren Denkmalschutzbehörde obliegt (ggf. in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Denkmalpflege) im Einzelfall zu entscheiden, ob eine bauliche Anlage am denkmalgeschützten Gebäude oder an den direkt angrenzenden Gebäuden errichtet werden kann, sieht es die Gemeinde für sinnvoll an, diese Optionsmöglichkeit bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes über eine textliche Ausnahmeregelung vorzusehen. Die denkmalrechtlichen Belange werden dadurch nicht berührt, da die Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen nur möglich ist, wenn die Denkmalschutzbehörden ihre Zustimmung erteilen.

Wenn diese Ausnahmeregelung nicht im Bebauungsplan vorgesehen wird, müsste für den Fall, dass die Denkmalschutzbehörde einen Anbau denkmalrechtlich genehmigt, eine Befreiung nach § 31 BauGB von den festgesetzten Baugrenzen beantragt werden.

Die Überschreitungsmöglichkeit wird auf die rückwärtigen Baugrenzen begrenzt, damit die Vorderansicht mit dem ortstypischen Bordesholmer Giebel des denkmalgeschützten Fachhallenhauses und der direkt angrenzenden Gebäude erhalten bleibt. Diese Vorderansicht prägt erheblich das Orts- und Straßenbild.

Freibereiche in Form von **Wintergärten, Terrassen und Balkonen** steigern die Wohnqualität erheblich. Diese sollen im Geltungsbereich der 1. Änderung möglich sein. Diese Freibereiche dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten und müssen nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. So kann die überbaubare Grundstücksfläche optimal für ein Gebäude ausgenutzt werden. Auch untergeordnete Bauteile wie z. B. ein Windfang oder ein

Erker dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Damit untergeordnete Bauteile, Wintergärten, Terrassen oder Balkone jedoch nicht zu stark in das Ortsbild eingreifen, wird die Überschreitung und die Länge dieser Elemente auf ein Maß begrenzt und festgesetzt.

4.4 Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 6 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Diese Abstandsflächen müssen auf dem eigenen Grundstück liegen. Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung Schleswig-Holstein $0,4 H$, mindestens jedoch 3 m. Der wesentliche Teil der aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommenen Baugrenzen hält diesen Mindestabstand von drei Metern zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ein.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde nur bei einigen Baufenstern die Baugrenze (z. B. Schulstr. 5 oder Möwenstr. 1) so angepasst, dass der Mindestabstand von drei Metern eingehalten werden kann. Die heutigen Bestandsgebäude auf diesen Grundstücken halten lediglich an den Eckbereichen den Mindestabstand von 3 Metern nicht ein. Aufgrund der Anpassung im Rahmen der 1. Änderung soll bei einer Neubebauung dieser Grundstücke jedoch der Mindestabstand von 3 m zukünftig einhalten. Die festgesetzten Baufenster sind ausreichend dimensioniert, so dass eine Verschiebung möglich ist. Eine Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen ist in diesen Fällen nicht erforderlich. Das Bestandsgebäude weist einen Bestandsschutz auf.

Bei zwei Gebäuden (Seeblick 4 oder Dorfstr. 17b) wird an einem Fassadenabschnitt der erforderliche Mindestabstand von 3 Metern zur benachbarten Grundstücksgrenze ebenfalls nicht eingehalten. Für diese beiden Gebäude wird jedoch für den entsprechenden Fassadenabschnitt eine Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte könnte ein Neubau nicht an einer anderen Stelle als das Bestandsgebäude stehen. Es gibt also keinen Spielraum für eine Verschiebung. Es wird gemäß des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB festgesetzt, dass an den entsprechenden Baugrenzen, die in der Planzeichnung mit ---A--- gesondert gekennzeichnet sind, eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 2 m zulässig ist.

Bei den Gebäuden Schulstraße 14a und 14b sowie Dorfstr. 9a und b handelt es sich um ortsbildprägende Gebäude ehemaliger Hofstellen. An einigen Fassadenabschnitten kann der erforderliche Mindestabstand von 3 Meter ebenfalls nicht eingehalten werden. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt hier lediglich 1,0 m bis 2,0 m.

Die Gebäude sollen in ihrer Kubatur jedoch langfristig erhalten werden, da es sich um ortsbildprägende und historische Gebäude handelt. Daher wird auch in diesen beiden Fällen gemäß des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen an den entsprechenden Fassadenabschnitten festgesetzt (mit ---A--- in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet).

Da es sich um Bestandsgebäude handelt und die Abweichung nur auf einen Fassadenabschnitt begrenzt ist, sind gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewährleistet. Zur Gewährleistung der gesunden Wohnverhältnisse trägt auch dazu bei, dass maximale Traufhöhen festgesetzt sind, die sich an den Bestandsgebäuden orientieren. Die Höhe der aufgehenden Wandflächen ist somit begrenzt.

