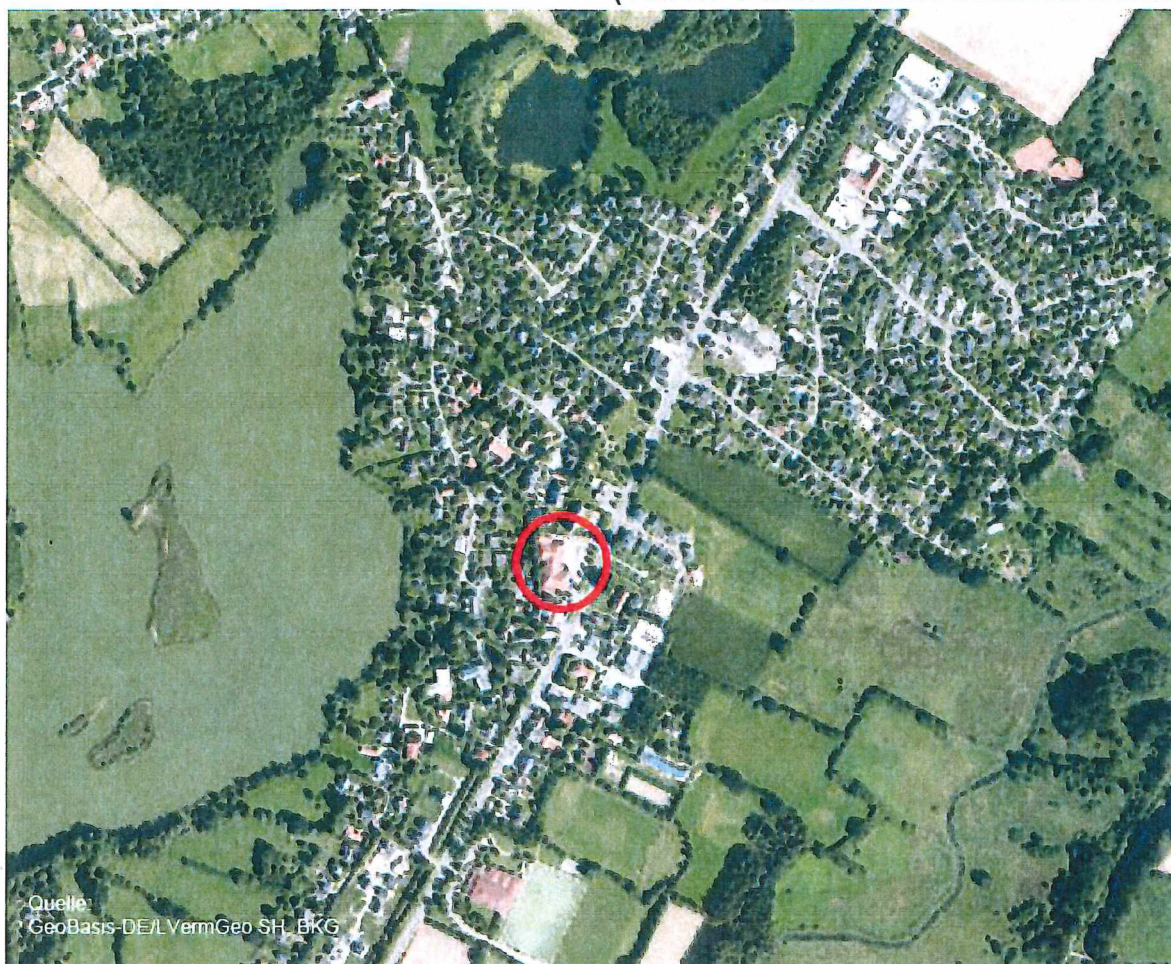


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36
"Hamburger Chaussee 15"**

**Teil A: Begründung und Abwägung
(Teil B: Gemeinsamer Umweltbericht)**



Stand: Urschrift, Dezember 2017



Gemeinde Molfsee

Mielkendorfer Weg 2

24113 Molfsee

Tel. 0431 / 65 00-90, Fax - 65 09-14

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Hamburg

Palmaille 96, 22767 Hamburg

Tel. 040 / 380 375-670 Fax -671

mail@ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: P. Kranzhoff, L. Kallischko

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung	1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung	1
1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	1
1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	3
2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung	5
2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung	5
2.3 Belange des Umweltschutzes	5
3 Planerische Rahmenbedingungen	8
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.3 Bestehendes Planrecht	11
3.4 Neubauerfordernis / Sicherung des Standortes	11
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	13
4.1 Art der baulichen Nutzung	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein	14
4.5 Verkehr	14
4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft	15
4.7 Ver- und Entsorgung	15
4.8 Grünordnerische Festsetzungen	16
4.9 Immissionsschutz	16
5 Eingriffsregelung	17
6 Hinweise	18
7 Maßnahmen zur Verwirklichung	18
7.1 Bodenordnung	18
7.2 Kosten und Durchführungsvertrag	18
8 Flächenangaben	19

Teil B: gemeinsamer Umweltbericht

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan, von MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH Hamburg, Stand 12.12.2016
- Verträglichkeitsgutachten mit Wirkungsprognose („Die Hamburger Chaussee in Molfsee als Standort für einen Penny-Lebensmitteldiscounter - Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“), Dr. Lademann & Partner mbH, Hamburg, Stand 10.2016
- Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben: Neubau eines Penny-Marktes, von Planungsbüro für Lärmschutz, Stand Februar 2017
- Tierökologisches Kurzgutachten, BV Penny-Markt, Bebauungsplan 36, Hamburger Chaussee 15, von Bartels Umweltplanung, Hamburg, Stand 31.07.2017

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.02.2010, GVOBl. S. 301, zuletzt geändert am 27.05.2016, GVOBl. S. 162,
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) vom 10.02.1996, GVOBl. Schl.-H. S.232, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.05.2015 (GVOBl. S.132),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 96),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.2 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Hamburger Chaussee 15“ wurde ursprünglich als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf Grund der abwägungsrelevanz der voraussichtlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden Umweltauswirkungen, wurde nach der öffentlichen Auslegung des beschleunigten Verfahrens von Seiten der Gemeinde entschieden, das Verfahren im „Normalverfahren“ weiter zu führen, um die Rechtssicherheit der Planung sicherzustellen. Somit erfolgt nun die Beteiligung und Auslegung gemäß § 3 u. 4 Abs. 2 BauGB. Die im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen werden in der Abwägung entsprechend berücksichtigt.

Planungsanlass

Die Gemeinde Molfsee möchte die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dem leerstehenden Nahversorgungszentrum an der Hamburger Chaussee 15 südlich der Ortsmitte ermöglichen. Dadurch soll die vorhandene Nahversorgungsstruktur sinnvoll gestärkt werden. Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche (VK)¹ an diesem Standort die fußläufige Nahversorgung der Gemeinde Molfsee wiederherstellt und stärkt. Das Vorhaben wird nur unwesentliche Auswirkungen auf Nahversorgungszentren in der näheren Umgebung haben.

¹ Zur Klarstellung der Begrifflichkeiten wird im Bebauungsplan der Begriff der Verkaufsfläche wie folgt definiert: „Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentationen (auch Käse-, Fleisch- und Wurstthecken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Flächen hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung

Das Vorhaben sieht einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² vor. Außerdem soll der vorhandene Backshop mit Gastronomie auf dem Plangebiet mit ca. 150 m² festgesetzt werden. Die Anlieferzone ist im rückwärtigen südlichen Bereich vorgesehen, angrenzend an einen Getränkemarkt und erschlossen durch die Hamburger Chaussee (L318). Die Stellplätze sind in Richtung Hamburger Chaussee (L318) angeordnet, so wie auch der überdachte Eingangsbereich im Nordosten (Windfang). Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Neben dem Lebensmittelmarkt ist außerdem der Betrieb eines separaten Backshops mit ca. 150 m² Verkaufsfläche inkl. Gastronomie geplant, der derzeit schon an dem Standort vorhanden ist und das Angebot sinnvoll ergänzen soll. Die Verkaufsfläche für den Backshop ist in den 150 m² Verkaufsfläche bereits mit einbezogen. Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass das Vorhaben nur in einem Sondergebiet zulässig ist.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzugehen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend zu ändern, da hier derzeit eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

Um den geplanten Lebensmittelmarkt möglichst bald zu realisieren wurde bereits ein Baugenehmigungsverfahren in die Wege geleitet, welches eine Verkaufsfläche von 800 m² vorsieht, da für diese Größe keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist. Um heutigen Standards in der Marktausstattung und Sortiment gerecht zu werden ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.000 m² erforderlich. Baulich wird dies durch das spätere Versetzen einer Leichtbauwand zwischen Verkaufsfläche und Lager umgesetzt.

Erfordernis der Planaufstellung

Für die Umsetzung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Neubau des vorhandenen Lebensmittelmarktes macht die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich, da die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO mit einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² überschritten wird.

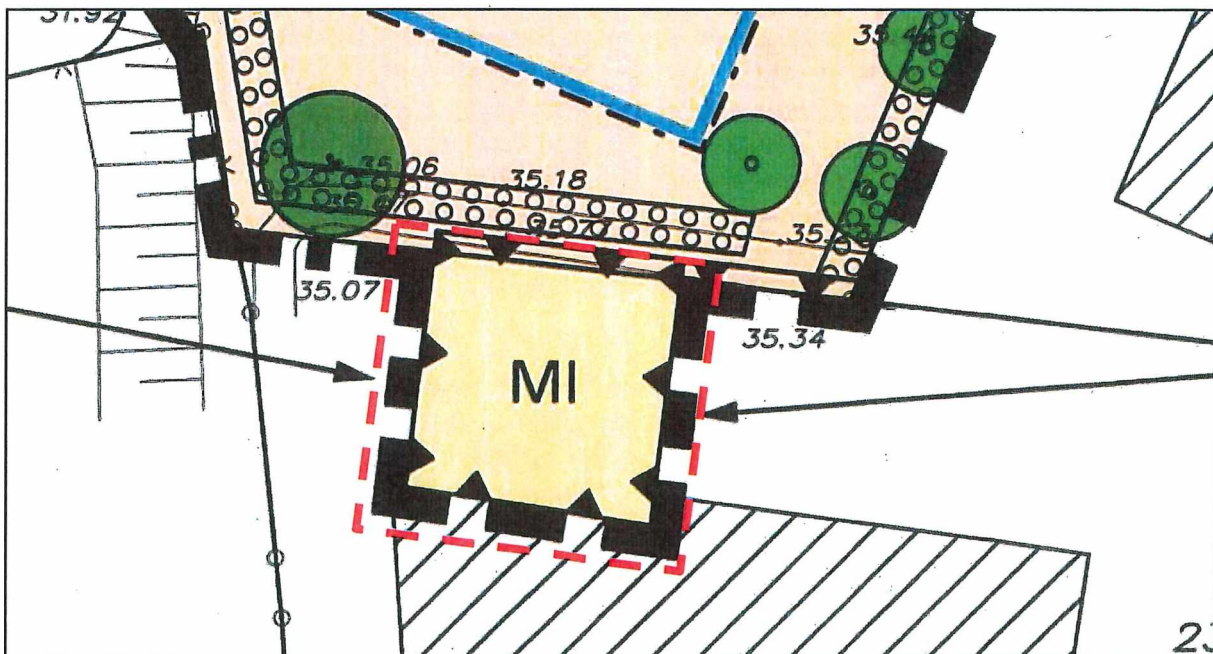


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen BP Nr. 32 mit Kennzeichnung des aufzuhebenden Bereichs

der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc.“ (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005)

Zur Realisierung der Planung ist weiterhin die Teilaufhebung und Überplanung des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 32 notwendig. Dieser setzt auf einem Teilstück des Flurstücks 231 ein Mischgebiet, sowie eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen fest. Diese Festsetzung wurde seinerzeit für die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie die Einhausung der Anlieferungszone getroffen und wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans überplant. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 wird dieser Teil des Bebauungsplans Nr. 32 aufgehoben und ersetzt.

