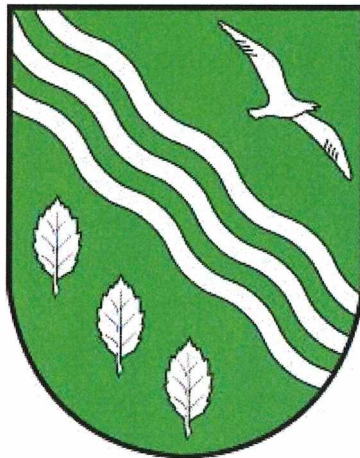


BEGRÜNDUNG

ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG GEMÄß § 35 ABS. 6 BAUGB
FÜR DAS GEBIET „STREITBERG“
DER GEMEINDE MOLFSEE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



- VORENTWURF -

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 14.02.2024

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Verfahren	4
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	5
3.1.	Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes	5
3.2.	Derzeitige Nutzung des Satzungsgebietes und städtebauliche Situation	6
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2.	Sonstige übergeordnete Planungen und Ausweisungen	10
4.3.	Flächennutzungsplan	10
4.4.	Landschaftsplan	11
4.5.	Bebauungsplanung	11
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen	11
5.	Planung	11
5.1.	Ziel der Außenbereichssatzung	11
5.2.	Voraussetzungen für die Aufstellung	12
5.3.	Nähere Zulässigkeitsbestimmungen	13
6.	Umweltbelange	14
7.	Immissionsschutz	15
8.	Erschliessung	15
8.1.	Verkehrerschließung	15
8.2.	Technische Infrastruktur	15
9.	Sonstige Massnahmen und Hinweise	16

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes, zwischen dem Molfsee und der Landesstraße 255 bzw. der Straße „Streitberg“ befindet sich ein überwiegend mit Wohngebäuden locker bebauter Bereich, der planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) einzuordnen ist. Bislang sind Vorhaben in Form von Um- und Erweiterungsbauten der bestehenden Bebauung dementsprechend auf Grundlage des § 35 Abs. 2 oder 4 genehmigt worden.

Die Gemeinde beabsichtigt nunmehr für den in Rede stehenden Bereich der Außenbereichslage eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 aufzustellen, um dort erweiterte Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben zu schaffen. Die Satzung soll ebenfalls für Vorhaben, die kleineren Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, gelten.

Die bebaute Außenbereichslage besteht derzeit aus insgesamt 17 Wohngebäuden die mit Ausnahme eines Doppelhauses am nordwestlichen Rand des Gebietes als Einzelhäuser ausgebildet sind, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Satzungsgebietes nur unwesentlich über der Anzahl der Wohngebäude liegt.

Der bebaute Bereich lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern, zwischen denen eine Wegeverbindung von der Straße „Streitberg“ zum Molfsee und dem dort befindlichen Wanderweg verläuft.

Im westlichen Bereich befinden sich neben 9 Wohnhäusern auch ein Gartenbaubetrieb, dessen Betrieb in der jüngeren Vergangenheit aufgegeben wurde. Der östliche Bereich umfasst 8 Wohngebäude einschließlich des Wohngebäudes einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die bis zu ihrer bereits längere Zeit zurückliegenden Aufgabe im Haupterwerb betrieben wurde. Die Flächen der Hofstelle werden derzeit für die Pferdehaltung genutzt.

Unter Ausnutzung aller innerhalb des bebauten Bereiches zur Verfügung stehenden Flächen ist die Errichtung von maximal 9 neuen Wohngebäuden möglich, wobei für zwei neue Baumöglichkeiten der Abriss der Bestandsbebauung erforderlich ist. Im westlichen Bereich des Satzungsgebietes stehen dabei sechs Flächen zur Verfügung und im östlichen Bereich befinden sich drei mögliche Neubauf Flächen.

Auf Grund der verfestigten Grundstücksnutzung (z.B. Erschließung, Gartennutzung) innerhalb des Satzungsgebietes ist für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum von ca. 4 bis 5 Baumöglichkeiten auszugehen.

Die bauliche Nutzung innerhalb des Satzungsgebietes wird weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und besitzt damit ein gewisses Gewicht, so dass die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung als gegeben angesehen werden.

Die Gemeinde strebt diese Entwicklung auch an, da sich der in Rede stehende Siedlungsbereich eben nicht stark abgesetzt im Außenbereich befindet, sondern noch eine gewisse Zuordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage von Molfsee aufweist, die mit der Bebauung entlang der Möwenstraße ca. 250,0 m Luftlinie nordöstlich des Satzungsgebietes beginnt.

Weitergehende Aussagen zur Abgrenzung des Satzungsgebietes können den nachfolgenden Kapiteln dieser Begründung und hier insbesondere dem Kapitel 3 entnommen werden.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende Außenbereichssatzung wird auf Grundlage des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung aufgestellt.

Die Gemeinde kann mit einer Außenbereichssatzung für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden.

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Darlegung, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach Auffassung der Gemeinde gegeben sind, erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln der Begründung.

2.2. Verfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee hat in ihrer Sitzung am 26.09.2019 die Aufstellung der vorliegenden Außenbereichssatzung beschlossen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Bei dem vorliegenden Satzungsverfahren hat die Gemeinde vor dem Hintergrund der sensiblen Lage und Umgebung des Gebietes entschieden, eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen auch wenn diese Verfahrensschritte formal nicht vorgeschrieben sind.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt mit Schreiben vom Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer eingeladenen Veranstaltung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee hat am ... den Entwurf der Satzung und der Begründung in den jeweils vorliegenden Fassungen beschlossen und bestimmt, dass der Entwurf der Außenbereichssatzung und die Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen sind.

