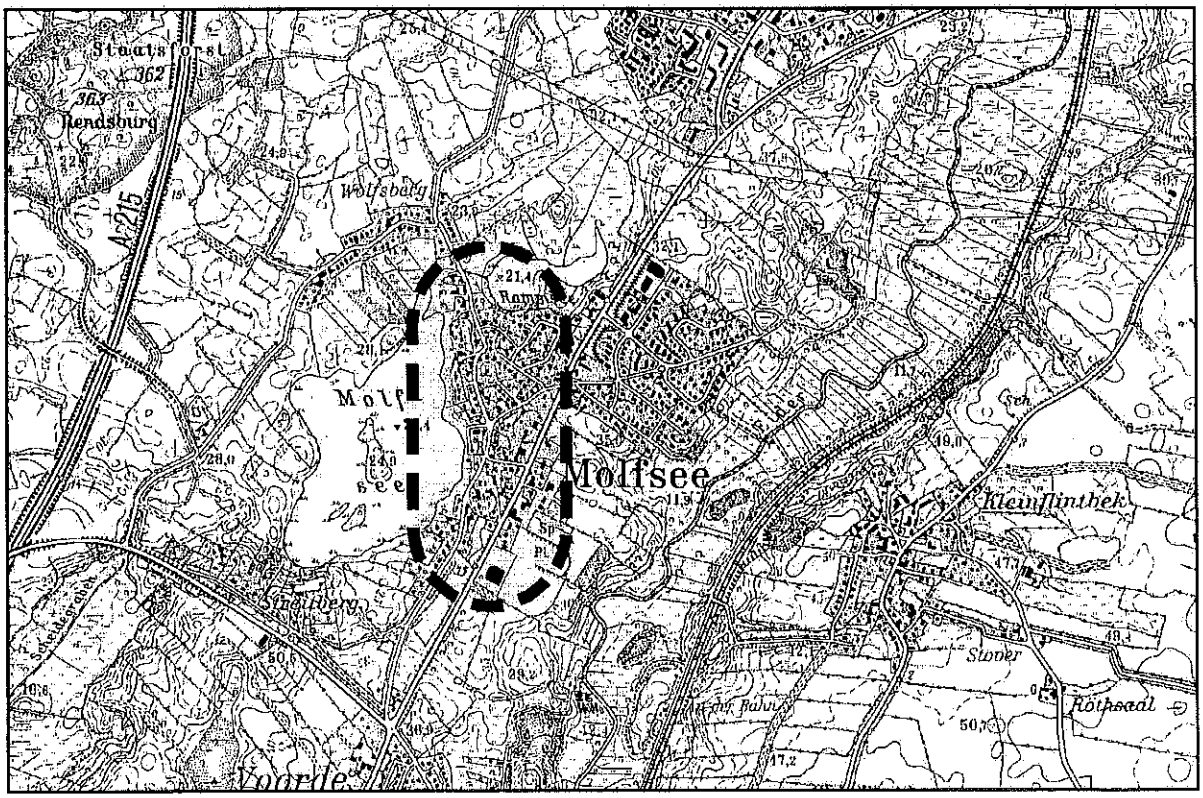
Gemeinde Molfsee

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf“



Gemeinde Molfsee - Der Bürgermeister

Auftraggeber:

Gemeinde Molfsee
- Der Bürgermeister -
Mielkendorfer Weg 2

24113 Molfsee

Planverfasser:

BIS·S
Büro für integrierte Stadtplanung - Scharlibbe
Hauptstraße 2 b, 24613 Aukrug
Tel.: 04873 / 97 246
Fax: 04873 / 97 100
BIS-Scharlibbe@web.de

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Peter Scharlibbe (Stadtplaner)

Dipl.- Ing. Alexander Pfeiffer (T&P, digitale Planbearbeitung)

in freier Kooperation mit:

G & P
Günther & Pollok - Landschaftsplanung
Talstraße 9, 25524 Itzehoe
Tel.: 04821 / 6 40 38
Fax: 04821 / 6 35 75
info@guenther-pollok.de

Bearbeiter :

Dipl.- Biol. Reinhard Pollok (Landschaftsplaner)

Planungsstand vom 17.12.2007 (Plan Nr. 2.1)

Satzung

Gemeinde Molfsee

Begründung mit Umweltbericht

Stand nach § 1 Abs. 7 BauGB'07

zum

Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf"

für das Gebiet
östlich des Molfsees und der Dorfstraße Haus-Nr. 13 bis 19
einschließlich Haus-Nr. 1 bis 4,
beiderseits der Dorfstraße östlich des Molfsees und
südlich der Bebauung Hofberg Haus -Nr. 1 bis 11
sowie nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32,
östlich der Mövenstraße Haus-Nr. 2 bis 6
und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32,
westlicih der Hamburger Chaussee (L 318)
und nordöstlich der Bebauung Lütten Born Haus-Nr. 2

Bau- und Planungsausschuss vom 17.12.2007
Gemeindevertretung vom 28.02.2008

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS·SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Planungsstand vom 17.12.2007 (Plan Nr. 2.1)

Inhaltsverzeichnis

Begründung zu Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes **mit Umweltbericht** zu den ermittelten und bewerteten Belangen des Umweltschutzes

1. Planungserfordernis

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

3. Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches

4. Planungsvorgaben

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

5. Umweltbericht

5.1. Einleitung

5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Planes

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.1.2.1 Fachplanungen

5.1.2.2 Fachgesetze

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

5.2.1.3 Schutzgut Tiere

5.2.1.4 Schutzgut Boden

5.2.1.5 Schutzgut Wasser

5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

5.2.1.7 Schutzgut Landschaft

5.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

5.2.1.9 Wechselwirkungen

5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.2.3.1 Schutzgut Mensch

5.2.3.2 Schutzgut Pflanzen

5.2.3.3 Schutzgut Tiere

5.2.3.4 Schutzgut Boden

5.2.3.5 Schutzgut Wasser

5.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

5.2.3.7 Schutzgut Landschaft

5.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen

7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung

8. Immissionsschutz

9. Verkehr

10. Ver- und Entsorgung

11. Brandschutz

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

13. Altlasten

14. Archäologische Denkmale

Zusammenfassende Erklärung
(mit Abschluss des Planverfahrens entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07)

Quellenverzeichnis :

- Mitteilung des Abteilung Landesplanung im Innenministerium per Mail vom 11.04.2007, dass eine landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Molfsee gem. Ziffer 2 des Erlasses des Innenministers vom 12.10.2006 nicht erforderlich ist

- „Scoping-Unterlage" zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Molfsee zur Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 mit Planungsstand vom 26.03.2007
  - Stellungnahme des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FB 3- Planen, Bauen und Umwelt mit Schreiben vom 30.04.2007 („Scoping")
  - Stellungnahme des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes S-H mit Schreiben vom 17.04.2007 („Scoping")
  - Stellungnahme des Forstamtes Schleswig mit Schreiben vom 02.04.2007 („Scoping")
  - Stellungnahme des Landrates des Kreises Rendsburg-Eckernförde, FD 3.3 Untere Denkmalschutzbehörde, mit Schreiben vom 14.03.2007 (im Rahmen der Grundlagenermittlung)
  - Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein vom 12.03.2007 (im Rahmen der Grundlagenermittlung)

- Erlass der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Molfsee vom 05.01.2007

- Bebauungsplan Nr. 32 „Gelände der Alten Schule im Molfsee-Dorf" der Gemeinde Molfsee mit Rechtskraft vom 27.07.2005
  - „Schalltechnischen Gutachten" Teil 1 (Schallimmissionen durch ein Verbrauchermarkt) und Teil 2 (Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf er L 318) zum Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Molfsee vom 29.01.2004

- Bebauungsplan Nr. 27 „Östlich der Landesstraße Nr. 318" der Gemeinde Molfsee mit Rechtskraft vom 30.09.2003

- Bebauungsplan Nr. 23A „Bornkrog" der Gemeinde Molfsee mit Rechtskraft vom 20.11. 2001

- Bebauungsplan Nr. 13 „Molfsee - westlich Möwenstraße" mit Rechtskraft vom 15.09. 1970

- Bebauungsplan Nr. 3 „Tränkenberg" der Gemeinde Molfsee mit Rechtskraft vom 09.07.1966

- Bescheid zum Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides nach § 72 LBO zum „Neubau eines eingeschossigen Einfamilienhauses" (Dorfstraße Nr. 10) der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 16.02.2006

- Ersetzung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB für das Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienhauses in Molfsee, Dorfstraße 10" mit Verfügung des Amtes für Kommunalaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 02.02.2006

- Baugenehmigung für „Neubau eine Geschäftshauses mit 17 Stellplätzen für Kfz" vom 26.06.1997 (Az.: 1070/97)
- Baugenehmigung für „Neubau eine Geschäftshauses mit 68 Stellplätzen für Kfz sowie Errichtung einer Lärmschutzwand von rd. 63 m Länge" vom 26.06.1997 (Az.: 1071/97)
  - „Schalltechnische Untersuchung - Neubau eines Geschäftshauses, Hamburger Chaussee 15" vom März 1997 als Anlage zur Baugenehmigung 1071/07
- Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Molfsee für das gesamte Gemeindegebiet mit Rechtswirksamkeit vom 21.06.2006
- Festgestellter Landschaftsplan der Gemeinde Molfsee im Jahre 1999
- Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider" vom 14.03.2006
- Digitales Orthophoto im Maßstab 1:5.000 mit Vervielfältigungsgenehmigung des Landesvermessungsamtes vom 06.02.2007 (Geschäftszeichen 12 - 562.6 S 90/07)
- Auszug aus der ALK als amtliche Planunterlage für einen Bebauungsplan mit katasteramtlichen Prüfung vom 22.11.2007

Verfahrensübersicht

- Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB`07
- Beteiligung der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB`07
- Planungsanzeige § 16 Abs. 1 LaplaG
- Frühzeitige Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 1 BauGB`07
- Behörden- und TÖB - Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB`07
- Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB`07
- Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
- Bekanntmachung § 10 BauGB`07

1. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Molfsee-Dorf" dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der gewachsenen Ortslage Molfsee-Dorf. Es ist geplant, die vorhandene, baukulturell entwickelte Struktur möglichst weitgehend zu erhalten und auf geeigneten bisher unbebauten Grundstücken eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestands zu ermöglichen.

Mit dem Instrument der verbindlichen Bauleitplanung soll unter Einbeziehung der Sonder- und Fachgutachten aus den angrenzenden Bebauungsplänen die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses gewachsenen Siedlungsbereiches gewährleistet werden. Hierbei sollen auch die innerhalb des Plangeltungsbereiches ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe (im Nebenerwerb) in ihrem Bestand und in ihrer Nutzungsart Beachtung finden, wobei die Zielsetzungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (2006) maßgebend sind.

Der vom Bau- und Planungsausschuss am 17.12.2007 beratende und von der Gemeindevertretung am 28.02.2008 in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 34 beinhaltet die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Umweltprüfung (siehe Kapitel 5 ff) einschließlich der durch die Gemeindevertretung bewerteten Ergebnisse des durchgeführten „Scoping-Verfahrens" und die Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände sowie der Öffentlichkeit (private Personen) einschließlich der Abstimmungsergebnisse vom 24.09.2007 beim Innenministerium zu Fragen der Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten bezüglich Mobilfunkanlagen und landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb eines Wohngebietes entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss.

Die Begründung mit Umweltbericht und die endgültige Planfassung wurden entsprechend der gemeindlichen Abwägung inhaltlich und zugleich klarstellend ergänzt.

2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB`07) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes 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`07 in den Bebauungsplan übernommen werden. Neben den gesetzlichen Vorschriften des neuen Naturschutzgesetzes (LNatSchG`07), des Landeswaldgesetzes (LWaldG) und des Denkmalschutzrechtes (DSchG) kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 92 der Landesbauordnung in Betracht.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Plangebietsabgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB`07)

Die räumliche Begrenzung des ca. 9,6 ha großen Plangeltungsbereiches wird entsprechend dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wie folgt festgelegt:

östlich	des Molfsees und der Dorfstraße Haus - Nr. 13 bis 19 einschließlich Haus - Nr. 1 bis4,
beiderseits	der „Dorfstraße" östlich des Molfsees und südlich der Bebauung Hofberg Haus - Nr. 1 bis 11 sowie nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32,
östlich	der Mövenstraße Haus - Nr. 2 bis 6 und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32,
westlich	Hamburger Chaussee (L 318) und nordöstlich der Bebauung Lütten Born Haus - Nr. 2.

4. Planungsvorgaben

Die Gemeinde Molfsee baut mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 auf den Ergebnissen und Inhalten der gelten Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sowie den erteilten Genehmigungen auf und konkretisiert mit dieser Bauleitplanung die weitere Entwicklung innerhalb dieser Ortslage und deren Nutzungen bezogen auf den Planbereich.

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB`07)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB`07 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`07.

Entsprechend den Darstellungen des Landesraumordnungsplanes 1998 und der Gesamtfortschreibung (2000) des Regionalplanes, Planungsraum III kann die Gemeindevertretung unter Würdigung der landesplanerischen Zielsetzungen aus der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung von folgenden Aspekten der Raumordnung und Landesplanung ausgehen. Im Rahmen der Planungsanzeige und des weiteren Planverfahrens werden diese für das Plangebiet noch konkretisiert.

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

Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll die städtebauliche geordnete Entwicklung des Bereiches gewachsenen Ortskerns von Molfsee-Dorf, der sich bisher überwiegend nach § 34 BauGB entwickelt hat, sichergestellt werden und möglichen Fehlentwicklungen entgegen gewirkt werden.

Die Gemeindevertretung konnte aufgrund der Darstellungen im festgestellten Landschaftsplan und der zwischenzeitlich genehmigten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Juni 2006) sowie der vorhandenen Nutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches davon ausgehen, dass grundsätzliche Bedenken aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung (vgl. Quellenverzeichnis) zu den gemeindlichen Planungsabsichten und Planinhalte im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht bestehen sollten.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Vorhabensbeschreibung - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 34 „Molfsee-Dorf"

Die Gemeinde Molfsee hat am 07.12.2006 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf" gefasst für dieses ca. 9,6 ha große Gebiet mit dem unter Kapitel 3 beschriebenen Planbereich.