Gemäß des Landesentwicklungsprogramms Schleswig-Holstein von Oktober 2010 liegt das Plangebiet nicht in einem als „Zentralen Ort“ gekennzeichneten Gemeinde. Ein Nahversorger der geplanten Größe dürfte somit an diesem Ort nicht entstehen, da die Zielsetzungen des LEP Schleswig-Holstein 2010 ihn als „großflächig“ einstufen. Seine Zulässigkeit ist an die Widerlegung der Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sowie eine primär wohnortbezogene Nahversorgungsfunktion und dem Zentralitätsgebot gem. Ziel 4 Kapitel 2.8 LEP SH 2010/10. Um dies zu prüfen wurde eine Einzelhandelsverträglichkeitsstudie mit Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse durch das Büro Dr. Lademann & Partner (Stand: 10/2016) erstellt.

Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die grundzentrale Versorgung in der Gemeinde Molfsee wieder hergestellt werden. Dazu sind eine Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes und ein Neubau der vorhandenen Bebauung durch Anpassung an die heutigen Standards erforderlich. Da dieser Standort jahrelang der Gemeinde mit ihren Ortsteilen Molfsee-Dorf, Rammsee und Schulensee als Nahversorgungszentrum diente, ist eine Rückführung und Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort anzustreben und zu sichern. Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Im Einzelnen verfolgt die Gemeinde Molfsee mit der Planung die folgenden Ziele:

- Wiederherstellung und Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Wiederbelebung des Leerstandes durch Zuführung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung,
- Sicherstellung einer der Lage entsprechenden Bebauung.

1.3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Zur Umsetzung der planerischen Ziele ist es erforderlich, neben den Grundstücken für den Lebensmittelmarkt selbst auch die angrenzenden Grundstücke einzubeziehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher begrenzt:

- östlich: durch die Hamburger Chaussee-L318 (westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 208),
- südlich: durch die nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 104 (Seeblick),
- westlich: durch die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 79, 137 und 138 (Seeblick 2, Möwenstraße 1 und 3),
- nördlich: durch die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 209 und 255 (Hamburger Chaussee 17 und Schulstraße 3a-3c).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 230 und 231, Flur 3, Gemarkung Molfsee-C. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 5.350 m².

2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

2.1 Innerörtliche Lage, verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt westlich der Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee (L318) und nördlich der Straße Seeblick. Das vorhandene Grundstück ist direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der L318 und der Straße Seeblick angebunden. Das Plangebiet ist in der Ortsmitte von Molfsee gelegen und umfasst den Standort des leerstehenden Nahversorgungszentrums.

2.2 Bestehende Nutzungen und Bebauung

Der zentrale Siedlungsbereich der Gemeinde Molfsee erstreckt sich bandartig in Nord-Süd-Richtung. Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine dörflich gemischte Bebauung mit Einfamilienhäusern und Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Molfsee.

Das Plangebiet selbst ist durch den leerstehenden Gebäudekomplex zweier Lebensmittelmärkte nebst Stellplätzen, Zufahrt und Anlieferung geprägt. Der Anlieferverkehr wird derzeit über die Zufahrt Hamburger Chaussee (L318) abgewickelt. Es befindet sich ein Backshop Plangebiet, der in der Neuplanung integriert wird.

Entlang der westlichen Flurstücksgrenze befindet sich ein einreihiger Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern heimischer Laubholzarten. Darüber hinaus stehen auf der Parkplatfläche einzelne Laubbäume.

Das gesamte Plangebiet weist nutzungsbedingt bereits einen hohen Grad der Bodenversiegelung auf.

2.3 Belange des Umweltschutzes

Planungsvorgaben

Der Landschaftsrahmenplan für die Gebiete der Kreise Rendsburg-Eckernförde, Plön und der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster (Planungsraum III) aus dem Jahr 2000 stellt unter dem Aspekt Siedlungen (5.1) fest, dass eine Bau- und Siedlungstätigkeit in die offene Landschaft zu begrenzen ist (sparsamer Bodenverbrauch). Durch die Wiedernutzung eines Standortes im Innenbereich entspricht die Änderung des Bebauungsplanes dieser Vorgabe.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) liegen weit genug vom Plangebiet entfernt, um eine Beeinträchtigung auszuschließen. Das Plangebiet ist komplett von Siedlungs- und Verkehrsflächen umgeben.

Boden

Der Bestand des Bodens wird nach der Bodenkarte des Landschaftsplans für den Planungsraum 3 aus dem Jahr 2000 den Arten Pseudogley bis Parabraunerde (aus Fließerde) über Geschiebelehm /-mergel zugeordnet. Die Böden sind aus der Weichsel-Kalkzeit hervorgegangen und werden als mergeliges Lockergestein und Stauwasserboden beschrieben.

Erhebliche Vorbelastungen für den Boden können insbesondere durch intensive Nutzungen und durch Ablagerungen entstehen, wodurch das Bodenleben und das Grundwasser beeinträchtigt worden sein können. Angesichts der gegenwärtigen Nutzung und Versiegelung ist von einer vorhandenen Beeinträchtigung auszugehen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und Versiegelung ist der Planbereich hinsichtlich des Funktionselementes Boden von geringer Bedeutung.

Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

Obwohl das Gebiet intensiv genutzt wird, ist wegen der vorhandenen Versiegelung (Stellplätze, Bebauung) in den intensiv genutzten Bereichen nur zum Teil eine erhebliche Beeinträchtigung des oberflächennahen Grundwassers durch Schadstoffeintrag anzunehmen. In Folge dessen ist nur eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung wegen der geringen Versickerungsmöglichkeiten zu vermuten.

Das Plangebiet hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich in einer gemäßigten Klimazone. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt ungefähr bei 580 mm pro Jahr. Die mittlere Lufttemperatur liegt bei ca. 13,2° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus Westen, während im Winter Südost-Winde vorherrschen.

Im Plangebiet besteht durch die vorhandenen Nutzungen auch in der Nachbarschaft sowie die Verkehrsbelastung auf den Straßen und Stellplatzanlagen eine mäßige Vorbelastung der Luft mit Schadstoffimmissionen. Der Bewuchs im Plangebiet trägt geringfügig zur Frischluftentstehung bei.

Für die Luft und das Klima hat das Gebiet nur eine geringe Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild

Da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild.

Das Ortsbild ist geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur. Sowohl dörfliche Einfamilienhäuser als auch Gebäude zur Unterbringung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben prägen das Ortsbild. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber dem geplanten Vorhaben zu bewerten, da es direkt an der Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee (L318) liegt.

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

Grundsätzlich ist auf Grund der innerörtlichen Lage des Plangebietes nicht mit besonders schützenswerten Strukturen zu rechnen. Es befinden sich keine Naturdenkmäler im Plangebiet, auch sind keine geschützten Objekte oder geschützten Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts durch die Planung betroffen.

Der den Plangeltungsbereich westlich begrenzende linienhafte Strauch- und Gehölzbestand stellt laut Kartierung des Kreises Rendsburg-Eckernförde einen Lebensraum für die seltene Wasserfledermaus dar, die in dem dortigen Gehölzbestand geeignete Versteckmöglichkeiten vorfindet. Auf Grund dessen wurde ein tierökologisches Gutachten durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg (Stand 31.07.2017) erstellt. Die Untersuchung ergibt, dass die vorhandenen Gehölze und Bebauungsstrukturen keine Strukturen mit Lebensraumpotential für Brutvögel oder Fledermäuse aufweisen. Innerhalb des Gehölzstreifens besteht grundsätzlich das Potenzial für Brutvorkommen von Vogelarten, die in Gehölzen frei brüten. Zu erwarten sind hier ausschließlich Vogelarten der Siedlungsbereiche, die allgemein häufig vorkommen und im Bestand ungefährdet sind. Diese Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Als Vogelarten der Siedlungsbiotope sind sie gegenüber Siedlungsnutzungen, die mit Lärm und Bewegung etc. durch Menschen etc. verbunden sind, relativ störungstolerant. Flugbewegungen von Fledermäusen im Plangebiet und angrenzenden Bereichen sind möglich. Zudem kann der vorhandene Gehölzstreifen als

Tagesversteck für Fledermäuse dienen. Da Fledermäuse nicht auf bestimmte Orte als Tagesverstecke angewiesen sind, gelten sie nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG). Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen sind im Plangebiet aufgrund mangelnder geeigneter Strukturen unwahrscheinlich.

Altlasten

Angaben oder Hinweise über Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine geschützten Baudenkmale nach § 2 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein vorhanden, die in ihrer Gestalt oder Wirkung durch die Planung beeinträchtigt würden.

Ein Verdacht auf Bodenfunde ist ebenfalls nicht bekannt. Jedoch ist darauf hinzuweisen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die im Zuge von Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich dem Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Untere Denkmalschutzbehörde, mitzuteilen sind. Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung oder Zerstörung von Fundstellen führen, sind zu unterlassen.

Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Hinsichtlich des Immissionsschutzes müssen die Schutzansprüche der benachbarten Bebauung eingehalten werden. Es gelten die Werte für Wohngebiete gemäß TA Lärm. Die Anlieferzone und die Grundstückszufahrt befinden sich an der von bestehenden Wohnnutzungen abgewandten Südostseite des Grundstücks. Im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die mögliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch das geplante Vorhaben prüft. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.9 „Immissionsschutz“ nachzulesen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan des Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) von 2000.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

Der Gemeinde Molfsee – zugehörig zum Amt Molfsee und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde – wird im zentralörtlichen System des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein von 2010 keine zentralörtliche Funktion zugeschrieben. Darüber hinaus ist die Gemeinde dem Ordnungsraum Kiel zugeordnet und liegt entlang der Siedlungsentwicklungsachse Kiel – Bordesholm sowie der Landesentwicklungsachse A215.

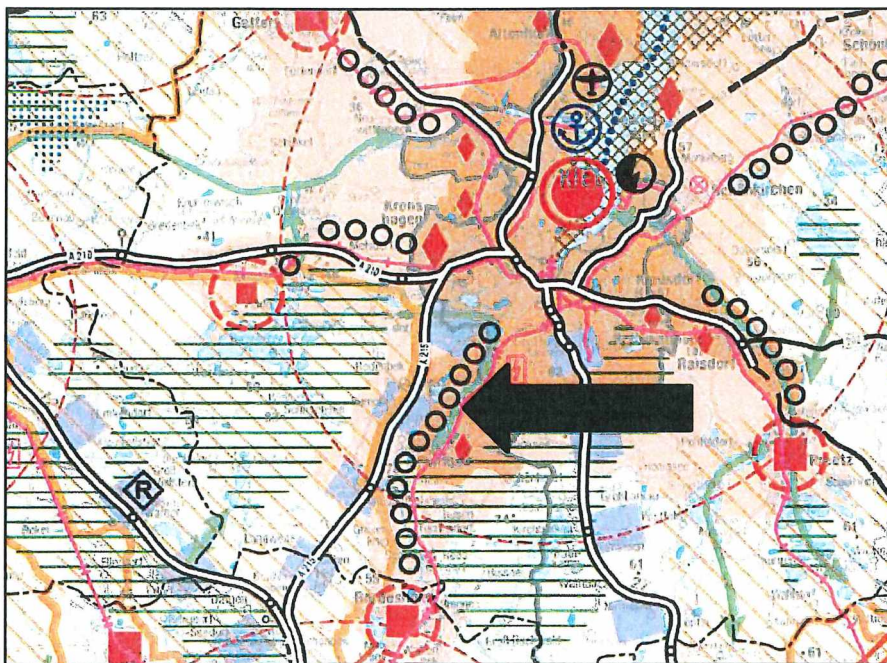


Abb.: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Regionalplan – Planungsraum III

Die Gemeinde Molfsee liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte) aus dem Jahr 2000. Ihr wird keine zentralörtliche Funktion im Ordnungsraum um Kiel zugeordnet und liegt innerhalb der Siedlungsentwicklungsachse Kiel - Bordesholm. Auf dieser Achse soll im Wesentlichen die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung vollzogen werden. Die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs zunächst keine raumordnerischen Zielsetzung für die Gemeinde Molfsee. Die nächstliegenden Zentren sind Flintbek (Stadttrandkern 2. Ordnung) und die Landeshauptstadt Kiel (Oberzentrum).

Die Bereiche rund um den Siedlungsraum Molfsee sind als Regionale Grünzüge kartiert, sowie im Westen ein Vorrangbiet für den Naturschutz.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbandes.

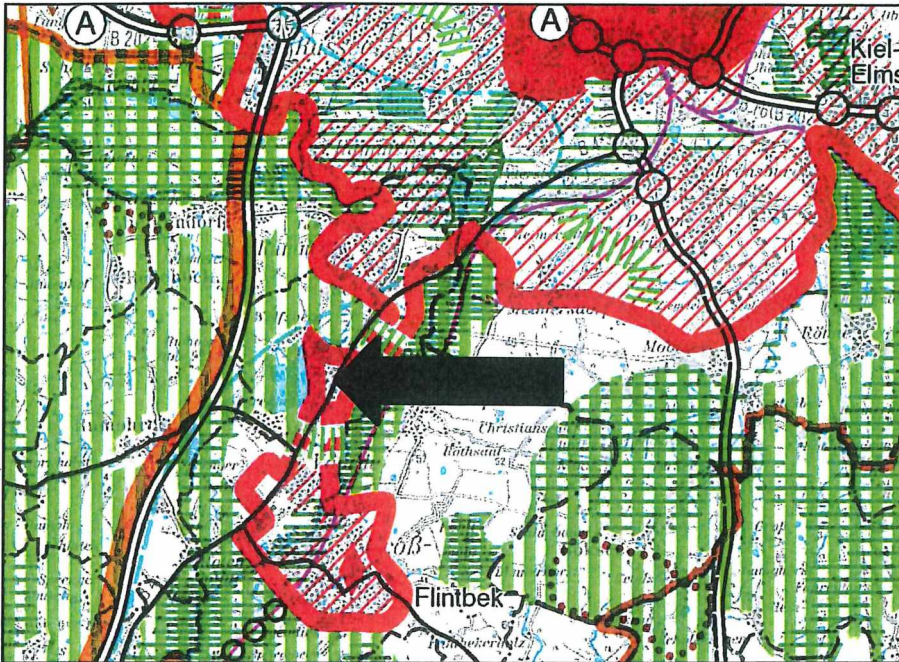


Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungsraum 3: Schleswig-Holstein Mitte) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets

Aspekte des Einzelhandels

Die raumordnerischen Aspekte des Einzelhandels werden gemäß LEP 2010 und RP 2000 des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum III beurteilt.

Das Zentralitätsgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 3Z: "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorzusehen.") ist vordergründig nicht erfüllt. Das Planvorhaben liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Siedlungsgebietes. Dennoch wird durch die Ansiedlung die Grundversorgungsfunktion für den Ortsteil Molfsee-Dorf wiederhergestellt. Seit der Schließung der ortsansässigen Nahversorger im Jahr 2015 ist die grundlegende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) nur eingeschränkt verfügbar. Durch die Neuansiedlung des Lebensmittelmarkts wird die fußläufige Nahversorgung langfristig sichergestellt. Da die Sicherstellung der Nahversorgung besonders im ländlichen Raum von großer Bedeutung ist und dieses Vorhaben grundlegend dazu beiträgt, ist das Zentralitätsgebot als erfüllt anzusehen.

Das Beeinträchtungsverbot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 4Z: "Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden. Darüber hinaus darf die Versorgungsfunktion beziehungsweise die Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren benachbarter Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.") wird erfüllt. Gemäß dem vorliegenden Verträglichkeitsgutachten werden keine Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit wesentlich beeinträchtigt. Die Umsatzverteilung von im Schnitt rd. 7% wird den stabilen Versorgungskern des Stadtrandkerns 2. Ordnung Flintbek und dem Lebensmittel-discounter LIDL im benachbarten Molfsee-Rammsee unwesentlich betreffen, da das Vorhaben hauptsächlich eine Stärkung der fußläufigen Nahversorgung des Ortsteils Molfsee-Dorf erzielt. Es erfolgt eine teilweise Rückholung der derzeitigen Kaufkraftabflüsse.

Das Kongruenzgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 5Z: "Art und Umfang solcher Einrichtungen müssen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen; die Gesamtstruktur des Einzelhandels muss der Bevölkerungszahl und der sortimentspezifischen Kaufkraft im Nah- beziehungsweise Verflechtungsbereich angemessen sein") wird erfüllt. Die durchgeführte Wirkungsanalyse des Verträglichkeitsgutachtens belegt, dass sich der Umsatz des Planvorhabens voraussichtlich zu rd. 65% aus Molfsee rekrutiert und damit keine negativen Auswirkungen im Verflechtungsbereich zu erwarten sind. Das Sortiment des geplanten Lebensmittelmarkts bezieht sich schwerpunktmäßig auf Produkte des nahversorgungsrelevanten Bedarfs.

Das städtebauliche und siedlungsstrukturelle Integrationsgebot (LEP 2010: Abs. 2.8 Ziffer 6Z: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig.“) wird erfüllt. Der Standort an der Hamburger Chaussee 15 diente jahrelang als Nahversorgungszentrum der Gemeinde. Das Planvorhaben liegt innerhalb des baulichen zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Ortschaft Molfsee-Dorf und ist umgeben von Wohnhäusern. Demnach ist es fußläufig sowie verkehrstechnisch durch die Hamburger Chaussee (L318) und den ÖPNV erreichbar.

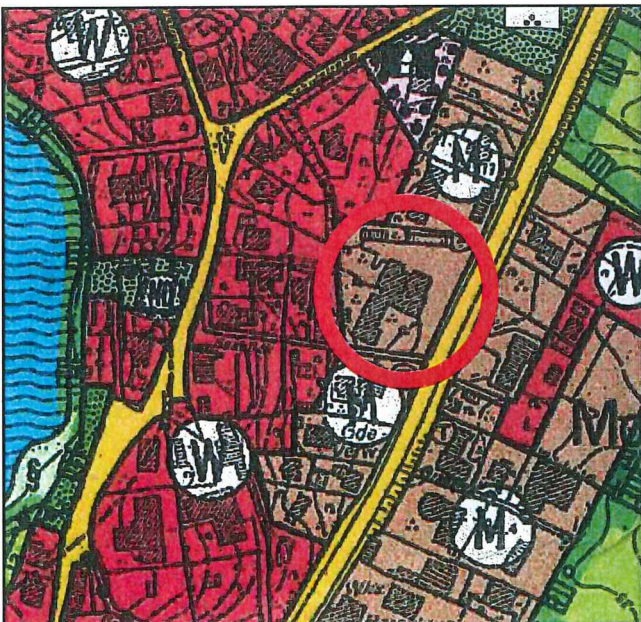
Fazit

Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes der Gemeinde Molfsee im Ortsteil Molfsee-Dorf. Die durch die Neuansiedlung auf den leerstehenden Flächen in der Hamburger Chaussee 15 angestrebte Stärkung der Nahversorgungsfunktion innerhalb der Gemeinde folgt den Vorgaben LEP 2010 und RP 2000 des Landes Schleswig-Holstein für den Planungsraum III.

Die Planung ist im Sinne des § 1 (4) BauGB vor diesem Hintergrund als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Molfsee ist seit dem 21.06.2006 rechtskräftig. Das Plangebiet stellt der FNP als Teil der gemischten Bauflächen (M) dar, die weitere Teile entlang der Hamburger Chaussee umfassen. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen (W) an.



Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Um eine Entwicklung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, muss dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ebenfalls geändert werden.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen FNP mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

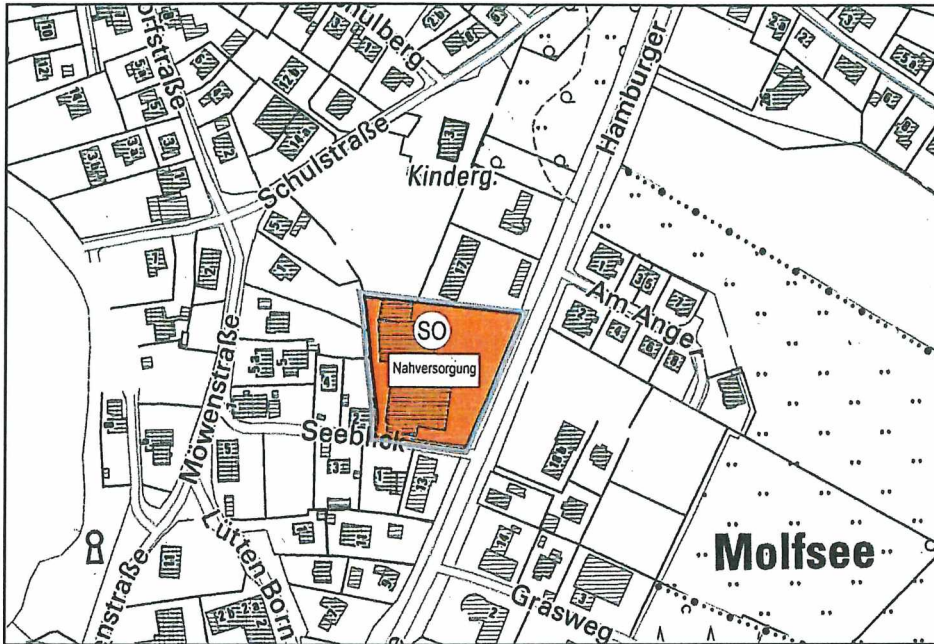


Abb.: geplante Änderung des FNP (ohne Maßstab)

3.3 Bestehendes Planrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee aus dem Jahr 2006 stellt das aktuelle Planrecht dar (Vgl. Kapitel 3.2). Das Plangebiet wird als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Ein Teil des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 32 „Gelände der alten Schule in Molfsee-Dorf“ überplant, der für den Bereich ein Mischgebiet, sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand und Einhausung der Anlieferung) festsetzt. Zur Überplanung des BP Nr. 32 siehe auch Kap. 1.2 dieser Begründung. Für den Rest des Plangebietes liegt kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

3.4 Neubauerfordernis / Sicherung des Standortes

Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist eine besondere Aufgabe der Kommunen und daher auch bei der Bauleitplanung besonders abzuwägen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB).

Der Lebensmitteleinzelhandel gehört mit seinem Warenangebot zum Kernbereich der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Lebensmittel gehören zu den Gütern des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Lebensmittelmärkten kommt eine besondere Bedeutung bei der Sicherung der Nahversorgung zu. Für die Bevölkerung von Molfsee hat der Standort schon früher eine Nahversorgungsfunktion erfüllt. Durch die Neuansiedlung des Penny-Marktes ist diese wesentliche Kernfunktion wieder wohnortnah hergestellt.

Damit die Nahversorgung der Bevölkerung Molfsees auch langfristig gesichert werden kann, ist ein Neubau der vorhandenen Gebäude notwendig. Zurzeit haben die vorhandenen Gebäude ca. zweimal 500 m² Verkaufsfläche. Ein Zusammenschluss dieser Hallen, um die gewünschte Verkaufsfläche von 1.000 m² zu erreichen, ist nur durch einen Neubau möglich. Nur so kann der Betrieb auch mittelfristig konkurrenzfähig bestehen bleiben.

Das Erfordernis des Neubaus ist nicht allein individuell durch diesen Marktbetreiber begründet, sondern eingebettet in allgemeine Tendenzen und Entwicklungen, die Anpassungen erfordern, um konkurrenzfähig und für Verbraucher attraktiv zu bleiben.

So ist eine stetige Vergrößerung der Verkaufsflächen eine schon lange anhaltende Tendenz, die den Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel begleitet. Kennzeichnend für die Veränderungen sind Vergrößerungstendenzen von Verbrauchermärkten zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie z.B. in der Nachbarortschaft Molfsee-Rammsee ein LIDL-Markt. Lebensmittelmärkte, die sich am Standort behaupten wollen, müssen sich demnach durch Vergrößerung der Verkaufsflächen an die Entwicklungen anpassen. Gründe dafür sind nicht nur Erfordernisse einer Diversifizierung, Vergrößerung und Umstrukturierung des Sortiments (z.B. durch wachsende Anteile von Bio-Produkten), sondern auch z.B. Aspekte der Barrierefreiheit und des Komforts, die sich auch in einer Verbreiterung der Verkehrsflächen zwischen den Regalen äußert.

Ein Lebensmittelsupermarkt hat üblicherweise ein Sortiment mit 1.000 bis 1.400 Artikeln. Die Sortimentsstruktur eines solchen Lebensmittelmarktes verlangt eine Verkaufsflächengröße, die bei Neuansiedlungen aus wirtschaftlichen Gründen heute bei ungefähr 1.200 m² liegen muss. Außerdem würde eine Neuansiedlung dem negativen Trend des Kaufkraftabzugs in die Nachbargemeinden und eine Verödung des Ortskerns durch Bestehenbleiben des Leerstandes entgegen steuern.²

Der beabsichtigte Neubau des Lebensmittelmarktes ist vor diesem Hintergrund wirtschaftlich begründet und nachvollziehbar.

Verträglichkeitsgutachten zu Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens

Um diese Neubau- und Wiederansiedlungserfordernis weitergehend zu überprüfen wurde ein „Verträglichkeitsgutachten zu Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens“ von der Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung Dr. Lademann & Partner mbH, Hamburg, durchgeführt.

Das Gutachten ergibt, dass die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment die Grundversorgung für den Ortsteil Molfsee-Dorf wiederherstellt. Der Einzugsbereich des Vorhabens bezieht sich mit 65% hauptsächlich auf Molfsee. Das Vorhaben wird bei einem voraussichtlichen Marktanteil von rd. 4% einen nahversorgungsrelevanten Umsatz von rd. 3,6 Mio. € generieren. Außerdem erzielt es eine Bindung bzw. Rückholung der bisherigen Kaufkraftabflüsse von rd. 2,8 Mio. €. Dabei entsteht eine Umsatzverteilung im Schnitt von 7%, die keine städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der umliegenden Nahversorgungsstrukturen erwarten lässt.

Weiterhin gilt der Standort inmitten der Ortslage Molfsee-Dorf als städtebaulich gut integriert. Es ist den Wohngebieten von Molfsee räumlich funktional direkt zugeordnet und an den ÖPNV angebunden.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Vorhaben als wohnortbezogener Nahversorger in der vorgesehenen Dimensionierung hinsichtlich Standort, Zweckbestimmung, Ausrichtung, Einzugsbereich und dem Angebot aus Gutachtersicht im Sinne der geprüften Merkmale des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sowie des LEP 2010 und insoweit auch in der Gemeinde Molfsee zulässig ist.

² Vgl. Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Einzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“, ZfBR 2002, 598

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

4.1 Art der baulichen Nutzung

Maßgebliche Baunutzungsverordnung ist die BauNVO 90.

Das nähere Umfeld des Plangebiets bildet einen Einzelhandels- und Dienstleistungsschwerpunkt für die wohnortnahe Versorgung innerhalb der Gemeinde Molfsee. Durch die bestehende Nutzung sowie die städtebauliche Dimensionierung sind Verdichtungsansätze zu erkennen, die das Areal vom übrigen Teil der Gemeinde abgrenzen und ein Nahversorgungszentrum der Gemeinde bilden. Demzufolge wird der Bereich des Lebensmittelmarktes als **Sondergebiet „Nahversorgung“** nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zweckbestimmung des Sondergebietes ist die Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung der Bevölkerung. Zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.000 m² der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen ist. Davon kann eine Kleinstfläche von bis zu 150 m² an eine weitere Konzession (Backshop mit kleiner Gastronomie) vermietet werden.

Die Ergebnisse der durchgeführten Einzelhandelsverträglichkeitsprüfung mit Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wurden hierbei berücksichtigt und die wohnortbezogene Nahversorgung der Gemeinde Molfsee wird gesichert, trotz des fehlenden Status als „zentrales Siedlungsgebiet“.

Bereits im Bestand ist ein **Funkmast** für den Mobilfunk innerhalb des Plangebietes vorhanden. Dieser soll im Zuge des Neubaus des Lebensmittelmarktes ebenfalls erneuert werden. Geplant ist die Errichtung im Bereich der künftigen Anlieferung am Hauptgebäude des Lebensmittelmarktes mit Verbindung zum Hauptgebäudekörper.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bezüglich der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse am Bestand sowie den geplanten baulichen Änderungen festgesetzt. Da es aktuell keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gibt, werden die Werte vorhabenbezogen festgesetzt, wobei die Integration in das vorhandene Ortsbild zu berücksichtigen ist.

Das zulässige Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse wird auf **ein Vollgeschoss** festgesetzt. Dadurch wird eine dem Einzelhandel angemessene Bebauungsstruktur angestrebt, bei der eine Nutzung der Obergeschosse nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Es ist im Sondergebiet städtebaulich ausreichend, die Höhenentwicklung der Baukörper über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse zu regeln, zumal in den örtlichen Bauvorschriften ergänzend die **maximale Sockelhöhe von 0,30 m** geregelt wird.

Für den Neubau des Nahversorgungszentrums ist es erforderlich, eine **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festzusetzen. Hierdurch soll eine im Rahmen der geplanten städtebaulichen Nutzung (Einzelhandel) und an die Umgebung angepasst, angemessene Verdichtung erreicht werden.

Nach den Bestimmungen des §19 BauNVO kann die GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Nebenanlagen um 50%, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Für Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet mit ihrem sehr hohen Stellplatzbedarf reicht diese Regelung nicht aus. Daher werden hier entsprechend §19(4) Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ im Sondergebiet „Nahversorgung“ **durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten** werden kann.