Auf der Grundlage der Entwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... an der Planung beteiligt. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee hat die zur Außenbereichssatzung abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde die Satzung, bestehend aus dem Text und der Planzeichnung, beschlossen und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im Laufe des Aufstellungsverfahrens ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

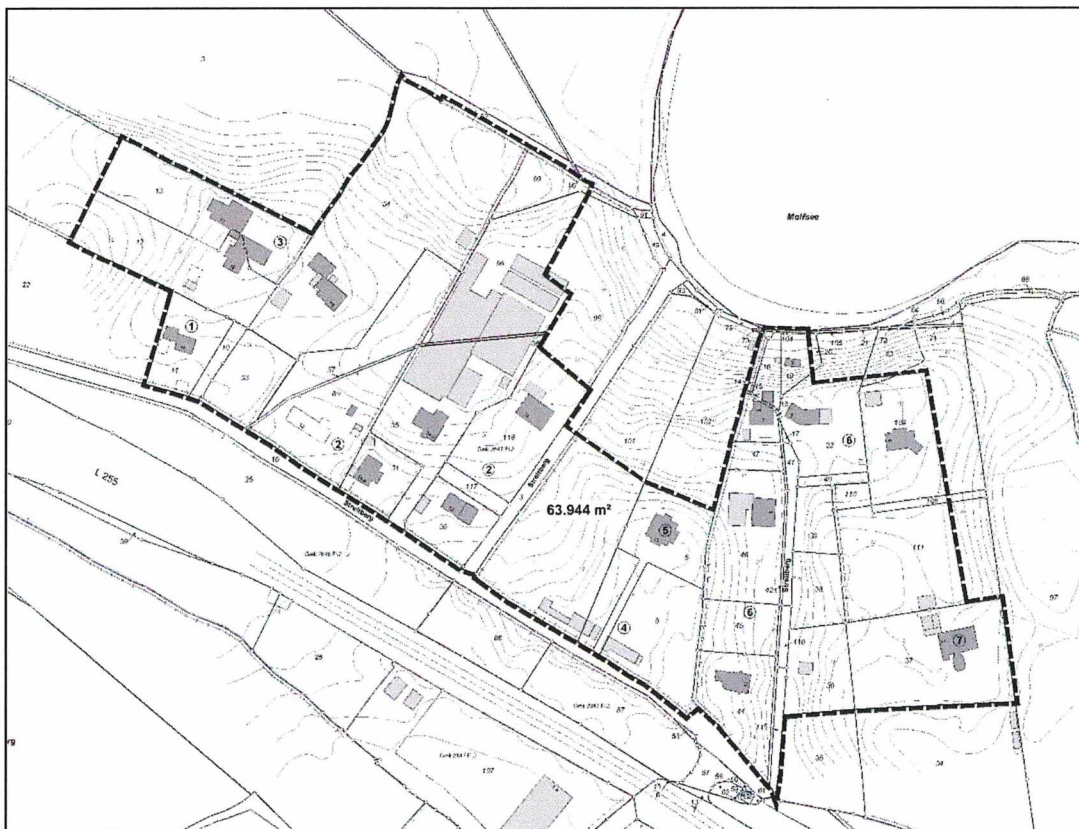
3.1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

Die Gemeinde Molfsee ist eine dem neuen, aus den Ämtern Flintbek und Molfsee entstandenen Amt Eidertal angehörige Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde. Sie grenzt südlich unmittelbar an die Landeshauptstadt Kiel. Das Gemeindegebiet umfasst die drei Ortsteile Schulensee, Rammsee und Molfsee und ist durch vorstädtische Bebauung, landwirtschaftliche Nutzung, eine hügelige Landschaft sowie durch die Gewässer Schulensee, Rammsee, Molfsee und die Eider geprägt.



Lage des Satzungsgebietes westlich der Hauptortslage (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Neben den Hauptortslagen umfasst das Gemeindegebiet nur wenige Außenbereichslagen, von denen die Bebauung im Bereich Streitberg die größte zusammenhängende Außenbereichsansiedlung darstellt.



Lage des Satzungsgebietes westlich der Hauptortslage (Quelle: Digitaler Atlas Nord)

Das Satzungsgebiet umfasst dementsprechend die bebauten Bereiche zwischen dem Molfsee und der L 255 bzw. der Straße „Streitberg“. Der östliche Rand des Satzungsgebietes weist eine Entfernung von ca. 250 m zum Beginn der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Molfsee auf. Insofern handelt es sich bei dem Satzungsgebiet nicht um eine stark abgesetzte Außenbereichslage.

Das Satzungsgebiet hat eine Größe von ca. 6,78 ha. Es weist eine sehr bewegte Topografie auf und befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 22,00 m über Normalhöhennull (NHN) am Molfsee im Norden und ca. 48,00 m über NHN im zentralen Bereich.

Zur Verdeutlichung der Topografie wurden die Höhenlinien aus der topografischen Karte (Maßstab 1 : 5.000) in die Liegenschaftskarte eingearbeitet. Diese unterliegen einer maßstäblichen Ungenauigkeit und sind daher unverbindlich.

Auf Grund der Eigenart der Siedlungsstruktur mit seiner in Teilen sehr lockeren Bebauung auf teilweise sehr großen Grundstücken erfolgt die Abgrenzung des Satzungsgebietes nicht eng entlang des vorhandenen Bebauungszusammenhanges, sondern folgt den bestehenden Grundstücksgrenzen bzw. Nutzungsabgrenzungen.

Um den Anforderungen des Gesetzgebers an eine Außenbereichssatzung gerecht zu werden, werden innerhalb des Satzungsumgriffes weitergehende Nutzungsregelungen aufgenommen, die sicherstellen sollen, dass eine Entwicklung nur innerhalb des baulichen Zusammenhanges erfolgt.

Südlich des Satzungsgebietes auf der gegenüberliegenden Seite der L 255 befindet sich ein Bereich mit einer größeren gewerblichen Ansiedlung. Dieser bebaute Bereich wird nach derzeitigem Stand der Planung nicht in die Satzung aufgenommen, da es durch die dazwischen liegende L 255 zum einen an dem erforderlichen baulichen Zusammenhang fehlt und zum anderen auf Grund der Größe und des Umfangs der gewerblichen Nutzung Zweifel an den Voraussetzungen einer Einbeziehung in das Satzungsgebiet bestehen.