Einige Bestandsgebäude, vorwiegend ehemalige Hofstellen, stehen sehr nahe an den

Grundstücksgrenzen, die direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzen. Für diese Gebäude ist es nicht erforderlich, eine Abweichung vom Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen, da gemäß § 6 Abs. 2 LBO die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen dürfen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

4.5 Anzahl der Wohneinheiten

Um die vorhandene dörflich geprägte Struktur des Plangebietes langfristig zu sichern, wird festgesetzt, dass je Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich nur **maximal zwei Wohneinheiten** zulässig sind. Somit wird eine **behutsame** bauliche Weiterentwicklung garantiert ohne die vorhandene Bebauungsstruktur und das Ortsbild zu beeinträchtigen. Für die vorhandenen ortsbildprägenden ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude (Hufnerhäuser, Ställe, Scheunen oder Werkstätten) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 10 wird jedoch eine Ausnahme formuliert. In diesen ortsbildprägenden Gebäuden können mehr Wohneinheiten zugelassen werden, wenn das Gebäude in seiner Kubatur (Gebäudevolumen) erhalten bleibt oder in der gleichen Kubatur wiederaufgebaut wird. Die Kubatur wird durch die vorhandenen Außenwandflächen und das vorhandene Dach definiert.

Mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von mehr als zwei Wohneinheiten soll ein Anreiz für die Eigentümer geschaffen werden, die historischen landwirtschaftlichen Gebäude im Sinne des Ortsbildes umzubauen. Im Plangeltungsbereich findet sich in der Schulstraße 14a und 14b hierfür ein gutes Beispiel. Auch das südwestlich des Geltungsbereiches gelegene Gebäude Lütten Born 2 ist ein gutes Beispiel für eine ortsbildgerechte Umnutzung eines ehemaligen Hofgebäudes.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Wohneinheiten wurde die bestehende Grundfläche (=Bruttogeschossfläche) der historischen und ortsbildprägenden Gebäude unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossigkeit ermittelt. Danach wurde die so ermittelte Bruttogeschossfläche durch eine potentielle Wohneinheit mit einer Größe von 100 qm Bruttogeschossfläche geteilt. Als Grundlage wurde die Geschossflächendefinition entsprechend des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO gewählt: *„Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln“*. Beispielsweise könnten in einem eingeschossigen Hufnerhaus und dem dazugehörigen zweigeschossigen, ehemaligen Stallgebäude mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt 432 qm vier Wohneinheiten in diesem Wohngebäude entstehen (z. B. WA 6).

Bei einigen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden wären aufgrund der geringen Grundfläche/Bruttogeschossfläche nach den o.g. Berechnungsmethode nur maximal zwei Wohneinheiten zulässig, also soviel wie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 0. Damit hier ein Anreiz für den Erhalt gegeben ist, können in diesen Gebäuden 3 Wohneinheiten untergebracht werden. Dies ist beispielsweise beim WA 5 der Fall.

Bei den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 8 befindet sich neben den ortsbildprägenden Gebäuden (ehemalige Scheune oder Werkstattgebäude) noch eine Einfamilienhausstruktur. Die höhere Wohneinheitenzahl gilt hier nur für das ortsbildprägende Gebäude. In diesen beiden Fällen wurde die ausnahmsweise max. zulässige Wohneinheitenzahl in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen. Somit soll gewährleistet werden, dass sich diese Ausnahmemöglichkeit nur auf den ortsbildprägenden Baukörper bezieht. In dem Einfamilienhaus sind wie in den anderen Allgemeinen Wohngebieten WA 0 lediglich zwei Wohneinheiten zulässig. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 7, WA 9 und WA 10 sind die maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude in der Nutzungsmatrix festgesetzt. Wenn sich

zum Beispiel auf einem Grundstück ein Hufnerhaus und ein Stallgebäude befinden, ist das Hufnerhaus und das ehemalige Stall- oder Werkstattgebäude als ein Wohngebäude im Sinne der textlichen Festsetzung 5.2 zu sehen. Dies ist z. B. beim WA 7 der Fall.

Um den Anreiz für den Umbau und den Erhalt zu erhöhen, kann im Dachgeschoss, wenn das vorhandene Dach eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht (steiles Satteldach), eine zusätzliche Wohneinheit entstehen. Das heißt, dass zu den vier Wohneinheiten, die im oben genannten Beispiel (WA 6) möglich wären, eine fünfte Wohneinheit im Dachgeschoss angerechnet werden könnte. Dies trägt zu einer behutsamen Nachverdichtung bei, ohne die vorhandene Struktur zu beeinträchtigen. Bei einigen historischen Hufnerhäusern sind die Dachgeschosse auch schon zu Wohnraum umgebaut worden.

Die maximale Wohneinheiten Zahl darf sechs jedoch nicht überschreiten. Mit der Begrenzung der ausnahmsweise zulässigen maximalen Wohneinheiten je Wohngebäude auf sechs sollen die erforderlichen Stellplatzflächen und die damit verbundene Versiegelung gemindert werden.