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine **maximale Gebäudehöhe** über Normalhöhen Null vorgesehen. Diese wird vorhabenbezogen auf **45 m über Normalhöhen Null**

festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht zum einen die Realisierung des neuen Lebensmittelmarktes mit seinen benötigten Raumhöhen, zum anderen soll eine städtebaulich unerwünschte Entwicklung mit nicht ortsbildtypischen Gebäudekörpern verhindert werden. Für den Funkmast wird eine maximale Höhe von 58 m über Normalhöhennull festgesetzt. Dies entspricht auch der bisherigen Höhe des alten Mastes.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die **Baugrenzen** innerhalb des Sondergebietes ermöglichen den vorhabenbezogenen Neubau des Lebensmittelmarktes in seiner geplanten Dimension. Der Abstand zu den angrenzenden Flurstücksgrenzen beträgt mindestens drei Meter, somit werden die einzuhaltenden Abstandsflächen berücksichtigt. Zur Hamburger Chaussee (L318) rückt die Baugrenze deutlich ein, um hier Flächen für die Unterbringung der benötigten Stellplätze zu sichern.

Bauliche Anlagen zum Immissionsschutz sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Im Sondergebiet „Nahversorgung“ ist es notwendig, die für die großflächigen Einzelhandelsbetriebe erforderlichen Gebäudelängen zuzulassen. Daher wird eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, aber abweichend Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

4.4 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Schleswig-Holstein

Außenwand- und Dachflächen, Dachneigungen

Außenwand- und Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das für Molfsee typische Ortsbild zu erhalten und weiter zu entwickeln. Daher werden Farben und Materialien vorgegeben, wie sie im Wesentlichen auch in der Umgebung des Plangebietes typisch sind.

Die Fassaden der Hauptgebäude sollen grundsätzlich durch Sichtmauerwerk in roten oder rotbraunen Tönen geprägt sein. Um den Gestaltungsspielraum nicht unverhältnismäßig einzuschränken und die stadträumliche Bedeutung des Verbrauchermarktes auch in seiner Gestaltung deutlich zu machen, können andere Materialien bis zu 50% der Fassadenfläche einnehmen.

Bei den Dächern sollen ortstypische Pfannendeckungen in roten bis rotbraunen Farbtönen oder anthrazit verwendet werden, sofern es sich um Dächer mit mindestens 22 Grad Dachneigung handelt.

Zur Förderung von Solarenergie sind Photovoltaikanlagen ausdrücklich erwünscht und werden daher auch allgemein zugelassen.

Werbeanlagen

Von Werbeanlagen können besondere Störwirkungen ausgehen, die nicht nur das Ortsbild betreffen, sondern – bei Wechsellichtanlagen und nächtlicher Beleuchtung – auch die benachbarte Wohnbevölkerung stören können. Im Änderungsbereich werden Werbeanlagen an Gebäuden daher nur an den senkrechten Fassaden zugelassen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Gesamthöhe von 6m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon von Flaggen und Fahnenmaste. Werbeanlagen mit Wechsellichteffekten werden ausgeschlossen.

4.5 Verkehr

Erschließung des Plangebietes – Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist von Osten über die Landesstraße Hamburger Chaussee (L318) über zwei Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen. Das Grundstück ist über eine dritte Zufahrt mit der südlich am Plangebiet verlaufenden Straße Seeblick verbunden.

Zulieferverkehr

Die Zulieferung erfolgt künftig im südlichen Grundstücksbereich über die südliche Ein- und Ausfahrt an der Hamburger Chaussee. Da diese Zufahrt schon von den vorher ansässigen Lebensmittelmärkten für die Zulieferung genutzt wurde, sind die Auswirkungen auf die Hamburger Chaussee zumutbar.

Stellplätze

Erforderliche **Stellplätze** werden im gesamten Plangebiet **auch außerhalb der Baugrenzen** zugelassen, damit eine angemessene Strukturierung ermöglicht wird. Der Bau eines Verbrauchermarkts erfordert den Nachweis von zusätzlichen Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze müssen im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Im Bebauungsplan werden keine Flächen für Stellplätze umgrenzt, um der Organisation auf dem Grundstück keine zu engen Grenzen zu setzen. Eine genaue Bestimmung von Stellplatzflächen ist aus städtebaulichen Gründen auch nicht erforderlich.

4.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Die vorhandene Gehölzreihe im rückwärtigen Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes soll als Lebensraumpotentialfläche für geschützte europäische Arten dauerhaft erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Dazu wird eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Alle Einzelbäume innerhalb dieser Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen ist an gleicher Stelle, bzw. im Umkreis von 10 m gleichartiger Ersatz (mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Straßenraum vorhanden, die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nutzung bereits angeschlossen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Kapazitäten der vorhandenen Netze ausreichen, um den gegenüber der vorhandenen Nutzung ggf. entstehenden Mehrbedarf aufzunehmen.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch die im Straßenraum vorhandenen Leitungen des Wasserwerkes Molfsee gesichert. Die Neubebauung wird an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist für den geplanten Neubau sicherzustellen. Dazu sind ausreichend Löschwasserhydranten vorzusehen. Außerdem sind ausreichend Feuerwehrlächen gemäß DIN 14090 vorzuhalten.

Oberflächen- und Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an das vorhandene Schmutzwassersystem in die zwei Wassereinleitungsstellen (Flintbek und Rummoor) eingeleitet und in eine Kläranlage abgeführt. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird der Umgang mit dem Oberflächen- und Schmutzwasser geregelt.

Versorgung mit elektrischer Energie

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kiel angeschlossen.

Gasversorgung

Das Plangebiet ist an die vorhandenen Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kiel angeschlossen.

Telekommunikation

Die Bereitstellung der Leitungen für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt über einen Netzbetreiber.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Kreis Rendsburg-Eckernförde, der die Entleerung der Hausmüllbehälter der Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde mbH (AWR) übertragen hat. Die Abfallbeseitigung im Plangebiet wird als gesichert angesehen. Die Abfallbehälter sind an der Straße zur Abfuhr bereitzustellen. Die Festsetzung von Mülltonnen-Standorten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzung von Gehölzen

Als Ersatz für die Beseitigung vorhandener Gehölzstrukturen für den Neubau des Lebensmittelmarktes werden neue Baumpflanzungen vorgesehen. Für **je 6 Stellplätze ist ein Baum** im Plangebiet zu pflanzen. Die Pflanzungen müssen nicht unmittelbar auf den Stellplatzanlagen erfolgen, da den Bäumen an anderer Stelle ggf. bessere Standort- und Wachstumsbedingungen geboten werden können. Pflanzenarten sowie Pflanzqualität werden für alle Anpflanzungen durch die textliche Festsetzung Nr. 4 vorgegeben.

Pflanzliste

Straßenbäume und kleinkronige Bäume: *Stieleiche (Quercus robur)*, *Bergahorn (Acer pseudoplatanus)*, *Feld-Ahorn (Acer campestre)*, *Eingriffeliger-Weißdorn (Crataegus monogyna)*, *Eberesche (Sorbus aucuparia)*, *Winter-Linde (Tilia Cordata)*, *Hainbuche (Carpinus betulus)*.

Bäume sollten als Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt und einem Stammumfang von 16-18 cm gepflanzt werden. Bei Verlust ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen in der gleichen Art und Qualität an gleicher Stelle zu schaffen. Die Anpflanzungen müssen im Herbst, nach Beginn der Baumaßnahmen durchgeführt werden.

4.9 Immissionsschutz

Lärmimmissionen

Im Sondergebiet ergibt sich als Folge des großflächigen Einzelhandelsbetriebes, durch erhöhten Kundenverkehr sowie die am Neubau erforderliche Anlieferung, eine mögliche Erhöhung der Immissionsschutzwerte für die benachbarte Bebauung. Zur Überprüfung dieser möglichen Überschreitung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Planungsbüro für Lärm-schutz GmbH, Stand Februar 2017, erstellt.

Die Untersuchung ergibt, dass die zu erwartende Lärmbelastigung an der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung unter Berücksichtigung der von der zukünftigen gewerblichen Nutzung des geplanten Lebensmittelmarktes ausgehenden Emissionen mit zwei Ausnahmen über den zulässigen Immissionsrichtwerten liegt, die je nach vorgegebener Gebietsausweisung bzw. -einstufung berücksichtigt wurden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zugrunde gelegte Annahme mit einer Bewegungshäufigkeit N von 1,64 Bewegungen je m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde für die Situation in

Molfsee ungünstig ist und damit auch die maximal mögliche Bewegung auf dem Kunden- Parkplatz auf der Grundlage bayerischen Parkplatzlärmmessung 2007 berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse liegen auf der sicheren Seite.

Die Berechnungsergebnisse zeigen auf, dass die Bewegungen der Pkw auf dem Kunden-Parkplatz des Penny Marktes sowie das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen (EKW) in der Sammelbox den Beurteilungspegel, insbesondere nördlich des Bauvorhabens bestimmen.

Die als maximal ermittelte Lärmbelastung beträgt an der nördlich des zum geplanten Lebensmittelmarktes zugehörigen Kunden-Parkplatz angrenzenden Wohnbebauung (MI), im Wesentlichen in Verbindung mit der Nutzung des Kundenparkplatzes und der Einkaufswagen-Sammelbox 64 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts im Bereich des IO 02 (Hamburger Chaussee 17) Im Bereich, der nordöstlich vom Bauvorhaben gelegenen Wohnbauflächen mit dem Schutzanspruch WA, ergibt sich eine zu erwartende Lärmbelastung in Höhe von 59 dB(A) tagsüber und 41 dB(A) nachts am IO 04 (Schulstraße 3b) (vgl. Lageplan zur schalltechnischen Untersuchung, Planungsbüro für Lärmschutz GmbH, 2017).

Der Richtwert im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens wird nur an diesen beiden Gebäuden tags und nachts überschritten. Für alle weiteren Immissionsorte (IO) kann nahezu die Irrelevanz nachgewiesen werden.

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 nach der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes gewährleisten zu können, sind nachfolgende Lärmschutzmaßnahmen mit dem Neubau des Penny Marktes durchzuführen bzw. zu berücksichtigen:

1. Anlieferungen sind zwischen 22.00 und 06.00 Uhr nicht möglich – Nachtanlieferung.
2. Die Außengeräte der Kälte sind in der eingehausten Anlieferung zu installieren.
3. Die Einkaufswagen-Sammelbox in einzuhausen – Schalldämm-Maß mind. 10 dB(A).
4. Die Einkaufswagen sind als lärmarme Einkaufswagen einzusetzen. Dies entspricht dem Stand der Technik.
5. Errichtung einer 3,0 m hohen Lärmschutzwand entlang der nördlichen Abgrenzung des Kunden-Parkplatzes, Schalldämm-Maß mind. 24 dB(A). Bezugspunkt für die Mauerhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Neubaus und liegt bei 35,15 m über NHN.