Zudem befinden sich die in Rede stehenden Flächen innerhalb eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes und die gewerbliche Nutzung dehnt sich auch auf das Gemeindegebiet der Nachbargemeinde Flintbek aus.

3.2. Derzeitige Nutzung des Satzungsgebietes und städtebauliche Situation

Bei der Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung handelt es sich größtenteils um Wohngebäude. Wesentliche Merkmale des Satzungsgebietes sind die teilweise sehr stark bewegte Topografie sowie die vorhandene Einzelhausbebauung auf teilweise sehr großen, parkartigen Grundstücken mit teilweise größeren überbauten Grundflächen.

Den höchsten Punkt innerhalb des Satzungsgebietes nimmt das Wohngebäude Streitberg 12 einer ehemaligen Hofstelle ein.



Wohngebäude Streitberg 12



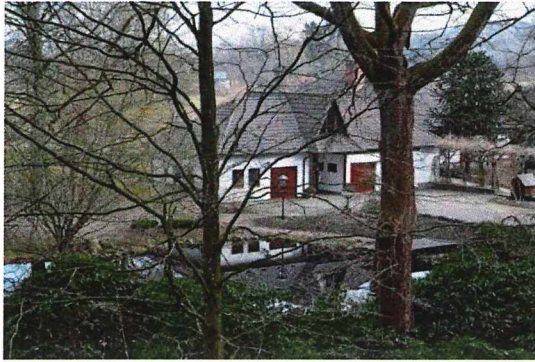
Wohngebäude im nordöstlichen Bereich

Von hier fällt das Gelände in alle vier Himmelsrichtungen aber hauptsächlich nach Westen, Norden und Osten ab.

Die vorhandene Bebauung ist hinsichtlich der Gebäudetypologie und der baulichen Gestaltung als heterogen zu bezeichnen. Die Grundstücke umfassen teilweise umfangreiche Nebenanlagen.

Nördlich an die Wohnbebauung im westlichen Satzungsgebiet schließen die umfangreichen Gewächshäuser eine ehemalige, vor kurzer Zeit aufgegebene Gärtnerei an.

Am nördlichen Rand in unmittelbarer Nähe zum Molfsee befindet sich Gebäudebestand der als Ferienwohnung vermietet wird.



Streitberg 2



Streitberg 9 und 11

Die Besiedelung bildet trotz der durch die großen Grundstücke bedingten Abstände zwischen den Gebäuden durch ihre Bebauungsstruktur, auch über den mittig verlaufenden Fußweg zum Molfsee und den angrenzenden Grünflächen hinweg, eine Einheit bzw. einen Zusammenhang.

Lücken innerhalb des Bebauungszusammenhanges befinden sich sowohl im westlichen als auch im östlichen Bereich des Satzungsgebietes.



Streitberg 14b mit Gartenbaubetrieb



Streitberg 19 sowie 17 und 18 im Hintergrund

Die Wohnbebauung ist ausschließlich eingeschossig, und hat teilweise für eine Einfamilienhausbebauung vergleichsweise große Grundflächen. Gestalterische Gemeinsamkeiten der Bebauung sind der regionaltypische Gebrauch von rotem Ziegel und hellem Putz als Fassadenmaterial sowie die tendenziell steile Dachneigung. Durch die verschiedenen Baualter der Gebäude ist der gestalterische Gesamteindruck jedoch insgesamt eher heterogen.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

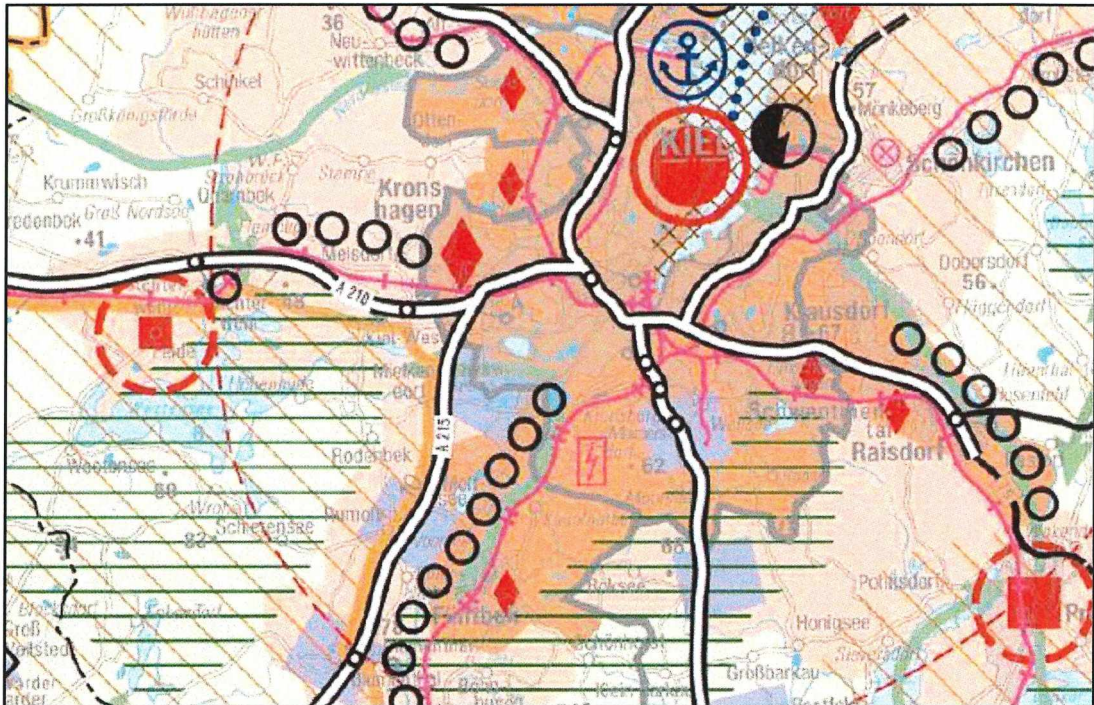
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Molfsee maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Hierzu ist die Fortschreibung 2021 des LEP erfolgt, der am 17. Dezember 2021 wirksam geworden ist und die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030 vorgibt.

