Gemeinde Molfsee
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begründung
(ohne Umweltbericht)

Stand nach §1 Abs. 7 BauGB

zur

7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg"
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung")

für das Gebiet:
östlich der Bebauung Holm Nr. 29 und Nr. 31
südlich der Bebauung Rammsmoor Nr. 34 und Nr. 49
des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 31
nördlich der Straße „Osterberg" und
der Bebauung Osterberg Nr. 3a bis Nr. 3c

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bau- und Planungsausschuss vom 26.09.2011
Gemeindevertretung vom 26.09.2011
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung mit FNP-Anpassung

Planverfasser:
BIS·SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 26.09.2011 (Plan Nr. 2.0)

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen
2.1 Planverfahren
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit
2.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

3. Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben
4.1 Entwicklungsgebot
4.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes
4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung
4.4 Landschaftsplanung

5. Städtebauliche Zielsetzungen

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag

8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung

9. Immissionsschutz

10. Verkehr

11 Ver- und Entsorgung

12. Brandschutz

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

14. Altlasten

15. Archäologische Denkmale

Anlagen:

- „Durchführungsvertrag" zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" der Gemeinde Molfsee
- „Vorhaben- und Erschließungsplan" zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" der Gemeinde Molfsee (Stand vom 10.06.2011 mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2011)
- „Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG" zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" der Gemeinde Molfsee (Stand vom 28.04.2011)
- „Schalltechnische Untersuchung" zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" der Gemeinde Molfsee (Stand vom 18.04.2011)

Quellenverzeichnis:

- Landesplanerische Stellungnahme der Landesplanungsbehörde im Innenministerium des Landes S-H zur 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Molfsee in Mitschrift des Referats für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht mit Erlass vom 22.08.2011
- Folgende von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie anerkannte Naturschutzverbände haben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB Anregungen, Hinweise bzw. Ausführungen im Rahmen ihrer Stellungnahme vorgebracht:
  - Handwerkskammer Flensburg, Technische Beratung mit Schreiben vom 26.08.2011 (keine Anregungen)
  - AG 29 mit Schreiben vom 24.08.2011
  - NABU, Landesverband S-H mit Schreiben vom 22.08.2011 (keine Anregungen)
  - Der Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde- FB 5 - Planen, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 22.08.2011
  - Natur- und Umweltschutzverein Molfsee e. V. per Mail vom 16.08.2011
  - Archäologisches Landesamt S-H mit Erlass vom 15.08.2011
  - Abfallwirtschaftsgesellschaft Rendsburg-Eckernförde GmbH mit Schreiben vom 08.08. 2011 (keine Anregungen)
  - Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S-H (LLUR), Technischer Umweltschutz per Mail vom 03.08.2011 (keine Anregungen)
  - Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein per Mail vom 19.07.2011 (keine Anregungen)
  - Stadtwerke Kiel Service GmbH mit Schreiben vom 15.07.2011
  - Landeshauptstadt Kiel, Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt (keine Anregungen)
  - Gemeinden Mielkendorf und Rumohr (keine Anregungen)
  - Gemeinde Flintbek mit Schreiben vom 19.07.2011 (keine Anregungen)
  - private Personen mit Schreiben vom 09.08.2011 und vom 11.08.2011

- Rechtswirksame Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molfsee
- „Lage- und Höhenplan" im Maßstab 1:500 zugleich als amtliche Planunterlage mit Katasterbestand vom 14.12.2010 für die 7. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" und örtlichen Einmessungen vom 20.12.2010 / 28.02.2011

Verfahrensübersicht

- [ ] Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB
- [ ] Äußerung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- [ ] Nachrichtliche Unterrichtung der Landesplanung § 19 LaplaG
- [x] Frühzeitige Beteiligung der Behörden / TÖB § 4 Abs. 1 BauGB
- [ ] Behörden- und TÖB - Beteiligung
  § 13a BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB
- [ ] Öffentliche Auslegung
  § 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB
- [ ] Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- [ ] Bekanntmachung § 10 BauGB mit FNP-Anpassung

1. Planungserfordernis

Die gemeindlichen Gremien haben nach intensiven Beratungen und Erörterung sowie unter Einbeziehung der Öffentlichkeit und insbesondere der Anlieger am „Osterberg / Rammsmoor" die Aufstellung einer 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Bereich der Grundstücksfläche Osterberg Nr. 2 einschließlich angrenzender Grünflächen beschlossen, um für diesen teilweise baulich genutzten und insgesamt innerörtlich gelegenen Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung dieser bisher in der rechtskräftigen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (vgl. **Abb. 2** unten) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Fläche in Verbindung mit einer Erweiterung nach Osten in die öffentliche Grünfläche hinein für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude" zu schaffen.

Der rechtskräftige Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 (vgl. **Abb. 3** auf Seite 8) einschließlich der für das Vorhabengebiet maßgeblichen 4. Änderung lässt die Legalisierung des Bestandgebäudes und die geplante Erweiterung insgesamt oder auch getrennt von einander als Büro- und Verwaltungsgebäude planungsrechtlich nicht zu, so dass ein Änderungsverfahren grundsätzlich erforderlich wird.

Hierbei wurde auf die örtlich vorgefundene Bestandssituation (vgl. **Abb. 1** unten), auch die angrenzende Nachbarschaft und den Gebietscharakter betreffend, entsprechend Rücksicht genommen.

Abb. 1 Blick von Osten auf die zur öffentlichen Grünfläche gerichtete Gebäudefront des Firmensitzes am Osterberg Nr. 2
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

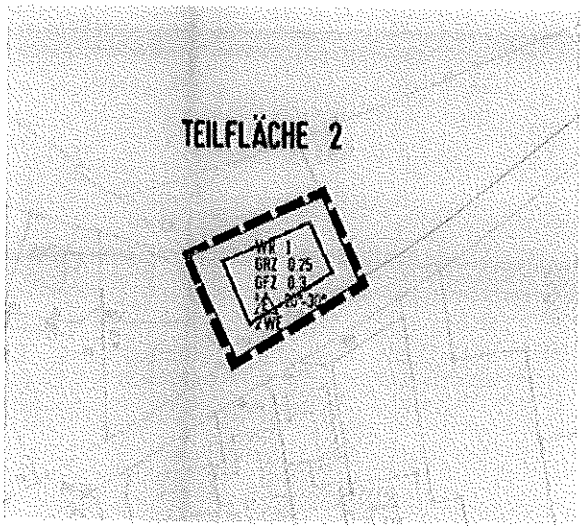


Abb. 2 Auszug aus der Planzeichnung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (30.12.1986) mit Festsetzung des Bestandsgebäudes (s. Abb. 1) als Reines Wohngebiet

Auf Grundlage der zuvor durchgeführten inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Vorabstimmungen mit dem Kreis Rendsburg-Eckernförde, FB 5, hat die Gemeinde Molfsee in Abstimmung mit der Firma TurboMed EDV GmbH als Grundstückseigentümer und somit als Vorhabenträger die Entscheidung getroffen, zur Erlangung von Baurechten für das konkret geplante Bauvorhaben zur Legalisierung und Erweiterung des Büro- und Verwaltungsgebäudes auf dem an gestammten Betriebsgrundstück Osterberg 2 unter Einbeziehung einer Teilfläche der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche eine Bebauungsplanung einzuleiten und möglichst kurzfristig aufzustellen.

- Satzung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung

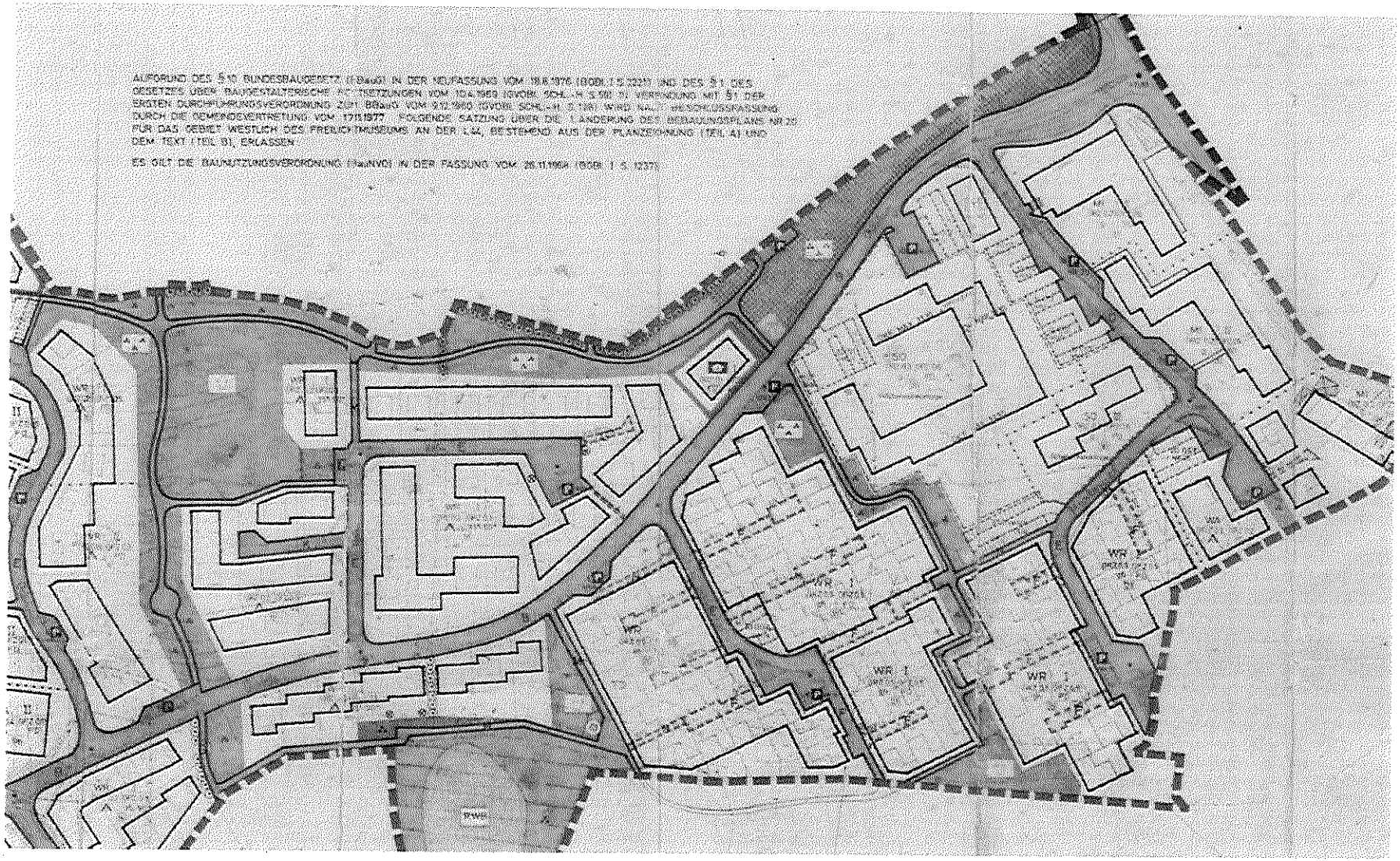


Abb. 3
Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtskräftigen **Bebauungsplanes Nr. 20** u. a. auch das Grundstück des Vorhabenträgers (hier als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt) und die städtebauliche sowie planungsrechtliche Ausgangssituation für das Wohngebiet „Osterberg“ betreffend

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Vorhabens und dem gemeindlichen Planungsziel zur Legalisierung einer Büronutzung und zur Standortsicherung eines für die Gemeinde Molfsee sehr interessanten modernen Dienstleistungsbetriebes in Verbindung mit einer erforderlichen Gebäudeerweiterung (vgl. auch **Abb. 4** und **Abb. 5** unten) haben die gemeindlichen Gremien nach eingehender Erörterung der vorhabenbezogenen Planung mit den Bürgern und Anliegern beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte *„Bebauungspläne für die Innenentwicklung"* anzuwenden (vgl. Kapitel 2.1.) und mit dem Planungsinstrument einer *„vorhabenbezogenen Bebauungsplanung"* nach § 12 aufgrund des konkreten Planungsvorhabens zu kombinieren.

Abb. 4 Straße Osterberg mit Blick nach Westen und im Hintergrund das bestehende Betriebsgebäude
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

Abb. 5 Blick auf die nördliche Gebäudeseite des Betriebsgebäudes mit der zwischenzeitlich etablierten Büronutzung am Osterberg Nr. 2
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

Die Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB wird im Wesentlichen durch die planerische Konzeption der Gemeinde bestimmt. Danach sind Bauleitpläne erforderlich **„...soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind"** (BVerwG, Urt. vom 7.5.1971 - 4C 76.68 -).