Es handelt sich im Wesentlichen um bereits überwiegend mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke mit einzelnen noch unbebauten Parzellen bzw. Grundstücksteilflächen. Ferner gehören Straßen und Wege sowie ufernahe Flächen am Rand des Molfsees zum Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich (nach Auskunft der Landwirtschaftskammer S-H, vgl. Quellenverzeichnis) vier landwirtschaftliche Betriebsstandorte. Die Höfe werden alle im Nebenerwerb betrieben. Auf drei Betrieben (Dorfstraße Nr. 8, Dorfstraße Nr. 11b und Dorfstraße Nr. 19) wird in relativ geringem Umfang Rinderhaltung betrieben. Der Betrieb Dorfstraße Nr. 13 wirtschaftet mit Pensionspferden. Aufgrund des geringen Umfangs der Viehhaltung auf allen vier Betrieben sind immissionsrelevante Belange nicht von Bedeutung.

Die Betriebe genießen Bestandsschutz und werden entsprechend dem Abstimmungsgespräch beim Innenministerium vom 24.09.2007 innerhalb der allgemeinen Wohngebiete entsprechend ihrem baulichen Bestand einschließlich kleineren Erweiterungsmöglichkeiten und entsprechend ihrer landwirtschaftlichen Nutzung (im Nebenerwerb bzw. unter bestimmten Voraussetzungen auch im gewerblichen Vollerwerb) festgesetzt und ihre Zulässigkeit in Art und Maß der baulichen Nutzung gesichert.

Somit kann der Bestandssituation und den städtebaulichen Zielsetzungen aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hin zum allgemeinen Wohngebiet durch diesen Bebauungsplan grundsätzlich entsprochen werden kann, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich sein wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der gewachsenen Ortslage von „Molfsee-Dorf". Es ist geplant, die vorhandene, baukulturell entwickelte Struktur möglichst weitgehend zu erhalten und auf geeigneten bisher unbebauten Grundstücken eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestands sowie Erweiterungen des baulichen Bestandes, die bereits nach § 34 BauGB zulässig wären, planungsrechtlich zu steuern.

Dabei werden auch naturschutzfachlich wertvolle Strukturen wie der Molfsee, der Rammsee, gesetzlich geschützte Biotope, ortsbildbestimmende Bäume und Hanglagen berücksichtigt.

Der Molfsee einschließlich eines Uferstreifens ist durch den Kreis Rendsburg-Eckernförde als Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider" ausgewiesen. Ferner besteht entlang des Seeufers ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen.

Der Rammsee einschließlich seiner Uferbereiche wird durch die Planung nicht berührt und auch nicht beeinflusst. Gleichwohl ist der Rammsee für die Gebietsstruktur eine wichtige Orientierungsmarke.

Geschützte Biotope gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG`07 konzentrieren sich an den Ufern der beiden Seen. Innerhalb der bebauten Bereiche besteht ansonsten lediglich eine recht kurze Knickstrecke (Biotop gemäß § 25 Abs. 3 LNatSchG`07) zwischen der Dorfstraße und dem Seeufer.

Die behutsame Entwicklung durch ergänzende Bebauungsmöglichkeiten und Erweiterungen aus dem Bestand heraus wird auf solche Flächen beschränkt bleiben, die, wie in der zurückliegenden Zeit auch, als „Lücken" innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne von § 34 BauGB`07 zu beurteilen sind.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich für solche Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB`07), d. h. bereits durch die erteilten Genehmigungen hinsichtlich zulässiger Nutzungen und Versiegelungen sind im Rahmen dieser Bauleitplanungen nicht mehr als Eingriffe zu bewerten.

In geschützte Biotope, das Orts- und Landschaftsbild prägende Großbäume und im Bereich der Uferrandstreifen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 keine Eingriffe bzw. Neuversiegelungen geplant.

Daher konnte die Gemeindevertretung auch nach Durchführung des „Scoping-Verfahrens" davon ausgehen, dass keine flächenhaften Kompensationserfordernisse mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 abzugelten waren. Diese Planauffassung wurde im Rahmen der danach durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden bestätigt.

Die Verkehrswege und verkehrlichen Anbindungen an das überörtliche System sind vorhanden. Änderungen sind mit dieser Planung nicht vorgesehen. Sofern neue Baugrundstücke entstehen, so werden sie als private Wohnwegerschließungen bzw. als Einzelgrundstückszufahrten hergestellt.

Das unbelastete Oberflächenwasser wird wie bisher über das vorhandene, örtliche System gesammelt und schadlos abgeleitet, sofern nicht abweichende Entwässerungssysteme bestehen, die Bestandsschutz im Rahmen dieser Bauleitplanung genießen. Da nur geringfügige Entwicklungen aus dem Bestand heraus ermöglicht werden, sind keine grundsätzlichen Änderungen des bestehenden Entwässerungssystems geplant.

Zu den gemeindlichen Planungsabsichten fand eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 mit Datum vom 27.3.2007 schriftlich statt, durch die die Behörden, die sonstigen Planungsträger und die Naturschutzverbände über die Planung informiert wurden auch in Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (so genanntes „Scoping"). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 fand am 05.07.2007 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen privater Personen abgegeben. Im „Scoping-Verfahren" wurden schriftliche Stellungnahmen erbeten. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

Aus folgenden Stellungnahmen wurden jedoch Hinweise in die Planung aufgenommen:

- Hinweise des Forstamtes Schleswig als unterer Forstbehörde bezüglich der Einhaltung des Regelabstandes zu nordwestlich gelegenen Waldflächen

- Hinweise des Landesamts für Natur und Umwelt des Landes S-H bezüglich des Vorkommens besonders geschützter Arten und schützenswerter Lebensräume in Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange in der Bauleitplanung
- Hinweise des Natur- und Umweltschutzvereins Molfsee bezüglich besonders geschützter Arten
- Hinweise des Kreises Rendsburg-Eckernförde bezüglich naturschutzrechtlicher Belange (LSG, Uferschutz, Gewässer- und Erholungsschutzstreifen) denkmalpflegerischer Belange und Belange des Grundwasserschutzes

Die Gemeindevertretung hat darauf aufbauend die Hinweise und Anregungen in die Entwurfsplanung eingestellt und hat mit dem Bebauungsplan Nr. 34 nunmehr Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den aktuellen Anforderungen an eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Bestand festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

5.1.2.1 Fachplanungen

Der **Landesraumordnungsplan** (1998, Teilfortschreibung 2004) beinhaltet folgende Angaben:

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Kiel	o Positiv es sind keine Wirkungen zu erwarten, die der Planung entgegen stehen könnten

Der **Regionalplan** für den Planungsraum III (Schleswig-Holstein Mitte - Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (1998 mit Fortschreibung 2000) beinhaltet folgende möglicherweise relevanten Darstellungen:

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o Lage innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachse Kiel - Flintbek	o Positiv es sind keine Wirkungen zu erwarten, die der Planung entgegen stehen könnten
o Westlich und nördlich liegen Flächen eines regionalen Grünzugs	o Neutral Flächen des Grünzugs werden durch die Planung nicht verändert

Der geltende **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Molfsee (Neuaufstellung 2006) beinhaltet folgende möglicherweise relevanten Darstellungen:

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o Flächen des B-Planes Nr. 34 sind im Wesentlichen als Wohnbauflächen (W) dargestellt	o Positiv es sind keine flächenhaften Änderungen zu erwarten, die besondere Nutzungsart wird mit dem B-Plan Nr. 34 entsprechend der örtlichen Situation nach der besonderen Art der Nutzung festgesetzt und die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem baulichen Bestand und in ihrer ausgeübten Nutzung gesichert.
o Östlich angrenzend liegen entlang der Hamburger Chaussee beiderseits gemischte Bauflächen (M).	o Neutral die Bebauung wird grundsätzlich nicht geändert, nachhaltige Auswirkungen der gemischt genutzten Nutzung sind aufgrund der räumlichen Entfernung bzw. der im Rahmen von Baugenehmigungen erteilten Auflagen bzw. aufgrund von Festsetzungen in den benachbarten B-Plänen nicht zu erwarten
o Entlang des Molfsees besteht ein 50 m breiter Gewässer- und Erholungsschutzstreifen	o Beachtung der Schutzstreifen sollte von zusätzlicher Bebauung frei gehalten werden bzw. nur soweit durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden wie vorhanden oder nach § 34 BauGB zulässig; genehmigte bauliche Anlagen haben Bestandsschutz
o Ufernahe Bereiche am Molfsee und im Norden des Plangebiets sind als geschützte Biotope (§) symbolhaft dargestellt	o Neutral und Beachtung Flächen werden aufgrund ihrer Lage überwiegend nicht für eine bauliche oder sonstige Nutzung in Anspruch genommen; die landwirtschaftliche und sonstige Nutzung auf dem Grundstück Dorfstraße Nr. 19 hat hierauf Rücksicht zu nehmen
o An der Dorfstraße besteht ein Naturdenkmal (ND)	o Korrektur Gem. Auskunft der UNB besteht hier kein Naturdenkmal

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o An der Möwenstraße besteht ein Naturdenkmal (ND)	o Neutral Erhaltung und Entwicklung nicht gefährden, jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches
o Kulturdenkmale sind in der Dorfstraße Nr. 7, Dorfstraße Nr. 14 und Dorfstraße Nr. 15 vorhanden	o Beachtung Erhaltung nicht gefährden, Sicherung der Kulturdenkmale durch planungsrechtliche Festsetzungen und ggf. durch örtliche Bauvorschriften auch im näheren Umfeld
o Grenzen des Landschaftsschutzgebietes verlaufen entlang des Ufers des Molfsees, entlang des Rammsee-Ufers sowie entlang der nördlichen Seite der zusammenhängenden Bebauung	o Beachtung der Kreisverordnung über das LSG „Landschaft der Oberen Eider" vom 14.03.2006, insbesondere der Abgrenzungskarte Nr. 5

Die Gemeinde Molfsee konnte auch nach der Durchführung des „Scoping-Verfahrens" davon ausgehen, dass eine Änderung des Flächenutzungsplans nicht erforderlich ist, da das Entwicklungsgebot mit dem Bebauungsplan Nr. 34 gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Dies gilt auch für den Planungsumstand bzw. für die bestehende Planungssituation, dass die vier vorhandenen, im Nebenerwerb tätigen landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb der allgemeinen Wohngebiete entsprechend ihrer baulichen und ausgeübten Nutzung als zulässig nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt werden, wobei die Zielsetzung einer wohnbaulichen Entwicklung dieser kleineren, im Maßstab des Flächennutzungsplanes kaum darstellbar, grundsätzlich angestrebt wird.

Das **Landschaftsprogramm** (1999) beinhaltet für das Plangebiet folgende Darstellungen.

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o Karte 1: keine Darstellung	o Neutral
o Karte 2: Lage im „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum	o Neutral, da es sich im Wesentlichen um bereits bebaute Flächen handelt und die Struktur erhalten werden soll
o Karte 3: keine Darstellung	o Neutral
o Karte 4: keine Darstellung	o Neutral

Der **Landschaftsrahmenplan** (2000) für den Planungsraum III - Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön, kreisfreie Städte Kiel und Neumünster beinhaltet folgende Darstellung:

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o Karte 1: Molfsee und Rammsee sind Teil der „Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems	o Detaillierte Betrachtung bei der konkreten Planung ist erforderlich; besondere Beachtung im Bereich des Molfsees und des Rammsees
o Karte 1: Die Flächen des Plangebiets selbst sind ohne Darstellung	o Neutral
o Karte 2: Molfsee liegt in einem Landschaftsschutzgebiet	o Beachtung der Kreisverordnung über das LSG „Landschaft der Oberen Eider" vom 14.03.2006, insbesondere der Abgrenzungskarte Nr. 5
o Karte 2: Lage in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung	o Neutral Beachtung der landschaftlichen hohen Wertigkeit im Rahmen der Planung

Der festgestellte **Landschaftsplan** der Gemeinde Molfsee (1999) beinhaltet folgende Darstellungen:

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o Konfliktkarte: Stellenweise Bebauung im Erholungs- und Gewässerschutzstreifen	o Beachtung der Streifen sollte von (zusätzlicher) Bebauung frei gehalten werden
o Konfliktkarte: Bebauung führt zu Beeinträchtigung des Seeufers	o Beachtung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen fördern
o Konfliktkarte: eine Pumpstation ist mangelhaft eingegrünt	o Beachtung Ggf. Eingrünungsmaßnahmen vorsehen auf der Objektebene
o Konfliktkarte: Verbiss- und Trittschäden durch Landwirtschaft	o Beachtung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen fördern
o Planung: Das Gebiet ist im wesentlichen als bebauter Ortsteil dargestellt	o Positiv keine flächenhafte Ausdehnung in den Außenbereich zu erwarten

Thema / Darstellung	Bedeutung für den Bauleitplan
o Konfliktkarte: Stellenweise Bebauung im Erholungs- und Gewässerschutzstreifen	o Beachtung der Streifen sollte von Bebauung frei gehalten werden
o Konfliktkarte: Bebauung führt zu Beeinträchtigung des Seeufers	o Beachtung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen fördern
o Konfliktkarte: eine Pumpstation ist mangelhaft eingegrünt	o Beachtung Ggf. Eingrünungsmaßnahmen vorsehen auf der Objektebene
o Konfliktkarte: Verbiss- und Trittschäden durch Landwirtschaft	o Beachtung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen fördern
o Planung: Das Gebiet ist im wesentlichen als bebauter Ortsteil dargestellt	o Positiv keine flächenhafte Ausdehnung in den Außenbereich zu erwarten
o Planung: Entlang der Ufer des Molfsees und des Rammsees bestehen jeweils Gewässer- und Erholungsschutzstreifen von 50 m Breite	o Beachtung der Streifen sollte von Bebauung frei gehalten werden, soweit andere Belange dem nicht entgegenstehen bzw. entgegen gehalten werden können
o Planung: Ein Naturdenkmal steht an der Dorfstraße	o Korrektur Gemäß Auskunft der UNB („Scoping") besteht hier kein Naturdenkmal
o Planung: Ein Naturdenkmal steht westlich der Möwenstraße	o Beachtung Erhaltung und Entwicklung nicht gefährden, jedoch außerhalb des Plangeltungsbereiches
o Planung: Kulturdenkmale sind vorhanden: Dorfstraße Nr. 7, Dorfstraße Nr. 9b, Dorfstraße Nr. 14, Dorfstraße Nr. 15 und Schmiedweg Nr. 2	o Beachtung Erhaltung und Erscheinung im räumlichen Zusammenhang nicht gefährden
o Planung: Eine Grünfläche liegt zwischen der Bebauung nordwestlich „Schulberg"	o Beachtung Möglichkeiten zur Erhaltung als innerörtliche Grünfläche prüfen

Die Gemeinde Molfsee konnte nach Durchführung des „Scoping-Verfahrens" davon ausgehen, dass eine Änderung bzw. Fortschreibung des Landschaftsplans mit dieser Bauleitplanung nicht erforderlich sein wird. Diese Planauffassung wurde im Rahmen der nachfolgend durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die zuständige Fachbehörde bestätigt. Die Planung entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Landschaftsplans bzw. steht den naturschutzfachlichen Entwicklungszielen grundsätzlich nicht entgegen.