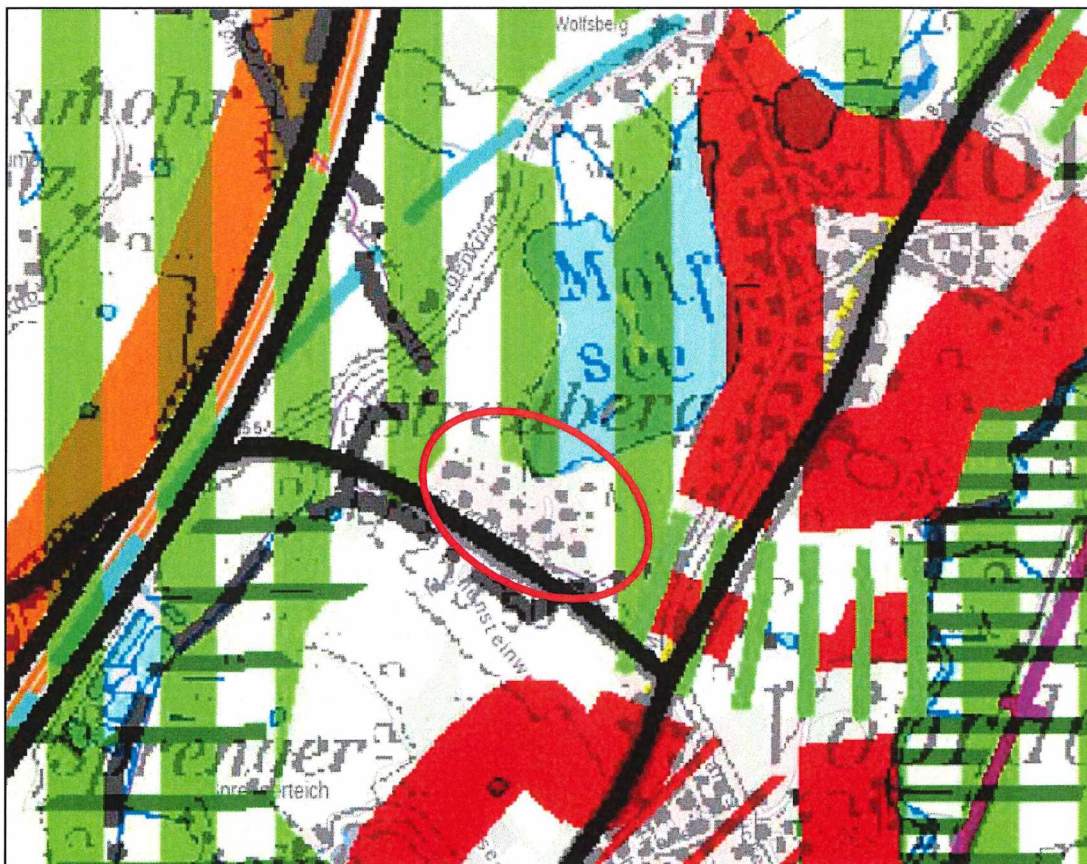
Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP), der die gesamträumliche Entwicklung im Land steuert, liegt die Gemeinde Molfsee im Verdichtungsraum Kiel (Teil des Ordnungsraums Kiel). In den Ordnungsräumen sollen die Standortvoraussetzungen für eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung weiter verbessert werden. Flächen für Gewerbe und Industrie sollen in ausreichendem Umfang vorgehalten werden. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen soll sich vorrangig auf die Siedlungsachsen und zentralen Orte konzentrieren.

Molfsee wird im LEP auf der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm dargestellt. Die Gemeinde ist somit Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Auf der Siedlungsachse sind Siedlungsflächen in bedarfsgerechtem Umfang auszuweisen.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan

Im Regionalplan wird die Gemeinde Molfsee wie im LEP innerhalb der Achsenabgrenzung der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm liegend dargestellt. Teile des Ortsteiles Schulensee werden als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet, ein Teil wird nachrichtlich als Naturschutzgebiet dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III mit Darstellung des Planbereiches

Die Ortsteile Rammsee und Schulensee werden als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes gekennzeichnet. Zwischen dem Ortsteil Rammsee und Molfsee-Dorf ist eine Grünzäsur dargestellt.

Im Osten der Gemeinde, entlang der Eider, werden ein Vorranggebiet für den Naturschutz sowie ein regionaler Grünzug dargestellt. Ebenso wird das Gemeindegebiet westlich der bebauten Ortslagen von Molfsee als regionaler Grünzug gekennzeichnet. Mit Ausnahme des Siedlungsbereiches ist somit das gesamte Gemeindegebiet als prägender Bestandteil der regionalen Freiraumstruktur gekennzeichnet.

Der bebaute Bereich der durch die vorliegende Außenbereichssatzung erfasst wird, ist von der Darstellung eines regionalen Grünzuges ausgenommen. Zwar befindet sich der bebaute Bereich außerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen, kann vor dem Hintergrund der erfolgten Darstellung im REP jedoch durchaus als planerisch verfestigt angesehen werden.