Entsprechend der einschlägigen Kommentierung wird in ständiger Rechtsprechung darauf hingewiesen, dass es Sache der Gemeinde sei, wie sie ihre Planungshoheit handhabe und welche Konzeption sie ihr zu Grunde lege, dass die Entscheidung über planerische Zielsetzungen eine Frage der politischen Willensbildung in der Gemeinde ist und nicht bloße Rechtsanwendung sei und dass sich die geordnete und städtebauliche Entwicklung im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbestätigungen der Gemeinde bestimme.

Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinde, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die Gemeinde besitzt dazu ein sehr weites planerisches Ermessen; einer „Bedarfsanalyse" bedarf es insoweit nicht.

Wesentlich ist, dass dem Bauleitplan ein planerisches Konzept zu Grunde liegt. Es kann aus dem bisherigen Planungsverhalten folgen. Es reicht hierbei aus, wenn aus der Planung auf ein Konzept geschlossen werden kann und dies den Beteiligten und der Öffentlichkeit erkennbar ist.

Die Gemeindevertretung hat auf Antrag des Grundstückseigentümers und somit als Vorhabensträger, der Firma TurboMed EDV GmbH, nach § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens nach § 12 BauGB beschlossen und beabsichtigt, mit der Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" als so genannter „Bebauungsplan der Innenentwicklung" die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und zugleich die Zulässigkeit der Nutzung und der Erweiterung des vorhandenen Bürokomplexes an dem vorhandenen Standort am Osterberg 2 planungsrechtlich sicherzustellen.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Molfsee wurde zur Durchführung und Realisierung des beantragten Vorhabens der Durchführungsvertrag erarbeitet und vor dem Satzungsbeschluss rechtsverbindlich durch die beiden Vertragsparteien unterzeichnet, der insbesondere Art und Umfang der Planungs- und Erschließungsleistungen für beide Vertragsparteien regelt.

Die örtlich vorgefundene Bestandssituation, die im „Lage- und Höhenplan" als amtliche Planunterlage dokumentiert ist, wurde bei dieser Bebauungsplanung berücksichtigt.

Um den gesamtplanerischen Anforderungen gerecht werden zu können, wurde für die vorhabenbezogene Bebauungsplanung insgesamt die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens zum Nachweis der Verträglichkeit des Bürogebäudes im Endausbauzustand und die Erstellung eines Fachbeitrages zum Artenschutz in Verbindung mit einem grünordnerischen Fachbeitrag als integrierter Bestandteil dieser Begründung frühzeitig beauftragt, um im Sinne einer integrierten Bauleitplanung die wesentlichen auf das Vorhabengebiet einwirkenden Rahmenbedingungen zusammen mit den hochbaulichen Belangen des Vorhabenträgers in das Planungskonzept gemeinsam einstellen zu können.

Die vom Bau- und Planungsausschuss beratene und von der Gemeindevertretung am 26.09.2011 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene 7. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beinhaltet die Ergebnisse aus den begleitenden Fachplanungen und die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Planungsträger einschließlich der landesplanerischen Stellungnahme entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss. Die Planzeichnung und die Begründung wurden entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung redaktionell ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und u. a. eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind entsprechend dem Planungserfordernis für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln.

Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen auch örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

2.1 Planverfahren

Die Gemeindevertretung hat aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes und der angezeigten Dringlichkeit zur Umsetzung des Vorhabens (Legalisierung der ausgeübten Büronutzung und Erweiterung des Betriebsgebäudes zur Zusammenlegung mehrerer Standorte in der Gemeinde) die Vorraussetzungen zur Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 nach dem *„beschleunigten Verfahren"* gemäß § 13a BauGB (***„Bebauungsplan für die Innenentwicklung"***) mit folgendem Ergebnis geprüft,

- dass aufgrund der innerhalb des Plangebietes angestrebten Nutzung (Sonstiges Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude") eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- dass Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- dass eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m² bauordnungsrechtlich im Zuge der Vorhabenrealisierung nach § 34 Abs. 1 BauGB möglich sein wird und
- dass die städtebaulich geordnete Entwicklung durch die mit der Nachbarschaft nutzungsverträgliche Nutzung und durch die Erweiterung eines bestehenden Gebäudekomplexes sichergestellt wird.

Die Gemeindevertretung hat daher beschlossen, von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Planungsträgern nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping") gemäß § 13a BauGB abzusehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung") wurde jedoch sehr frühzeitig durchgeführt, um die Anlieger und die interessierte Öffentlichkeit in der Gemeinde Molfsee mit in den Entscheidungs- und Planungsprozess einbinden zu können (s. auch Kapitel 2.2).

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens" nach § 13a BauGB nicht erforderlich. „Naturschutzrechtliche Eingriffe" sind mit diesem Bebauungsplanverfahren nicht verbunden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee wird gemäß § 13a BauGB für den Bereich des Vorhabengebietes (= Plangeltungsbereich) an die neue Planungssituation redaktionell angepasst (s. Kapitel 4.2 dieser Begründung).

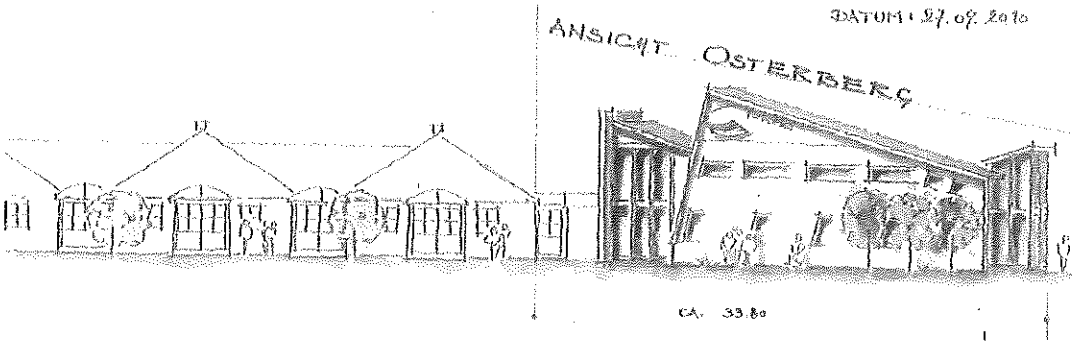
2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Für das Planvorhaben und insbesondere für eine spätere Realisierung des Vorhabens war und ist es der Gemeinde sehr wichtig, die Molfseer Bürgerinnen und Bürger und insbesondere die betroffenen Anlieger früh und fortlaufend in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubinden.

Dies geschah vor Einleitung des förmlichen Planaufstellungsverfahrens im Rahmen mehrerer öffentlicher Informationsveranstaltungen und im Zuge der öffentlichen Beratungen und Erörterung in den Fachausschüssen / Gemeindevertretung.

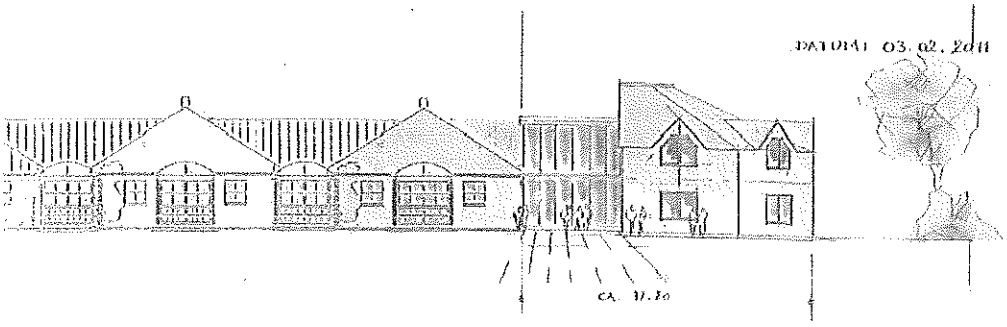
Die nachfolgenden Abbildungen (Südansichten - Osterberg) zeigen die Entwicklungsschritte, die das Vorhaben zur Erweiterung des Bürogebäudes, insbesondere unter Mitwirkung der Anlieger und betroffenen Bürger genommen hat.

Ausgehend von



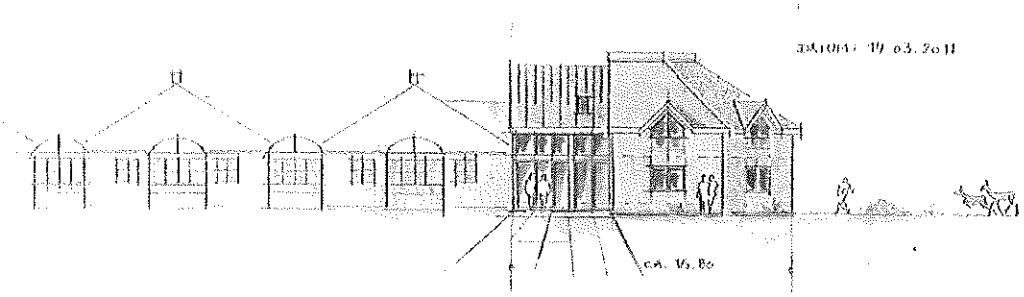
(1)

einem funktional wirkenden Verwaltungsbau mit Alleinstellungsmerkmalen und einer Gebäudelänge von ca. 36 m



(2)

hin zu einer kompakten Bauform, die mit ihrer Formensprache die vorhandene wohnbaulich wirkende Architektur fortsetzt mit einer wesentlich reduzierten Gebäudelänge von ca. 17 m und



(3)

noch einmal in den Betriebsstrukturen und in der Fassadenabwicklung optimierte Lösung, die grundsätzlich die Zustimmung der Öffentlichkeit erhalten hat und Grundlage dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanung geworden ist.

2.3 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Seit dem 01.04.2003 ist der § 47 f GO „Beteiligung von Kindern und Jugendlichen" in Kraft getreten. Dies bedeutet, dass die Gemeinden bei Planungen und Vorhaben, die die Interessen von Kindern und Jugendlichen berühren, diese in angemessener Weise beteiligen müssen. Die Gemeinden müssen daher besondere Verfahren entwickeln, die geeignet sind, die Interessen der Kinder und Jugendlichen deutlich zu machen. Da sich die (z. T. abstrakten) Instrumente und Strukturen der Welt der Erwachsenen nur bedingt auf Kinder und Jugendliche übertragen lassen, sind insbesondere projektbezogene Beteiligungen, die sich auf konkrete Vorhaben erstrecken, sinnvoll.

Typische Fälle der Beteiligung sind die Errichtung oder die Änderung von Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, wie z.B. Kinderspielplätze, Kindertagesstätten, Bolzplätze, Sporteinrichtungen, Jugendbegegnungsstätten, Schulen.

Die Beteiligung hat auch bei entsprechenden Bauleitplanungen zu erfolgen, sofern Interessen von Kindern und Jugendlichen betroffen sind und sich auf konkrete Projekte und Vorhaben beziehen.

Aufgrund der besonderen Planungssituation, die gekennzeichnet ist durch die Bestandslegalisierung und Erweiterung eines Büro- und Verwaltungsgebäudes, war eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen nicht sinnvoll, da Belange dieser Bevölkerungsgruppe mit der im Rahmen der Umwidmung der Grundstücksfläche zur Verfügung stehenden und möglichen Nutzungsart nicht direkt bzw. mittelbar betroffen waren.

3. Räumliche Abgrenzung des Vorhabengebietes

Der räumliche Plangeltungsbereich der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (vgl. **Abb. 6** auf Seite 14) wird begrenzt im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksflächen der Bebauung Rammsmoor Nr. 34 und Nr. 39 und durch den Wendplatz an der Straße „Rammsmoor", im Osten und Westen durch Teilflächen einer öffentlichen Grünanlage zwischen der Bebauung „Osterberg / Rammsmoor" und im Süden durch die Straße „Osterberg".