Mit diesen oben genannten Lärmschutzmaßnahmen kann die Einhaltung der zul. Richtwerte bzw. die Irrelevanz gemäß TA Lärm/08.98 gewährleistet werden. Durch die textliche Festsetzung Nr. 5 werden diese Punkte planungsrechtlich gesichert.

Die Lage der Lärmschutzwand ist durch die Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt. Da die Bauweise und das zu verwendende System zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgelegt ist, es kann hier noch zu geringfügigen Anpassungen des Verlaufs kommen. Daher ist der Umgrenzungsbereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung etwas größer gestaltet.

5 Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Für weitere Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung siehe Umweltbericht, Teil B der Begründung.

6 Hinweise

Artenschutz

Das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen ist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten. Im Zuge des Abbruchs der vorhandenen Gebäude besteht die Pflicht zur Überprüfung auf mögliche Fledermausquartiere innerhalb der Gebäudestrukturen. Die Überprüfung macht erst Sinn wenn der Abbruch kurz bevor steht, da sich vom jetzigen Zeitpunkt bis zum Abbruch Fledermäuse einnisten könnten. Es gilt das Tötungsverbot.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zum Erreichen der Planungsziele nicht erforderlich.

7.2 Kosten und Durchführungsvertrag

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen ist, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin in einem Durchführungsvertrag nach Maßgabe des § 12 BauGB zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen. Im Einzelnen enthält der Vertrag folgende Eckdaten:

- Beschreibung des Vorhabens
- Frist zur Durchführung des Vorhabens
- Übernahme sämtlicher anfallenden Planungsleistungen / -kosten durch die Vorhabenträgerin.
- Pflicht zur Herstellung der Zu- und Abfahrten sowie Anpassung des öffentlichen Verkehrsflächen (Gehwege / Parkstreifen) auf Kosten der Vorhabenträgerin, sofern erforderlich
- Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, sofern erforderlich
- ggf. Kampfmittelräumung
- Regelungen zur Haftung, zu Sicherheiten und zur technischen Abnahme für die Maßnahmen im öffentlichen Raum.

Grundlage ist der Erschließungs- und Vorhabenplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist (Lageplan siehe Anlagen).

8 Flächenangaben

Fläche	Bestand ca. (ha)		Planung ca. (ha)	
vBP Nr. 36 „Hamburger Chaussee 15“	unbeplanter Innenbereich	0,53	Sondergebiet „Nahversorgung“	0,53
Gesamt				0,53

Plan und Begründung wurden ausgearbeitet vom Büro Cappel + Kranzhoff im Auftrag und Einvernehmen der Gemeinde Molfsee.

Teil A: Begründung und Abwägung wurde am 14.12.2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Molfsee, den 22.04.2024

Unterschrift/Siegel


Timo Boss
Bürgermeister



Gemeinde Molfsee – Amt Molfsee - Kreis Rendsburg-Eckernförde

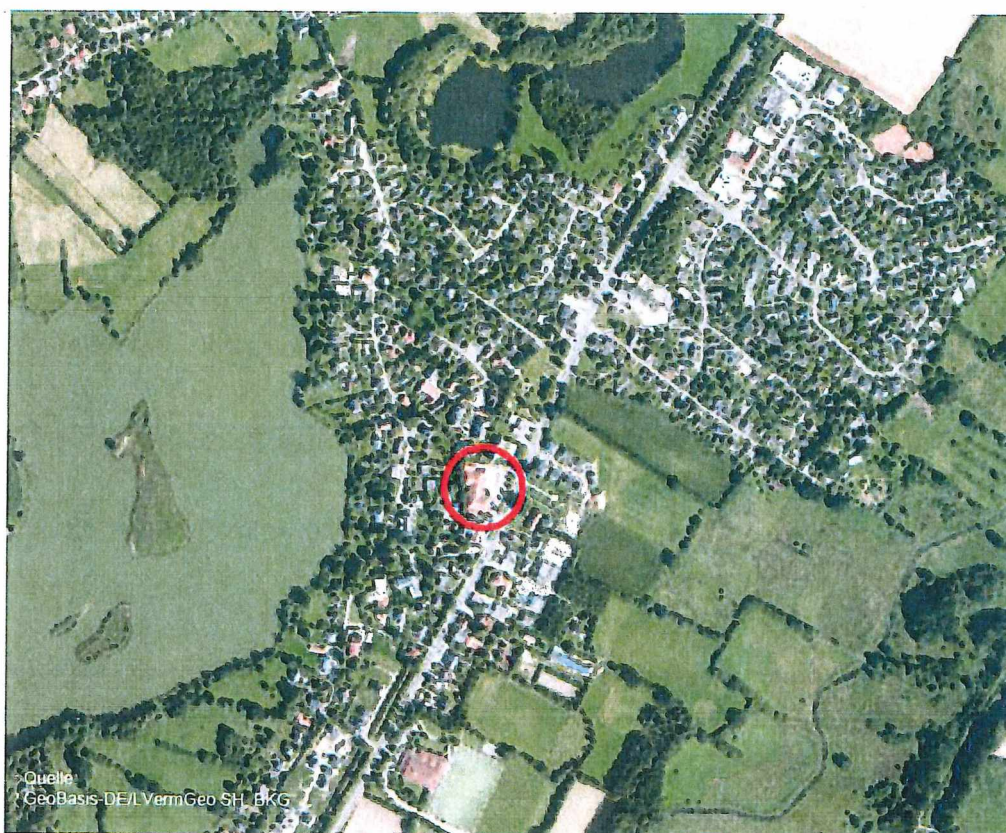
2. Änderung des Flächennutzungsplans

sowie

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 "Hamburger Chaussee 15"

(Teil A: Begründung und Abwägung)

Teil B der Begründung: Gemeinsamer Umweltbericht



Stand: Urschrift, Dezember 2017



Gemeinde Molfsee

Mielkendorfer Weg 2
24113 Molfsee
Tel. 0431 / 65 00-90, Fax - 65 09-14

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Büro Hamburg
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 / 380 375-670 Fax -671

mail@ck-stadtplanung.de

Bearbeitung: P. Kranzhoff, L. Kallischko

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1. Inhalt und Ziele der Planung	1
1.1.1. Angaben zum Bestand	1
1.1.2. Ziele der Planung	1
1.1.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP).....	1
1.1.4. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	1
1.1.5. Bedarf an Grund und Boden / Aussagen zur Eingriffsregelung.....	2
1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen.....	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	5
2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung.....	5
2.1.1. Tiere und Pflanzen	5
2.1.2. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete.....	5
2.1.3. Artenschutz	5
2.1.4. Boden	6
2.1.5. Wasser.....	7
2.1.6. Luft und Klima	7
2.1.7. Orts- und Landschaftsbild	8
2.1.8. Mensch und Siedlung.....	8
2.1.9. Kultur- und Sachgüter	9
2.1.10. Wechselwirkung	10
2.1.11. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	11
3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....	12
3.1. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	12
3.1.1. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung	12
3.1.2. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung	13
3.2. Alternative Planungsmöglichkeiten	13
3.3. Beachtung der Bodenschutzklausel	13
4. Zusätzlichen Angaben.....	13
4.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.....	13
4.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	13
5. Zusammenfassung.....	13

1. Einleitung

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 a-j und § 1a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange darzulegen. Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf Grund der Vorgaben des § 2 (4) und § 2a BauGB. Die Struktur ergibt sich aus der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, in Verbindung mit § 1 (7) und § 1a BauGB.

1.1. Inhalt und Ziele der Planung

1.1.1. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt westlich der Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee (L318) und nördlich der Straße Seeblick. Das vorhandene Grundstück ist direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen der L318 und der Straße Seeblick angebunden. Das Plangebiet ist in der Ortsmitte von Molfsee gelegen und umfasst den Standort des leerstehenden Nahversorgungszentrums.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine dörflich gemischte Bebauung mit Einfamilienhäusern und Einzelhandels- sowie Dienstleistungsbetrieben geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Molfsee.

Das Plangebiet selbst ist durch den leerstehenden Gebäudekomplex zweier Lebensmittelmärkte nebst Stellplätzen, Zufahrt und Anlieferung geprägt. Der Anlieferverkehr wurde derzeit über die Zufahrt Hamburger Chaussee (L318) abgewickelt.

Das gesamte Plangebiet weist nutzungsbedingt bereits einen hohen Grad der Bodenversiegelung auf.

1.1.2. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans soll die grundzentrale Versorgung in der Gemeinde Molfsee wieder hergestellt werden. Dazu sind eine Neuansiedlung des Lebensmittelmarktes und ein Neubau der vorhandenen Bebauung durch Anpassung an die heutigen Standards erforderlich. Da dieser Standort jahrelang der Gemeinde mit ihren Ortsteilen Molfsee-Dorf, Rammsee und Schulensee als Nahversorgungszentrum diente, ist eine Rückführung und Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort anzustreben und zu sichern. Erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sollen vermieden und die Verträglichkeit des Vorhabens mit den angrenzenden Nutzungen gesichert werden.

Im Einzelnen verfolgt die Gemeinde Molfsee mit der Planung die folgenden Ziele:

- Wiederherstellung und Sicherung der wohnortbezogenen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Wiederbelebung des Leerstandes durch Zuführung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung,
- Sicherstellung einer der Lage entsprechenden Bebauung.

1.1.3. Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Molfsee ist seit dem 21.06.2006 rechtskräftig. Das Plangebiet stellt der FNP als Teil der gemischten Bauflächen (M) dar, die weitere Teile entlang der Hamburger Chaussee umfassen. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen (W) an.

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP ab. Um eine Entwicklung aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu gewährleisten, muss dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB ebenfalls geändert werden.

1.1.4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Nahversorgung“ nach § 11 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 fest. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.000 m² der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen ist. Bereits im Bestand ist ein Funkmast für den Mobilfunk innerhalb des Plangebietes vorhanden. Dieser soll im Zuge des Neubaus des Lebensmittelmarktes ebenfalls erneuert werden. Geplant ist die Errichtung im Bereich der künftigen Anlieferung am Hauptgebäude des Lebensmittelmarktes mit Verbindung zum Hauptgebäudekörper.

Auf Grund der vorhandenen Versiegelung und des Stellplatzbedarfs ist entsprechend §19 Abs.4 Satz 3 BauNVO abweichend bestimmt, dass die GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden kann. Die maximale Gebäudehöhe ist aus 45m über Normalhöhennull festgesetzt. Für den Funkmast wird eine maximale Höhe von 58 m über Normalhöhennull festgesetzt.

Weiterhin sind bauliche Anlagen zum Immissionsschutz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäudelängen von über 50 m möglich sind.