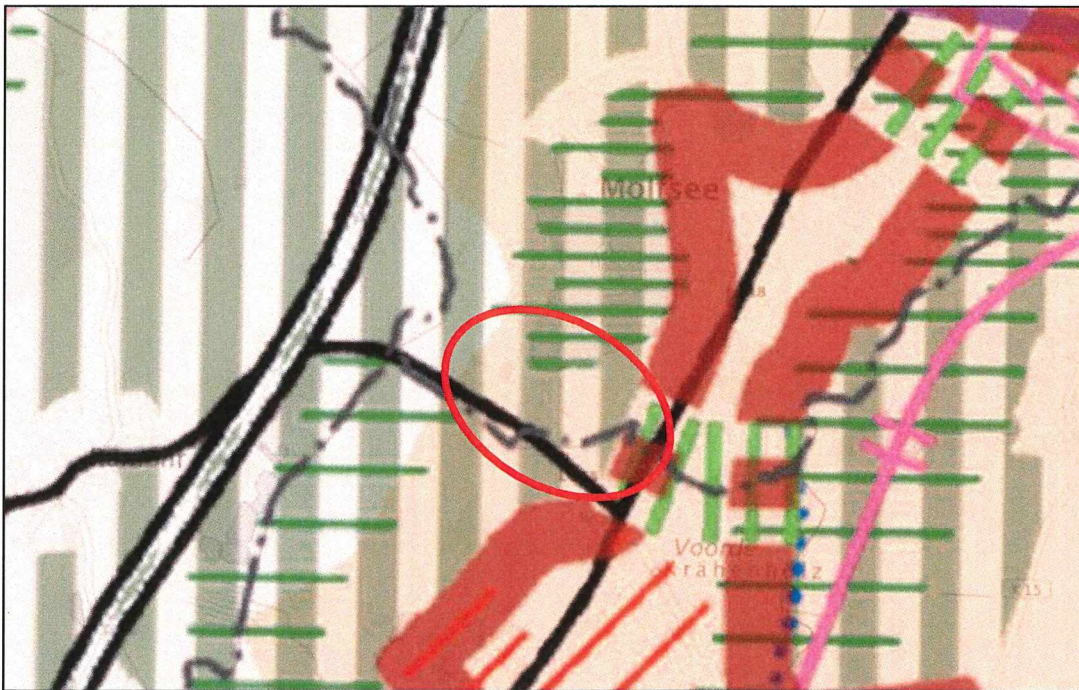
Die vorliegende Außenbereichssatzung beschränkt sich auf den bereits im Bestand durch bauliche Anlagen geprägten Bereich und dessen behutsamer und geringfügiger Weiterentwicklung die nur eine Ersatzbebauung bestehender oder fortgefallener Gebäude deren maßvolle Erweiterung sowie in städtebaulich verträglichem Umfang eine Lückenfüllung zulässt.

Auswirkungen auf Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung wie Konflikte mit dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ergeben sich daher nicht.

Hinweis:

Die Regionalpläne werden derzeit für Schleswig-Holstein neu aufgestellt. Dabei erfolgt ein Neuzuschnitt der Planungsräume und eine Neubezeichnung. Die Gemeinde Molfsee wird künftig dem Planungsraum II zugeordnet sein.

Die Darstellung eines regionalen Grünzuges überdeckt in der Neuaufstellung -abweichend vom bisherigen Regionalplan- auch den besiedelten Bereich Streitberg und damit den Plangeltungsbereich. Nördlich grenzt ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft an den Planbereich an.



Ausschnitt Streitberg aus dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Planungsraum II

In den Vorbehaltsgebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Erhebliche Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden.

In den regionalen Grünzügen darf planmäßig nicht gesiedelt werden. Es sind nur Vorhaben zuzulassen, die mit den Funktionen entsprechend Kapitel 6.3.1 Absatz 1 Landesentwicklungsplan 2021 vereinbar sind oder im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

4.2. Sonstige übergeordnete Planungen und Ausweisungen

Landschaftsschutzgebiet

Das Satzungsgebiet wird von dem Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider“ (Datum der Verordnung: 14.03.2006) umschlossen. Die bebauten Bereiche wurden bereits bei dem Zuschnitt des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt. Überschneidungen ergeben sich lediglich in den Randbereichen bebauter Grundstücke.

Entsprechend der Aussagen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes deckt sich die Abgrenzung mit dem Umgriff des Satzungsgebietes. Insofern wird auf eine nachrichtliche Übernahme in die Plandarstellung verzichtet.

Waldflächen

Westlich an das Plangebiet grenzen Waldflächen an, die sich jedoch nicht auf das Satzungsgebiet auswirken. Bei den baumbestandenen Flächen innerhalb des Satzungsgebietes wird derzeit davon ausgegangen, dass es sich nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Hierauf deuten auch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hin, während der Landschaftsplan Waldflächen kartiert hat. Die diesbezügliche Klarstellung bzw. Abstimmung soll im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgen.

Gewässerschutzstreifen

Entlang des Molfsees ist der 50,0 m tiefe Gewässerschutzstreifen gemäß § 35 Landesnaturschutzgesetz zu beachten. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Die Abgrenzung des Gewässerschutzstreifens wird nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen.

4.3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee aus dem Jahre 2006 sind die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes ebenso wie die umliegenden Bereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die L 255 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße sowie der Wanderweg entlang des Molfsees als solcher dargestellt.



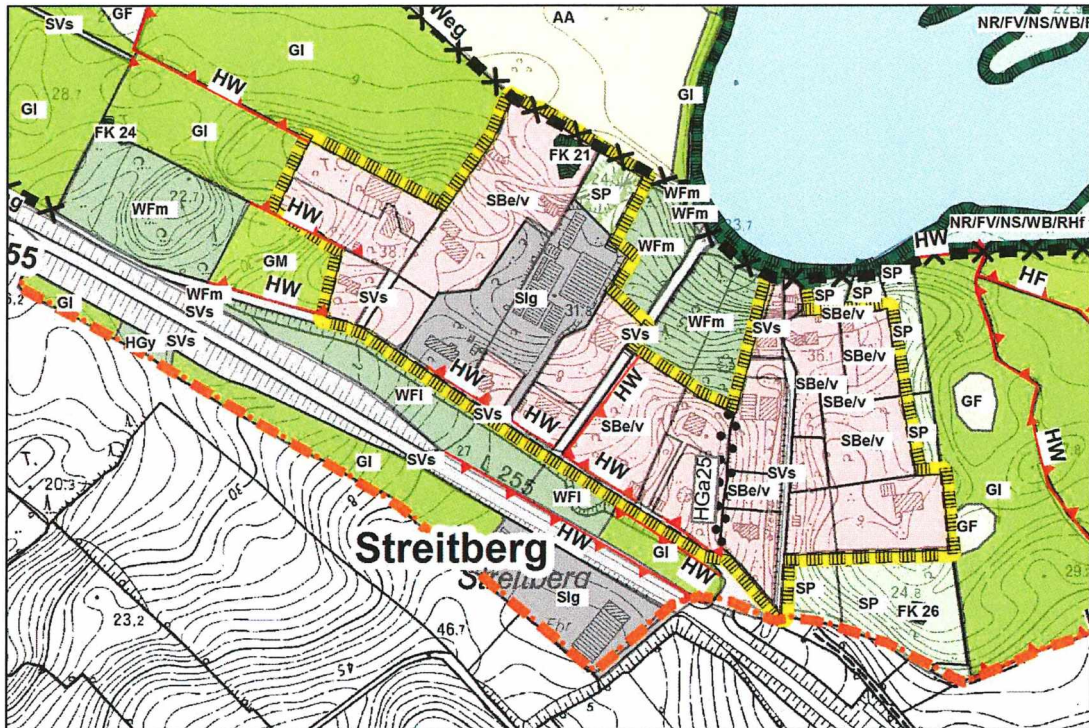
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee (2006)