5.1.2.2 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für den Bauleitplan
o BauGB`07	o Grundlage für die Erstellung des B-Plans Nr. 34 sowie für die zu treffenden Aussagen und Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung o Anpassung der gemeindlichen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
o BauNVO	o Grundlage für Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Bebauungsplanes
o LBO 2000	o Grundlage für örtliche Bauvorschriften nach § 92 Abs. 4 zur äußeren Gestalt baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes auf der Ebene des Bebauungsplanes
o BNatSchG	o Grundlage für das LNatSchG; bezüglich der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG`07 Bezug genommen o § 10 Abs. 2 i. V. m § 42: Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
o LNatSchG`07	o § 1 beinhaltet die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. o § 9 befasst sich mit Landschaftsplänen o § 10 bis § 14 beinhalten die Anwendung der Eingriffsregelung o § 25 listet gesetzlich geschützte Biotope auf
o Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (Erlass vom 03.07.1998)	o Darlegung der Grundlagen für die Anwendung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bearbeitung des B-Planes sofern über den Innenbereich hinaus Flächen von Eingriffen betroffen sein sollten
o Biotopverordnung vom 13.1.1998	o Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung; die Definitionen werden soweit möglich sinngemäß auf das LNatSchG`07 übertragen
o BBodSchG	o Findet Anwendung, sofern „... 9. Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln." (§ 1 Abs. 1 BBodSchG)
o LWaldG	o Begründet die Bedeutung und den Status der am Plangebiet vorhandenen Waldflächen

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für den Bauleitplan
o LWG	o Klärung der Frage, ob Gewässer vorhanden bzw. betroffen sind und wie die Ableitung von Oberflächenwasser erfolgen soll
o Denkmalschutzgesetz	o Beachtung vorkommender Kulturdenkmale
o DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" i. V. mit TA Lärm	o Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebiets gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB
o GIRL = Geruchs-Immissionsrichtlinie	o Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen zur Klärung der Verträglichkeit, da im Plangebiet einzelne landwirtschaftliche Nutzungen bestehen, sofern hierfür ein Erfordernis durch die zuständigen Behörden festgestellt werden sollte Es sind über die Beteiligung der Landwirtschaftskammer im Zuge der Grundlagenermittlung keine vertiefenden Untersuchungen geplant.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind bisher im Wesentlichen Wohnnutzungen vorhanden, die aufgrund der gewachsenen Struktur an einigen Stellen durch einzelne, das Wohnen nicht störende gewerbliche Betriebe durchsetzt sind. Hierbei überwiegt eine Einzelhausbebauung. Nur einige Gebäude verfügen über mehrere Wohneinheiten. Dieses sind in der Regel zu Wohnzwecken umgenutzte und ausgebaute ehemalige landwirtschaftliche Gebäude.

Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung liegen an folgenden Stellen:

- Dorfstraße Nr. 8 (Nebenerwerbsbetrieb - extensive Rinderhaltung),
- Dorfstraße Nr. 11 (Nebenerwerbsbetrieb - extensive Rinder- und Pferdehaltung)
- Dorfstraße Nr. 13 (Pensionspferde)
- Dorfstraße Nr. 19 (Nebenerwerbsbetrieb - extensive Rinderhaltung).

Weideflächen bzw. Auslaufflächen sind jeweils bei den Betrieben Dorfstraße Nr. 13 und Dorfstraße Nr. 19 in einem geringen Umfange vorhanden. Weitere landwirtschaftliche Nutzungen finden nicht statt.

An der Hamburger Chaussee Nr. 7 bis 11 besteht eine gemischte Bebauung aus Wohnen und Gewerbe bzw. Handel.

In den Gebäuden Dorfstraße Nr. 1 wird eine Tischlerei betrieben.

Im Gebäude Dorfstraße Nr. 15 ist ein Kindergarten untergebracht. Ein weiterer Kindergarten besteht außerhalb des Plangebiets in dem ehemaligen Schulgebäude Schulstraße Nr. 3.

Eine Uferparzelle am Molfsee (westlich Dorfstraße Nr. 1) wird von einem Angelverein als Vereinsgelände genutzt.

Eine im Landschaftsplan dargestellte Grünfläche nordwestlich „Schulberg" auf dem Flurstück 21 ist unbebaut und über Fußwege („Trampelpfade") mit dem örtlichen Straßensystem (Schulweg) verbunden.

Weitere öffentliche Grünanlagen, Stege, Badestellen, Sportplätze o. ä. sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an die Hamburger Chaussee, der Landesstraße Nr. 318. Weitere überörtlich bedeutende und stark befahrene Straßen sind nicht vorhanden. Die sonstigen Straßen im und am Plangebiet dienen zur Bewältigung des örtlichen Ziel- und Quellverkehrs.

Westlich grenzt der Molfsee an das Plangebiet, nordöstlich liegt der Rammsee in geringer Entfernung zum Plangebiet. Nordwestlich und nordöstlich des Plangebiets liegen Bruchwaldstreifen / bzw. -flächen an den Seeufern.

Bewertung:

Die Gemeinde geht nach Kenntnis der Örtlichkeit und der erteilten Baugenehmigungen sowie den durchgeführten Beteiligungsverfahren nach BauGB'07 davon aus, dass die vorhandene und geplante Bebauung mit den angrenzenden Nutzungen verträglich sein wird. Da der Bebauungsbestand im Wesentlichen städtebaulich gesichert wird und größere zusammenhängende Entwicklungsflächen innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden sind, sind keine planungsrechtlich relevanten Wirkungen von neuen baulichen Entwicklungen zu erwarten, da sie sich nach Art und Maß der Nutzung in die vorhandene Siedlungsstruktur einzufügen werden.

Ein Erfordernis für spezielle gutachterliche Untersuchungen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" bzw. nach der TA Lärm ist daher für die Gemeindevertretung nicht erkennbar. Die Ergebnisse des „Schalltechnischen Gutachtens" (Teil 2 - Schallimmissionen durch den Straßenverkehr auf er L 318) zum Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Molfsee vom 29.01.2004 wurden zur Beurteilung und für zu treffende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB herausgezogen.

Die Gemeindevertretung nimmt ferner an, dass Verkehrslärm durch die Hamburger Chaussee / L 318 zwar zu beachten ist, aber zu keine wesentlichen Einschränkungen bezüglich der baulichen Entwicklung, die im Wesentlichen innerhalb eines Mischgebietes im genehmigten Bestand vorhanden ist, führt.

Planungs- bzw. beurteilungsrelevante Änderungen der bestehenden Nutzungen sind in diesem Bereich des Plangebiets nicht geplant. Die Ergebnisse der Bebauungspläne Nr. 23A und Nr. 32 werden sinngemäß auf die hier zur Rede stehende Planung übertragen.

Gemeindevertretung muss und geht auf Basis der vorhandenen und erteilten Genehmigungen davon aus, dass elektromagnetische Felder nur in der nach der 26. BImSchV zulässigen Stärke auftreten, so dass auch hierfür keine ergänzenden Untersuchungen anzustellen sind.

Zum Neubau eines Geschäftshauses auf dem Grundstück „Hamburger Chaussee 15" wurde 1997 eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für den Bau von 2 SB-Märkten, einen Backshop, eine Stellplatzfläche für zusammen 85 PKW sowie zwei Anlieferungszonen wurde die Lärmbelastung der vorhandenen Wohnbebauung ermittelt und mit dem Ergebnis bewertet, dass an allen umliegenden Wohnhäusern bei freier Schallausbreitung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (vgl. Quellenverzeichnis).

Mit den geplanten ergänzenden Bebauung werden Wohnnutzungen nicht dichter als bisher an bereits vorhandene landwirtschaftliche Betriebe, Straßen und gewerbliche Nutzungen heranrücken, so dass keine relevanten Veränderungen gegenüber der bisherigen genehmigten Situation entstehen. Bestehende Genehmigungsauflagen bzw. Genehmigungsannahmen sind auch weiterhin einzuhalten.

Auch immissionsschutzrechtlich relevante Geruchsbelastungen durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen bzw. Hofstellen mit den vorhandenen Festmistplätzen, die über das Maß der ordnungsrechtlichen Landwirtschaft hinausgehen, sind nicht bekannt und nach Stellungnahme der Landwirtschaftskammer (s. Quellenverzeichnis) auch nicht immissionsschutzrechtlich relevant. Gemäß der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer S-H vom 12.03.2007 verfügen die landwirtschaftlichen Betriebe über einen Bestandsschutz. Die zwischenzeitlich erfolgte Bebauung im Umfeld dieser landwirtschaftlichen Betriebe stellt bereits heute schon Einschränkungen der Nutzung dar.

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Situationen sind der Gemeinde nicht bekannt bzw. wurden der Gemeinde im Rahmen des „Scoping-Verfahrens" und der danach nach BauGB'07 durchgeführten Beteiligungsverfahren über das zuvor beschriebene Maß hinaus nicht bekannt gemacht.

5.2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Der Plangeltungsbereich ist weitgehend bereits baulich stark geprägt.

Das Plangebiet ist vollständig durch eine überwiegende Wohnbebauung mit zugeordneten Garten- und sonstigen Freiflächen geprägt. Einige kleinere öffentliche Grünflächen bzw. Gestaltungsflächen im Verkehrsraum sind vorhanden.

In die zumeist private Freiflächengestaltung sind neben Hecken, Strauchgruppen, kleinen Gehölzinseln oder -reihen auch folgende das Ortsbild prägende Großbäume einbezogen:

- 1 Kastanie vor dem Gebäude Dorfstraße 19
- Mehrere Weiden an der Westseite des Flurstücks 194 / Dorfstraße 19
- 1 Lindenreihe an Ostseite der Dorfstraße nördlich Dorfstraße 26
- 1 Eiche vor dem Gebäude Dorfstraße 17
- 1 Obstbaum südlich Flurstück 224 / Hintergarten Dorfstraße 17b
- 1 Linde vor dem Gebäude Dorfstraße 15
- 1 Linde südlich des Gebäudes Dorfstraße 15
- 2 Linden westlich des Gebäudes Dorfstraße 15

- 1 geköpfte Weide nordwestlich Gebäude Schmiedeweg 4
- 1 Obstbaum Nordseite Flurstück 229 / nördlich Dorfstraße 11b
- 1 Kastanie südöstlich Gebäude Dorfstraße 9a
- 1 Buche südlich Gebäude Gannerbarg 6
- 1 Buche westlich Gebäude Gannerbarg 10
- 1 Ahorn südwestlich Gebäude Gannerbarg 10
- 1 Birke vor Gebäude Dorfstraße 7
- Mehrere Bäume (Erlen, Lärche, Weide und Birke) an der Grenze des Geltungsbereichs bzw. der Flurstücke 21 und 24 / nördlich Schulberg
- 1 geköpfte Esche südwestlich des Gebäudes Schulstraße 10
- 1 Linde vor dem Gebäude Dorfstraße / Tischlerei
- 2 Linden an der Einmündung Dorfstraße / Schulstraße – südlich Dorfstraße 2
- Mehrere Linden an der Böschung nordöstlich des Grundstücks Schulstraße 5
- 1 Kastanie vor dem Gebäude Möwenstraße 1
- 1 Linde vor dem Gebäude Möwenstraße 9
- 1 Eiche vor dem Schuppen südlich des Gebäudes Möwenstraße 9
- 1 geköpfte Esche südöstlich des Schuppens südlich des Gebäudes Möwenstraße 9
- 1 Birke vor dem Gebäude Seeblick 1
- 1 Buche westlich des Gebäudes Hamburger Chaussee 7
- 1 Bergahorn Hamburger Chaussee 7 nahe der Gartengrenze
- Ferner stehen mehrere Großbäume und markante Baumgruppen unmittelbar am Ufer des Molfsees.

Einige dieser Gehölze stehen auch auf den Flächen der an die Grundstücke grenzenden Verkehrsflächen.

Entsprechend den durchgeführten Kartierungen und nach Feststellung durch die untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Grundlagenermittlung verläuft ein Knick gemäß 25 Abs. 3 LNatSchG`07 als ebenerdiger Böschungsbewuchs entlang der Südseite der Flurstücke 228 und 245 von der „Dorfstraße" im Osten nach Westen bis nahe an den Molfsee heran.

Weitere Vorkommen von Knicks nach § 25 Abs.3 LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden, allerdings grenzt an der Westseite der Bebauung Hamburger Chaussee Nr. 15 eine ebenerdige Feldhecke an den Plangeltungsbereich.