Grundsätzlich ist an dieser Stelle zu betonen, dass es sich um eine maximale Wohneinheitenzahl je Wohngebäude handelt. Es kann sich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ergeben, dass die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten nicht ausgeschöpft werden kann. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 10 (ortsbildprägende Bereiche) gilt ein städtebauliches Erhaltungsgebot nach § 172 BauGB, so dass die Gemeinde bei einer baulichen Entwicklung in diesen Allgemeinen Wohngebieten eine Steuerungsmöglichkeit hat. Bei der Entscheidung, wie viele Wohneinheiten tatsächlich umgesetzt werden, ist von Bedeutung, dass das Erscheinungsbild der das Ortsbild prägenden Gebäude und das umgebende Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Das Mischgebiet ist aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsstraße anfällig für die Aufstellung von Werbeanlagen. Aufgrund der Ortseingangssituation sieht die Gemeinde hier einen Steuerungs- und Regelungsbedarf hinsichtlich der Werbeanlagen.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung und Anbringung der Werbeanlagen soll eine Überfrachtung und Überformung des Mischgebietes durch Werbeanlagen verhindern. Mit der Festsetzung, dass nur Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig sind, wird verhindert, dass Fremdwerbung angebracht wird, die für Produkte oder Dienstleistungen wirbt, die nicht vor Ort verkauft oder vorhanden sind. Ein Ausschluss von Fremdwerbung ist an dieser Ortseingangssituation aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich.

Für die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird kein unmittelbarer Regelungsbedarf zur Gestaltung von Werbeanlagen gesehen, da Werbeanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nur zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht beeinträchtigen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und zu bewerten.

Die Errichtung einer Werbeanlage an sowie im Nahbereich der in der 1. Änderung nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmale/Sachgesamtheit darf nicht zu ihrer Beeinträchtigung führen. Es ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 DSchG zu beantragen. Das Gleiche gilt ebenfalls für die Errichtung von Werbeanlagen im Nahbereich der denkmalgeschützten Kate Dorfstraße 14. Diese liegt zwar nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung, das Erscheinungsbild kann jedoch, durch die Errichtung einer Werbeanlage innerhalb des

Geltungsbereiches der 1. Änderung, beeinträchtigt werden.

Ob eventuell eine denkmalrechtliche Genehmigung für konkrete Maßnahmen erteilt werden kann, kann nur in einem Genehmigungsverfahren gemäß §§ 12 und 13 DSchG geklärt werden.

Dächer

Die Ortsbildanalyse hat gezeigt, dass der Geltungsbereich noch immer durch eine regionaltypische Architektur und Gestaltung geprägt ist. Ein wesentliches Gestaltungselement, das sehr stark in den Straßenraum wirkt und somit die Gestaltung des Orts- und Straßenbilds prägt sind die Dächer der Hauptgebäude. Im Plangebiet finden sich die regionaltypischen steilen Sattel- und Krüppelwalmdächer. Vor allem nach dem zweiten Weltkrieg sind dann etwas flachere Walmdächer hinzugekommen. Es sind diese geneigten Dachformen, die das Gebiet prägen. Nur diese Dachformen mit einer Mindestdachneigung von 25° sollen zukünftig zulässig sein. Die vereinzelt vorkommenden Flach- und Pultdächer haben Bestandsschutz.

Abweichend von dieser Regelung werden im Mischgebiet jedoch Flachdächer zugelassen. Im Bereich der Hamburger Straße sind bereits Gebäude mit flachen Dächern vorhanden. Flachdächer sind im Mischgebiet gestalterisch vertretbar. Gegenüber dem Mischgebiet befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27. Gemäß den gestalterischen Festsetzungen sind hier ebenfalls Flachdächer zulässig.

Die Dachfarben der Hauptgebäude werden auf rote bis rotbraune Farbtöne sowie einen anthrazitfarbenen Farbton beschränkt. Dies sind die ortstypischen Dachfarben im Geltungsbereich der 1. Änderung. Somit wird verhindert, dass stark beeinträchtigende Farbtöne das Ortsbild langfristig beeinträchtigen.

Reet als regionaltypisches Material zur Deckung der steil geneigten Dächer ist zulässig. Es gibt noch einige reetgedeckte ehemalige Hufnerhäuser, die zur hohen gestalterischen Qualität des Geltungsbereiches beitragen. Zulässig ist zudem ein Glasdach bei einem Wintergarten.

Die Dächer einiger historischer landwirtschaftlicher Betriebsgebäude (meistens Scheunen und Ställe) sind mit Blechen in rotem, rotbraunem oder grünem Farbton gedeckt. Dieses sogenannte Siegener Pfannenblech wurde ab dem Ende des 19. Jahrhunderts im ländlichen Raum vermehrt zur Deckung der Ställe und Scheunen verwendet und weist somit auch im norddeutschen Raum eine lange Tradition auf. Die Bleche waren leicht, so dass sie gut verbaut werden konnten, und langlebig. Diese Dächer weisen aufgrund der besonderen Profilierung des Blechs ein besonderes Dachbild auf. Diese Dächer prägen heute das Ortsbild mit. Es entsteht ein spannungsreicher Kontrast zwischen den teilweise mit Reet gedeckten, steilen Satteldächern und den mit Metall gedeckten, flacher geneigten Dächern der Scheunen und Ställe oder Werkstätten.

Diese gefärbten Metaldächer sind bei aktuell oder ehemals genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden zulässig. Dies gilt auch für gewerblich genutzte Gebäude.

Die Dächer von Garagen und Carports oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können als Flachdächer oder flach geneigte Dächer ausgeführt und begrünt werden. Sie sind dem Hauptgebäude wesentlich untergeordnet und wirken kaum in den öffentlichen Straßenraum hinein. Zur Gestaltung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wurden vor diesem Hintergrund keine Festsetzungen in der 1. Änderung getroffen.