Der räumliche Plangeltungsbereich umfasst auf Grundlage einer überschlägigen Flächenermittlung (mit Planungsstand vom 26.09.2011 - Plan Nr. 2.0) eine Fläche von ca. 3.625 m², davon

ca.	1.820 m²	Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude"
ca.	1.805 m²	Grünflächen, öffentlich

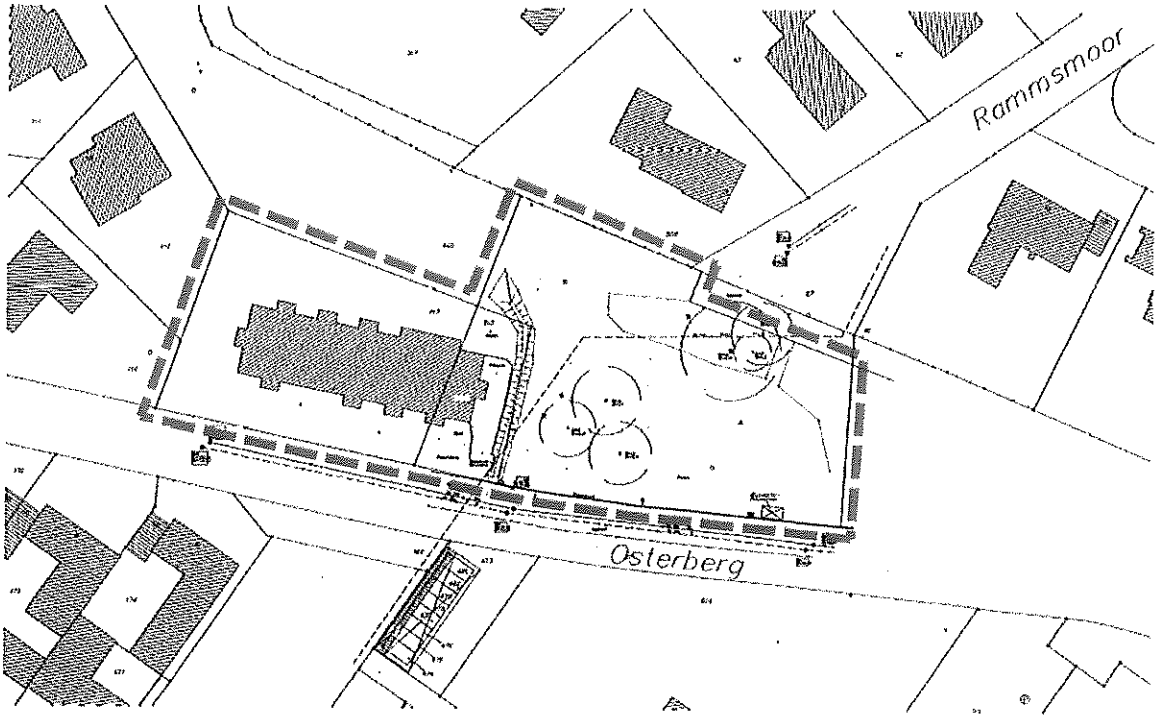


Abb. 6
Abgrenzung des **Plangeltungsbereiches**
der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Stand vom 26.09.2011 - Plan Nr. 2.0)
auf Grundlage eines aktuellen Lage- und Höhenplanes und zugleich als amtliche Planunterlage

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Planungsvorgaben

Die gemeindlichen Gremien haben auf Grundlage der geltenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der örtlich vorgefundenen Planungssituation für den vorgenannten Planbereich die Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen, um die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bestandslegalisierung und für eine Erweiterung des Büro- und Verwaltungsgebäudes am Standort Osterberg Nr. 2 schaffen zu können. Hierzu zählt auch das Ziel, die Erholungsfunktion der Grünachse mit den bestehenden Wegeverbindungen zu sichern und weiter zu entwickeln.

4.1 Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Mit Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 kann das „Entwicklungsgebot" nach § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, für das Vorhabengebiet nicht vollständig eingehalten werden.

Abb. 7
Auszug aus der **geltenden Flächennutzungsplanung**
(Neuaufstellung des FNP),
das Vorhabengebiet und die umgebende innerstädtische Stadtstruktur betreffend

Die Flächen des Vorhabengebietes (= Plangeltungsbereich) sind in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 7** oben) für den Bereich des Bestandsgebäudes als Wohnbaufläche (W) und für den Bereich der geplanten Erweiterung als Grünfläche dargestellt.

Durch die vorhandene Wohnbebauungen am „Osterberg / Rammsmoor", die prägend auf das Vorhabengebiet wirken, wurde die angestrebte Büro- und Geschäftsnutzung innerhalb des Vorhabengebietes seitens des Kreises Rendsburg - Eckernförde zunächst als Mischgebiet (MI) eingestuft, denn Bürogebäude sind nach der BauNVO in diesem Gebietstyp zulässig.

Innerhalb eines neu zu entwickelnden Mischgebietes, jedoch bezogen nur auf den Plangeltungsbereich, ist ein qualitativ gleichwertiges und zugleich quantitativ erkennbares Nebeneinander von > *Wohnen* < und von > *nicht wesentliche störende Gewerbe* < planungsrechtlich und auch tatsächlich sicherzustellen.

In Konkretisierung und Fortführung der städtebaulichen Zielvorstellungen früherer Zeiten, festgesetzt im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20 zunächst als Fläche für den Gemeinbedarf (vgl. **Abb. 3** auf Seite 7) und in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (vgl. Abb. 2 auf Seite 6) dann als Reines Wohngebiet (WR), ist es unter Berücksichtigung der bestehenden und ausgeübten Büronutzung im ehemaligen wohnbaulichen Bestand nun-

mehr planerisches Ziel der Gemeinde, innerhalb des Plangeltungsbereiches ausschließlich eine Büro- und Geschäftsnutzung zuzulassen, da Planungsalternativen innerhalb des Gemeindegebietes nicht zur Verfügung stehen. Diese Bemühungen um Standortalternativen, angeregt und nachgefragt im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen, insbesondere auch im näheren Umfeld zum bestehenden Firmengebäude, wurden sehr gewissenhaft und engagiert durch die Gemeinde vorgenommen. Jedoch mit negativem Ergebnis.

Das o. g. Planungsziel kann nach Auffassung der Gemeinde nicht über die Ausweisung einer Gebietsart nach § 1 Abs. 2 Nr. 2. bis 9 BauNVO und durch Ausnutzung der in Betracht zu ziehenden Gestaltungs- und Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO verwirklicht werden. Denn die Gestaltungs- und Differenzierungsmöglichkeiten setzen jedoch voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes erhalten bleibt. Dies kann in diesem Planungsfall innerhalb des sehr kleinen Plangeltungsbereiches mit der Festsetzung eines MI-Gebietes nicht erreicht werden.

Ein auf Büro- und Verwaltungsgebäude beschränktes Baugebiet lässt sich somit keinem der in den §§ 2 bis 9 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen. Hieraus abgeleitet ist nur die Festsetzung eines **Sonstiges Sondergebiet** mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude" nach § 11 Abs. 2 BauNVO möglich und entsprechend den vorangestellten Ausführungen insgesamt Ziel der Gemeinde Molfsee.

4.2 Anpassung des Flächennutzungsplanes

Die Abweichung in Bezug auf die geplante Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude" und auf die Inanspruchnahme einer ca. 640 m² großen Fläche für den geplanten Erweiterungsbau wird gemäß § 13a BauGB im Zuge der redaktionellen Anpassung des Flächennutzungsplanes (vgl. **Abb. 8**, nebenstehend und **Abb. 9** auf Seite 17) im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens vorgenommen und die Anpassung des Flächennutzungsplanes zusammen mit der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ortsüblich bekannt gemacht.

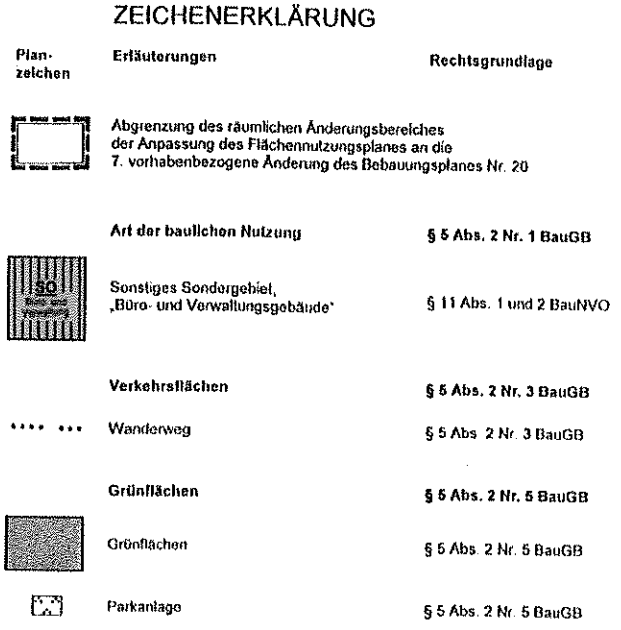


Abb. 8
Auszug aus der **Planzeichenerklärung** zur **Anpassung des Flächennutzungsplan**es an die 7. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Planungsstand vom 26.09.2011)

Bebauungsplan der Innenentwicklung

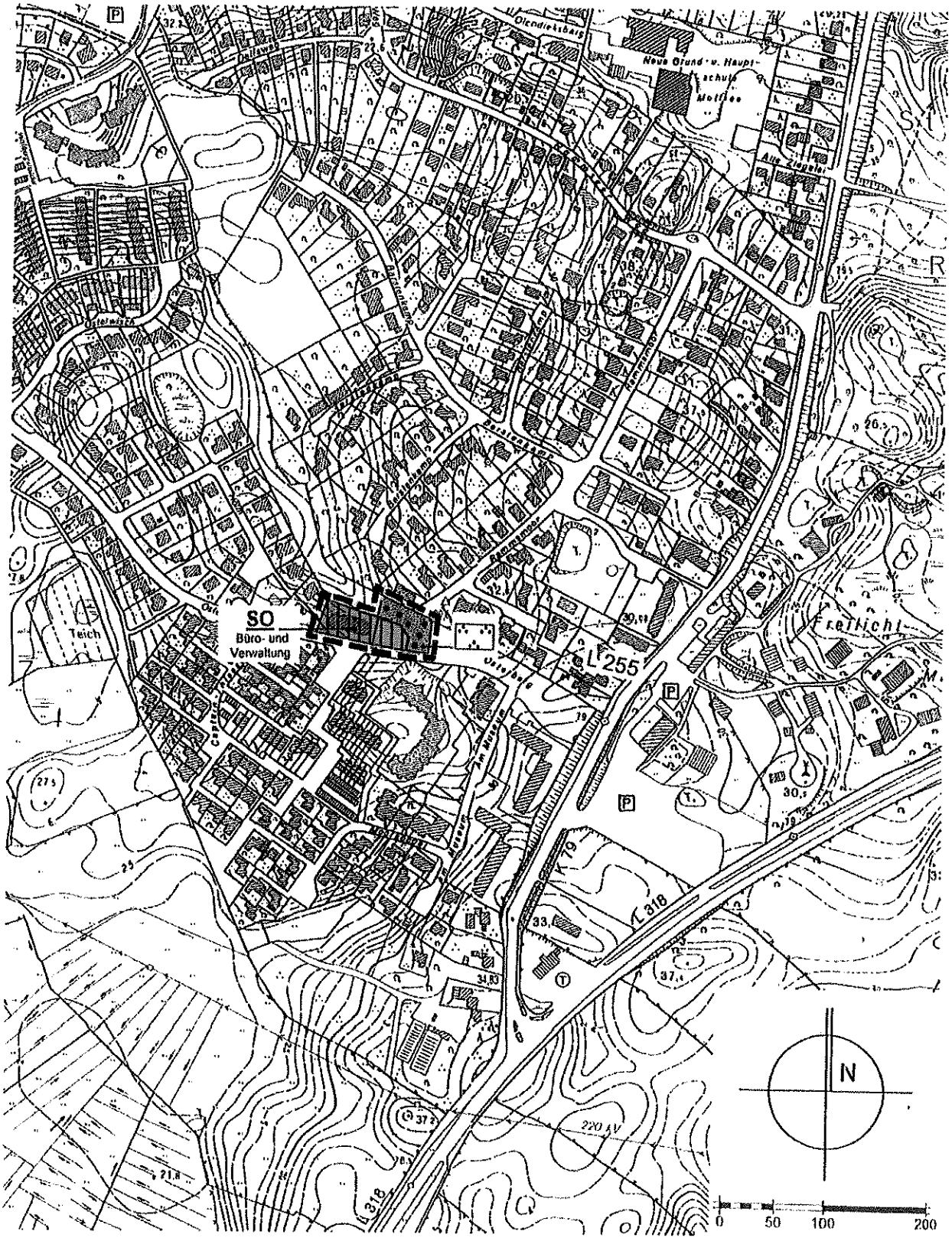


Abb. 9
Auszug aus der **Planzeichnung** zur **Anpassung des Flächennutzungsplanes** an die 7. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (Planungsstand vom 26.09.2011)

4.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht für die Gemeinden eine *„Anpassungspflicht"* an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Die Gemeinde Molfsee liegt auf der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Westufer - Molfsee - Flintbek - Bordesholm ohne zentralörtliche Einstufung, jedoch mit der Einstufung als Siedlungsschwerpunkt auf der vorgenannten Siedlungsachse.

