

---

**Satzung der Gemeinde Nehms  
über den Bebauungsplan Nr. 3  
für das Gebiet „Ortslage Muggesfelde, nördlich der Muggesfelder Straße und  
am Westrand beidseitig der Muggesfelder Straße “**

---

**Begründung**

---

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung Nehms hat in ihrer Sitzung am 25.6.01 beschlossen, für das Gebiet „Ortslage Muggesfelde, nördlich der Muggesfelder Straße und am Westrand beidseitig der Muggesfelder Straße“ den Bebauungsplan Nr. 3 aufzustellen. Mit dieser Planung soll die weitere bauliche Entwicklung geordnet werden mit dem Ziel, das historisch gewachsene Orts- und Landschaftsbild in der Nachbarschaft zu dem denkmalgeschützten Gut Muggesfelde und dem Muggesfelder See zu erhalten.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58) und
- die Landesbauordnung (LBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.1.2000 (GVObI. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213).

Das Plangebiet umfaßt große Teile der bebauten Ortslage Muggesfelde, ergänzt um einzelne Außenbereichsflächen. Das Plangebiet umfaßt Flächen in einer Größe von ca. 3,36 ha. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000.

## 2. Planinhalt

Die Ortslage Muggesfelde ist in ihrer baulichen Struktur geprägt durch das Gut Muggesfelde und die unmittelbare Lage am Muggesfelder See. Die historisch gewachsene kleinteilige Bebauung am engen und gewundenen Straßenverlauf der Muggesfelder Straße mit den ständigen Blickbeziehungen zum Gut und zum See verleiht dem Ortsbild ein besondere Prägung. Die Bebauungsplanfestsetzungen sollen dazu beitragen, diese städtebaulich, landschaftlich und kulturell wertvolle Situation zu erhalten.

Gerade diese reizvolle Situation ist es jedoch, die trotz der relativ abseitigen Lage immer wieder einen nicht unwesentlichen Nachfragedruck auf die wenigen noch bestehenden Baulücken entstehen läßt. Auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Innenbereichslage wäre eine Verdichtung der Ortslage möglich, die geeignet wäre, gerade die hier für positiv erachteten und prägenden Qualitäten zu zerstören. Insofern ist es Ziel des Bebauungsplans, eine behutsame Verdichtung bei gleichzeitiger Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualitäten zu ermöglichen.

Die Lage des Plangebietes in Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Gutsanlage Muggesfelde macht es erforderlich, hier die der Muggesfelder Straße zugewendeten Grundstücksbereiche von jeglicher weiterer Bebauung, insbesondere auch von Nebenanlagen, Carports etc. freizuhalten, um die Umgebung und damit den Gesamteindruck der Gutsanlage nicht weiter zu beeinträchtigen. Dies gilt für die gesamten Vorgartenbereiche bis hin zur Kurve im Westen. Erst hinter dieser Kurve ist vor der dort anschließenden Einzelhausbebauung noch eine abschließende bauliche Ergänzung vertretbar.

Im übrigen werden die nach der gültigen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB bestehenden Baurechte auf den Bauplätzen 7-10 den denkmalrechtlichen Erfordernissen angepaßt (s. Ziff. 3).

Der Planbereich westlich der Muggesfelder Straße liegt im Landschaftsschutzgebiet und im Außenbereich. Auf dem Flurstück <sup>55</sup>/<sub>6</sub> (Baugrundstück 11) befindet sich ein 1967 genehmigter Einfamilienhausbungalow. Dieser wird bestandsorientiert als WR-Gebiet innerhalb des ansonsten als Wald und Grünfläche festgesetzten Grundstücks aufgenommen.

## 3. Denkmalschutz

Die Gutsanlage Muggesfelde mit Herrenhaus, Torhaus, Scheune und Parkanlage steht unter Denkmalschutz (§ 5 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz). Die der Gutsanlage zugewandten Flächen des Plangebietes entlang der Nordseite der Muggesfelder Straße liegen im Umgebungsbereich dieses Kulturdenkmals und unterliegen insoweit besonderen denkmalrechtlichen Anforderungen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz bedarf jede Veränderung der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals der denkmalrechtlichen Genehmigung, wenn sie geeignet ist, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen.

Aus diesem Grund werden für diesen Bereich besondere Festsetzungen und gestalterische Auflagen erforderlich. Dies beinhaltet insbesondere eine Festlegung der Baufelder in den rückwärtigen, nördlichen Grundstücksbereichen für eine zurückhaltende Einzelhausbebauung sowie die Freihaltung der vorderen, südlichen Grundstücksbereiche von hochbaulichen Anlagen. Die für die Gestaltung der Baukörper bestehenden Auflagen des B-Plans tragen dieser speziellen örtlichen Lage Rechnung, darüber hinaus sind alle Bauvorhaben jeweils denkmalrechtlich genehmigungspflichtig und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 28/11 östlich der Muggesfelder Straße ein vorgeschichtlicher Grabhügel, der unter der Nr. 1 in das Denkmalsbuch eingetragen ist. Auch hier bedürfen Veränderungen der Umgebung nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz der denkmalrechtlichen Genehmigung. Der Umgebungsbereich erstreckt sich bis in den nördlichen Plangeltungsbereich (Bauplätze 1-4) hinein.

#### 4. Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan werden keine Vorhaben ermöglicht, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Der westliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet. Hier besteht eine Bebauung mit einem 1967 genehmigten Bungalow, der durch eine bestandsorientierte Festsetzung Rechnung getragen wird. Eine Ausweitung der Bebauung ist nicht vorgesehen und aufgrund dieser Festsetzungen auch nicht möglich.

Im übrigen werden die bestehenden Knicks und Großbäume in den Plan übernommen.

Teile der Flurstücke  $^{52}/_3$  und  $^{55}/_6$  westlich der Muggesfelder Straße stellen sich als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes dar. Sie sind in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Der gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz erforderliche Schutzstreifen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. In diesem Bereich ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Der Waldschutzstreifen kann im Bereich des geplanten Bauplatzes 6 in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde auf 22 m reduziert werden.

Teile der Flurstücke  $^{52}/_3$  und  $^{55}/_6$  liegen auch im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen des Muggesfelder Sees. Nach § 11 LNatSchG ist es in diesem Bereich verboten, bauliche Anlagen jeglicher Art zu errichten oder wesentlich zu ändern.

#### 4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung im Ortsteil Muggesfelde erfolgt über eine vorhandene Gemeinschafts-Brunnenanlage auf dem Flurstück  $^{32}/_3$  außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Löschwasserversorgung wird über die Zugriffsmöglichkeit zum Muggesfelder See in einer Entfernung zum Geltungsbereich des B-Planes von min. 60m bis max. 225m sichergestellt.

Die Energieversorgung mit Strom und Erdgas erfolgt über die vorhandenen Versorgungsleitungen der Schleswag.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt teilweise zu der Gemeinschaftsanlage im Ortsteil Muggesfelder-Heide, an die auch neu zu bebauende Grundstücke anzuschließen sind. Im übrigen erfolgt sie über vorhandene Einzelanlagen.

Eine Versickerung des Dachflächenwassers auf den jeweiligen Grundstücken wird angestrebt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld. Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist über den See sichergestellt.

---

Erschließungen und Zuwegungen zu Baugrundstücken sind ab einer Entfernung von 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen als Feuerwehrezufahrten gemäß DIN 14090 herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungs-/Bauanzeigeverfahren zu führen.

Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sind nicht vorgesehen.

-----

Gemeinde Nehms

---

(Bürgermeister)