Spiegelnde und reflektierende Dachpfannen werden ausgeschlossen. Die Reflexionen und die Spiegelungen auf den Dachflächen tragen zu einer Beeinträchtigung der Dachlandschaft bei.

Solaranlagen sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht aufgeständert werden, sondern sind direkt auf die Dachfläche zu installieren. Somit können mögliche negative Auswirkungen auf das

Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Die Errichtung von Solaranlagen auf oder an sowie im Nahbereich der in der 1. Änderung nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmale/Sachgesamtheit darf nicht zu ihrer Beeinträchtigung führen. Es ist für ihre Errichtung eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 DSchG zu beantragen.

Das Gleiche gilt ebenfalls für die Errichtung von Werbeanlagen im Nahbereich der denkmalgeschützten Kate Dorfstraße 14. Diese liegt zwar nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung, das Erscheinungsbild kann jedoch durch die Errichtung von Solaranlagen auf Dächern innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung beeinträchtigt werden.

Ob eventuell eine denkmalrechtliche Genehmigung für konkrete Maßnahmen erteilt werden kann, kann nur in einem Genehmigungsverfahren gemäß §§ 12 und 13 DSchG geklärt werden.

Mit den örtlichen Bauvorschriften zu den **Dachgeschossen** in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 0, WA 1 – WA 10) soll gewährleistet werden, dass im historischen Ortskern von Molfsee keine Staffelgeschosse entstehen. Staffelgeschosse sind untypisch für den Ortskern und führen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes.

Einige Gebäude weisen einen Dremmel/Kniestock auf. Diese sollen weiterhin mit einer maximalen Höhe von 1,0 m möglich sein. Somit kann das Dachgeschoss für Wohnzwecke besser ausgenutzt werden. Im Mischgebiet ist die Errichtung eines Gebäudes mit Staffelgeschossen möglich.

Außenwandflächen

Rote bis rotbraune Sichtmauerwerkfassaden sind regionaltypisch und prägen noch heute das Ortsbild. Die ortsbildprägenden Gebäude weisen teilweise noch eine zusätzliche Fachwerkstruktur auf.

Auch wenn sich vereinzelt Gebäude mit weiß verputzten und geschlammten Fassaden, ockerfarbene Klinkerfassaden oder Natursteinfassaden im Plangebiet finden, so sollen zukünftig für die Fassaden nur Verblend- und Sichtmauerwerk mit einem roten bis rotbraunen Farbton zugelassen werden. Fachwerk und Holzverschalung für die Giebeldreiecke sind zulässig. Es gibt ortsbildprägende Gebäude, die diese Elemente aufweisen (Bordesholmer Giebel, vgl. Abbildung 3). Zusätzlich kann bei den Hauptgebäuden die straßenabgewandte Fassadenseite eine Holzverschalung aufweisen. Da diese nicht in den öffentlichen Straßenraum hineinwirkt, kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung.

Ein Sonderfall bildet das historische Gebäude Dorfstraße 7. Hier ist die rückwärtige Fassadenseite in Richtung des Gannerbergs mit einer Holzverkleidung versehen, die sich jedoch nicht negativ auf das Straßenbild ausübt. Für diesen Einzelfall wurde eine textliche Festsetzung getroffen.

Zudem gibt es einige aktuell genutzte oder ehemals genutzte landwirtschaftliche Betriebsgebäude im Plangebiet, die eine Holzverkleidung an den Fassaden aufweisen. Oftmals in Kombination mit einem Sockel aus Sichtmauerwerk. Die Holzverkleidungen sind manchmal naturbelassen; teilweise weisen sie auch rote, rotbraune oder grüne Farbtöne auf. In einigen Fällen sind diese landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sogar mit Metallwänden verkleidet. Die prägenden Farbtöne sind wie auch beim Metalldach rot, rotbraun und grün.

Vor diesem Hintergrund sind Verkleidungen an allen Fassadenseiten bei diesen landwirtschaftlich geprägten Gebäuden aus Holz und Metall in den genannten Farbtönen zulässig. Von Bedeutung ist jedoch, dass bei den Verkleidungen aus Metall, dieses keine Spiegelungen oder Reflexionen erzeugen und nicht glänzen. Dies wäre sehr untypisch für das Ortsbild und würde

dieses stark beeinträchtigen.

Im Mischgebiet entlang der Hamburger Chaussee sind zusätzlich auch verputzte Fassaden zulässig, da in diesem Bereich das Ortsbild schon von verputzten Fassaden gekennzeichnet ist. Zudem sind sie ebenfalls gemäß den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 27 auf der gegenüberliegenden Seite zulässig. Somit wird beiderseits der Hamburger Chaussee eine gestalterische Einheit ermöglicht.

Antennen

Auch Antennen können sich beeinträchtigend auf das Ortsbild auswirken. Vor diesem Hintergrund bedarf es hierzu einer gestalterischen Regelung.