Entlang des westlichen Plangebietsrands wird das Ufer des Molfsees zumindest teilweise von geschützten Biotopen eingenommen. Dies sind:

- Verlandungsbereiche des Sees mit Röhrichtbeständen einschließlich kleinerer Seggenbestände und Vorkommen der Gelben Schwertlilie (Iris pseudacorus),
- Staudenfluren oberhalb der Wasserlinie.

Ein Feldgehölz liegt auf einem in den See ragenden Geländevorsprung westlich „Schmiedeweg".

Ferner reichen am nordwestlichen Rand des Plangebiets Brüche (Erle / Weide) bis dicht an den Plangeltungsbereich.

Waldflächen liegen nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. im planungsrechtlich relevanten Abstand zu Bauflächen innerhalb des Plangebietes, grenzen jedoch im Nordwesten an den Plangeltungsbereich (vgl. Quellenverzeichnis, Stellungnahme der unteren Forstbehörde).

Innerhalb des Plangebiets sind keine Vorkommen von besonders und / oder streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bekannt und auch im Rahmen des „Scoping-Verfahrens" bzw. der danach nach BauGB`07 durchgeführten Beteiligungsverfahren der Gemeinde nicht bekannt gemacht worden.

Am Rammsee besteht nach Auskunft des Landesamts für Natur und Umwelt ein Bestand des Scheidrieds (Cladium mariscus).

Das Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider" vom 14.03.2006 grenzt im Westen und im Norden an die Grundstücke des bebauten Ortsteiles „Molfsee - Dorf".

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG`07 sind im und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Ein im Landschaftsplan und im Flächennutzungsplan verzeichnetes Naturdenkmal an der Dorfstraße nahe der Einmündung „Gannerbarg" konnte auf Nachfrage von der unteren Naturschutzbehörde nicht bestätigt werden, so dass hier von keinem bestehenden Naturdenkmal gemäß § 20 LNatSchG`07 ausgegangen wird.

Die Eider als ausgewähltes FFH-Gebiet DE 1725-392 „Gebiet der Oberen Eider incl. Seen" liegt östlich der L 318 und somit deutlich vom Plangebiet entfernt und durch Straßen und Bebauung getrennt.

Bewertung:

Die gärtnerisch genutzten und gestalteten Hausgrundstücke, die Freiflächen an Verkehrsflächen sowie die gestalteten Grünflächen unterliegen einer intensiven Nutzung bzw. Pflege und sind darüber hinaus starken Störungen aus benachbarten Nutzungen ausgesetzt. Diese Flächen sind daher von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die oben aufgelisteten prägenden Großbäume sind von sehr hoher Bedeutung als Biotopstruktur, als potenzielles Habitat für Tierarten und für das Ortsbild.

Der Knick auf den Flurstücken 228 und 245 ist ein nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 ein gesetzlich geschütztes Biotop und daher von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die Röhrichte am Ufer des Molfsees mit den schmalen Schilfsäumen, einzelnen Seggenbeständen und den Uferstaudenfluren sind gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG`07 geschützte Biotope und somit von sehr hoher Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Randbereich des Molfsees beinhaltet insgesamt eine Konzentration der wertvollen Biotoptypen und weist daher eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen durch die Errichtung baulicher Anlagen und eine Intensivierung der Nutzungen auf. Eine Erhaltung und Förderung der wert- und qualitätgebenden Naturnähe erfordert eine entsprechend zurückhaltende Berücksichtigung im Zuge dieser Planung.

Der Scheidried-Bestand am Rammsee ist ebenfalls ein gemäß § 25 Abs. 1 LNatSchG `07 geschütztes Biotop, das allerdings außerhalb des Plangebiets liegt und somit ohne planerische Relevanz für den bebauungsplan Nr. 34 ist.

Wirkungen des Plangebiets auf das FFH-Gebiet DE 1725-392 „Gebiet der Oberen Eider incl. Seen" werden von der Gemeinde Molfsee aufgrund der Entfernung und räumlichen Trennung nicht erwartet. Diese Planauffassung wurde im Rahmen der nach BauGB`07 durchgeführten Beteiligungsverfahren durch die zuständigen Fachbehörden nicht in Frage gestellt und somit bestätigt.

Daher erfolgten keine vertiefenden Ausarbeitungen zur Darlegung der FFH - Verträglichkeit nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie im Rahmen dieser Bauleitplanung.

5.2.1.3 Schutzgut Tiere

Die Angaben des festgestellten Landschaftsplanes der Gemeinde Molfsee (Kap. 3.7) beinhalten keine Hinweise auf Vorkommen zu schützender Vogelarten, Amphibien oder Reptilien für das Plangebiet.

Auch andere detaillierte bzw. systematisch zusammengetragene Bestandsdaten oder -hinweise zu Brutvögeln, Amphibien, Reptilien u. a. Tiergruppen liegen nicht vor.

Allerdings wurden im Rahmen des „Scoping-Verfahrens" vom Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) Hinweise auf Vorkommen der Waldeidechse, Ringelnatter und des Kammmolchs gegeben. Die Ringelnatter wurde in den Bereichen „Wolfsberg" und „Rammsee" beobachtet, also außerhalb des Plangeltungsbereichs. Weitere Amphibienarten wie Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch und Teichmolch könnten potenziell im Gebiet vorkommen. Ferner wurde vom LANU auf nicht konkret untersuchte Fledermausvorkommen aufmerksam gemacht.

Der „Natur und Umweltschutzverein Molfsee" teilte mit Schreiben vom 26.4.2007 mit, dass im Bereich des Uferbereichs die Große Rohrdommel und der Drosselrohrsänger vorkommen. Zusätzlich wird auf die Bedeutung vor allem alter Baumsubstanz für den Artenschutz hingewiesen.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine konkreten Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten nach § 10 BNatSchG bekannt bzw. der Gemeinde im Rahmen der insgesamt durchgeführten Beteiligungsverfahren bekanntgemacht worden.

Das ausgewählte FFH-Gebiet 1725-392 verläuft östlich des Plangebiets. Die in diesem Gebiet zu schützenden Arten werden von der Planung nicht betroffen sein.

Der Molfsee ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) ausgewiesen.

Weitere Schutzgebiete gemäß §§ 16 - 21 LNatSchG`07 sind nicht vorhanden.

Bewertung:

Allgemeine Aussagen zum faunistischen Potenzial verschiedener Biotoptypen können aus den Biotopstrukturen des Kapitels „Schutzgut Pflanzen" wie folgt getroffen werden.

Biotoptyp	Bewertung / Einschätzung des faunistischen Potenzials
Grünland	Hoch Abschirmung des Rammsees; Sommerlebensraum für Amphibien
Knick (ebenerdige Feldhecke)	Sehr hoch insbesondere für Vögel
Uferbereich des Molfsees mit Röhrichtstreifen, Seggenbestände, Uferstaudenflur, Feldgehölz	Sehr hohe Bedeutung für Vögel, ggf. Bedeutung für Reptilien und Amphibien Im bzw. am Planbereich sind die Röhrichtsteifen so schmal, dass hier keine Brutreviere der Rohrdommel anzunehmen sind. Orientierungslinie für Jagdreviere verschiedener Fledermausarten
Gartenflächen	Gering Gehölzbestände können jedoch von hoher bis sehr Bedeutung sein (s. o.)
Grünflächen; Saumstreifen und Banketten an Straßen und Wegen	Gering Gehölzbestände können jedoch von hoher bis sehr Bedeutung sein (s. o.)

Die obige faunistische Potenzialabschätzung stellt klar, dass im Plangebiet neben den herausragenden Ufern von Molfsee und Rammsee vor allem der Knick, ältere Großbäume und mittelalte Baumbestände für die Fauna potenziell von besonderer Bedeutung sein könnten. Dies gilt vor allem als Nist- und Brutplatz für Vögel, aber auch für die Funktion als potenzielle Lebensräume für Fledermäuse als besonders und streng geschützte Arten nach § 10 BNatSchG.

Ein Verlust oder eine deutliche Veränderung im Umfeld dieser Biotoptypen könnte ggf. deren Eignung als Habitat für zu schützende Tierarten beeinträchtigen. Somit besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber der Veränderung dieser Biotoptypen.

Für verloren gehende Baumbestände ist zu beachten, dass Eingriffe in einem zeitlich begrenzten Rahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen müssen. Für die Verluste sind ausreichende Ausweichhabitate im Nahbereich zu sichern.

Es ist insgesamt möglich, dass Vorhaben bzw. Eingriffe im Bereich der o. g. potenziellen Vorkommen zu schützender Arten (Vögel, Fledermäuse) zur Umsetzung gebracht werden sollen. Es ist dann auf der Ebene der konkreten Vorhabens- bzw. Umsetzungsplanung die Frage zu prüfen, ob tatsächlich zu schützende Arten beeinträchtigt werden.

Die erforderlichen Befreiungen gemäß § 62 BNatSchG sind durch den Planumsetzenden bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.

Für die Gemeinde ist vorerst für die Ebene des Bebauungsplans festzustellen, dass die Erteilung solcher Befreiungen grundsätzlich möglich ist. Hierbei kommt zu gegebener Zeit einzelfallbezogen der Erhaltung von einzelnen Gehölzbeständen und der Einhaltung bestimmter Schonfristen eine besondere Bedeutung zu. Sommerhabitate für Fledermäuse können vorhabensbezogen angeboten werden.

5.2.1.4 Schutzgut Boden

Eine Bodenkarte liegt für das Plangebiet nicht vor. Auch detaillierte Bodenuntersuchungen sind nicht bekannt.

Gemäß des festgestellten Landschaftsplans (Kap. 3.2 und Karte Nr. 2) steht im Gebiet hauptsächlich ein Parabraunerde-Hortisol an. Dieser durch Gartenanlagen veränderte Braunerdetyp ist allerdings in folgenden Teilflächen nicht vorhanden:

- Westlich der „Dorfstraße" im Bereich „Gannerbarg"
  - hier steht Regosol aus humosem lehmigem Sand bis sandigem Lehm an
- Nördlich „Schulberg" bis zur „Dorfstraße"
  - hier steht Gley aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm an
- Senke westlich der „Dorfstraße"
  - hier steht Niedermoorboden unter einer Überdeckung aus Sand bis tonigem Lehm und Bauschutt an
- Nördlich „Schmiedeweg"
  - hier steht Pseudogley-Parabraunerde aus lehmigem Sand bis sandigem Lehm an
- Nordwestlich des vorgenannten Bereich am Molfsee-Ufer
  - hier steht Gley aus Sand bis lehmigem Sand an

Die vorhandenen Bebauungen und sonstige Nutzungen einschließlich der Wege und Straßen haben zu Veränderungen der Bodenstruktur im Sinne von Vorbelastungen geführt. Ferner wurden für die baulichen Anlagen Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen.

Geowissenschaftlich schützenswerte Objekte sind im Gebiet gemäß des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplans nicht vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Abfallaltablagerungen und keine Altlastenverdachtsflächen der Gemeinde bekannt bzw. im Rahmen des „Scoping-Verfahrens" und der danach nach BauGB'07 durchgeführten Beteiligungsverfahren bekannt gemacht worden.

Bewertung:

Es handelt sich bei den o. g. Böden jeweils um naturraumtypische Bodentypen und Bodenarten.

Die Teilbereiche mit Gleyen sind durch zumindest zeitweise oberflächennah anstehendes Grundwasser gekennzeichnet, im Bereich des Pseudogleys ist Stauwasserbildung bezeichnend.

Die Senke mit Niedermoortorf weist ganzjährig oberflächennah anstehendes Grundwasser auf. Diese Senke ist bereits durch Bodenüberdeckungen sowie vor allem durch Aufschüttungen in Zusammenhang mit der Entwicklung von Baugrundstücken stark verändert worden. Es sind hier keine naturnahen Niedermoorböden vorhanden.

Die Böden weisen aufgrund der Lehmanteile eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass grundsätzlich ungünstige Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers gegeben sind.

Nahezu im gesamten Plangebiet haben Veränderungen durch die Herstellung baulicher Anlagen und die Herrichtung von Gartenflächen (bis hin zur Entwicklung von „Hortisolen") stattgefunden.

Die natürlichen Funktionen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts und als Medium für stoffliche Einflüsse wurden also bereits vorher zugunsten der Nutzung durch den Menschen verändert.

Es handelt sich mit Ausnahme der einen Niedermoorsenke insgesamt um einen guten Baugrund, wobei jedoch die Mutterbodenauflage auszutauschen ist und in einigen Bereich wirkt das oberflächennahe Grundwasser einschränkend.

Es liegen keine geschützten oder besonders schützenswerten geologischen Formationen vor.

Wertvolle Niederungsbereiche bestehen nur noch streifenförmig entlang des Molfsee-Ufers; ein Teilbereich der von der Herstellung baulicher Anlagen nicht betroffen sein wird.

Bezüglich der Eingriffsregelung wird beachtet, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB'07 ein Ausgleichserfordernis nicht besteht, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder nach § 34 BauGB als zulässig zu beurteilen sind.

5.2.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind der Verbindungsgraben „Rammsmoorgraben" zwischen Rammsee und Molfsee im Norden und eine Vielzahl von Gartenteichen als offene Oberflächengewässer vorhanden. Der „Rammsmoorgraben" wird vom Wasser- und Bodenverband Eider am Schulensee (WBV) unterhalten.

Der Molfsee grenzt im Westen an das Plangebiet. Der Rammsee liegt im Nordosten ca. 50 m vom Plangebiet abgesetzt. Beide Seen sind über einen technisch ausgebauten Graben miteinander verbunden. Dieser gemeindliche Graben bildet die nördliche Grenze des Plangeltungsbereiches.

Entlang der Ufer beider Seen bestehen Schutzstreifen an Gewässern gemäß § 26 LNatSchG'07 von jeweils 50 m Breite.