Mit dieser Einstufung ist die Gemeinde Molfsee Sicht aufgefordert, neben Wohnbauflächen auch Maßnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur auch über den örtlichen Bedarf hinaus vorzuhalten. Hierzu zählt auch die Flächenvorsorge und Bereitstellung von Flächen für den Dienstleistungssektor, um ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot für die Region bereitstellen und sichern zu können. Gerade der Dienstleistungssektor, der aus sich heraus von vornherein nicht auf die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen angewiesen ist, sondern durch integrierte Standorte eine hohe Bindungswirkung der Beschäftigten auf die Standortgemeinde ausüben kann, ist für die Gemeinde Molfsee ein wesentlicher Wirtschaftsfaktor. Mit dieser vorhabenbezogenen Planung wird diesen Aspekten Rechnung getragen.

Mit Erlass vom 22.08.2011 wird seitens der Landesplanungsbehörde bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der gemeindlichen Planung nicht entgegenstehen.

4.4 Landschaftsplan

Mit der Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 als *„Bebauungsplan für die Innenentwicklung"* nach § 13a BauGB werden keine „naturschutzrechtlichen Eingriffe" in Natur und Landschaft vorbereitet. Die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange werden auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten sein.

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan (vgl. **Abb. 10** unten) stellt im Bestandsplan das Vorhabengebiet entsprechend der Bestandssituation einerseits als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche für das Bestandsgebäude und andererseits als Teil einer Grünzäsur für den geplanten Erweiterungsbereich dar.

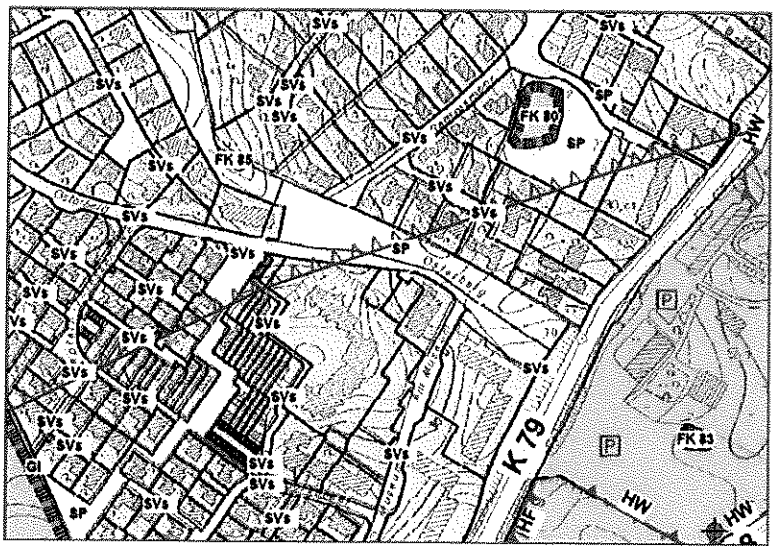


Abb. 10
Auszug aus dem **Bestandsplan** zu dem in Aufstellung befindlichen **Landschaftsplan**, das Vorhabengebiet und die umgebende innerörtliche Siedlungsstruktur betreffend

5. Städtebauliche Zielsetzungen (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Mit dem Beschluss über die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung einer vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet und unter den Beteiligten abgestimmt, deren gemeindlichen und vorhabenbezogenen Zielsetzungen sich auf Grundlage des „Vorhaben- und Erschließungsplanes" (vgl. V+E-Plan als Anlage zu dieser Begründung) wie folgt charakterisieren lassen:

- Verringerung des Erschließungsaufwandes und Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur u. a. durch Anknüpfen an das bestehende örtliche Straßennetz mit Anschluss an den „Osterberg" und Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz
- Nutzung eines bebauten und baulich genutzten Grundstücks innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles als Ausgangspunkt für die geplante Erweiterung des Büro- und Verwaltungsgebäudes
- Berücksichtigung der durch die umgebende Wohnbebauung besondere Gebietscharakteristika durch eine sich in diese Architektur- und Lebensform einfügende Bebauungsstruktur
- Minimierung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt erforderliche Maß und Beachtung eines schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden (Bodenschutzklausel) durch eine kompakte und flächensparende Bebauung
- Erhalt der Wegeverbindungen zwischen „Osterberg" und „Rammsmoor" durch eine Neuanlage der Wege innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die nicht durch das Erweiterungsvorhaben in Anspruch genommen wird.
- Ersatz von drei zukünftig fortfallenden Einzelbäume durch Neupflanzung innerhalb der neu strukturierten und gestalteten Grünfläche
- Anlage von Gehölzpflanzungen als optische räumliche Trennung zwischen privatem Grundstück und öffentlicher Grünfläche (Parkanlage)
- Sicherung und Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber Gewerbelärm aus dem Betrieb der Büronutzung
- Nachweis notwendiger Stellplatzflächen für das Vorhaben innerhalb des Vorhabengebietes
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Vorgaben zur absoluten Höhe baulicher Anlagen (Gebäude- und Wandhöhen) und zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen

Diese vornehmlichen orts- und grüngestalterischen, aber auch architektonischen Anforderungen an das städtebauliche Gesamtkonzept werden mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan) und dem darauf aufbauenden Satzungsentwurf planungsrechtlich umgesetzt.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung sind unter anderem die ortstrukturellen Erfordernisse und Bedürfnisse in Abhängigkeit zu den örtlichen Gegebenheiten und zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter den o. g. planerischen Grundsätzen für die 7. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 entwickelt worden.

Weitergehende Regelungen zur Erschließung und zur Neugestaltung der Wege und Freiflächen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen und geregelt.

Mit dem städtebaulichen Konzept wird als bestimmendes Entwurfsprinzip das städtebauliche Ziel verfolgt, vermeidbare Eingriffe in die Natur und insbesondere in das Ortsbild zu unterlassen und unvermeidbare Eingriffe so gering wie möglich zu halten (⇨ Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Die Planung verbindet nach Auffassung der Gemeindevertretung grundsätzlich die ortsstrukturellen Anforderungen mit den erschließungstechnischen Erfordernissen in Abhängigkeit zur örtlichen Ausgangssituation innerhalb eines optimierten Gesamtkonzeptes, das den jeweiligen Fachplanungen auch getrennt gerecht werden sollte.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung:

Die vorhandene Bebauung und die für eine Bebauung vorgesehene Fläche werden innerhalb des Vorhabengebietes nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der nutzungsbegrenzenden Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude" festgesetzt.

Im Hinblick auf die geplante Nutzung des Vorhabens ist es der Gemeinde Molfsee wichtig, dass die baulichen und sonstigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sich in die zusammenfassende o. g. Zweckbestimmung einordnen müssen, um ausschließlich diese Zweckbestimmung auch in Verbindung mit den vertraglichen Regelungen aus dem Durchführungsvertrag langfristig ausüben zu können.

Dem gemeindlichen Planungsziel folgend wird nach § 11 Abs. 2 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet ein Nutzungskatalog mit der innerhalb des Vorhabengebietes zulässigen Nutzung abschließend festgesetzt. Somit soll sichergestellt werden, dass das Sonstige Sondergebiet die festgesetzte Zweckbestimmung „Büro- und Verwaltungsgebäude" innerhalb des planungsrechtlich und vertraglich vorgegebenen Rahmens wahrnehmen kann und unerwünschte Entwicklungen außerhalb dieses Nutzungskatalogs vermieden werden können.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) zuzüglich baulicher Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch die maximale Höhe baulicher Anlagen als Gebäude- und Wandhöhen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Überbaubare Flächen:

Gleichwohl das geplante Vorhaben zu diesem Planungsstadium bereits sehr detailliert bearbeitet worden ist, hat die Gemeindevertretung mit dem Planentwurf darauf geachtet, dass die festgesetzten Baugrenzen noch einen gewissen, aber sehr kleinen Spielraum an Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Dieser Spielraum ist jedoch nicht groß, da die Grenzen des Vorhabengrundstücks aufgrund der umgebenden Straßen, Wege und Grünflächen vorgegeben sind.

Höhe baulicher Anlagen:

Aufgrund der Lage des Vorhabengebiets am Rande einer öffentlichen Grünfläche und innerhalb eines Wohngebietes sowie zur Wahrung des Ortsbildes wird die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung einer gebäudebezogenen Staffelung (Alt- und Neubau) der höchstzulässigen Gebäude- und auch Wandhöhen (GH / WH max.), bezogen auf Normal Null, für erforderlich erachtet und dementsprechend in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Bauweise:

Innerhalb des Vorhabengebietes wird für das vorhandene und zu erweiternde Büro- und Geschäftsgebäude als Gesamtheit eine von der offenen Bauweise abweichende > a < Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die überbaubaren Flächen.

Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des sich „Einfügen" in die umgebene Ortsstruktur werden für das sonstige Sondergebiet „Büro- und Verwaltungsgebäude" örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zur Wahrung des Ortsbildes erforderlich sind. Die Gemeindevertretung behält sich das Recht vor, diese im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens noch weiter gehend zu bestimmen, sofern öffentliche oder private Belange dies erfordern.

Ansonsten lässt sich die Gemeindevertretung von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit" leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren und örtlichen Gegebenheiten vornehmlich in den Festsetzungen zur besonderen Nutzungsart und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

7. Regelungen aus dem Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB)

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen (Teil A und Teil B) hat die Gemeinde Molfsee mit dem rechtsverbindlich unterzeichneten Durchführungsvertrag (s. Anlage zu dieser Begründung) im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger Regelungen u. a. zum Vorhaben selbst und zur Durchführung sowie zur Erschließung des Vorhabens festgelegt.

Aus diesem Durchführungsvertrag ergeben sich u. a. folgende Regelungen, die zur Durchführung des geplanten Vorhabens wesentlich sind:

- Durchführungsverpflichtungen
- Vorhabensbeschreibung
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Art und Umfang der Erschließungsmaßnahmen
- Sicherheitsleistungen

8. Natur, Landschaft, Grünordnung und Eingriffsregelung (§§ 1 Abs. 6, 1a Abs. 2 und 3 i. V. m. §§ 9 Abs. 1a, 13 und 13a BauGB)

Mit der Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" ist eine Inanspruchnahme von bisher nicht bebauten Flächen im Außenbereich nicht verbunden. Der Plangeltungsbereich (= Vorhabengebiet) liegt innerörtlich und umfasst neben dem baulichen Bestand „Osterberg Nr. 2" östlich in Nachbarschaft dazu vorhandene öffentliche Grünflächen, die sich derzeit noch im Eigentum der Gemeinde Molfsee befinden.

Vorbelastungen durch den baulichen Bestand und durch bauordnungsrechtlich genehmigte oder zulässige Nutzungen werden bei dieser „Planung im Bestand" berücksichtigt. Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe ein Ausgleichserfordernis nicht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für diesen Planungsfall zu, denn die Fläche wird zu einem Großteil bereits baulich genutzt und ist im Übrigen (im Bereich der Grünfläche) baulich geprägt - die angestrebte Art der baulichen Nutzung als Bürogebäude wäre in dem geplanten Umfang nicht realisierbar.

Unter Anwendung des § 13a BauGB ergeben sich keine „naturschutzrechtlichen" Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass hieraus keine Kompensationsmaßnahmen bzw. Ausgleichszahlungen nach dem allgemeinen Städtebaurecht (BauGB) begründet werden können.

Hiervon ausgenommen sind die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange nach dem BNatSchG, die in der Planung zu berücksichtigen und zu beachten sind.

Auch sonstige gesetzlich geschützte Gebiete, Flächen oder Einzelstrukturen wären trotz der innerörtlichen Lage zu beachten; allerdings trifft dies auf das Vorhabengebiet nicht zu.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine Prüfung der relevanten Umweltschutzgüter in die Planung einbezogen und entsprechend der sachlich-fachlichen Erfordernisse gemäß der nachfolgenden Beschreibungen und Begründungen berücksichtigt.

Abb. 11 Blick von Osten auf die zur Grünfläche gewandte Seitenfront des Firmensitzes am Osterberg Nr. 2
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

Abb. 12 Blick von Südwesten auf die Straßenfront Osterberg Nr. 2. Das Gebäude soll an der rechten Seite erweitert werden
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

Die Charakteristik der Vorhabensbezogenheit nach § 12 BauGB ist bezüglich der Belange von Natur und Landschaft im Grundsatz nicht bedeutend, gestattet jedoch eine genauere Bewertung / Gewichtung der zu erwartenden Veränderungen.

Die **Bestandssituation** (Bestandsaufnahme durch das Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung vom 11.05.2011) stellt sich aus Sicht der Landschaftspflege wie folgt dar.