Die vorhandene Gehölzreihe im rückwärtigen Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes soll als Lebensraumpotentialfläche für geschützte europäische Arten dauerhaft erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Dazu wird eine Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Alle Einzelbäume innerhalb dieser Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Einzelbäumen ist an gleicher Stelle, bzw. im Umkreis von 10 m gleichartiger Ersatz (mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

1.1.5. Bedarf an Grund und Boden / Aussagen zur Eingriffsregelung

Das Plangebiet umfasst ca. 5.349 m² (0,53 ha) Sondergebietsfläche.

Nutzung	Größe ca. (m ²)
Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“	5.349
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	5.349

Das festgesetzte Sondergebiet liegt städtebaulich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Für die im Bestand vorhandene, bereits genehmigte Bebauung innerhalb des Plangebietes gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus an diesen Stellen kein Ausgleichserfordernis erwächst. Durch die festgesetzte GRZ wird auch sichergestellt, dass sich Eingriffe nur auf die bereits im Bestand versiegelten Flächen beschränken. Es bedarf hierzu also keiner detaillierten Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen können demnach durch Überplanung und Erschließung **maximal ca. 4.814 m² (5.349 m² x 90 %)** Bodenfläche dauerhaft neu versiegelt werden. Für die zusätzlich durch den Bebauungsplan ermöglichte Überbauung von Bodenfläche gilt jedoch, dass diese aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes

ausschließlich in Bereichen ermöglicht wird, die planungsrechtlich als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen sind.

Ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB ist daher insgesamt nicht erforderlich.

1.2. Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetz	Umweltschutzziel
Baugesetzbuch (BauGB)	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc.</p> <p>§ 1a Abs. 2 Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden</p> <p>§ 1a Abs. 3 Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen</p>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	<p>§ 1 Abs. 1 "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)."</p> <p>§ 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“</p> <p>§ 15 Abs. 1 „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“</p> <p>§ 15 Abs. 2 „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“</p> <p>§ 18 Abs. 1 „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“</p> <p>§ 34 Abs. 1 „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“</p> <p>§ 34 Abs. 2 „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“</p> <p>§ 34 Abs. 3 „Abweichend von Abs. 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es</p>

Fachgesetz	Umweltschutzziel
	1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	§ 1a Abs. 1 "Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird."
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. „Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 Abs. 1 Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden. § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr.5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Übergeordnete Planung / Fachplanung	Umweltschutzziel / Darstellungen
Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)	Molfsee ist dem Ordnungsraum Kiel zugeordnet und liegt entlang der Siedlungsentwicklungssachse Kiel – Bordesholm sowie der Landesentwicklungssachse A215. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang
Regionalplan – Planungsraum III 2000	Molfsee ist dem Ordnungsraum Kiel zugeordnet und liegt entlang der Siedlungsentwicklungssachse Kiel – Bordesholm. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2000	Es werden keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen. Unter dem Aspekt Siedlungen (5.1) wird festgestellt, dass eine Bau- und Siedlungstätigkeit in die offene Landschaft zu begrenzen ist (sparsamer Bodenverbrauch).
Flächennutzungsplan (FNP)	Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar.

Die genannten Umweltschutzziele wurden insbesondere berücksichtigt durch:

- Überplanung bereits versiegelter Strukturen,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung auf das notwendige Maß,
- Festsetzung zum Erhalt wertvoller Grünstrukturen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

2.1.1. Tiere und Pflanzen

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt, Pflanzenwelt: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP, bestehende Nutzungen
Bestand / Empfindlichkeit	LRP: keine standortspezifischen Aussagen. HvNv: Erlen-Stieleichenwald Schützenswerter Strauch- und Gehölzstreifen am westlichen Plangebietsrand ist laut Kartierung der UNB Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Wasserfledermaus und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG besonders geschützt. Im tierökologischen Kurzgutachten zum Bebauungsplan werden keine Brutplätze für Vögel, Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt.
Vorbelastungen	Durch die bestehende Versiegelung und die Lage im Siedlungsbereich ist das Plangebiet in seiner Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Insgesamt ist das Potential als Lebensraum für alle Tierarten als gering einzuschätzen. Lediglich einzelne Gehölzstrukturen und der Strauch-Gehölzstreifen am westlichen Rand bilden einen potentiellen Lebensraum für Tiere.
Erhebliche Auswirkungen der Planung	Durch die Planung wird keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ermöglicht. Der vorhandene Gehölzstreifen im rückwärtigen Bereich des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert. Im Zuge des Umbaus abgängige Gehölze entlang der Hamburger Chaussee oder auf der bisherigen Stellplatzfläche werden durch Neupflanzungen ersetzt. Somit ist ein weiterer Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht absehbar.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9). Planungsrechtliche Sicherung sowie Ersatz/Neupflanzung abgängiger Gehölze. Vorhabenträger wird angeregt Fledermauskästen oder weitere Nisthilfen innerhalb des Plangebietes, zur Brutunterstützung der vorkommenden Arten, anzubringen. Hinweis auf das Tötungs- und Verletzungsverbot. Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung in der Schutzzeit (1. März bis 30. September)
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

2.1.2. FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden sich weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete. Da ein erheblicher Eingriff in ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht stattfindet, ist mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig.

2.1.3. Artenschutz

Zur Untersuchung des Plangebietes und Umgebungsflächen nach Augenschein hinsichtlich Lebensraumpotenzial und aktuellen Vorkommen europäisch geschützter Tierarten und deren

Lebensstätten durch Ortsbegehung, sowie eine Bewertung zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung des Vorhabens wurde ein tierökologisches Kurzgutachten vom Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg (Stand: 31.07.2017) erstellt.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die untersuchten Laubbäume keine geeigneten Strukturen zur Nutzung als Brutstandort für Vögel sowie Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse vorweisen.

Bei der Umsetzung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote Nr. 2, 3 und 4 nicht verstoßen wird. Als Vermeidungsmaßnahme gegen mögliche Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist das Entfernen von Bäumen, Hecken und anderen Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Schutzzeit (1. März bis 30. September) verboten. Mit dem Beachten dieser Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung wird dem Verbot der Tötung und Verletzung von Tieren Rechnung getragen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

2.1.4. Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP Altlasten und Ablagerungen: Landwirtschafts- und Umweltatlas, ausgeübte und frühere Nutzungen soweit bekannt
Bestand / Empfindlichkeit	Naturraum: Schleswig-Holsteinisches Hügelland, Hüttener und Duvenstedter Berge Geologie: Moränenmaterial Bodenart: Pseudogley bis Parabraunerde (aus Fließerde) über Geschiebelehm /-mergel. Hervorgegangen aus der Weichsel-Kalkzeit, mergeliges Lockergestein und Stauwasserboden. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen.
Vorbelastungen	Der Boden ist auf Grund der Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt vorbelastet. Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Altlasten bzw. Ablagerungen.
Erhebliche Auswirkungen der Planung	Durch die Planung wird keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ermöglicht, als nicht schon im Bestand vorhanden ist.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung (Weiternutzung der Bestandsstrukturen). Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9). Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden. Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

2.1.5. Wasser

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Grundwasser: Landwirtschafts- und Umweltatlas Oberflächenwasser: Landwirtschafts- und Umweltatlas Altlasten und Altablagerungen: Landwirtschafts- und Umweltatlas, ausgeübte und frühere Nutzungen soweit bekannt
Bestand / Empfindlichkeit	Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebiets (Ebene 2). Grundwasserkörper: HGWL, tiefe Grundwasserkörper, gefährdete Grundwasserkörper Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Für das Plangebiet gibt es keine Hinweise oder Verdacht auf Altlasten bzw. Altablagerungen.
Vorbelastungen	Regenwasserversickerung bereits durch vorhandene Bebauung/Versiegelung stark eingeschränkt. Es bestehen ggf. Einschränkungen in der Grundwasserneubildung durch die umliegenden und im Plangebiet vorhandenen Siedlungsbereiche.
Erhebliche Auswirkungen der Planung	Da durch die Planung nicht mehr Oberflächen versiegelt werden können, als im Bestand bereits vorhanden, ist sind erhebliche Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt durch die Planung (Verminderung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) nicht absehbar.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung (Weiternutzung der Bestandsstrukturen). Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9). Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet.
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

2.1.6. Luft und Klima

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, Landwirtschafts- und Umweltatlas Emissionsquellen: Flächennutzungsplan
Bestand / Empfindlichkeit	Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Das Plangebiet ist bezüglich des Schutzgutes Luft und Klima als gering empfindlich anzusehen.
Vorbelastungen	Vorbelastungen des Mikroklimas aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges mit hohen Anteil versiegelter Flächen.
Erhebliche Auswirkungen der Planung	Keine Beeinflussung des Mikroklimas, da keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht wird. Insgesamt wird die Beeinflussung als unerheblich bewertet.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Begrenzung der Versiegelung durch sparsame Erschließung und Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Maß. Begrünung der Stellplatzanlage und Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet.
Maßnahmen zum Ausgleich	Es ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.

2.1.7. Orts- und Landschaftsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: LRP Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme
Bestand / Empfindlichkeit	Landschaftsbild: da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Ortsbild: heterogene Bebauungsstruktur, Plangebiet liegt in einen Verbundbereich mit ergänzenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsstrukturen an einer Hauptverkehrsstraße (L318) Insgesamt keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Das Ortsbild ist als wenig empfindlich gegenüber der Planung zu bewerten.
Vorbelastungen	Vorbelastungen durch die vorhandene Bebauung und die benachbarten Nutzungen.
Erhebliche Auswirkungen der Planung	Keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf Grund der innerörtlichen Lage. Auswirkungen auf das Ortsbild werden insgesamt als unerheblich bewertet.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Begrenzung der Höhenentwicklung der neuen Bebauung. Baugestalterische Vorgaben zur Einfügung der geplanten Bebauung in das Ortsbild. Anpflanzungen von zusätzlichen Bäumen und Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes.
Maßnahmen zum Ausgleich	Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

2.1.8. Mensch und Siedlung

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Immissionsschutz, Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RP, FNP, Schalltechnische Untersuchung
Bestand / Empfindlichkeit	RP: innerhalb der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm, Lage an überregionaler Straßenverbindung, Hamburger Chaussee (L318) Von der geplanten Nutzung gehen Schallimmissionen aus, von denen die angrenzende Wohnbebauung betroffen ist. Der Schutzanspruch der im Umfeld befindlichen Wohngebäude richtet sich nach der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Immissionsortes, hiernach sollten gemäß TA Lärm/08.98 in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts bzw. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Mischgebieten nicht überschritten werden. Nicht an allen Immissionsorten werden diese Werte eingehalten, somit ist eine Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch gegenüber der Planung gegeben.
Vorbelastungen	Eine Vorbelastung besteht durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs an der Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee.
Erhebliche Auswirkungen der Planung	Erhebliche Auswirkungen aus das Schutzgut Mensch auf Grund von Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes erwartet.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an der nördlichen Seite des Plangebietes) im Bebauungsplan zur Einhaltung der maximalen Richtwerte gemäß TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung.
Maßnahmen zum Ausgleich	Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

2.1.9. Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Kulturdenkmale: LRP
Bestand / Empfindlichkeit	Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Auch besteht nach derzeitiger Kenntnis kein Verdacht auf das Vorhandensein von Fundstellen. Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Baudenkmale.
Vorbelastungen	Vorbelastungen bestehen durch die Nutzung als ehemaliger Einzelhandelsstandort innerhalb der Gemeinde.
Erhebliche Auswirkungen der Planung	Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen	Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.
Maßnahmen zum Ausgleich	Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich.