Das Grundwasser steht in den Teilbereichen mit Pseudogley zeitweise und in den Bereichen mit Gley-Böden zeitweise dichter als 1 m unter Flur an. In der Senke mit Niedermoorböden sind dauerhaft oberflächenahe Grundwasserstände anzunehmen. Daten aus Einzelmessungen oder Dauerbeobachtungen für die Flächen des Plangebiets liegen nicht vor.

In den anderen Teilgebieten sind Grundwasserstände von mehr als 1 m unter Flur anzunehmen, wobei in Phasen hoher Niederschläge kurzfristig auch geringe Grundwasserflurabstände auftreten können.

Ein Wasserschon- oder Wasserschutzgebiet besteht nicht.

Bewertung:

Der Molfsee ist von sehr hoher Bedeutung als Gewässer sowie für die Vorflut im Plangebiet. Entsprechendes gilt für den „Rammsmoorgraben".

Der Graben weist im Wesentlichen eine naturferne Struktur auf mit begradigtem Verlauf und mangelnden naturnahen Biotopstrukturen entlang der Ufer. Eine Unterbrechung der Durchgängigkeit besteht im Bereich der Straßenquerung sowie aufgrund einer verrohrten Teilstrecke westlich der „Dorfstraße".

Der bestehende Schutzstreifen am Gewässer „Molfsee" gemäß § 26 LNatSchG'07 beinhaltet, dass bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts von der heutigen Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden dürfen.

Der Schutzstreifen des Rammsees betrifft das Plangebiet und somit auch den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht.

Aufgrund der im Landschaftsplan enthaltenen Bodenkarte ergeben sich für die Senke südlich „Schmiedeweg", die Gley-Boden-Flächen zwischen „Schulberg" und „Dorfstraße", die Pseudogley-Böden nördlich „Schmiedeweg" und die angrenzenden Gley-Böden zumindest zeitweise oberflächennah anstehende Grundwasserverhältnisse.

Durch jahreszeitliche Schwankungen ist in der feuchten Jahreszeit mit einem mehrere Dezimeter höheren Grundwasserflurabstand zu rechnen.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist im Plangebiet nicht sicher möglich, da das Moränenmaterial aus lehmigem Sand, Lehm und teilweise gar tonigem Material besteht, so dass nicht sicher von einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit ausgegangen wird.

Zur Sicherung einer Oberflächenentwässerung ist daher die Ableitung im bestehenden örtlichen System vorgesehen, sofern nicht im Einzelfall ein hiervon abweichendes grundstücksbezogenes Entwässerungssystem besteht, dass im Zuge dieser Bauleitplanung Bestandsschutz genießt.

Der Bau eines Regenrückhaltebeckens ist somit nicht geplant.

5.2.1.6 Schutzgüter Klima und Luft

Detaillierte Klimadaten liegen für den Plangeltungsbereich insgesamt nicht vor.

Eine planerische bzw. städtebauliche Relevanz der allgemeinen Angaben des Landschaftsplans und der geplanten bzw. genehmigten Nutzungen sind nicht erkennbar.

Weitere Hinweise auf weitere relevante Besonderheiten der klimatischen und der lufthygienischen Situation liegen nicht vor. Insofern ist eine planerische, konzeptionelle Relevanz im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht erkennbar.

Bewertung:

Immissionsschutzrechtlich relevante Belastungen oder Situationen sind der Gemeindevertretung über das in Zusammenhang mit dem „Schutzgut Mensch" dargelegte Maß hinaus nicht bekannt. Bezüglich der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe ist deren Bestandsschutz im Umfeld einer vorwiegenden Wohnnutzung zu beachten.

Die geplante Entwicklung einzelner Wohnbebauungen in bisherigen Baulücken wird nach Auffassung der Gemeindevertretung zu keinen relevanten Einflüssen / Betroffenheiten der Schutzgüter Klima und Luft führen. Besondere herauszustellende Funktionen sind nicht bekannt.

Der Plangeltungsbereich hat eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

5.2.1.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Das Plangebiet liegt in dem etwa dreieckig geformten Bereich zwischen der Hamburger Chaussee (L 318), dem Molfsee im Westen und dem Rammsee im Nordosten. Es handelt sich um einen Teil des älteren Dorfes Molfsee, dessen ehemals bäuerlich-ländliche Bebauung mit einzelnen landwirtschaftlichen Hofanlagen allmählich durch Wohnbebauungen in den Freiflächen einen deutlichen Wandel erfahren hat.

Es besteht nun eine eher kompakt wirkende Wohnbebauung mit ergänzender gewerblicher Bebauung an der Hamburger Chaussee. Innerhalb der sonstigen Flächen sind wohngebietsverträgliche Gewerbenutzungen vereinzelt vorhanden, ohne dass nennenswerte Störungen bekannt sind oder gar bauliche Prägungen durch besonders große Kubaturen erkennbar sind.

Die Straßen im Plangebiet sind aus der dörflichen Nutzungs- und Bebauungstruktur her recht schmal ausgebildet.

Ein Teil der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen wurde zu Wohnzwecken umgenutzt und umgebaut, in der Regel mit mehreren Wohneinheiten. An vier Stellen sind im Plangebiet noch landwirtschaftliche Aktivitäten erkennbar: Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nur noch kleinflächig in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betrieben sowie nördlich / nordöstlich des Plangebiets vorhanden.

In dem Ortsteil sind einige das Ortsbild bestimmende Großbäume vorhanden.

Das Areal ist durch ausgeprägte, wenn auch überformte, Moränenkuppen geprägt. Das Relief ist stark bewegt. Die Geländehöhen variieren stark zwischen ca. 21,4 m über NN als Seewasserspiegel und ca. 34 m über NN am Schulberg bzw. ca. 35 m über NN an der L 318 am südöstlichen Rand des Plangebiets. Die Bebauung am „Gannerbarg" liegt mit ca. 27 bis 28 m über NN deutlich oberhalb des Molfsees. Hier befindet sich am windexponierten Ostufer des Sees ein vom heutigen Ufer etwas zurückgesetztes ehemaliges Steilufer.

Größere Sichtweiten bestehen (für die Öffentlichkeit) aufgrund der Bebauungen und privaten Nutzungen kaum. Nur von den Flächen in unmittelbarer Nähe zum Molfsee oder einigen höher gelegenen Punkten aus sind nach Westen relativ freie Sichtbeziehungen möglich.

Entlang des Molfsee-Ufers bestehen kettenförmig aneinander gereiht einige Röhrichte, Sukzessionsflächen und Staudenfluren als naturnahe und geschützte Biotoptypen. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets gehen die saumartigen Gehölze in flächige Brüche und etwas breitere Röhrichte über. Auch am Ufer des Rammsees kommen Bruchwaldstreifen vor. Innerhalb des Plangebiets sind keine Waldflächen vorhanden. Öffentlich zugängliche und nutzbare Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Größere Sichtweiten bestehen aufgrund der Bebauungen, des bewegten Reliefs und der gliedernden Gehölzbestände nicht.

Ausgewiesene Erholungseinrichtungen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Jedoch besteht nordwestlich „Schulberg" eine stark nach Norden geneigte Fläche, die vereinzelt als öffentliche Spiel- und Tobefläche genutzt wird.

Die westliche Verlängerung der „Schulstraße" führt bis an das Ufer des Molfsees. Neben diesem Bereich kann auch am westlichen Ende „Schmiedeweg" das Ufer des Molfsees direkt erreicht werden.

Nördlich des erstgenannten Seezugangs befindet sich eine Lagerfläche eines Angelvereins.

Bewertung:

Entlang der westlichen Seite kommt den Flächen entlang des Molfsee-Ufers aufgrund der exponierten Lage, der Kleinteiligkeit und der hochwertige Biotope eine besondere Bedeutung im Orts- bzw. Landschaftsbild zu.

Der Molfsee ist bisher nur an zwei Stellen des Plangebiets öffentlich zugänglich, so dass einer Erhaltung dieser Möglichkeiten eine hohe Bedeutung zukommt.

Im Ortsbild sind die in „Schutzgut Pflanzen" aufgelisteten Bäume besonders zu erwähnen. Ihre Erhaltung ist für die Sicherung einer insgesamt naturnah wirkenden Gesamtstruktur von besonderer Bedeutung. In Verbindung mit vielfältigen kleineren Gehölzgruppen und -reihen entsteht insgesamt der Eindruck einer aufgelockerten ländlichen Bebauung. Dieses Bild wird durch vorwiegend groß geschnittene Hausgrundstücke unterstützt, so dass kleinere Grundstückszuschnitte, wie in den letzten Jahren nach § 34 BauGB`07 realisiert, sich hiervon deutlich absetzen und eher als „Fremdkörper" wirken.

Diesbezügliche Defizite sind in einigen kleineren Teilbereichen durch Bebauungen auf mehrfach geteilten Grundstücken (Bebauungen in 2. und 3. Bautiefe) entstanden.

Die neueren kleinen Grundstücke sind durch relativ große Baukörper auf kleinen Grundstücken gekennzeichnet, wobei gleichzeitig keine oder nur geringe Ansätze für die Entwicklung raumbildender Grünelemente erkennbar sind. Das ländlich offene Bild wandelt sich sukzessive in ein städtisch verdichtetes.

Die Lage der Bauflächen und Freiflächen im Relief ist zu beachten, um mögliche Fernwirkungen von Veränderungen der Flächen feststellen zu können.

Nach Westen und nach Norden kommt der Erhaltung und gegebenenfalls der Weiterentwicklung einer landschaftsgerechten Ortsrandeingrünung eine besondere Bedeutung zu. Die landschaftlichen Gegebenheiten, die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes aber auch die Darstellungen von Landschaftsplan und Flächenutzungsplan geben im Norden die Begrenzung der baulichen Entwicklung vor.

Weitere Rahmen werden durch die Gewässer- und Erholungsschutzstreifen am Molfsee und Rammsee gesetzt.

5.2.1.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches oder in planungsrelevanter Nähe sind entsprechend den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans Kulturdenkmale an folgenden Stellen vorhanden:

- Dorfstraße Nr. 7 (Wohn- und Wirtschaftshaus)
- Dorfstraße Nr. 9b (Wohnhaus)
- Dorfstraße Nr. 14 (Kate - an das Plangebiet angrenzend)
- Dorfstraße Nr. 15 (Kindergarten, Wohnhaus)
- Schmiedeweg 2 (Alte Schmiede)

Weitere Kulturdenkmale sowie weitere Situationen mit planungsrelevant kulturgeschichtlich herauszustellendem Wert sind derzeit nicht bekannt.

Die vorhandenen Sachgüter werden entsprechend der Bestandsaufnahme zum „Schutzgut Mensch" und aus dem geltenden Flächennutzungsplan bzw. den angrenzenden Bebauungsplänen und Baugenehmigungen sowie dem Landschaftsplan berücksichtigt.

Dabei werden auch die gewerblichen Nutzungen an der Hamburger Chaussee entsprechend den erteilten Genehmigungen beachtet (vgl. Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Wasser, Landschaft), so dass hier kein weiterer Bedarf zur Bestandsdarlegung bekannt ist.

Bewertung:

„Kulturdenkmale sind Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichern, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegen."

Eine Beeinträchtigung der Kulturdenkmale innerhalb des Plangeltungsbereiches ist aufgrund dieser Planung nicht zu erwarten. Das charakteristische Bild des Kulturdenkmals ist zu bewahren und darf durch Veränderungen (auch nicht durch solche in der Umgebung) nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Die Sachgüter und hier insbesondere das vorhandene Nutzungsgefüge werden hinsichtlich einer Verträglichkeit mit den vorwiegend anzutreffenden Wohnnutzungen betrachtet. Grundlage hierfür sind die immissionsschutzrechtlichen Bewertungsmaßstäbe gemäß der Beschreibung zu „Schutzgut Mensch".

5.2.1.9 Wechselwirkungen

Relevante erhebliche Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern nicht zu erwarten.

Die Querbezüge der Schutzgüter wurden soweit bekannt und relevant bereits bei den Beschreibungen in den Kapitel 5.2.1.1 bis 5.2.1.8 benannt.

Dabei handelt es sich bezüglich des Knicks um Überschneidungen des Schutzguts „Landschaft" (hier = Ortsbild) und „Pflanzen" sowie „Tiere", da die Gehölze auch Habitat für zu schützende Vögel sind. Die Schutzgüter Boden und Wasser wirken im Bereich des Grundwassers zusammen, da die künftigen Versiegelungen eng mit einer erforderlichen Wasserableitung bzw. Versickerung verbunden sind. Der See Molfsee ist zu beachten aufgrund seiner Bedeutung für die Entwässerungen aber auch als Raum hochwertiger Biotope mit besonderen Pflanzen- und Tiervorkommen. Ferner kommt den Seen Molfsee und Rammsee im Landschaftsbild eine zentrale Rolle zu. Die Beachtung der Kulturdenkmale wird erforderlich, um das Schutzgut „Landschaft" angemessen in die Planung aufzunehmen.

Weitere als die bereits beachteten und analysierten Wechselbeziehungen sind nicht zu erwarten.

Daher entfällt die Darlegung zusätzlicher Wechselwirkungen.

5.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustands

5.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung wird zu einer Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion in diesem Ortsteil von Molfsee führen, wobei die vorhandenen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe innerhalb des Plangebiets in ihrer Bebauung und Nutzung Bestandsschutz genießen und sich geringfügig erweitern können. Die Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden und auch in der Nachbarschaft vollzogenen Wohnbebauung nicht anzunehmen.

Die derzeitige Struktur wird erhalten unter geringfügiger und maßvoller Ergänzung auf einigen derzeit nicht bebauten Grundstücksteilflächen bzw. unbebauten Grundstücken. Dabei wird durch eine weitgehende Erhaltung der Bebauungsdichte eine möglichst großzügige Grundstücksgestaltung mit teilweise großen Gartenbereichen gesichert.