- Bestehendes Gebäude Osterberg Nr. 2 (bestehender Betriebssitz der Fa. TurboMed EDV GmbH) mit Straßenanbindung von Süden (vgl. **Abb. 12** oben) an die Straße Osterberg mit einer Zufahrtrampe an der südöstlichen Ecke sowie einer Reihe von PKW-Stellplätzen entlang der Straßenfront
- An der Ostseite des Gebäudes liegen befestigte Flächen mit Zugang in das Untergeschoss
- Entlang der Grenze zur östlich benachbarten Grünfläche eine Hecke aus Kartoffelrosen
- Im Westen und Norden am Gebäude Rasenflächen / Gartenanlagen
- Entlang der nördlichen Grundstücksseite (aber bereits auf dem benachbarten Flurstück liegend) eine naturnahe Hecke
- Eine öffentliche Grünfläche liegt im Norden und Osten am Bestandsgebäude. Es handelt sich im Wesentlichen um Rasenflächen mit Einzelbäumen. Gegenüber der Verkehrsfläche (Wendeplatz am) „Rammsmoor" sind flächige Ziergehölzpflanzungen angelegt mit darin stehenden Einzelbäumen (vgl. **Abb. 13** auf Seite 24).
- Nördlich der Grünfläche bildet eine Knickstrecke eine Trennlinie zu den Flurstücken 367 und 508

- Nordwestlich des Gebäudes Osterberg Nr. 2 liegt in der öffentlichen Grünfläche ein naturnahes Kleingewässer mit randlichem Gehölzbewuchs (vgl. **Abb. 9** unten).

Abb. 13 Blick von Süden auf die Bäume und Ziergehölzpflanzung gegenüber der Straße Rammsmoor
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

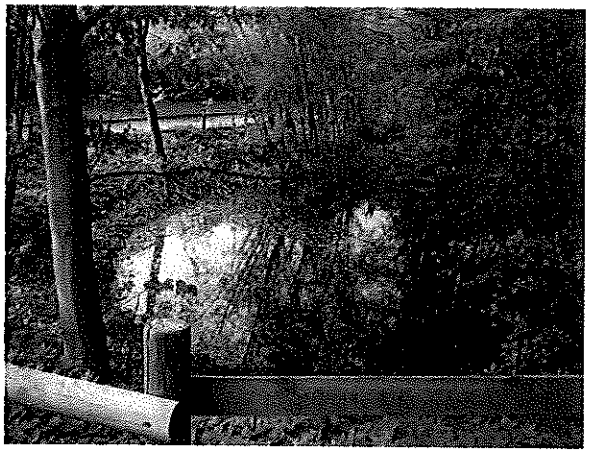


Abb. 14 Blick auf das Kleingewässer in der öffentlichen Grünfläche nordwestlich Osterberg Nr. 2
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

Schutzgut Boden:

Gemäß der Bodenkarte für die Stadt Kiel und Umgebung (Geolog. Landesamt SH 1988) handelt es sich um eine Fläche in einem größeren Bereich mit Regosol aus anthropogen umgelagertem Lehm. Diese Böden sind durch lockeres Ausgangsmaterial gekennzeichnet, auf dem sich eine nur dünne Oberbodenauflage entwickelt hat. Der Boden wurde durch menschliche Aktivitäten umgelagert.

Detaillierte vorhabenbezogene Bodenuntersuchungen liegen zu diesem Zeitpunkt der Planung noch nicht vor.

Es liegen keine Hinweise auf besonders seltene oder besonders empfindliche Bodenarten / Bodentypen vor. Die Bodenart „Lehm" weist im Regelfall eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit und ein gutes Bindungsvermögen für Nährstoffe auf.

Die Eignung als Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit bedarf der Klärung vorhabenbezogen im Vorwege der Vorhabenrealisierung, da Art und Maß der der früheren Umlagerungen nicht in bekannt sind.

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Kontaminationen liegen der Gemeinde Molfsee aus den gemeindlichen Planungen (Flächennutzungs- und Landschaftsplanung) nicht vor.

Versiegelungen sind innerhalb des Vorhabengebietes in größerem Umfang durch die Bebauung Osterberg 2 und die Fußwege in der Grünfläche vorhanden, so dass in Verbindung mit den umliegenden Bebauungen und Verkehrsflächen die vorhandene Bodenversiegelung ein wichtiges Kriterium für die Zuordnung zum planungsrechtlichen Innenbereich der Gemeinde ist.

Eingriff:

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe im planerischen Innenbereich erfolgen oder bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

Kompensation:

Die Neubebauung einschließlich der notwendigen Nebenanlagen und Funktionsflächen erfolgt innerhalb eines bebauten bzw. baulich und nutzungsbezogen vorgeprägten Grundstückes und führt daher zu keinen ausgleichspflichtigen Eingriffen.

Schutzgut Pflanzen:

Das Vorhabengebiet wird durch private und öffentliche Grünflächen / Grünanlagen in Verbindung mit unterschiedlichen baulichen Anlagen (Gebäude mit zugeordneten Nebenanlagen und Funktionsflächen wie Zufahrten und Stellplätzen), die Verkehrsflächen Osterberg und Rammsmoor sowie Fußwege geprägt. Die Bestandssituation ist in der **Abb. 15** auf Seite 26 auf Grundlage der Bestandserfassung vom Büro Günther & Pollok - Landschaftsplanung vom 11.05.2011dargestellt.

Aufgrund der vorherigen Gestaltung und der bisherigen Nutzung sind in den Grünflächen folgende Gehölze bedeutend:

Im Osten des Bestandsgebäudes Osterberg 2:

- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,25 m und Kronendurchmesser 9 m
- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,4 m und Kronendurchmesser 11 m
- 1 Feldahorn mit Stammdurchmesser 0,35 m und Kronendurchmesser 10 m

Im Gehölzbestand am Kopfende vor dem Wendeplatz der Straße Rammsmoor:

- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,45 m und Kronendurchmesser 16 m
- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,3 m und Kronendurchmesser 6 m
- 1 Salweide mit Stammdurchmesser 0,4 m und Kronendurchmesser 10 m
- 1 Feldahorn mit Stammdurchmesser 0,15 m und Kronendurchmesser 5 m
- 1 Eberesche mit Stammdurchmesser 0,2 m und Kronendurchmesser 7 m
- 1 Eberesche mit Stammdurchmesser 0,2 m und Kronendurchmesser 7 m

Am Fußweg von Rammsmoor zum Kleingewässer:

- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,4 m und Kronendurchmesser 10 m
- 1 Kirsche mit Stammdurchmesser 0,5 m und Kronendurchmesser 10 m

- Satzung -

Bebauungsplan der Innenentwicklung

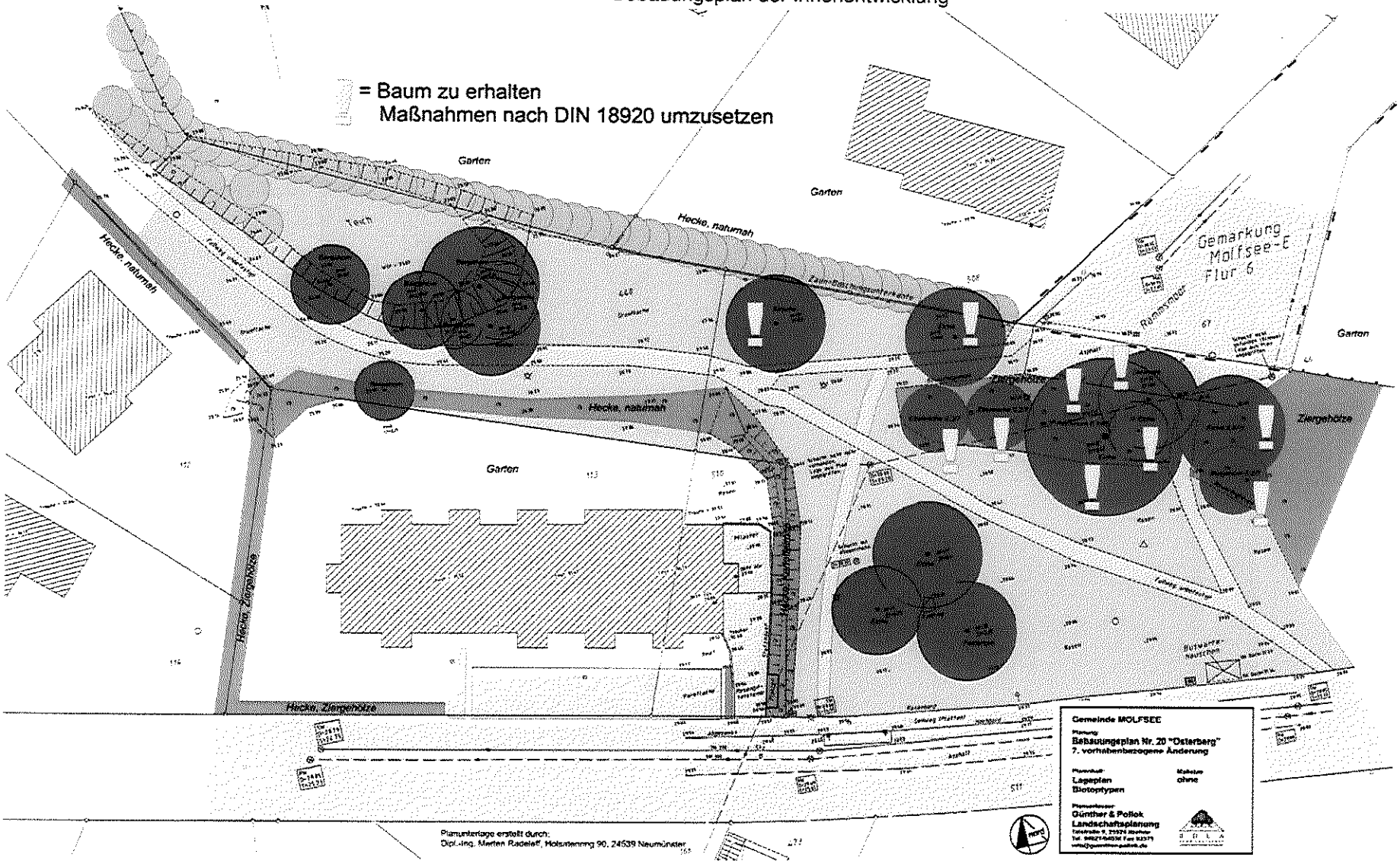


Abb. 15 „Lageplan - Biotoptypen“, das Vorhabengebiet und die angrenzenden öffentlichen Grünflächen betreffend

Am Kleingewässer nordwestlich Osterberg Nr. 2:

- 1 Eiche mit Stammdurchmesser 0,45 m und Kronendurchmesser 10 m
- 1 Bergahorn mit Stammdurchmesser 0,35 m und Kronendurchmesser 8 m
- 1 Bergahorn mit Stammdurchmesser 0,45 m und Kronendurchmesser 12 m
- 1 Bergahorn mit Stammdurchmesser 0,3 m und Kronendurchmesser 6 m
- 1 Bergahorn 3-stämmig mit Stammdurchmesser 0,1-0,2 m und Kronendurchmesser 8 m
- 1 Bergahorn mit Stammdurchmesser 0,4 m und Kronendurchmesser 8 m

Südlich am Fußweg der Grünfläche zwischen dem Kleingewässer und dem Grundstück Osterberg 2:

- 1 Bergahorn mit Stammdurchmesser 0,25 m und Kronendurchmesser 6 m

Entlang der Nordseite der öffentlichen Grünfläche verläuft eine naturnahe Hecke, bestehend aus einer ebenerdigen Pflanzung mit Kirsche, Schwarzem Holunder, Rosen, Weißdorn, Feldahorn, Bergahorn, Hasel etc.

Bei allen weiteren Gehölzen handelt es sich um Zierpflanzungen oder Eigenaufwuchs von geringer Bedeutung.

Am und im Kleingewässer sind keine Röhrichte oder darzulegenden Verlandungsbereiche mit naturnaher Gewässervegetation entwickelt. Trotzdem handelt es sich um ein naturnahes Kleingewässer ohne gärtnerische Gestaltung und ohne fischwirtschaftliche Nutzung. Demzufolge ist es als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG zu bezeichnen.

Weitere planungsrelevante Biotope sind im oder am Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 18 LNatSchG sind innerhalb und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im oder am Plangeltungsbereich nicht vor. Es besteht keine Relevanz.

<u>Eingriff</u>:

Die oben aufgelisteten Bäume einschließlich der Gruppe am Kleingewässer sind für sich genommen raumbildend, wenn auch nicht ortsbildprägend.

Die drei Bäume (2 Eichen und 1 Feldahorn) östlich des Bestandsgebäudes Osterberg Nr. 2 (vgl. auch **Abb. 12** auf Seite 23) werden nicht zu erhalten sein. Da es geplant ist, in der verbleibenden Grünfläche in unmittelbarer Nähe zum Vorhaben (vgl. **Abb. 16** auf Seite 28) vier neue Bäume in der Grünfläche und einen neuen Baum in räumlicher Zuordnung auf der Stellplatzanlage innerhalb des Vorhabengebietes zu pflanzen, wird es insgesamt zu keinen dauerhaften Verlusten kommen.