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie der 50,0 m tiefe Gewässerschutzstreifen wurden nachrichtlich übernommen.

4.4. Landschaftsplan

Die Neuaufstellung des Landschaftsplanes der Gemeinde Molfsee wurde im Jahr 2013 beschlossen.

Die Darstellungen umfassen die vorhandene Bebauung im Außenbereich (wohnbaulich und gewerblich), die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes sowie die Darstellung der Nutzungsarten.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Molfsee (2006)

Aussagen des Landschaftsplanes, die einer baulichen Entwicklung in dem durch die Außenbereichssatzung vorgesehenen Umfang explizit entgegenstehen sind nicht gegeben.

4.5. Bebauungsplanung

Das Satzungsgebiet oder seine nähere Umgebung sind bislang nicht verbindlich überplant worden.

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits genannten Planungen hinausgehen, liegen nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Ziel der Außenbereichssatzung

Die Außenbereichssatzung eröffnet die Möglichkeit, die Erweiterung und Errichtung einzelner Wohnbauten oder kleinerer gewerblicher Nutzungen im Außenbereich mittels Satzung zuzulassen. Innerhalb des Satzungsgebiets sind weiterhin privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 zulässig. Für begünstigte bauliche Vorhaben im Bestand vorhandener Gebäude gilt § 35 Abs. 4 BauGB.

Demnach hat die Satzung keine Ausschlussfunktion für ohnehin bereits zulässige Vorhaben, sondern regelt, dass zwei üblicherweise wesentlich beeinträchtigte Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB ausgeräumt sind. Einem Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB kann nicht entgegengehalten werden,

- dass es einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widerspricht oder
- die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Damit ist eine Besiedelung innerhalb des Geltungsbereichs dieser Außenbereichssatzung planerisch gewollt und nicht als unerwünschte Splittersiedlung zu betrachten. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Satzung ändert dabei nichts an der Außenbereichslage, stellt aber klar, dass die genannten Belange durch eine Wohnbebauung nicht beeinträchtigt werden. Sie erleichtert somit lediglich eine Genehmigung auf Basis des § 35 Abs. 2 BauGB.

5.2. Voraussetzungen für die Aufstellung

Die Gemeinden sind ermächtigt, Außenbereichssatzungen für Wohnzwecken sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen aufzustellen:

- Vorhandensein eines bebauten Bereiches im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist,
- Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht,
- Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung darf nicht zu befürchten sein,
- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Satzung darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- kein Vorliegen von Anhaltspunkten
 - o für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) oder
 - o dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das vorliegende Satzungsgebiet erfüllt die genannten Voraussetzungen in allen Punkten, was nachfolgend dargelegt wird.

Die Bebauung innerhalb des Siedlungsbereiches „Streitberg“ befindet sich im Außenbereich. Die bauliche Nutzung ist weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Landwirtschaftliche Betriebe oder Nutzungen sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht mehr vorhanden. Eine vorwiegend landwirtschaftliche Prägung ist daher ausgeschlossen.

Ein vorhandener Gärtnereibetrieb, der in seiner Nutzung als im Außenbereich privilegiert zugelassen war, hat seinen Betrieb aufgegeben.

Die bauliche Entwicklung bzw. vorhandene Bebauung hat in diesem Bereich zudem dazu geführt, dass der Außenbereich seine Funktion, als Freiraum oder als Fläche für privilegiert zulässige Vorhaben zu dienen, nicht mehr oder nur noch mit wesentlichen Einschränkungen erfüllen kann.

Wie viele Wohngebäude vorhanden sein müssen, um von einer Wohnbebauung von einigem Gewicht zu sprechen, ist pauschal nicht zu beantworten, sondern anhand des jeweiligen Einzelfalles zu überprüfen. Die Rechtsprechung sieht die Untergrenze je nach örtlicher Situation bei 4 oder 5 Wohnhäusern.

Im vorliegenden Fall besteht die bebaute Außenbereichslage derzeit aus insgesamt 17 Wohngebäuden, die den gesamten Bebauungszusammenhang der Siedlung prägen. Die Gebäude sind überwiegend als Einzelhäuser ausgebildet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die tatsächliche Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des Satzungsgebietes nur unwesentlich über der Anzahl der Wohngebäude liegt. Insofern ist das Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht gegeben.

Der bebaute Bereich lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern, zwischen denen eine Wegeverbindung von der Straße „Streitberg“ zum Molfsee und dem dort befindlichen Wanderweg verläuft.

Im westlichen Bereich befinden sich neben 9 Wohnhäusern auch der bereits erwähnte Gartenbaubetrieb, dessen Betrieb in der jüngeren Vergangenheit aufgegeben wurde. Der östliche Bereich umfasst 8 Wohngebäude einschließlich des Wohngebäudes einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, die bis zu ihrer bereits längere Zeit zurückliegenden Aufgabe im Haupterwerb betrieben wurde. Die Flächen der Hofstelle werden derzeit für die Pferdehaltung genutzt.