Dieses bietet geeignete Ansätze für eine dauerhafte Erhaltung landschaftlich angemessener Grüngestaltungen mit aufragendem Baumbestand. Insbesondere an den Siedlungsrändern sind die Baumstrukturen von besonderer Bedeutung.

Das Miteinander mit verträglichen gewerblichen Nutzungen und kleineren landwirtschaftlichen Nutzungen wird städtebaulich gesichert bzw. Festsetzungen zu möglichen Nachfolgenutzungen unter Beachtung des umgebenden Gebäude- und Nutzungsbestandes vorgenommen. Insgesamt wird der Gebietscharakter gesichert.

Die Schutzgüter als Kompartimente zur Beurteilung des Umweltzustandes werden voraussichtlich nur in nicht erheblichem Maße beeinträchtigt. Zu bilanzierende nicht vermeidbare und nicht zu minimierende Eingriffe in die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

5.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 würde der heutige Zustand weiterhin einer allmählichen und stetigen Veränderung ausgesetzt sein.

Dabei würde sich vermutlich sukzessive eine weitere Bebauung einstellen, die jeweils im Einzelfall auf Grundlage des § 34 BauGB`07 vonstatten gehen würde. Das Einfügungsgebot wäre einzuhalten.

Es wäre nicht auszuschließen, dass aufgrund der attraktiven Lage in der Nähe zum Molfsee allmählich eine Verdichtung des Bebauungsbestands erfolgen würde. Hierdurch könnte der verbliebene dörfliche Charakter mit lockerer Struktur verloren gehen.

5.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.2.3.1 Schutzgut Mensch

Vermeidung:

Eine Vermeidung von Veränderungen ist nicht vollständig möglich.

Erhebliche Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind nicht zu erwarten, da das vorhandene Nutzungsgefüge mit vorwiegender Wohnnutzung, vier landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben (Dorfstraße Nr. 8, 11, 13 und 19), Kindertagestätten und verträglichen Gewerbenutzungen erhalten wird.

Auch die gewerbliche Nutzung an der Hamburger Chaussee wird berücksichtigt, denn die relative Lage bzw. der Abstand von Wohnnutzungen zu den Gewerbebauten wird nicht verschoben.

Geruchs-Immissionen durch die landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe dürfen auch künftig nicht über das bisherige Maß einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft hinaus erfolgen.

Vorhabensbezogen ist gegebenenfalls im Rahmen der Bauausführungsplanung und im Genehmigungsverfahren sicher zu stellen, das keine erheblichen Lärm-, Geruchs- und Staubbeeinträchtigungen der geplanten Nutzungen auftreten werden.

Ferner wird die vorhandene Fläche des Angelvereins am Molfsee-Ufer ebenso in die Plandarstellung aufgenommen wie nördlich „Schulberg" eine Grünfläche (Spielen, Toben, Rodeln usw.) mit Fußweganbindung (Schulweg) zur „Dorfstraße".

Minimierung:

Es sind weder erhebliche Veränderungen zu erwarten noch sind immissionsschutzrechtlich relevante Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen geplant. Somit sind keine weiteren Maßnahmen zur Minimierungen möglicher Beeinträchtigungen erforderlich.

Lärmimmissionen werden durch die Beachtung und Festlegung der in Kap. 5.2.1.1 „Bewertung" genannten Werte begrenzt.

Kompensation:

Da bei Beachtung und Einhaltung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten sind, sind keine Kompensationsmaßnahmen festzusetzen.

5.2.3.2. Schutzgut Pflanzen

Vermeidung:

Eine Vermeidung von Eingriffen ist nicht vollständig möglich, jedoch sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten,

- da die zusätzlichen Bebauungen ausschließlich auf Flächen erfolgen können, die bereits jetzt innerhalb der zusammenhängenden Bebauung gemäß § 34 BauGB`07 liegen; es werden keine Flächen des planerischen Außenbereichs in die geplante Bebauung einbezogen,
- da keine Flächen mit geschützten Biotopen gemäß § 25 Abs. 1 und 3 LNatSchG`07 in die Bebauung einbezogen werden,
- da der hochwertige ufernahe Bereich des Molfsees mit Feldgehölz, Brachestreifen sowie den abstandsichernden Freiräumen / Gartenflächen nicht durch zusätzliche Bebauungen reduziert wird,
- da der 50 m breite Gewässer- und Erholungsschutzstreifen am Molfsee von Neubebauungen frei gehalten wird,
- da die erfassten erhaltenswerten Großbäume durch ein Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert werden,
- da die Bauflächen zur nordwestlich angrenzenden Waldfläche einen Abstand von mehr als 30 m einhalten (Waldschutzstreifen),
- da Flächen und Strukturen im bestehenden Landschaftsschutzgebiet nicht verändert werden.

Auswirkungen der Planung auf das ausgewählte FFH-Gebiet DE 1725-392 „Gebiet der Oberen Eider incl. Seen" östlich der L 318 sind nicht zu erwarten.

Es sind für den Plangeltungsbereich keine Auswirkungen auf streng geschützte Pflanzenarten nach § 10 BNatSchG zu erwarten.

Minimierung:

Der Knick darf gemäß § 34 Abs. 6 LNatSchG nur während des Winterhalbjahres (d. h. zwischen dem 01.10. und dem 14.03.) *„auf den Stock"* gesetzt werden.

Auch alle sonstigen Arbeiten an Gehölzen / Gehölzgruppen dürfen zur Vermeidung von Vogelhabitaten nur während des Winterhalbjahres erfolgen (d. h. zwischen dem 01.10. und dem 14.03.). Sofern Bäume / Gehölze mit Bruthöhlen, Nestern oder Horsten von Greifvögeln und anderen geschützten Arten vorhanden sind, gelten die Bestimmungen des § 34 LNatSchG.

Aufgrund der o. g. Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen resultiert mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 kein zu bilanzierender Eingriff in das „Schutzgut Pflanzen".

Kompensation:

Da aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut zu erwarten sind, werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

5.2.3.3. Schutzgut Tiere

Vermeidung:

Für das Schutzgut Tiere sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, denn die Auflistung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung aus Kap. 5.2.3.2 Schutzgut Pflanzen ist sinngemäß auf dieses Schutzgut zu übertragen.

Vogelarten des Seeufers einschließlich potenzieller Vorkommen des Drosselrohrsängers werden nicht beeinträchtigt, da keine intensiveren Nutzungen als bisher am Seeufer möglich sein werden.

Gehölze einschließlich der Knicks und Großbäume auch im besiedelten Bereich sind wichtige Vogelhabitate. Daher dürfen Maßnahmen an den Gehölzen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. durchgeführt werden.

In dieser Zeit ist davon auszugehen, dass hier keine Nist- und Brutplätze der besonders und streng geschützten Arten nach § 10 BNatSchG bestehen. Es ist dann davon auszugehen, dass die Arten während der nächsten Brutzeit vor dem Nestbau ohne Schaden zu nehmen auf benachbarte Gehölze ausweichen können. Es sind im Umfeld ausreichende Ausweichhabitate vorhanden.

Auch Eingriffe in potenzielle Fledermaushabitate (Sommerquartiere, Wochenstuben) sind dann nicht zu erwarten.

Durch die Vermeidung von baulichen Entwicklungen im Schutzstreifen des Gewässers Molfsee (zu § 26 LNatSchG) werden planungsrelevante Amphibien-, Reptilien- und Vogellebensräume nicht verändert.

Flächen und Erhaltungsziele des Systems Natura 2000 (FFH-Gebiet DE 1725-392 „Gebiet der Oberen Eider incl. Seen" oder ein EU-Vogelschutzgebiet) werden durch die Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches nicht betroffen sein.

Minimierung:

Es sind aufgrund der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Kompensation:

Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

5.2.3.4 Schutzgut Boden

Vermeidung:

Eingriffe in das Schutzgut Boden sind bei baulichen Entwicklungen grundsätzlich nicht zu vermeiden.

Im vorliegenden Fall werden jedoch ausschließlich ergänzende „Lückenbebauungen" in einem Bereich zusammenhängender Bebauung gemäß § 34 BauGB aufgenommen.

Bezüglich der Eingriffsregelung ist beachtlich, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB`07 ein ausgleichspflichtiger Eingriff nicht entsteht, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder nach § 34 BauGB`07 als zulässig zu beurteilen sind.

Die Niedermoorsenke südliche „Schmiedeweg" weist keine naturnahen Niedermoorböden mehr auf, da der Bereich durch die Bewirtschaftung und angrenzende Nutzungen (vor allem die Bebauung) stark überformt wurde.

Auch im Bereich der Flächen mit Gley- und Pseudogleyböden sind bereits Bebauungen vorhanden, so dass auch hier keine ungestörten Flächen anzutreffen sind.

Minimierung:

Innerhalb des Planbereichs werden Flächen überplant, die bereits baulich geprägt bzw. stark baulich vorgeprägt sind.

Ergänzende Bebauungen werden sich in Art und Umfang unter Beachtung des „Einfügungsgebots" nach § 34 Abs. 1 BauGB`07 am umgebenden Bestand orientieren.

Kompensation:

Es besteht kein zu bilanzierendes Kompensationserfordernis, da keine über das bisherige Maß hinaus zulässigen Eingriffe geplant sind.

Die im Grundsatz empfindlichen und ggf. hochwertigen Böden Niedermoor, Gley und Pseudogley sind in diesem Plangebiet bereits soweit verändert und baulich überprägt, dass keine herauszustellende Naturnähe zu veranschlagen ist.

5.2.3.5 Schutzgut Wasser

Vermeidung:

Es sind innerhalb des Plangeltungsbereiches keine Oberflächengewässer vorhanden, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Veränderungen bzw. Eingriffe innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gemäß § 26 LNatSchG`07 am Molfsee sind nicht geplant.

Für geplante bauliche Ergänzungen wird das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz genutzt. Auch das abfließende Oberflächenwasser wird im bestehenden System gesammelt und abgeleitet, sofern keine anderweitigen grundstücksbezogene Systeme vorhanden sind.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht sicher möglich.

Minimierung:

Es wird aufgrund der geplanten baulichen Ergänzung zwar zu einer kleinräumigen Umverteilung der versickernden Wassermengen kommen, insgesamt wird jedoch aufgrund der vorhandenen relativ umfangreichen Bebauung bei gleichzeitig nur begrenzt aufnahmefähigen Böden keine relevante Verringerung der Grundwasserspeisung festzuhalten sein.

Kompensation:

Es werden aufgrund der Nutzung und planerischen Übernahme vorhandener Entwässerungseinrichtungen die Veränderungen so weit minimiert, dass sich für dieses Schutzgut kein zu bilanzierender Eingriff ergibt.

5.2.3.6 Schutzgüter Klima und Luft

Vermeidung, Minimierung und Kompensation:

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen erkennbar.

Es sind keine gesonderten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation erforderlich. Es wird bezüglich möglicher Immissionen auf die Ausführungen zum „Schutzgut Mensch" verwiesen.

5.2.3.7 Schutzgut Landschaft (= Ortsbild)

Vermeidung:

Veränderungen des Landschaftsbildes sind nicht zu vermeiden, denn die geplante ergänzende Bebauung erfolgt auf bisherigen Freiflächen, insbesondere auf Gartenflächen. Hierin ist dennoch keine erhebliche eingriffsrelevante Bebauung zu sehen, da die Bebauung in einem bereits zusammenhängend bebauten Ortsteil erfolgen wird.

Ferner werden gemäß Kap. 5.2.3.2 die strukturgebenden Biotoptypen aufgenommen und gesichert. Insbesondere werden die verschiedenen Biotope innerhalb des Schutzstreifens am Gewässer „Molfsee" sowie der Knick und die prägenden Großbäume erhalten.

Art und Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Höhenentwicklung von Gebäuden werden auf Basis der vorhandenen Bebauungen festgesetzt, damit die vorhandene Siedlungsstruktur gesichert werden kann.

Zum Erhalt und zur Bewahrung des gewachsenen Ortsbildes sind innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches Mobilfunkanlagen unzulässig, da die bestehende Anlage auf dem Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 15 bereits eine ausreichende Grundversorgung, bezogen auf das Plangebiet, sicherstellt. Daher sind weitere Anlagen innerhalb des Plangebiets aus Sicht der Gemeinde zur Sicherstellung einer Grundversorgung nicht erforderlich.

Die vorhandene Grünfläche nördlich „Schulberg", das Gelände eines Angelvereins am Molfsee-Ufer sowie zwei Seezugänge werden erhalten.

Minimierung:

Da keine erheblichen Veränderungen der Ortstruktur zu erwarten sind, sind keine weiteren Maßnahmen zur Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Eine effektive und somit hinreichende Eingrünung des Plangebietes ist vorhanden.

Kompensation:

Es besteht kein Kompensationsbedarf.

5.2.3.8 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Vermeidung:

Die vorhandenen Kulturdenkmale werden in ihrem bestehenden Nutzungs- und Bebauungszusammenhang erhalten.

Sachgüter werden unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungen und erteilten Genehmigungen entsprechend den Ausführungen in den vorstehenden Kapiteln nicht in einem darzustellenden Maß betroffen sein, so dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Minimierung:

Es sind keine Maßnahmen zur Minimierung erforderlich oder vorgesehen.

Kompensation:

Es ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung kein Kompensationsbedarf.

5.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeindevertretung geht

- aufgrund der Planung in einem Bereich mit gewachsener Dorfstruktur und vorwiegender Wohnnutzung,
- aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen,
- aufgrund der Lage am Molfsee mit Schutzstreifen am Gewässer einschließlich der hier sich konzentrierenden geschützten Biotope mitsamt potenziell vorkommender Tierarten
- und vor allem aufgrund der Zielsetzung, die bestehende Ortstruktur zu erhalten,

davon aus, dass keine grundsätzlich anderen Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

5.3. Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Molfsee-Dorf" wurden im Wesentlichen folgende zu nennenden Verfahren angewendet.