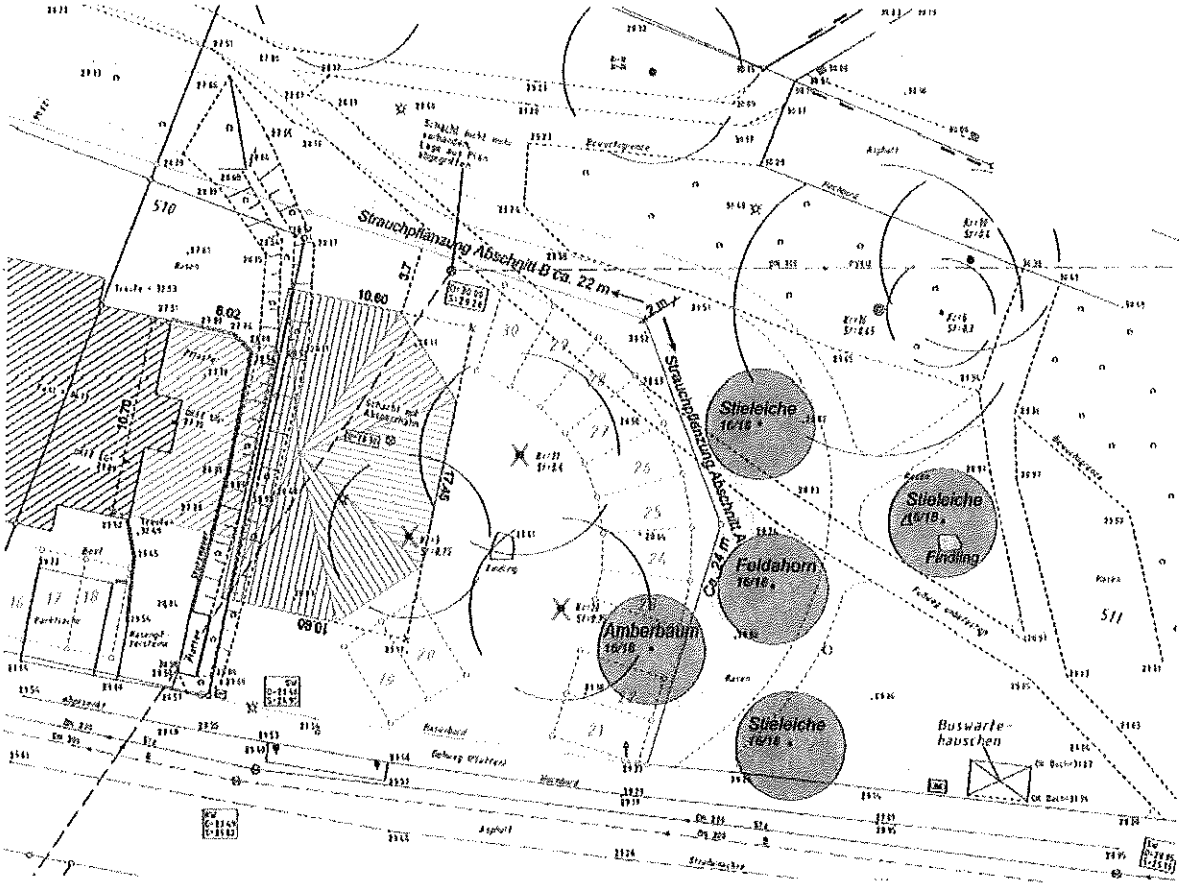


Abb. 16
Darstellung der zukünftig entfallenden Bäume und der insgesamt **fünf neu zu pflanzenden Bäume** im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort

Die verbleibenden Bäume in der Grünfläche nahe „Rammsmoor" werden teilweise durch die Verlegung der Fußwege mit wassergebundener Decke insofern betroffen sein, als dass die Wegverläufe bis in die Kronentraufbereiche führen werden. Zudem sind Böschungsangleichungen herzustellen. Im Zuge der Bauausführung sind in allen Kronentraufbereichen von Bäumen die Maßgaben der geltenden DIN 18920, insbesondere den Schutz des Wurzelraums und der Stämme betreffend, einzuhalten. Diese Bäume sind in der **Abb. 15** auf Seite 26 mit einem großen gelben „!" gekennzeichnet.

Die sonstigen Gehölze sind von geringerer Bedeutung. Wenn im Zuge der Vorhabensrealisierung einzelne Gehölze verloren gehen würden, könnten diese Veränderungen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes und des Ortsbildes führen.

Als sonstige Biotope werden nur gestaltete Grünflächen einschließlich einer Hecke aus Kartoffelrose betroffen sein. Hierin ist kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut zu sehen.

Kompensation:

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich, da keine geschützten Biotope verändert werden und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind.

Schutzgut Tiere:

Im Zuge der Erstellung eines „Fachbeitrages zum Artenschutz nach BNatSchG" (siehe Anlage zu dieser Begründung) wurden folgende potenzielle Vorkommen festgestellt:

- Das Vorkommen der Haselmaus in Hecken und Gebüschen konnte durch den Gutachter ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für den Fischotter.
- Fledermausquartiere sind gemäß dem Gutachter nicht vorhanden. Das Gebiet kann ggf. als Nahrungsrevier aufgesucht werden.
- An Gebäuden und in den Gehölzen aller Art können während des Sommerhalbjahres verschiedene Brutvögel vorkommen. In dem artenschutzfachlichen Fachbeitrag wurden insgesamt 20 potenziell oder tatsächlich vorkommende Arten benannt, die die vorhandenen Habitatstrukturen annehmen könnten. Vorkommen von standortgebundenen Großvögeln, großen Höhlenbrütern und Koloniebrütern sind hingegen nicht ermittelt worden und auch nicht anzunehmen.
- Für die Reptilienart „Blindschleiche" sind gemäß des o. g. Fachbeitrags zwar sporadische Vorkommen nicht auszuschließen, jedoch weist das Gebiet aufgrund der Nutzungsstruktur keine besondere Eignung auf; eine artenschutzrechtliche Relevanz wurde nicht festgestellt.
- Als Amphibienarten sind gemäß des o. g. Fachbeitrags Vorkommen von Teichmolch, Erdkröte und Teichfrosch nicht auszuschließen. Dieses sind keine streng geschützten Arten. Sie sind daher artenschutzrechtlich nicht von Relevanz.
- Weitere relevante Tierarten sind gemäß dem o. g. Fachbeitrag nicht zu erwarten. Es ist über das oben genannte Maß hinaus keine Betroffenheit von beurteilungsrelevanten Arten zu erkennen.

Schutzgebiete gemäß §§ 13 bis 18 LNatSchG sind im und am Vorhabengebiet nicht vorhanden.

Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein.

Artenschutzrechtliche Prüfung:

Hinsichtlich der durchzuführenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu bewerten bzw. die Frage zu beantworten, ob und in welcher Weise Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sein können.

Bei sinngemäßer Anwendung der Anlage 1 der Unterlage „Beachtung des Artenschutzes bei der Planfeststellung" (LBV-SH 2009) ergibt sich folgende Zusammenstellung:

Artengruppe	**Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?**	**Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?**
Amphibien	Nein	Das nordwestlich in der Nähe liegende Gewässer wurde hinsichtlich Amphibienvorkommen / der Nutzung als Laichgewässer überprüft = mit negativem Ergebnis. Amphibienwanderungen aus dem Plangebiet sind nicht bekannt und aufgrund der Biotoptypenstruktur auch nicht zu erwarten. Eine Population dieser Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Reptilien	Nein	Im Vorhabengebiet sind keine Kernhabitate der artenschutzrechtlich relevanten Arten vorhanden. Es kann nur sein, dass einige Individuen der artenschutzrechtlich nicht relevanten Art „Blindschleiche" sich in dem Gebiet aufhalten - auch die Wahrscheinlich insgesamt als gering gelten muss. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Vögel	Nein	Einzelgehölze und Gebäude sind als faunistische Potenzialabschätzung für die Vögel der ökologischen Gilden der „Gebäude besiedelnden Vogelarten" und der „Gehölze besiedelnden Vogelarten" von sehr hoher Bedeutung. Es sind im Vorhabengebiet keine Horste von Groß- und Greifvögeln vorhanden, keine Höhlenbäume (z. B. von Spechten) und keine Brutkolonien als bezeichnende Brutplätze standortgebundener Arten vorhanden.

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Vögel	Nein	Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein, wenn die Schonfristen für Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen nicht vorliegen.
Säugetiere - Fledermäuse	Nein	Im Vorhabengebiet sind gemäß der Bearbeitung von GGV weder Sommer- noch Winterquartiere vorhanden. Die Struktur des Gebiets als Nahrungshabitat wird nicht erheblich verändert - die hier potenziell jagenden synanthropen Arten können das Areal weiterhin für die Nahrungssuche nutzen. Eine Population dieser Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Säugetiere - sonstige	Nein	Es bestehen keine geeigneten Habitatstrukturen für Haselmaus und Fischotter. Für andere Arten liegt das Gebiet außerhalb des Verbreitungsareals bzw. außerhalb der infrage kommenden Biotoptypenstruktur. Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Fische und Neunaugen	Nein	Es sind im Vorhabengebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Libellen	Nein	Es sind im Vorhabengebiet keine geeigneten Gewässer mit dem erforderlichen Bewuchs oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.
Käfer	Nein	Im Vorhabengebiet kommen keine geeigneten Habitate für die relevanten Arten Eremit, Heldbock und Breitflügeltauchkäfer vor. Das Kleingewässer wird durch das Vorhaben nicht betroffen sein.

Artengruppe	Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen?	Anmerkungen und Hinweise Resümee: werden die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG verletzt?
Käfer	Nein	Diese Artengruppe kann nicht erheblich betroffen sein. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG wird daher nicht vorliegen.
Weichtiere	Nein	Es sind im Vorhabengebiet keine geeigneten Gewässer oder anderen Feuchtlebensräume vorhanden, so dass kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegen wird.

Als Grundlage der Bewertung gilt § 44 Abs. 1 BNatSchG. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören."

§ 44 Absatz 5 BNatSchG besagt: „Für nach § 19 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 7. Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung."

Gemäß der obigen Aufstellung sind Eingriffe in Gehölze und Gebäude artenschutzrechtlich relevant, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten zu erwarten.

Das LNatSchG beinhaltet einen vom BNatSchG abweichenden Beginn der Schonzeit ab 14. März. Da das BNatSchG jedoch höherrangiges Recht ist, ist demzufolge auch die vorgenannte Schonfrist maßgebend.

Die Individuen können dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate ausweichen; es sind im Umfeld ausreichend entsprechende Bäume vorhanden. Insgesamt sind dann keine Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu erwarten.

Kompensation:

Da bei Einhaltung der gesetzlichen Schonfristen bei Arbeiten an Gehölzen und im Zuge des Abrisses von Gebäuden keine weiteren erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen und gemäß des o. g. „Fachbeitrages zum Artenschutz" (vgl. auch Anlage zu dieser Begründung) keine Durchführung von CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) erforderlich.

Sofern es zu Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden innerhalb der gesetzlichen Schonfrist kommen sollte, so sind hier zum einen fachlich qualifizierte Überprüfungen der Bestandssituation erforderlich und zum anderen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde gesondert vor beginn der Arbeiten vorzunehmen.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Aus der Örtlichkeit ergeben sich als Ableitung aus dem Biotoptypenbestand und der Bodenkarte keine Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser. Gemäß der örtlichen Geländevermessung liegt der Wasserspiegel des Kleingewässers ca. 2 m unter dem Niveau im Nordwesten des Gartenbereichs von Osterberg Nr. 2 und ca. 4 bis 5 m unter dem Niveau der für das Vorhaben beanspruchten öffentlichen Grünfläche.

Das Kleingewässer selbst wird ebenso wie der in nordwestliche Richtung abzweigende Graben durch das Vorhaben nicht betroffen sein.

Es ist seitens der Gemeinde Molfsee keine Planungsrelevanz zu erkennen, da durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Auf dem bereits bebauten Anteil des Plangebiets besteht bereits eine grundstücksbezogene Oberflächenentwässerung. Diese soll auch weiterhin genutzt werden. Bezüglich des zusätzlichen von den Oberflächen abfließenden unbelasteten Wasser ist zu beachten, dass das Wasser nach einer Sammlung auf dem Grundstück im bestehenden örtlichen System abgeleitet wird.

Im Fall einer grundstücksbezogenen Versickerung wird eine gutachterliche Bodenbeurteilung erforderlich, um Art und Ausführung der Versickerungsanlage anhand konkreter bauseitiger Ausführungsplanungen zu prüfen. Es ist dabei zu beachten, dass im Bereich von Lehm, der hier gemäß der Bodenkarte ansteht, von einer (zu) geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen ist.