Die Besiedelung bildet trotz der durch die großen Grundstücke bedingten Abstände zwischen den Gebäuden durch ihre Bebauungsstruktur, auch über den mittig verlaufenden Fußweg zum Molfsee und den angrenzenden Grünflächen hinweg, eine Einheit bzw. einen Bebauungszusammenhang.

Die Gebäude innerhalb der beiden Teilbereiche des Gebietes vermitteln einzeln und gemeinsam zudem aufgrund ihrer Größe, Lage und ihres räumlichen Bezugs untereinander den Eindruck einer organischen und planmäßigen Siedlungsentwicklung.

Die Satzung ist zudem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie in ihrem räumlichen Geltungsbereich nicht über die vorhandene Siedlungsstruktur hinausgreift, sondern sich auf die in der Örtlichkeit klar ablesbare Bebauungsstruktur beschränkt und nur eine Ersatzbebauung bestehender oder fortgefallener Gebäude sowie deren maßvolle Erweiterung und nur in städtebaulich verträglichem Umfang Umnutzungen bislang erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen sowie Lückenfüllungen zulässt.

Unter Ausnutzung aller innerhalb des bebauten Bereiches zur Verfügung stehenden Flächen ist die Errichtung von maximal 9 neuen Wohngebäuden möglich, wobei für zwei neue Baumöglichkeiten der Abriss der Bestandsbebauung erforderlich ist. Im westlichen Bereich des Satzungsgebietes stehen dabei sechs Flächen zur Verfügung und im östlichen Bereich befinden sich drei mögliche Neubauf Flächen.

Auf Grund der verfestigten Grundstücksnutzung (z.B. Erschließung, Gartennutzung) innerhalb des Satzungsgebietes ist für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum von ca. 4 bis 5 Baumöglichkeiten auszugehen.

Bereiche innerhalb des Bebauungszusammenhanges wie die östlich des Fußweges zum Molfsee und am östlichen Rand des Satzungsgebietes gelegenen parkartigen Grünflächen mit Großbaumbestand werden auf Grund des Erhalts der freiräumlichen Qualitäten bewusst nicht für eine weitergehende bauliche Nutzung vorgesehen.

Aus den bereits genannten Gründen ist auch die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten.

Die mit Aufstellung der Satzung beabsichtigten Vorhaben begründen nicht die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. Die möglichen Vorhaben erreichen die hierfür nötigen Größenordnungen nicht.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

5.3. Nähere Zulässigkeitsbestimmungen

Neben Vorhaben, die Wohnzwecken dienen, werden kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe in die Satzung aufgenommen.

Das Gebiet ist bislang zwar weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt und soll dementsprechend in diese Richtung weiterentwickelt werden, jedoch sind eingestreut durchaus kleinere, der Wohnnutzung zugeordnete gewerbliche und freiberufliche Nutzungen vorhanden.

Dementsprechend soll die Möglichkeit eröffnet werden, auch weitere kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie auch freiberufliche Nutzungen anzusiedeln zu können. Vorrangig geht es hier um das Betreiben eines Gewerbes oder einer freiberuflichen Nutzung von zu Hause aus. Die näheren Zulässigkeitsbestimmungen hierzu sollen dies dementsprechend steuern.

Um die bestehende Siedlungsstruktur sowie deren mögliche Ergänzung hinsichtlich der Standorte und der Stellung der Gebäude zu bewahren und weiterzuentwickeln werden im gesamten Satzungsgebiet durch Baufelder die überbaubaren Flächen für die Hauptgebäude vorgegeben. Die Abgrenzung der Baufelder mit der Einbeziehung möglicher Flächen für eine Neubebauung und der Freihaltung von bestehenden, das Siedlungsbild prägenden Grünflächen folgt den bereits im vorangegangenen Kapitel erläuterten Gründen und Zielsetzungen.

Die Begrenzung der Baufelder darf lediglich durch Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Fassaden sowie durch an das Gebäude angebaute Terrassen überschritten werden.

Um das vorhandene Ortsbild zu erhalten und eine Einbindung in die Landschaft weiterhin sicherzustellen, werden hinsichtlich der Gebäudekubatur verschiedene Bestimmungen getroffen.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Satzungsgebiet auf maximal ein Vollgeschoss beschränkt. Im gesamten Satzungsgebiet sind zudem weit überwiegend Einzelhäuser zulässig. Dies entspricht der Bestandssituation und soll weiterentwickelt werden. Eine Ausnahme bildet das Baufeld 3. Hier sollen -dem Bestand entsprechend- auch Doppelhäuser zulässig sein.

Innerhalb der Baufelder erfolgt eine differenzierte, am Bestand und dessen Sicherung und behutsamer Weiterentwicklung sowie der angemessenen Einfügung von Neubauvorhaben orientierte Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche. Dabei darf die überbaubare Grundfläche eine maximale Grundfläche von

- 200 m² in den Baufeldern 1,2 und 6,
- 250 m² in den Baufeldern 3 und 5,
- 150 m² in dem Baufeld 4 sowie
- 300 m² in dem Baufeld 7

nicht überschreiten.

Im gesamten Satzungsgebiet darf die festgelegte Grundfläche ausschließlich zugunsten von an die Gebäude angebauten Terrassen um maximal 25 m² je Einzelhaus und 15,0 m² je Doppelhaushälfte überschritten werden.

Zugunsten einer weiterhin großzügigen Gliederung der bestehenden Bebauung darf die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke einen Wert von 950,0 m² nicht unterschreiten. Dies betrifft sowohl die Größe von Grundstücken für eine Neubebauung als auch Bestandsgrundstücke und durch Teilung zugunsten einer Neubebauung verbleibende Bestandsgrundstücke.

Für bereits mit Wohngebäuden bebaute Baugrundstücke sind auch geringere Mindestgrundstücksgrößen zulässig, wenn die tatsächliche Größe des Baugrundstückes die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße unterschreitet. Hier gilt dann die tatsächliche Größe des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Satzung als Mindestgrundstücksgröße. Betroffen sind hiervon lediglich die Grundstücke Streitberg 7 (869 m²) und Streitberg 14a (939 m²).