„Auswertung der angrenzender Bebauungspläne"

Die an das Plangebiet grenzenden Bebauungspläne Nr. 3, Nr. 13, Nr. 22b, Nr. 23a, Nr. 27 und Nr. 32 wurden beachtet zur Berücksichtigung von Inhalten bzw. Festsetzungen, die sich auch auf den Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 auswirken könnten, um insgesamt ein verträgliches Nutzungsgefüge in der Ortslage zu erreichen.

„Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben Neubau eines Geschäftshauses Hamburger Chaussee 15 in 24113 Molfsee"

Das Grundstück Hamburger Chaussee 15 grenzt an den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 34. Die Ergebnisse der vorhandenen schalltechnischen Untersuchung einschließlich der angesetzten Abstände zwischen Lärmquellen und Wohnnutzungen werden auf die mögliche ergänzende Bebauung übertragen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan Nr. 34 wird auf Grundlage des BauGB 2007 erarbeitet, wonach gemäß § 17 UVPG die Prüfung der Umweltverträglichkeit im Aufstellungsverfahren nach den Vorschriften des BauGB durch eine „Umweltprüfung" gemäß § 2 Abs. 4 BauGB`07 erfolgt.

Die Planvorbereitung erfolgte frühzeitig in Abstimmung mit den wesentlich betroffenen Behörden und sonstigen Planungsträgern sowie den anerkannten Naturschutzverbänden. Wesentlicher Bestandstandteil war die Durchführung eines so genannten „Scopings" nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 in schriftlicher Form. Es wurde so frühzeitig eine Abstimmung des geplanten Untersuchungsumfangs und der Bewertungsmaßstäbe vorgenommen. Dieser so ermittelte und seitens der Gemeinde beschlossene Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung musste durch die danach nach BauGB`07 durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht verändert bzw. korrigiert werden.

Mit Hilfe der direkten Behördenabstimmungen, die durch weiterführende Abstimmungsgespräche inhaltlich ergänzt wurden, wurde überschlägig die Frage geprüft, ob die Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben könnten. Es wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgetragenen Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind bzw. verbleiben werden.

5.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet, so dass keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich werden.

Alle Röhrichte, Seggenbestände, Brüche, Uferstaudenfluren und Knicks unterliegen dem Schutz des § 25 LNatSchG`07. Die Erhaltung von Knicks und deren fachgerechte Pflege obliegen dem Eigentümer.

Im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen am Gewässer Molfsee dürfen gemäß § 26 LNatSchG`07 keine baulichen Anlagen errichtet werden.

Die Schutzbestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet am Molfsee sind einzuhalten.

Bezüglich möglicher Lärm- Staub- oder Geruchsimmissionen hat der jeweilige Betreiber bzw. Verursacher die Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen, wenn dies von der zuständigen Behörde gefordert wird.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das ca. 9,6 ha große Plangebiet dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der gewachsenen Ortslage von „Molfsee-Dorf". Es ist geplant, die vorhandene, baukulturell entwickelte Struktur möglichst weitgehend zu erhalten und auf geeigneten bisher unbebauten Grundstücken eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestands zu ermöglichen.

Durch den bestandserhaltenden Charakter der Planung mit geringfügigen baulichen Ergänzungen wird es zu keinen relevanten bzw. erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter kommen.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere werden vermieden durch eine Beschränkung der zulässigen Ausführungszeit für Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. und 14.03., also außerhalb der Vogelbrutzeit. Bei Beachtung der o. g. Minimierungsmaßnahme sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 10 BNatSchG streng geschützten Arten zu erwarten.

Es ist insgesamt möglich, dass Vorhaben bzw. Eingriffe im Bereich von (potenziellen) Vorkommen zu schützender Arten (Vögel, Fledermäuse) auf der Ebene der konkreten Vorhabens- bzw. Umsetzungsplanung die erforderlichen Befreiungen gemäß § 62 BNatSchG von der zuständigen Naturschutzbehörde erhält. Die Genehmigung ist durch den jeweiligen Umsetzer der Planung einzuholen.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider", der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen am Molfsee, geschützten ufernahen Biotope, ein Knick und ortsbildprägende Großbäume werden erhalten. Auch auf den Verbindungsgraben zwischen Molfsee und Rammsee sowie nahe gelegenen Waldflächen wird Rücksicht genommen, indem hier keine Veränderungen zu erwarten sind.

Sowohl die vorhandenen Nutzungen im Gebiet einschließlich der vier landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe werden aufgenommen und beachtet.

Da keine Veränderungen des Nutzungsgefüges aus der Planung resultieren, sind auch hier keine Konflikte und keine speziellen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB'07)

Art der baulichen Nutzung:

Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. als Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets insgesamt sowie zum Erhalt und Neugestaltung des Ortsbildes werden für das allgemeine Wohngebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt. Danach sind innerhalb des Plangebiets Schank- und Speisewirtschaften, Anlage für Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

In Verbindung mit einer grundstücksbezogenen „Baukörper" - Festsetzung und einer angemessenen höchstzulässigen Grundflächenzahl wird die städtebaulich und ortsplanerisch angestrebte Kleinteiligkeit der Nutzungsart entsprechend der städtebaulichen Konzeption und eine den Örtlichkeiten angemessene bauliche Maßstäblichkeit der Bebauung als Fortentwicklung der gewachsenen Ortstruktur gesichert.

Zur Wahrung und zum Schutz der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur und zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb eines kleineren Teiles des Plangebiets sowie zum Erhalt und Weiterentwicklung des Ortsbildes werden für das Mischgebiet Einschränkungen der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzung textlich festgesetzt.

Danach sind innerhalb des Plangebiets Beherbergungsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars und Trödelmärkte) entsprechend den textlichen Festsetzungen unzulässig.

Die Festsetzungen für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO, der vorsieht, dass für bestimmte vorhandene, mit der Überplanung (WA-Gebiet entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes) unzulässig werdende Nutzungen festgesetzt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser unzulässig bleibenden Nutzungen (innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes) unter bestimmten Voraussetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind.

Danach sind unter Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets als allgemeine Wohngebiete die bestehen baulichen Anlagen in den Teilgebieten (41), (47), (48), (50), (51), (59) und (63) und ihre landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der heutigen Ausgangssituation allgemein zulässig. Die Zulässigkeit von Erweiterungen und Um- bzw. Neubauten wird durch planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die vorgenannten Teilgebiete geregelt.

In den vorgenannten Teilgebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich nur im Nebenerwerb zulässig, wobei in den Teilgebieten (41), (47), (48) und (63) sowie (59) eine extensive Rinderhaltung, teilweise mit Pferdehaltung, in einem geringen Umfange betrieben wird und in den Teilgebieten (50) und (51) der Betriebsschwerpunkt in der Pferdehaltung liegt.

Die landwirtschaftliche Nutzung kann in den vorgenannten Teilgebieten auch im gewerblichen Haupterwerb (z. B. Gemüseanbau) zugelassen werden, wenn hierdurch die bisherige Nutzungssituation und Nutzungsintensität nicht grundsätzlich verändert wird und die angrenzende Wohnnutzung nicht in einem höheren Maße als zulässig bzw. bereits heute Belastungen ausgesetzt wird.

Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandene und angrenzende Bebauung fast ausschließlich durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen als Firsthöhe im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) hat die Gemeindevertretung im Rahmen ihrer gemeindlichen Abwägung keinen Gebrauch gemacht.

Die Gemeindevertretung sieht es unter den heutigen und auch zukünftigen Anforderungen, die sich aus dem stetig steigenden Wohnflächenbedarf und auch aus der Notwendigkeit begrenzter Finanzmittel für die Grundstückseigentümer bei der Unterbringung der Familienangehörigen mittel- und langfristig ergeben können, für angemessen, das Dachgeschoss (mit der Begrenzung zur Höhe der baulichen Anlagen) nach den gesetzlichen Regelungen der LBO 2000 ergeben, ausbauen zu dürfen.

Weitergehende Erfordernisse, dies aus städtebaulichen Gründen durch Festsetzung einer GFZ weiter einzuschränken, sieht die Gemeindevertretung nicht als gegeben an, da zudem mit der Nutzungseinschränkung des Dachgeschossausbaus durch eine niedrigere GFZ keine städtebaulichen Wirkungen erreicht werden. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Ordnung würden sich in der Kubatur dadurch nicht verändern.

Grundfläche für Stellplätze, Carports mit deren Zufahrten und Nebenanlagen:
(nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Neben den Grundflächen für die Hauptgebäude sind für die Grundflächen für Stellplätze, Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen die gesetzlichen Regelungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zu berücksichtigen. Danach darf die jeweils festgesetzte Grundfläche (GR max.) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) durch die vorgenannten baulichen Anlagen um bis zu 50% der überschritten werden.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gfl-Rechte) sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen, so dass hierdurch eine Gleichstellung der Grundstücke in 2. oder 3. Bautiefe mit Grundstücken, die direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, erreicht werden kann.

Aufgrund der Bestandsituation kann und geht die Gemeinde in dieser Bauleitplanung davon aus, dass die Überwegungs- und Leitungsrechte auf den jeweiligen Grundstücksteilflächen und deren Nutzungsberechtigten mittels Grunddienstbarkeiten und / oder Baulasten privatrechtlich gesichert sind. Gleiches gilt für die mit einer rückwärtigen Bebauung erforderlich werdenden Abfallbehälterstandorten an der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Höhe baulicher Anlagen:

Gerade aufgrund der Lage des Plangebiets zum Molfsee und unter dem Gebot des sich „Einfügen" gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe unter den vorgenannten Aspekten für erforderlich gehalten.

Sie soll einerseits eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäudekubatur (ausbaufähiges Dach entsprechend den Regelungen der LBO) ermöglichen und andererseits eine angemessene Anpassung an die Örtlichkeiten und den umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum sicherstellen.

Bauweise:

Im Hinblick auf die bekannte Problematik der „Festsetzung von Einzel- und Doppelhäuser" hat die Gemeinde Molfsee Festsetzungen derart aufgenommen, dass für fast alle Teilgebiete nur einzelne überbaubare Grundstücksflächen möglich sind.

Diese Festsetzung steht in inhaltlicher Verbindung mit den Festsetzungen zur Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden für Neubebauungen, wonach maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig sind; dies gilt jedoch nur für die neu geplanten Wohngebäude.

Mit diesen gewählten Festsetzungen will die Gemeindevertretung sicherstellen, dass eine den örtlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung sich einfügende „Einfamilienhausbebauung" im klassischen Sinne erfolgen wird und somit die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtkonzeption nach heutiger Einschätzung hinreichend gesichert sein sollte.

Ansonsten ist die Bebauung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich in offener > 0 < Bauweise festgesetzt, sofern nicht aufgrund der bestehenden Gebäudesituation eine hiervon abweichende > a < Bauweise festgesetzt worden ist.

Örtliche Bauvorschriften:

Im Sinne des „Einfügen" in die umgebende Bebauungsstruktur werden für die geplante Wohnbebauung örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen (z.B. Dachneigung, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Antennenanlagen usw.) gemäß § 92 Landesbauordnung (LBO) textlich und planzeichnerisch nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Ortsbildes erforderlich sind.

Zur Erhaltung des Ortsbildes von „Molfsee-Dorf" werden innerhalb des Plangeltungsbereiches Beschränkungen in Bezug auf Antennenanlagen und Parabolantennenanlagen vorgenommen, um nachhaltige Beeinträchtigungen, die nach LBO zulässig wären, des gewachsenen Ortsbildes vermeiden zu können.

Hierzu gehören auch die Mobilfunkanlagen, die innerhalb des gesamten Plangebiets unzulässig sind, da die bestehende Anlage auf dem Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 15 bereits eine ausreichende Grundversorgung, bezogen auf das Plangebiet, sichergestellt. Daher sind weitere Anlagen innerhalb des Plangebiets aus Sicht der Gemeinde zur Sicherstellung einer Grundversorgung nicht erforderlich.

Eine Erörterung der gemeindlichen Planung mit den Mobilfunkanbietern erfolgte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB`07.

Die Mobilfunkanbieter hatten hierbei darauf hingewiesen, dass eine Planung über den jeweiligen konkreten Bedarf hinaus nicht möglich ist und somit auch mittel- bis langfristig keine Standortfindung für Mobilfunkmasten (UMTS) erfolgen kann, sondern ausschließlich auf den konkret nachgefragten Bedarf reagiert wird. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang jedoch darauf hingewiesen, dass eine solche Vorgehensweise nicht in Einklang gebracht werden kann mit den gemeindlichen Planungsabsichten, vorausschauend für und mit der Bevölkerung zu planen und letztendlich auch regelnd einzugreifen.

Die technischen Ausführungen und die hieraus resultierenden Abhängigkeiten (je stärker die Nachfrage, desto stärker rücken die Anlagen an den Abnehmerkreis = bebaute Ortslage) hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen, wobei sie jedoch die Mobilfunkanbieter darauf hingewiesen hat, dass es nicht im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung (Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes) sein kann, die bebaute Ortslage mit Anlagenstandorten aller vier Anbieter entsprechend der (ggf. zeitlich begrenzten) Nachfrage zu überformen. Dass ein solcher „Stangenwald" auch Spiegelbild der Gesellschaftsstruktur ist, seht außer Frage.

Ansonsten lassen sich die gemeindlichen Gremien von der Wahrung einer angemessenen „Baufreiheit" in diesem Planungsfall leiten und beabsichtigen nicht, zu sehr einschränkende Festsetzungen in Bezug auf die äußere Gestalt baulicher Anlagen vorzunehmen.

Die wesentlichen Regelungs- und Festsetzungserfordernisse zur Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung werden unter Einhaltung der äußeren Gegebenheiten eher in den Beschränkungen zum Maß und zur absoluten Höhe baulicher Anlagen, wie zuvor dargelegt, gesehen.

7. Natur und Umwelt, Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 BauGB`07)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 und entsprechend den planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsplansatzung ist eine Inanspruchnahme von Flächen in der „offenen Landschaft" (Außenbereich) nicht verbunden.