Stellplätze und ihre Beschaffenheit

Die Gemeinde sieht für die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und ihre Beschaffenheit einen Handlungsbedarf. Es soll zukünftig eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken je Wohneinheit umgesetzt werden. Der Landesgesetzgeber hat mit dem § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H den Kommunen ein Instrumentarium an die Hand gegeben.

Mit dieser Regelung soll der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet werden. Die Dorfstraße ist durch ein sehr attraktives Orts- und Straßenbild gekennzeichnet. Eine übermäßige Anzahl an PKW im öffentlichen Straßenraum könnte zu einer Beeinträchtigung dieses attraktiven Erscheinungsbildes führen. Zudem weist die Dorfstraße an einigen Stellen einen schmalen Querschnitt auf, so dass hier auch Gefahrensituation mit parkenden Fahrzeugen entstehen könnten.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück herzustellen sind. 1,5 Fahrzeuge je Wohneinheit (ein Einfamilienhaus bildet eine Wohneinheit) sind im Plangebiet bzw. in der Gemeinde Molfsee heutzutage üblich.

Mit dieser Regelung soll aber die Versiegelung auf den Grundstücken nicht wesentlich erhöht werden. Ebenfalls auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H wird deswegen die Beschaffenheit der Stellplätze geregelt.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein wasserdurchlässiger Aufbau sind unter anderem Rasengittersteine, Klein- und Großpflaster mit großen Fugen oder wassergebundene Flächen (Grandfläche). Mit diesem wasserdurchlässigen Aufbau kann das Oberflächenwasser versickern und zu einer Grundwasserneubildung beitragen.

5 Erhaltungsbereiche

Zum Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude (Hufnerhäuser, Ställe, Scheunen und Werkstätten) wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 10 auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ein Erhaltungsbereich festgelegt.

Mit dem § 172 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit dem Abs. 3 des § 172 BauGB hat der Bundesgesetzgeber den Kommunen ein Instrumentarium an die Hand gegeben, mit welchem sie das vorhandene Ortsbild schützen und langfristig bewahren können.

Damit besteht für bauliche Veränderungen jeder Art (Nutzungsänderung, Abriss, Neubau oder Umbau eines Gebäudes) ein Genehmigungsvorbehalt. Die Gemeinde hat somit eine größere Steuerungsmöglichkeit bei baulichen Veränderungen im Ortskern.

Die vorhandenen Hofstrukturen prägen seit Jahrzehnten die städtebauliche Gestalt des

Geltungsbereiches. Ihre Kubaturen und voluminösen Dächer erzeugen eine städtebauliche Wirkung. Es sind diese im Rahmen der Ortsbildanalyse (vgl. Analyseplan) herausgearbeiteten ortsbildprägenden Gebäude, die die städtebauliche Eigenart des Plangebietes kennzeichnen. Sie sollen langfristig erhalten werden.

6 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hamburger Chaussee sehr gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr (B 404 / BAB A7) angebunden. Im Gebiet werden die Grundstücke über die Dorfstraße, die Möwenstraße sowie die Schulstraße erschlossen.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung („verkehrsberuhigter Bereich“) wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

7 Emissionen / Immissionen

Hierzu wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

8 Grünordnung und Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Grundsatz nicht verändert und aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Hierzu wird auf die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange befinden sich auf der Planurkunde artenschutzrechtliche Hinweise zu den gesetzlichen Fällfristen für Gehölze nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz und zulässige Abrissfristen von Gebäuden. Diese sind im Rahmen von Neubau-, Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen.

9 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Molfsee.

Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Netz der Stadt Kiel.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken versickern. Die Errichtung und der Betrieb unterirdischer Versickerungsanlagen ist der Wasserbehörde 2 Monate vor Nutzung anzuzeigen.

Gas- und Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom und Gas erfolgt durch die SW Kiel Netz GmbH. Diese hat folgenden Hinweis für die Ausführungsplanung gegeben:

„Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden“.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde (AWR).

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über einen konzessionierten Anbieter.

Die Telekom hat folgenden Hinweis gegeben:

„Sofern neue Gebäude an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen werden sollen, muss sich der Bauherr frühzeitig (mind. 6 Monate vor Bau-/Erschließungsbeginn) mit unserem Bauherrensenservice unter der Rufnummer 0800/3301903 oder über das Kontaktformular im Internet unter der Adresse: <https://www.telekom.de/hilfe/bauherren> in Verbindung setzen, damit ein rechtzeitiger Anschluss an das Telekommunikationsnetz gewährleistet werden kann“.

10 Denkmalschutz

Kulturdenkmale

Denkmalschutz und Denkmalpflege liegen im öffentlichen Interesse. Mit Kulturgütern ist im Rahmen einer nachhaltigen Ressourcennutzung schonend und werterhaltend umzugehen. Das Land, die Kreise und die Gemeinden und alle Körperschaften und Stiftungen des öffentlichen Rechts haben sich ihren Denkmälern in besonderem Maße anzunehmen und diese vorbildlich zu pflegen.

Das Fachhallenhaus im WA 4 (Dorfstraß 11 e) steht unter Denkmalschutz im Sinne des Denkmalschutzgesetzes S-H (DSchG). Bei dem sogenannten Wohn- und Wirtschaftsgebäude liegen besondere geschichtliche, städtebauliche, künstlerische und die Kulturlandschaft prägende Denkmalwerte vor. Es handelt sich um eines der ältesten Fachhallenhäuser im Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde. In der 1. Änderung ist durch eine Signatur der Denkmalschutzstatus nachrichtlich übernommen worden.

Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Bestandsbebauung. Damit sollen Erweiterungsbauten verhindert werden, die das Kulturdenkmal beeinträchtigen könnten. Es wurde jedoch eine textliche Ausnahmereglung getroffen, die eine Überschreitung der Baugrenzen durch bauliche Anlagen zulässt, wenn für diese bauliche Anlagen eine denkmalrechtliche Genehmigung vorliegt (vgl. hierzu auch die Begründung zum Kapitel 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen).

Ob die Baugrenzen tatsächlich überschritten werden dürfen, unterliegt den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Abweichende oder weitergehende Anforderungen aufgrund des Denkmalrechts bleiben unberührt. Die tatsächliche denkmalrechtliche Genehmigungsfähigkeit auch hinsichtlich aller Details, Baumaterialien und Farbgebungen kann nur im

konkreten Einzelfall und im Gesamtzusammenhang sowie ggf. unter Ausübung von Ermessen beurteilt werden

Weitere Kulturdenkmale finden sich im WA 3:

- ehemaliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude Dorfstr. 15 (besondere geschichtliche und städtebauliche Denkmalwerte)
- Sachgesamtheit Hof Plambeck Dorfstraße 15 / Schmiedeweg 2; bestehend aus dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude inklusive Anbaustall, Dorfstraße 15, dem Wohnteil des Fachhallenhauses, Schmiedeweg 2 und der ehemaligen Schmiede, Schmiedeweg 2 (besondere geschichtliche und städtebauliche Denkmalwerte)

In der 1. Änderung ist durch eine Signatur der Denkmalschutzstatus nachrichtlich übernommen worden.

Die an die Bestandsbaukörper orientierten überbaubaren Grundstücksflächen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Zum Schutz der Kulturdenkmale wurde zusätzlich auf der Planurkunde ein denkmalrechtlicher Hinweis aufgenommen bezüglich der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht nach § 12 DSchG.

Denkmalrechtliche Genehmigungen sind erforderlich für

- die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie
- für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierfür kommen insbesondere nach außen wirkende Materialien, Farbgebung, Solaranlagen und Werbeanlagen in Betracht.

Die Bauherrin oder der Bauherr ist verpflichtet, die denkmalrechtliche Genehmigung vor Baubeginn selbst zu beantragen und einzuholen. Die Genehmigungsfreistellung gemäß § 62 Landesbauordnung ändert an dieser Verpflichtung nichts.

Veränderungen müssen denkmalgerecht sein. Das gilt besonders im Hinblick auf den denkmalrechtlichen Eindrucks- und Umgebungsschutz. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen. Ob eventuell eine denkmalrechtliche Genehmigung für konkrete Maßnahmen erteilt werden kann, kann nur in einem Genehmigungsverfahren gemäß §§ 12 und 13 DSchG geklärt werden.

Für die Errichtung von Werbeanlagen oder von Solaranlagen an oder auf den nachrichtlich übernommenen Kulturdenkmalen sowie im Nahbereich dieser Kulturdenkmale ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 DSchG zu beantragen. Der Eindruck der Baudenkmale darf dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Angrenzend an den Geltungsbereich liegt an der Dorfstraße 14 ein weiteres Kulturdenkmal („Kate“), das im Rahmen einer baulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung zu berücksichtigen ist. So darf u. a. die Errichtung von Werbeanlagen oder von Solaranlagen im Nahbereich der denkmalgeschützten Kate nicht zu einer Beeinträchtigung dieser führen. Das Erscheinungsbild der Kate kann durch die Errichtung dieser Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung beeinträchtigt werden. Aufgrund des Umgebungsschutzes ist für die Errichtung von Werbe- und Solaranlagen im Nahbereich der Kate eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 12 DSchG erforderlich.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass innerhalb und außerhalb des

räumlichen Geltungsbereiches weitere Objekte vorhanden sind, die im Fokus des Denkmalschutzes stehen oder stehen könnten.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist jedoch darauf hin, dass sich der Geltungsbereich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet befindet und daher mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen sei.

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder 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. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

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

11 Kampfmittel und Altlasten

Kampfmittel und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Gemeinde Molfsee liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

13 Flächenangaben

	Fläche in ha
Allgemeine Wohngebiete	7,87
Mischgebiet	0,63
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,04
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,73
Geltungsbereich gesamt	9,3

14 Kosten

Das Aufstellungsverfahren der 1. Änderung wird von der Gemeinde finanziert. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Molfsee keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee am **07.12.2023** gebilligt.