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

Schutzgut Luft:

Es wird seitens der Gemeinde Molfsee keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Planung und durch die Nutzungsart des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

Schutzgut Klima:

Es wird seitens der Gemeinde Molfsee keine Planungsrelevanz gesehen, da durch die Planung und durch die Nutzungsart des Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Kompensation:

Da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sein.

Schutzgut Landschaft (= Ortsbild):

Es wird eine Fläche im Ortsteil Rammsee überplant, auf deren westlichem Teil bereits eine Bebauung Osterberg Nr. 2 vorhanden ist. Dieses Betriebsgebäude wird nun über die mit einer Kartoffelrosenhecke markierte Grundstücksgrenze hinweg bis auf die östlich benachbarte öffentliche Grünfläche erweitert.

Diese Grünfläche ist durch eher offene Rasenflächen gekennzeichnet. Die 3 Bäume in Dreieckanordnung östlich des bisherigen Gebäudes werden verloren gehen. Hingegen werden die Gehölze entlang der nördlichen Seite der Grünfläche, die hier nicht die Straße Rammsmoor, sondern auch die privaten Hausgrundstücke gegenüber der Grünfläche abschirmen, werden hingegen erhalten.

Die für die Planung relevanten Einzelbäume sind in Zusammenhang mit dem Schutzgut Pflanzen bereits aufgelistet worden.

An der Nordostecke des Grundstücks Osterberg Nr. 2 verjüngt sich die Grünfläche. Von hier führt in einem flaschenhalsartigen Abschnitt ein Fußweg (vgl. auch **Abb. 17** auf Seite 35) in nördliche / nordwestliche Richtung und stellt somit eine Verbindung zu weiteren Grünlangen des Ortsteiles her.

Entlang des Wegs sind nur schmale Rasensteifen und zu den Wohngrundstücken dann auch linienförmige Gehölzstrukturen (Hecken, Gruppen, Knicks) vorhanden. In diesem recht schmalen Grünzug liegt auch ein naturnahes Kleingewässer mit randlichem Gehölzbewuchs.

Entlang der nördlichen Seite der Straße „Osterberg" sind, abgesehen von den Gehölzen der öffentlichen Grünfläche, im Bereich des Vorhabens keine Straßenrandbäume vorhanden.

Südlich des Vorhabens verläuft die Straße „Osterberg", eine der Hauptverbindungsstraßen des Ortsteiles zur Hamburger Landstraße.

Westlich folgen Grundstücke mit einer Wohnbebauung auf individuell gestalteten Gartengrundstücken. Auch nördlich der Grünanlage liegen beidseitig an der Straße „Rammsmoor" Wohngebäude auf Gartengrundstücken.

Die Straße „Rammsmoor" ist über Fußwege mit wassergebundenem Belag mit dem Grünzug und der Straße „Osterberg" verbunden.

Nach Osten setzt sich der Grünzug bis zur Hamburger Landstraße fort.

Abb. 17 Blick in Höhe des geplanten Erweiterungsgebäudes nach Westen mit dem Kleingewässer am rechten Bildrand und der Grundstückseingründung des Bestandsgebäudes am linken Bildrand
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

Abb. 18 Blick von Osten nach Westen mit den Gehölzflächen am Wendeplatz Rammsmoor am rechten Bildrand
(P. Scharlibbe 28.04.2011)

Das Gelände ist insgesamt von Osten nach Westen / Nordwesten geneigt. Die Höhen betragen ca. 25 m üNN am Kleingewässer (Wasserspiegel ca. 23,87 m üNN), ca. 29 bis 30 m üNN im Bereich der Straße „Osterberg", ca. 30 m üNN an der Straße „Rammsmoor" und ca. 28 bis 29 m üNN im Bereich der zwischen den Straßen liegenden Grünfläche.

Eingriff:

Der Plangeltungsbereichs schließt einen größeren Teilbereich ein, der bereits im Wesentlichen bebaut und nutzungsbezogen geprägt ist. Die Erweiterung erfolgt auf Flächen einer Grünfläche, die insbesondere mit Blick auf die Fußwege und die anzustrebende möglichst weit reichende Erhaltung der Baumbestände einer Neugestaltung bedarf, um somit auch die wohnungsnahe Erholungsfunktion der öffentlichen Grünfläche erhalten zu können.

Diese neue Wegführung ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden, so dass sicher gestellt ist, dass mit geänderter Streckenführung die Wegebeziehungen weiterhin genutzt werden können. Zur Herstellung der Wege ist es wichtig, die vorhandenen Großbäume zu erhalten. Hierzu sowie zum Erfordernis der Einhaltung der Maßgaben und Regelungen der DIN 18920 sind bereits in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Pflanzen" Angaben gemacht worden.

Der nicht vermeidbare Verlust der drei Großbäume kann entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der verbleibenden Grünflächen in Nähe zum Eingriffsort durch Pflanzung von vier Bäumen kompensiert werden.

Insgesamt wird es voraussichtlich nur zu geringen Veränderungen der raumwirksamen Grünstrukturen kommen, die durch eine zur Ortslage passenden Gestaltung aufgefangen und neu gestaltet wird.

Die Gebäudehöhe (= Firsthöhe) des geplanten Erweiterungsbaus (vgl. auch Abb. 19 unten) wird mit max. 9,0 m über der Fahrbahnoberkante der Straße „Osterberg" als räumlicher Bezug im Sinne des sich „Einfügen" in die vorhandene Bebauung beiderseits Osterberg liegen, so dass die Höhen „üblicher" Einfamilienhäuser eingehalten werden.

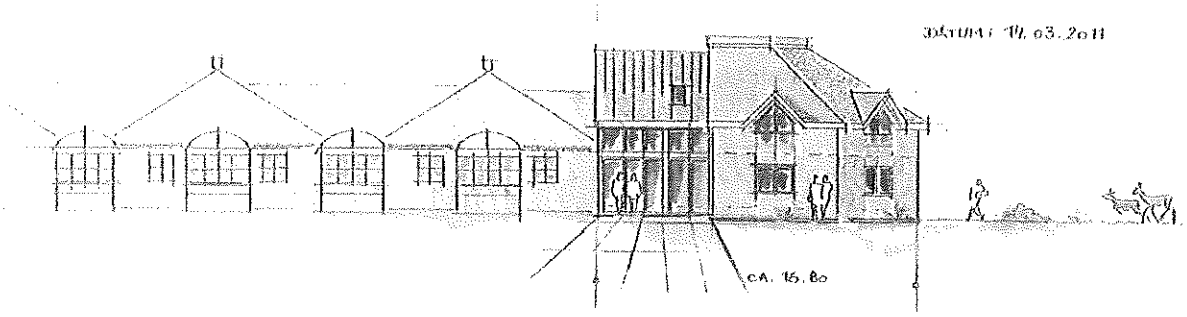


Abb. 19
Südansicht (Straße „Osterberg") des geplanten **Erweiterungsgebäudes**
entsprechend der Entwurfsplanung (Stand vom 14.03.2011)

Kompensation:

Da keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind, resultiert kein Erfordernis zur Kompensation.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen einer „Schalltechnischen Untersuchung" (vgl. Anlage zu dieser Begründung) wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens (vgl. auch **Abb. 20** unten) aufgezeigt und beurteilt. Dabei wurden grundsätzlich folgende Konflikte bearbeitet:

- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehr;
- Schutz der Nachbarschaft vor Gewerbelärm vom Vorhabengebiet;
- Schutz des Vorhabengebietes vor Verkehrslärm.

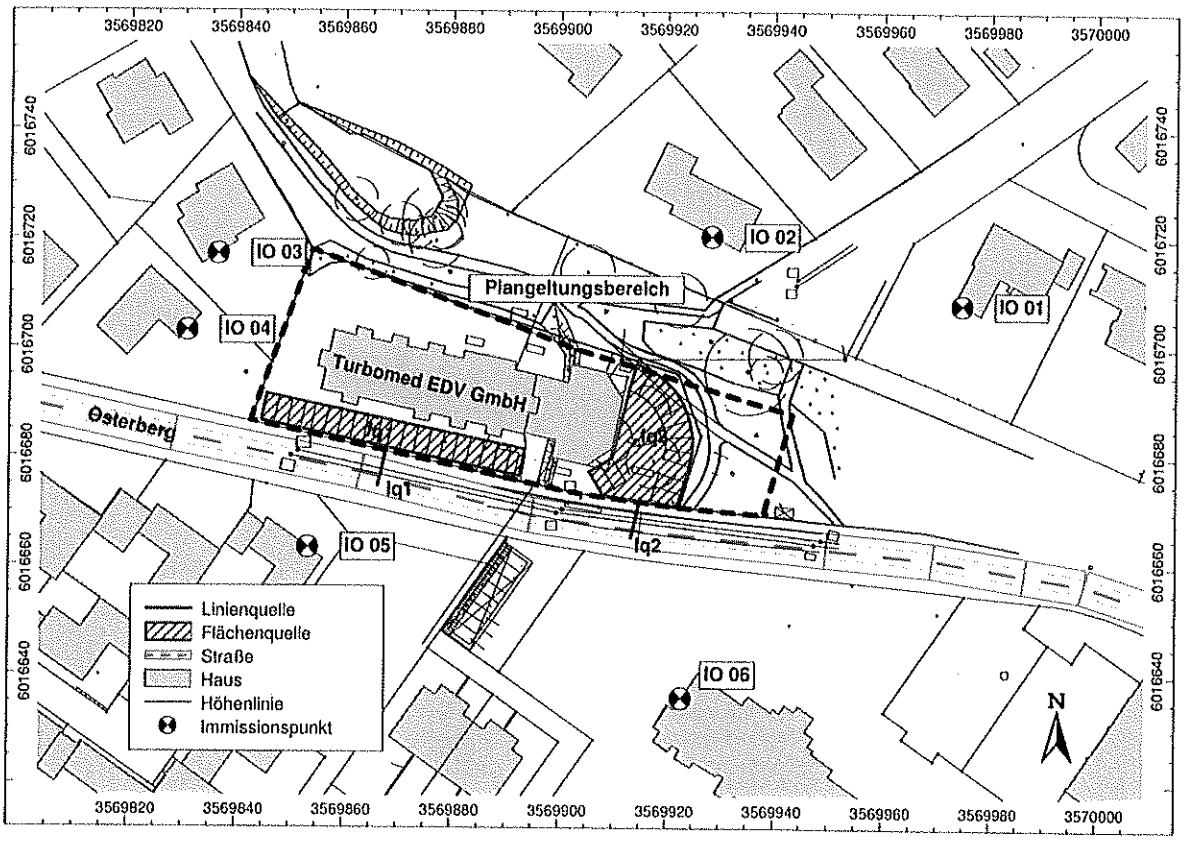


Abb. 20
„Lageplan" als Auszug aus der „Schalltechnischen Untersuchung (vom 18.04.2011) mit Darstellung der relevanten Immissionsorte

Mit der Aufstellung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Osterberg" will die Gemeinde Molfsee im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Legalisierung und für die Erweiterung des Büro- und Geschäftsgebäudes der Firma TurboMed EDV GmbH am Standort Osterberg 2 sowie für die östlich angrenzenden Grünflächen schaffen.

Die Ausweisung des Vorhabengebietes erfolgt als Sonstiges Sondergebiet (SO). Auf dem Vorhabengebiet sind bis zu 30 Stellplätze geplant, die über die Straße „Osterberg" erschlossen werden.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau", wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung") orientieren.

In der DIN 18005, Teil 1 wird für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm verwiesen. Dementsprechend wurden die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt.

Gewerbelärm:

Zum Schutz der nächstgelegenen, maßgeblichen schützenswerten Nutzung vor Gewerbelärmimmissionen aus dem Vorhabengebiet wurden die Beurteilungspegel an den maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Vorhabengebietes tags ermittelt. Ein Nachtbetrieb ist nicht geplant.

Hierzu wurden die hervorgerufenen Geräuschimmissionen nach den Kriterien der TA Lärm ermittelt. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass

- die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
- Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Schutz der geplanten Bebauung vor Gewerbelärm sichergestellt ist.

Verkehrslärm

Im Rahmen der „Schalltechnischen Untersuchung" wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt.

Für die Straße „Osterberg" als äußere Erschließung des Vorhabengebietes wurde die Verkehrsbelastungen auf Grundlage einer aktuellen Erhebung ermittelt und auf den Prognosehorizont 2025/30 hochgerechnet. Für die Tag-Nacht-Verteilung des Lkw-Anteils > 2,8 t auf der Straße „Osterberg" wurde die gleiche Verteilung wie die aus den Zählergebnissen ermittelte Verteilung des Schwerverkehrs (SV > 3,5 t) zu Grunde gelegt. Zur Berücksichtigung der Lkw zwischen 2,8 und 3,5 t wurde der Schwerverkehrsanteil mit dem Faktor 1,3 hochgerechnet.