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im gesamten Satzungsgebiet durch die maximale Traufhöhe (4,00 m) und die maximale Gebäudehöhe (9,00 m) festgelegt sowie die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens als Bezugshöhe für die Bestimmungen zur Höhenentwicklung vorgegeben. Die Definition der Bezugshöhe berücksichtigt dabei auch die teilweise sehr bewegte Topografie.

Um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu vermeiden werden die maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) auf 2 WE je Einzelhaus beschränkt. Hiervon ausgenommen ist lediglich das Baufeld 3. Hier sind zugunsten der Sicherung der bestehenden Bebauung und genehmigten Ausnutzung bei Einzelhäusern maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

6. UMWELTBELANGE

Natur und Landschaft / Ausgleich für Eingriffe

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplans und einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Rahmen dieser Satzung nicht erforderlich, da kein Baurecht vorbereitet wird. Die sogenannte Eingriffsregelung sowie Belange des Artenschutzes sind erst bei der Umsetzung von Vorhaben (Baugenehmigung nach § 35) insbesondere im Zuge einer Neubebauung von Grundstücken zu berücksichtigen.

Die Lage der Baufenster für die Bestandsbebauung und eine mögliche Neubebauung wurden in Verbindung mit den Bestimmungen zum Maß der Nutzung so gewählt, dass eine behutsame Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur erfolgt und mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst vermieden bzw. minimiert werden.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmäler.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Satzungsgebiet derzeit nicht vor, grundsätzlich können sie jedoch nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung aufgenommen.

Bodenschutz und Altlasten

Für die Flächen des Satzungsgebietes liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen vor.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Die Belange des Immissionsschutzes sind auf der Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten und zu bewerten. Dabei sind sowohl Immissionen die auf das Satzungsgebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Auf das Gebiet einwirkende Immissionen können durch den Verkehrslärm von der L 255 sowie durch gewerbliche Nutzungen gegeben sein.

Südlich angrenzend, auf der gegenüberliegenden Seite der L 255 befindet sich eine größere, gewerblich genutzte Fläche. Auf Grund des relativ großen Abstandes zu den Wohngebäuden im Satzungsgebiet sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Von den Nutzungen im Satzungsgebiet ausgehende Emissionen sind auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung innerhalb des Gebietes und der Tatsache, dass lediglich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind, nicht zu erwarten.

Umliiegend grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Satzungsgebiet an. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1. Verkehrerschließung

Das Satzungsgebiet wird über die Straße „Streitberg“ erschlossen, die von der L 255 nach Norden abzweigt und ihren weiteren Verlauf nach Nordwesten nimmt. Von der Straße zweigen im östlichen und im westlichen Bereich Stichwege nach Norden ab, über die die Grundstücke verkehrlich erschlossen werden. Der Verkehrsflächen sind in einer Breite ausgebaut, die nur teilweise Begegnungsverkehr zulässt. Sie sind für die bestehenden und vorgesehenen Nutzungen jedoch als ausreichend anzusehen.

Mittig innerhalb des Satzungsgebietes verläuft ein Fußweg von der Straße „Streitberg“ nach Norden zum Molfsee, der dort an eine Hauptfußwegeverbindung anschließt.

Die Erschließungsflächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich der Zufahrtbereich von der L 255, der Fußweg zum Molfsee sowie ein schmaler Streifen des östlich gelegenen Stichweges befindet sich im öffentlichen Eigentum. Hier wird davon ausgegangen, dass die Benutzung der Straßen und Wege durch Anlieger und die Öffentlichkeit durch entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen bzw. Regelungen gesichert ist.

Die Sichtverhältnisse an der Einfahrt der Straße „Streitberg“ in die L 255 sind ausreichend gegeben.

Weitergehende Aufwendungen für die äußere verkehrliche Erschließung sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

8.2. Technische Infrastruktur

Im gesamten Satzungsgebiet bestehen Anschlussmöglichkeiten an Strom-, Gas-, Wasser und Telekommunikationsleitungen.

Das Schmutzwasser wird im gesamten Satzungsgebiet zentral entsorgt. Entsprechende Schmutzwasserkanäle verlaufen im Freigefälle auf privaten Grundstücksflächen und schließen an eine Pumpstation an, die sich am nördlichen Ende des Fußweges zum Molfsee befindet. Von dort wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung nach Osten zur Möwenstraße abgeleitet, wo der Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz erfolgt.

Eine zentrale Ableitung des anfallenden Regenwassers ist nicht vorhanden. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu bringen.

Durch die Außenbereichssatzung kann eine weitergehende Versiegelung von Flächen zugelassen werden. In der absoluten Größenordnung wird es aber zu keiner wesentlichen Erhöhung der abzuleitenden Regenwassermengen kommen. Der Nachweis der schadlosen Ableitung von Oberflächenwasser ist auf der Ebene der Genehmigungsplanung zu erbringen.

Die Löschwasserversorgung hat sich an der vorhandenen und konkreten erkennbaren Brandgefährdung auszurichten. Anhaltspunkte für die Bemessung des notwendigen Löschwasserbedarfs für wirksame Brandbekämpfung gibt das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW). Es sieht einen Grundschutz für Planungsgebiete sowie einen Objektschutz für einzelne Objekte vor.

Das Arbeitsblatt W 405 sieht als Grundschutz für den Außenbereich Streitberg eine stetige Löschwasserversorgung von mindestens 2 Stunden 48 m³/h vor, das entspricht 800 Liter in der Minute. Es wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausreichend vorhanden sind. Als Vorgabe sieht das Arbeitsblatt eine Löschwasserentnahmestelle in Umkreis von 300 Meter um das Brandobjekt vor.

Weitergehende Aufwendungen für die technische Infrastruktur sind nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

9. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) 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 unveränderten 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.

Molfsee, den 19.06.2027


- Der Bürgermeister -