Molfsee, den 06.04.2024

(LS)

gez. Timo Boss
Bürgermeister

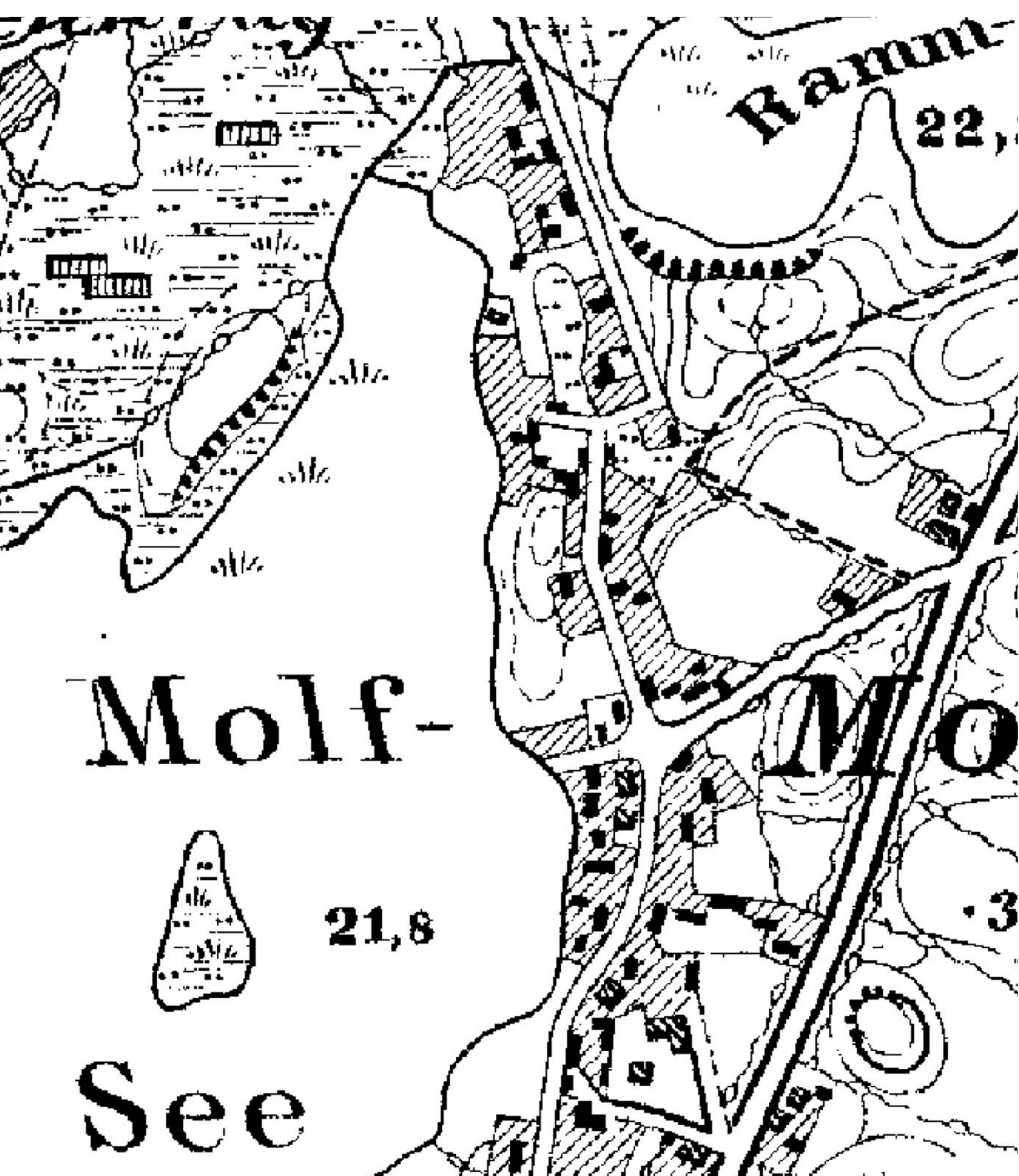
Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Originalfassung der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Gemeinde Molfsee übereinstimmt. Auf Anfrage beim Fachbereich Bauen und Umwelt des Amtes Eidertal, Standort Mielkendorfer Weg 2, 24113 Molfsee, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

LUFTBILD



HISTORISCHE KARTE 1877 (Preußische Landesaufnahme)