2.1.10. Wechselwirkung

Wirkfaktor ⇒	Mensch	Tiere / Pflanzen	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
wirkt auf ↓							
Mensch	Abhängigkeit der Erholungsfunktion von Störungsarmut und Zugänglichkeit	Vielfalt der Arten und Strukturen verbessern Erholungswirkung	Standort für Kulturpflanzen, Lebens- und Arbeitsraum	Potenzielles Trinkwasser; Gewässer und Gräben erhöhen Erholungsfunktion	Frisch- und Kaltluftversorgung der umliegenden Siedlungsflächen	Erholung abhängig von attraktiver Landschaft	Erhöht Attraktivität als Erholungsraum (Allee, Feldhecken)
Tiere / Pflanzen	Intensive (Garten-) Nutzung und Verkehr als Störfaktor für Tiere und Pflanzen	Einfluss der Vegetation auf die Tierwelt	Boden als Lebensraum	Einfluss des Bodenwasserhaushalts auf die Vegetation	Einfluss auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere	Vernetzung von Lebensräumen; Größe unzerschnittener Lebensräume	Potenzieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen (alte Bäume, Gräben, Hecken)
Boden	Einfluss auf Bodenerosion durch Bewirtschaftung; Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung	ganzjährige Vegetationsdecke erhöht Erosionsschutz		Einfluss auf Bodenentstehung; Zusammensetzung und Erosion	Einfluss auf Bodenentstehung; Erosion durch Wind und Niederschlag		Bodennutzung prägt die Bodenform
Wasser	Einfluss auf Versickerung durch Versiegelung	Vegetation erhöht Wasserspeicherung und Filterfähigkeit des Bodens	Schadstofffilter und -puffer; Ausgleichskörper im Wasserhaushalt; Durchlässigkeit zur Grundwasserneubildung		Einfluss auf Grundwasserneubildung (Niederschläge, Verdunstungsrate etc.)		Wasserführung (Gräben, Drainage) beeinträchtigt Wasserhaushalt
Klima/Luft	Belastung durch Verkehrsemissionen / Schadstoffausstoß	Gehölze wirken Wind hemmend, klimatisch ausgleichend, Schadstoff filternd	Bodenrelief bestimmt Kleinklima	Einfluss durch Niederschlag und Verdunstung			
Landschaft	Nutzung prägt das Landschaftsbild (Bebauung, Gärten, Wiese)	Artenreichtum und Strukturvielfalt als Charakteristikum von Natürlichkeit und Schönheit	Relief prägt Landschaftsbild	Gräben als Element für Landschaftsstruktur; Wasser beeinflusst Nutzung	Einfluss auf Standortfaktoren für Vegetation		prägen potenziell das Landschaftsbild
Kultur- + Sachgüter	Historische Nutzungen (z.B. Bauten) und Hinterlassenschaften (Bodendenkmale)	Anbau von Nutzpflanzen	Konserviert (Bodendenkmale); Lagerstätte von Bodenschätzen	Einfluss auf Nutzung und Notwendigkeit von Vorkehrungen (z.B. Gräben)	Einfluss auf Nutzungen und Notwendigkeit von Vorkehrungen (z.B. Knicks)	Einfluss durch Potenziale für Nutzungsmöglichkeiten	

Da nicht alle Wirkfaktoren durch die Planung betroffen sind, kommen auch nicht alle aufgeführten Wechselwirkungen als Auswirkungen der Planung zum Tragen. Besonders relevant sind die folgenden Wechselwirkungen, die insbesondere durch Wiedernutzbarmachung der Fläche entstehen:

- Belastung der umliegenden Wohnbebauung durch erhöhte Verkehrsemissionen (Lärmbelastung),
- Einfluss auf den Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Gehölzrodung.

2.1.11. Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Pflanzen/ Biotope	Verlust von naturfernen Biotopen Planungsrechtliche Sicherung des Gehölzstreifens Baumneupflanzungen	• + +
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Gehölzrodung)	•
Boden	-	
Wasser	-	
Klima / Luft	Geringfügige Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	•
Orts- und Landschaftsbild	-	
Mensch und Siedlung	zusätzliche Verkehrsimmissionen zusätzliche Lärmbelastigung der umliegenden Wohnbebauung	- -
Kultur- + Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Biotopverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen, Verkehrsbelastung > Immissionsbelastung der umliegenden Wohnbebauung	

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

3. Anwendung der Eingriffsregelung

3.1. Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Durch Umsetzung der Planung kann ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet, die einen potentiellen Lebensraum für Tiere (gehölzbrütende Vögel & Fledermäuse) darstellen, gerodet werden. Daher ist als Verminderungs- und Schutzmaßnahme eine Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung während der Brutzeit festgesetzt.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch werden aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an der nördlichen Seite des Plangebietes) im Bebauungsplan zur Einhaltung der maximalen Richtwerte gemäß TA Lärm an der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt.

Grundsätzliche Verminderungs- und Schutzmaßnahmen baubedingter Beeinträchtigungen werden wie folgt ausgeführt:

- Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung (Weiternutzung der Bestandsstrukturen),

- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Maß durch Festsetzung der GRZ auf 0,4 (mit Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,9),
- Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden,
- Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann,
- nach Beendigung der Bauphase sorgfältige Entsorgung der Baustelle,
- sorgfältig ausgewählte Baustoffe, keine boden- und wassergefährdenden Stoffe.

3.2. Beeinträchtigung durch das Vorhaben

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 der Gemeinde Molfsee werden keine Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet, die zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB zu berücksichtigen wären. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Kompensationsmaßnahmen sind folglich nicht erforderlich.

4. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

4.1. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der Neubau eines leerstehenden Lebensmittelmarktes an der Hamburger Chaussee in der Gemeinde Molfsee ermöglicht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird, im Vergleich zur derzeit real versiegelten Flächen, keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden planungsrechtlich gesichert. Diese Gehölzstrukturen wurden im Zuge der Planung auf ihr Lebensraumpotenzial für europäisch geschützte Arten untersucht. Die vorhandenen Gehölze weisen im Ergebnis keine geeigneten Strukturen als Brut- und Lebensräume für geschützte Arten auf. Für die Neuordnung der Stellplatzanlage abgängige Gehölze werden durch Neupflanzung an der Straße und innerhalb der neuen Stellplatzanlage ersetzt.

Erhebliche Immissionsbelastungen der umliegenden Wohnbebauung durch zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes werden durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand an der nördlichen Seite des Plangebietes) vermieden.

4.1.1. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung

Der Zustand von Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Es kommt zu keiner zusätzlichen Versiegelung und somit nicht zu Einschränkungen von Bodenfunktionen, Lebensräumen, Wasser oder Luft und Klima. Durch entsprechende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung des Vorhabens kommt es zu keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebietes entwickeln sich weiter wie bisher und ggf. zu rodende Gehölze werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Das Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes erhöht sich durch die Planung. Erhebliche Auswirkungen auf die umliegende Wohnbebauung werden durch aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand verhindert.

4.1.2. Prognose des Zustandes von Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden keine Gehölze gerodet. Die Durchlässigkeit des Bodens und dessen Bedeutung für Tiere und Pflanzen bleibt unverändert. Das Gebäude und die umliegenden Flächen werden weiterhin brach liegen. Es werden voraussichtlich keine Änderungen des bisherigen Zustandes der Umwelt eintreten.

4.2. Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering. Ziel der Planung ist die Sicherung der Nahversorgung der Gemeinde Molfsee, die Wiedernutzbarmachung leerstehender Einzelhandelsstrukturen im Zentrum der Gemeinde erscheint sinnvoll. Weitere für das geplante Vorhaben geeignete Flächen stehen innerhalb der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.

4.3. Beachtung der Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden schonend umgegangen werden. Weiterhin sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird keine zusätzliche Flächenversiegelung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Die bereits im Bestand versiegelten Flächen werden für das geplante Vorhaben genutzt und wieder einer Nutzung zugeführt.

5. Zusätzlichen Angaben

5.1. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Bei der Umweltprüfung sind keine technischen Verfahren zum Einsatz gekommen. Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes.

Bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

5.2. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da im Zuge der Planung keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist ein Monitoring in diesem Verfahren nicht notwendig.

6. Zusammenfassung

Das ca. 5.350 m² große Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Molfsee, im direkten Anschluss an die Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee (L318). Innerhalb des besteht ein leerstehender Lebensmittelmarkt, der im Zuge der Planung abgerissen und neugebaut werden soll. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden planungsrechtlich gesichert. Entlang der Hamburger Chaussee werden durch die Neuplanung abgängige Gehölze an anderer Stelle innerhalb der neuen Stellplatzanlage oder direkt an der Straße ersetzt.

Durch die Überplanung der bestehenden Strukturen kommt es zu keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/ Luft sowie Kultur- und Sachgüter.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan durch Vorgaben zur Bebauungsdichte, zur Bauweise, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen minimiert.

Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht bekannt. Naturdenkmale oder Baudenkmale sind nicht vorhanden.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen werden durch das Roden einzelner Gehölze beeinträchtigt. Europäisch geschützte Arten sind hierbei nicht betroffen. Gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG wird bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) nicht verstoßen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

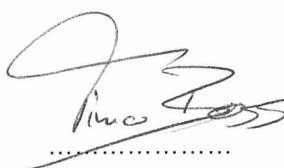
Das Schutzgut Mensch wird durch Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) kann eine erhebliche Beeinträchtigung jedoch vermieden und die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen geht die Gemeinde Molfsee davon aus, dass der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gern. §1 Abs. 6 Zif. 7 BauGB entsprochen wird.

Teil B der Begründung: Gemeinsamer Umweltbericht wurde am 14.12.2017 durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Molfsee, den 22.04.2024

Unterschrift/Siegel



Timo Boss

Bürgermeister