Zur Berücksichtigung des durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehrs erfolgte eine Abschätzung der durch das Vorhaben zu erwartenden Verkehre auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers sowie aktueller Fachliteratur.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 / 40 dB(A) tags / nachts an der Wohnbebauung nördlich des Plangeltungsbereiches, entlang der Straße „Rammsmoor" am Tag eingehalten und in der Nacht überschritten werden. Die Immissionsgrenzwerte für reine Wohngebiete werden jedoch eingehalten.

- An der Bebauung westlich des Vorhabengebietes wird der Orientierungswert für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags überwiegend überschritten. Der Orientierungswert von 40 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert für reine Wohngebiete von 59 dB(A) tags wird eingehalten. Nachts wird der geltende Immissionsrichtwert von 49 dB(A) ausschließlich an einem Immissionsort überschritten. Dies ist jedoch bereits im Prognose-Nullfall (heutiger Zustand) der Fall.
- Südlich der Straße „Osterberg" werden an der Bebauung Beurteilungspegel von bis zu 57,9 dB(A) tags und 51,4 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts sowie die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden überschritten. Im Tagesabschnitt werden die geltenden Immissionsgrenzwerte für reine und allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) eingehalten. Im Nachtabschnitt wird der Immissionsrichtwert von 49 dB(A) an einem Immissionsort südlich der Straße „Osterberg" überschritten. Dies ist jedoch schon im Prognose-Nullfall (heutiger Zustand) der Fall.
- Die Zunahmen durch den durch den B-Plan induzierten Zusatzverkehr liegen mit maximal 0,2 dB(A) überall deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sogar erheblich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Der durch den B-Plan induzierte Zusatzverkehr ist somit nicht beurteilungsrelevant.
- Innerhalb des Plangeltungsbereiches (= Vorhabengebietes) sind parallel zur Straße „Osterberg" Beurteilungspegel aus Verkehrslärm von bis zu 62,0 dB(A) tags und 55,0 dB(A) nachts zu erwarten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags wird ab einem Abstand von etwa 10 m zur Straßenmitte eingehalten, der Orientierungswert für Mischgebiete von 50 dB(A) nachts wird überwiegend überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) tags wird im gesamten Vorhabengebiet eingehalten, der Immissionsgrenzwert von 54 dB(A) nachts wird ab einem Abstand von ca. 9 m zur Straßenmitte der Straße „Osterberg" eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Straße „Osterberg" aufgrund aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Grundstücks sowie aus städtebaulich und ortstrukturellen nicht möglich.

- o Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.
  - Gemäß DIN 4109 ergeben sich Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büronutzungen vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen.
  - Im Süden des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus dem Verkehrslärm im straßennahen Bereich Lärmpegelbereich IV. Bis zu einem Abstand von 18 m ergibt sich Lärmpegelbereich III (vgl. auch **Abb. 21** auf Seite 40). Die Abstandsangabe bezieht sich auf den Abstand von der Straßenmitte der Straße Osterberg.

<u>Gesamtlärm</u>

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der Straßenverkehrslärm überwiegend pegelbestimmend ist. Die Zunahmen liegen deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und sogar unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A).

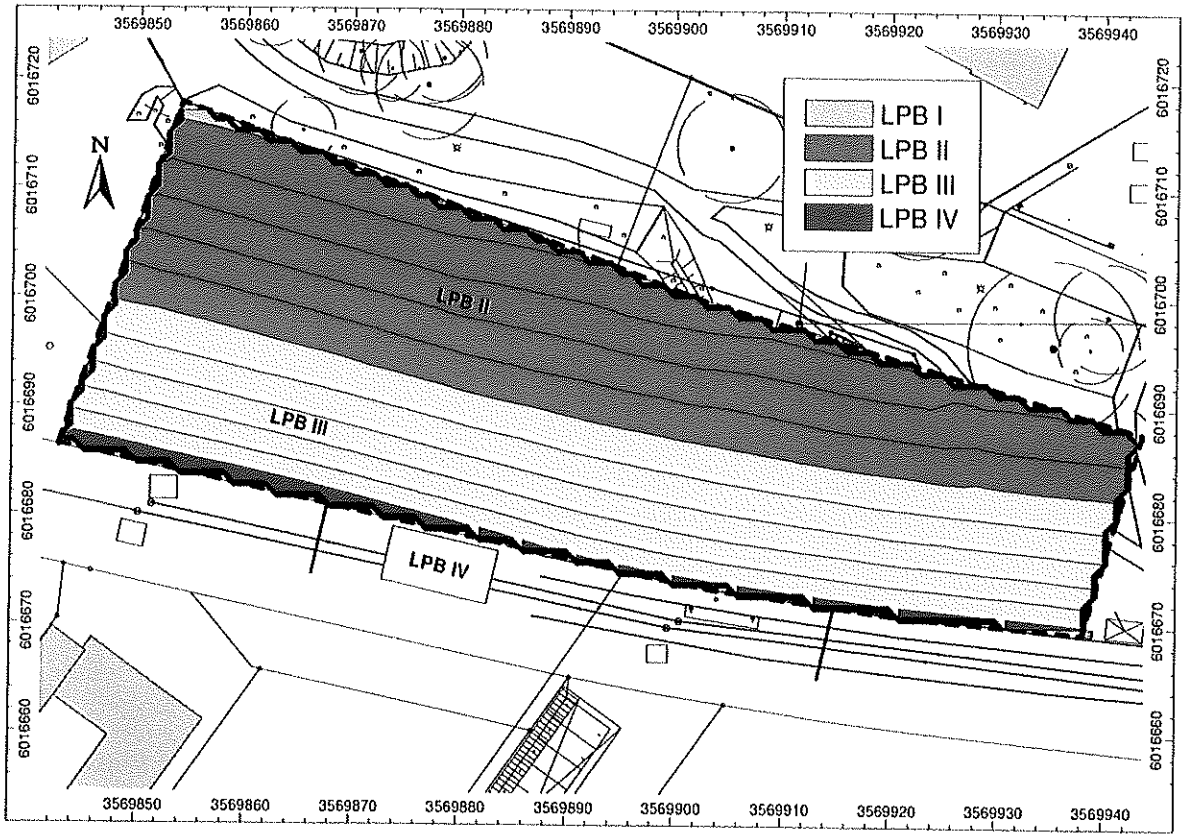


Abb. 21
„Lage der Lärmpegelbereiche" als Auszug
aus der „Schalltechnischen Untersuchung (vom 18.04.2011)

Insgesamt sind durch das Planvorhaben keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Gesamtlärmsituation zu erwarten.

10. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsinfrastruktur ist mit der Gemeindestraße „Osterberg" als äußere Erschließung des Vorhabengebietes vorhanden (vgl. **Abb. 4** auf Seite 9).

Die mit der Erweiterung in die öffentliche Grünfläche hinein verbundene in Anspruchnahme von Fußwegen wird durch eine Neugestaltung der Wegeverbindungen kompensiert. Die neu herzustellenden Wege innerhalb des Vorhabengebietes schließen an die bestehenden Wege an, so dass sich grundsätzlich mit Realisierung des Vorhabens keine wesentlichen Unterschiede in den fußläufigen Wegeverbindungen ergeben werden. Entsprechende Regelungen sind in den zu schließenden Durchführungsvertrag aufzunehmen.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 innerhalb des Vorhabengebietes entsprechend der beantragten Nutzung durch den Antragsteller nachzuweisen.

11. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung auf dem Vorhabengrundstück ist das Vorhabengebiet bereits an das vorhandene Leitungsnetz in der angrenzenden Straße „Osterberg" angeschlossen.

Mit Realisierung des hier in Planung befindlichen Vorhabens erforderlich werdende Erweiterungen vorhandener Anlagen und Leitungen sind im Zuge der Vorhabensrealisierung durch den Vorhabenträger im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen.

11.1 Schmutzwasserbeseitigung

Das Grundstück innerhalb des Plangeltungsbereiches ist aufgrund der ausgeübten Nutzung bereits mit Anschluss- und Benutzungszwang an das zentrale Entsorgungsnetz der Stadt Kiel mit Ableitung zum Klärwerk Bülk angeschlossen.

11.2 Frischwasserversorgung

Das Vorhabengebiet ist aufgrund der bereits ausgeübten Nutzung an die zentrale Frischwasserversorgung der Stadtwerke Kiel angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

11.3 Regenwasserbeseitigung

Das im Vorhabengebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist, soweit es nicht direkt am Ort des Niederschlags zur Versickerung gebracht werden kann, auf den privaten Grundstücksflächen zu sammeln und dem Vorflutsystem kontrolliert zuzuleiten.

Sollten für das Vorhaben Erdwärmesondeanlagen, die die Erdwärme mit Tiefbohrungen nutzen, zur Anwendung gebracht werden, ist dies mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises Rendsburg-Eckernförde der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist bei der Realisierung des Vorhabens im nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren seitens des Antragsstellers zu achten.

11.4 Telekommunikation

Aufgrund der bisher ausgeübten Nutzung auf dem Vorhabengrundstück ist derzeit anzunehmen, dass zunächst von einer hinreichenden fernmeldetechnischen Versorgung des Vorhabengebiets auszugehen ist. Weitergehende Maßnahmen zum Ausbau der Telekommunikation können und werden im Bedarfsfall direkt durch den Vorhabenträger geprüft und ggf. ausgelöst.

11.5 Strom- und Gasversorgung

Aufgrund eines Konzessionsvertrages versorgen die Stadtwerke Kiel AG das Gemeindegebiet mit Strom und Gas.

Die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Kiel AG sind bei der Bebauung grundsätzlich zu berücksichtigen. Eine 1 kV und eine 10 kV-Mittelspannungsleitung sind mit Beginn der Vorhabensrealisierung in dem neu herzustellenden Wegenetz in der öffentlichen Grünfläche zu verlegen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind in dem zu schließenden Durchführungsvertrag vorgenommen worden.

Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,8 m und ist bei einer Veränderung des vorhandenen Niveaus zu beachten. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungstrassen ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Ein direktes Bepflanzen der Versorgungsleitungen sollte grundsätzlich vermieden werden.

11.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist Aufgabe des Kreises Rendsburg-Eckernförde und wird zentral mit Anschluss- und Benutzungszwang für das Vorhabengebiet geregelt. Die Abfälle sind innerhalb des Vorhabengebietes in festen Behältern bzw. in Wertstoffsäcken zu sammeln.

12. Brandschutz

Der aktive Brandschutz wird sichergestellt durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Molfsee und durch die Feuerwehren der Nachbargemeinden in Form der nachbarschaftlichen Löschhilfe.

Die erforderlichen Hydrantenabstände und die Bereitstellung von Löschwasser mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen mit einer Leistung von 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW-W-405 und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums vom 30.08.2010 (IV-334-166-701.400) sind im Rahmen des nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen.

Durch die gemeindliche Planung und dem Charakter des geplanten Vorhabens ist keine grundsätzliche Veränderung der bisherigen Situation zum vorbeugenden Brandschutz verbunden, so dass ein zusätzlicher Regelungsbedarf seitens der Gemeinde Molfsee besteht bzw. zu erkennen ist.

Die Feuerwehrzufahrt ist grundsätzlich durch die öffentliche Straße „Osterberg" im Süden gesichert.

13. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung der 7. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung des Vorhabengebietes mit der Gemeindestraße „Osterberg" vorhanden.

Erforderlich werdende tiefbautechnische und grüngestalterische Baumaßnahmen im Zuge der Vorhabensrealisierung sind nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend den vertraglichen Regelungen aus dem Durchführungsvertrag zu erstellen.

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben bereits dann zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Nach § 33 Abs. 3 BauGB kann ein Vorhaben im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugelassen werden, wenn die unter Nr. 2 bis 4 o. g. Voraussetzungen erfüllt sind.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

14. Altlasten

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Vorhabengebiets vorhanden bzw. der Gemeinde Molfsee bislang bekannt gemacht worden.

Dies wurde die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde mit Verfügung vom 22.08.2011 bestätigt.

15. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Erkenntnissen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes kann die Gemeinde Molfsee davon ausgehen, dass innerhalb des Vorhabengebietes z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt sind. Auswirkungen der Planung auf das Kulturgut sind somit für die Gemeinde Molfsee nicht erkennbar.

Diese Planauffassung wurde mit Erlass des Archäologischen Landesamtes vom 15.08. 2011 bestätigt.

Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern ist. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Molfsee, den

- Der Bürgermeister -

Planverfasser:
BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2b, 24613 Aukrug

Bearbeiter:

---
gez. Dipl.- Ing.(FH)
Peter Scharlibbe

Büro für integrierte Stadtplanung · Scharlibbe BIS·S
Hauptstr. 2b · 24613 Aukrug · Tel. 04873 / 9 72 46