GELTENDES PLANRECHT - Bebauungsplan Nr. 34



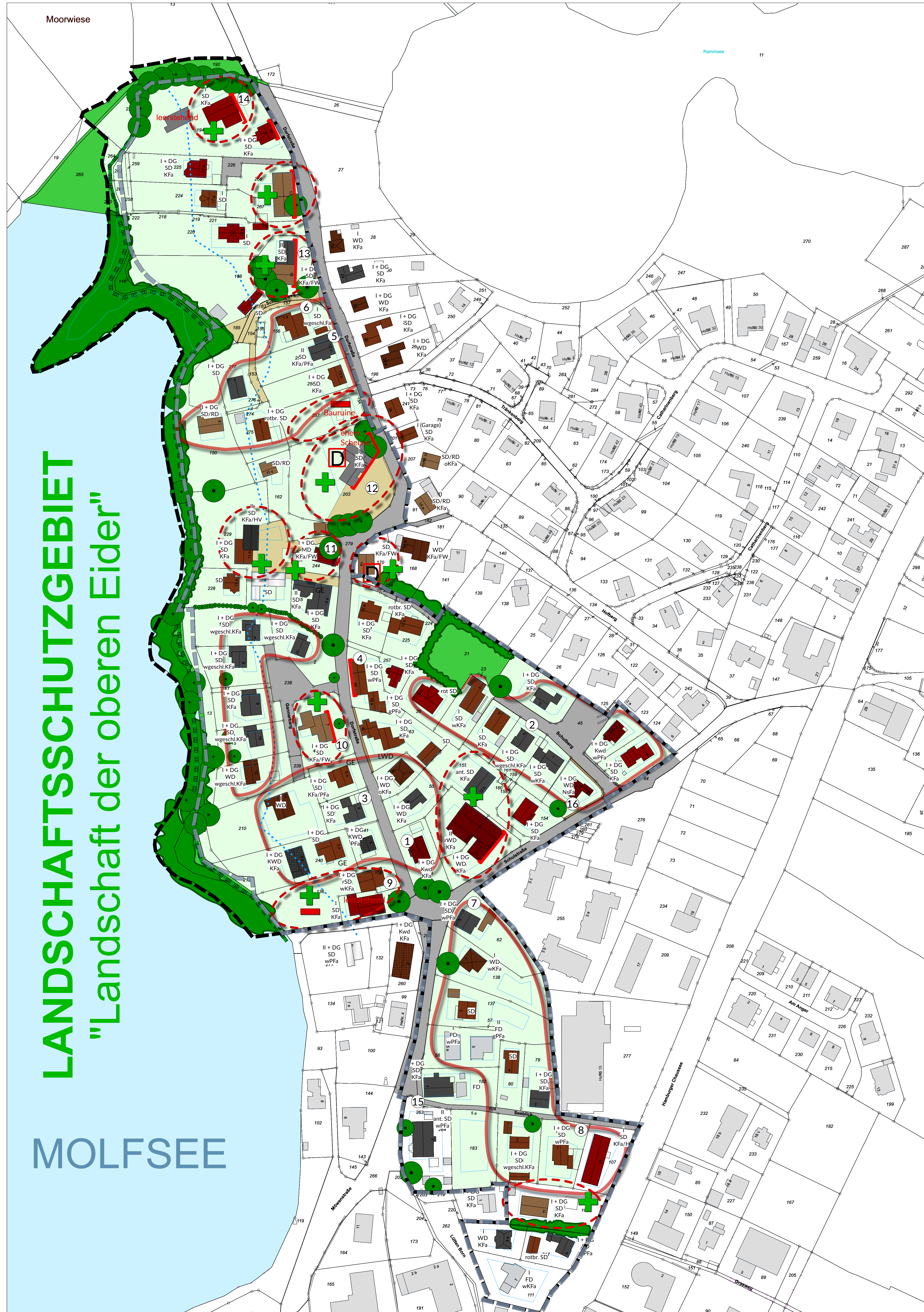
VORSTÄDTISCHE GEBÄUDESTRUKTUR



ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE



STRASSENÄUERE



LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
"Landschaft der oberen Eider"

MOLFSEE

ZEICHENERKLÄRUNG

- Städtebau/Nutzungen (neben der Wohnnutzung)**
- I+DG ein Vollgeschoss + Dachgeschoss
 - II+DG zwei Vollgeschosse
 - II+DG zwei Vollgeschosse + Dachgeschoss
 - GE Gewerbe
 - LDW Landwirtschaftlicher Betrieb im Nebenerwerb
- Ortsgestaltung**
- Dachform**
- SD Satteldach
 - WD Walmdach
 - KWD Krüppelwalmdach
 - MD Mansarddach
 - FD Flachdach
- Dachfarbe und -material**
- rot gedeckt (Dachpfannen/Betondachstein)
 - anthrazit gedeckt (Dachpfannen/Betondachstein)
 - rotbraun gedeckt (Dachpfannen/Betondachstein)
 - wellblech gedeckt
 - metall gedeckt
 - Reet
- Fassaden**
- KFa rote Klinkerfassade
 - KFa/FW rote Klinkerfassade mit Fachwerkelementen
 - okFa ockerne Klinkerfassade
 - wgeschl.KFa weiß geschlämte Klinkerfassade
 - wPFa weiße Putzfassade
 - gPFa gelbe Putzfassade
 - NsFa Natursteinfassade
 - HV zusätzliche Holzverschalung der Fassade
- Grün- und Freiraumstrukturen**
- Grenze Landschaftsschutzgebiet "Landschaft der oberen Eider"
 - private Gartenflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - Böschung
 - Ortsbildprägende Bäume - (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 festgesetzt)
 - Ortsbildprägende Bäume - (nicht im Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 festgesetzt)
 - Hoffflächen / Zuwegung unbestfestigt
 - Feldsteinmauer
 - Verkehrsfläche
- Denkmalschutz**
- D Gemäß Denkmalschutzgesetz S-H geschützte Gebäude
- Analyse**
- Ortsbildprägende Gebäude/Ensemble
 - städtetypische Defizite / Leerstand
 - prägende Raumkanten
 - vorstädtisch geprägte Einfamilienhausbebauung
- Geltendes Planrecht (Ursprungsbebauungsplan Nr. 34)**
- Geltungsbereich (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 festgesetzt)
 - Baugrenzen (im Ursprungsbebauungsplan Nr. 34 festgesetzt)
 - 50 m Gewässerschutzstreifen § 35 LNatSchG
 - Vorschlag neuer Geltungsbereich