Der Plangeltungsbereich liegt im innerörtlichen Siedlungsgefüge. Die Überplanung der ca. 9,5 ha großen Innenbereichsfläche, deren unbebauten Grundstücksflächen aufgrund ihrer Nachbarbebauung als „Baulückenschließung" nach § 34 BauGB`07 beurteilt werden können, erfolgt ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan Nr. 34 noch möglichen Erweiterungen im Bestand sind die Tatbestandsmerkmale eines naturschutzrechtlichen Eingriffs, der gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG als Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalt oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt, in einem geringen Umfang verbunden. Die wesentlichen Eingriffe sind bereits nach § 34 BauGB`07 erfolgt.

Da es sich jedoch bei der Bauflächenausweisung ausschließlich um Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile handelt, die in der zurückliegenden Zeit nach § 34 BauGB`07 als zulässig beurteilt worden sind, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. dem Landesnaturschutzgesetz und dem daraus abgeleiteten gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" vom 03.07.1998 nicht anzuwenden und somit auch keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 erforderlich.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07)

Auf die inhaltlichen Ausführungen im Umweltbericht (Kapitel 5 ff) zum „Schutz Mensch" wird zur Vermeidung von Wiederholungen an dieser Stelle verwiesen.

Zum Schutz der im Plangeltungsbereich befindlichen vorhandenen bzw. planungsrechtlich möglichen Wohnnutzungen und sonstigen schützenswerten Nutzungen vor Verkehrslärm von der „Hamburger Chaussee" (L 318) werden in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB`07 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ersatzweise passive Schallschutzmaßnahmen planzeichnerisch und textlich festgesetzt.

Mit den planzeichnerisch und textlich festgesetzten passiven Maßnahmen (Lärmpegelbereiche und schallgedämpfte Lüftungen) zum Immissionsschutz kann sichergestellt werden, dass bei Veränderungen (Um-, An- oder Neubau) im baulichen Bestand, zur „Hamburger Chaussee" gerichtet, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Schallschutzmaßnahmen auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind aufgrund der Entfernung zur L 318 und der vorgelagerten gemischt genutzten Bebauung nicht erforderlich.

9. Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB`07)

Die Verkehrsinfrastruktur ist als örtliche und mit der „Hamburger Chaussee" (L 318) auch als überörtliche Verkehrsstraße vorhanden.

Die Anzahl notwendiger Stellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatz-Erlass vom Oktober 1995 bzw. entsprechend der gültigen Verordnungen, die hierzu erlassen sind, innerhalb des Plangeltungsbereiches auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, wobei anzustreben ist, dass mindestens zwei Stellplatzflächen, gleich welcher Art, jeweils auf den Grundstücken nachgewiesen werden, um den Druck des ruhenden Verkehrs auf die öffentlichen Straßen zu minimieren.

Aufgrund der Bestandssituation und in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde nimmt die Gemeinde im Rahmen dieser Bauleitplanung an, dass der jeweilige Stellplatznachweis im Rahmen der erfolgten Baugenehmigungen nachgewiesen worden ist.

Die Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14 090 herzustellen und deren Zugänglichkeit zu gewährleisten sowie in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den äußeren Erschließungsstraßen bereits vorhanden.

Für die erforderlich werdenden baulichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung der Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches wird der Anschluss an das Versorgungsnetz vollzogen. Für die Einordnung und Behandlung der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind die Richtlinien der DIN 1998 maßgebend.

10.1 Regenwasserbeseitigung

Das im Plangebiet 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.

Bestehende örtliche und somit grundstücksbezogene Entwässerungsanlagen werden durch diese Bauleitplanung nicht verändert und behalten aus Sicht der Gemeinde Bestandsschutz.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers ist die ordnungsgemäße Beseitigung (§ 18a WHG und § 31 LWG) zu beachten. Die Gemeinde Molfsee ist auch für die Versickerung auf den privaten Grundstücken zuständig. Hierbei sind die Landesverordnung des MUNF vom 25.05.2002 und die Rundverfügung der unteren Wasserbehörden vom 09.09.2002 zu beachten.

Diese regeln und bestimmen, unter welchen fachlichen Voraussetzungen Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickert werden kann.

Auf die Einhaltung der wasserrechtlichen Bestimmungen ist in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu achten.

10.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind mit Anschluss- und Benutzungszwang an das zentrale Entsorgungsnetz der Stadt Kiel mit Ableitung zum Klärwerk Bülk anzuschließen.

10.3 Frischwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Frischwasserversorgung des Wasserwerks Molfsee angeschlossen. Die Frischwasserversorgung dient zugleich der Löschwasserversorgung.

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

10.4 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 zu berücksichtigen. Die Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsanlagen ist entsprechend zu beachten.

Die Regelüberdeckung der Gasleitungen beträgt 0,6 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.

10.5 Abfallentsorgung

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 sind keine neuen bzw. keine Veränderung von für die Durchführung der Müllabfuhr relevanter Straßen geplant.

11. Brandschutz

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

Das Löschwasser wird kann nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand mit der erforderlichen Leistung aus der zentralen Frischwasserversorgung entsprechend den technischen Anforderungen und nach Maßgabe des Erlasses des Innenministeriums entnommen werden.

12. Erschließung und Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Straßen- und Versorgungsnetz ist als äußere Erschließung mit den Straßen „Hamburger Chaussee", „Seeblick", „Mövenstraße", „Schulstraße", „Schulberg", „Dorfstraße", „Gannerbarg" und „Schmiedeweg" vorhanden.

Ggf. zusätzlich erforderlich werdende bauliche Maßnahmen werden im Rahmen nachgeordneter Baugenehmigungsverfahren durch den jeweiligen Vorhabenträger bzw. durch den Antragsteller nachgewiesen und nach den anerkannten Regeln der Technik entsprechend der gemeindlichen Beschlusslage, soweit erforderlich, durch den jeweiligen Vorhabenträger bzw. durch den Antragsteller zu seinen Lasten erstellt.

13. Altlasten

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 („Scoping") und in den nachfolgen Beteiligungsverfahren nach BauGB`07 sind keine Verdachtsmomente für mögliche Altablagerungen innerhalb des Plangeltungsbereiches seitens der zuständigen Fachbehörden vorgebracht worden.

14. Archäologische Denkmale

Entsprechend den Erkenntnissen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind innerhalb des Plangebiets bzw. im maßgeblichen Umfeld z. Z. keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen der gemeindlichen Planung auf das Kulturgut sind nicht erkennbar.

Molfsee, den ~~05. MAI. 2008~~ 07. MAI. 2008

GEMEINDE MOLFSEE 2 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Im Vertretung

- Der Bürgermeister -

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

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. (FH) Peter Scharlibbe

Gemeinde Molfsee

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bebauungsplan Nr. 34
„Molfsee-Dorf"

für das Gebiet
östlich des Molfsees und der Dorfstraße Haus-Nr. 13 bis 19
einschließlich Haus-Nr. 1 bis 4,
beiderseits der Dorfstraße östlich des Molfsees und
südlich der Bebauung Hofberg Haus -Nr. 1 bis 11
sowie nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32,
östlich der Mövenstraße Haus-Nr. 2 bis 6
und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32,
westlicih der Hamburger Chaussee (L 318)
und nordöstlich der Bebauung Lütten Born Haus-Nr. 2

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB'07

Bau- und Planungsausschuss vom 17.12.2007
Gemeindevertretung vom 28.02.2008

Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser :
BIS·SCHARLIBBE
24613 Aukrug, Hauptstraße 2b

Gemeindliche Gesamtabwägung vom 28.02.2008

1. Ziel des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 34 „Molfsee-Dorf"

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das ca. 9,6 ha große Plangebiet dient der Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung innerhalb der gewachsenen Ortslage von „Molfsee-Dorf". Es ist geplant, die vorhandene, baukulturell entwickelte Struktur möglichst weitgehend zu erhalten und auf geeigneten bisher unbebauten Grundstücken eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestands zu ermöglichen.

Durch den bestandserhaltenden Charakter der Planung mit geringfügigen baulichen Ergänzungen wird es zu keinen relevanten bzw. erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter kommen.

Eingriffe in das Schutzgut Tiere werden vermieden durch eine Beschränkung der zulässigen Ausführungszeit für Arbeiten an Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. und 14.03., also außerhalb der Vogelbrutzeit. Bei Beachtung der o. g. Minimierungsmaßnahme sind keine Eingriffe in potenzielle Lebensräume der nach § 10 BNatSchG streng geschützten Arten zu erwarten.

Es ist insgesamt möglich, dass Vorhaben bzw. Eingriffe im Bereich von (potenziellen) Vorkommen zu schützender Arten (Vögel, Fledermäuse) auf der Ebene der konkreten Vorhabens- bzw. Umsetzungsplanung die erforderlichen Befreiungen gemäß § 62 BNatSchG von der zuständigen Naturschutzbehörde erhält. Die Genehmigung ist durch den jeweiligen Umsetzer der Planung einzuholen.

Das bestehende Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider", der Gewässer- und Erholungsschutzstreifen am Molfsee, die geschützten ufernahen Biotope, ein Knick und die das Ortsbild prägenden Großbäume werden erhalten. Auch auf den Verbindungsgraben zwischen Molfsee und Rammsee sowie nahe gelegenen Waldflächen wird Rücksicht genommen, indem hier keine Veränderungen zu erwarten sind.

Sowohl die vorhandenen Nutzungen im Gebiet einschließlich der vier landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe werden aufgenommen und beachtet.

Da keine Veränderungen des Nutzungsgefüges aus der Planung resultieren, sind auch hier keine Konflikte und keine speziellen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

2. Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee hat am 07.12.2006 den **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 34 nach BauGB`07 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 21.12.2006 bis zum 04.01.2007 erfolgt.

Die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtlichen Auswirkungen im Rahmen der frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 fand als Informationsveranstaltung am 05.07.2007 im Rathaus der Gemeinde Molfsee statt.

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke der gemeindlichen Planung sowie deren Auswirkungen unter Hinzuziehung der Fachplaner vorgestellt und mit den interessierten Bürgern erörtert.

Die vorgetragenen Anregungen aus der Öffentlichkeit, die, soweit sie nicht die Planungsabsichten grundsätzlich begrüßten, vornehmlich auf Fragen des Naturschutzes und dem Erhalt der bestehenden Nutzungsstruktur abzielten, wurden hinreichend während der Informationsveranstaltung beantwortet. Planungsrechtlich relevante Anregungen wurden aus der Öffentlichkeit heraus nicht vorgetragen.

Auf Mitteilung der Abteilung Landesplanung im Innenministerium des Landes S-H vom 11.04.2007 wurde unter Bezugnahme auf den Erlass des Innenministers vom 12.10. 2006 **keine landesplanerische Stellungnahme** abgegeben, da landesplanerische Ziele mit dieser Bauleitplanung (im Bestand) nicht betroffen waren.

Vor der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die von der Planung betroffenen Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände frühzeitig über die städtischen Planungsabsichten am 27.03.2007 schriftlich informiert und nach § 4 Abs. 1 BauGB`07 **(„Scoping")** anhand eines vorläufigen Untersuchungsrahmens zur Umweltprüfung gebeten, u. a. Aussagen und Angaben zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes zu machen.

Einzelne Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und ein anerkannter Naturschutzverband haben Anregungen und Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie bereits weitere Anregungen und Hinweise zur Planung selbst im Rahmen ihrer Stellungnahmen vorgebracht, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in die weitere Projektentwicklung eingestellt worden sind.

Nach Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB`07 und nach Auswertung der Stellungnahmen aus dem „Scoping-Verfahren" mit **Beschluss über den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung** nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB`07 durch den Bau- und Planungsausschuss am 21.05.2007 hat der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Molfsee am 05.07.2007den **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf" für das Gebiet östlich des Molfsees und der Dorfstraße Haus - Nr. 13 bis 19 einschließlich Haus - Nr. 1 bis4, beiderseits der Dorfstraße östlich des Molfsees und südlich der Bebauung Hofberg Haus - Nr. 1 bis 11 sowie nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32, östlich der Mövenstraße Haus - Nr. 2 bis 6 und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32, westlich der Hamburger Chaussee (L 318) und nordöstlich der Bebauung Lütten Born Haus - Nr. 2 gefasst.

Im Rahmen der Benachrichtigung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB`07 und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB`07 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB`07 wurde der Bebauungsplan Nr. 34 mit Begründung und Umweltbericht den Nachbargemeinden, den von der Planung betroffenen Behörden, den sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den anerkannten Naturschutzverbänden sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.10.2007 bis zum 08.11.2007 vorgestellt.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden fünf Stellungnahmen privater Personen (jeweils Grundstückseigentümer innerhalb des Plangeltungsbereiches) und eines anerkannten Naturschutzverbandes abgegeben, die in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden ist. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 2 Abs. 2 BauGB`07 und nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 wurden Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht, die die Gemeindevertretung insgesamt in die Gesamtabwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB`07 eingestellt hat.

Diese Stellungnahmen haben durch eine teilweise Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung zum Bebauungsplan Nr. 34 zu Änderungen im Planentwurf geführt, jedoch sind Änderungen materiellen Rechts nicht berührt worden, da die Änderungen seitens der fünf Grundstückseigentümer selbst zustimmend angeregt und vorgebracht worden sind.

Die vorgenannten Änderungen wurden in die endgültige Planfassung und in die Begründung mit Umweltbericht entsprechen der gemeindlichen Gesamtabwägung eingearbeitet worden.

3. Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der von der Planung betroffenen **Behörden**, der sonstigen **Träger öffentlicher Belange**, der anerkannten **Naturschutzverbände** und der **Öffentlichkeit** wurden folgende Hinweise und Anregungen im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen vorgebracht, die wie folgt in die gemeindliche Gesamtabwägung eingestellt worden sind.

- Die Ausführungen der Mobilfunkanbieter **...T-Mobile** und **vodaphone** anlässlich eines Planungsgespräches am 07.11.2007 zum Entwurf des B-Planes Nr. 34 wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und in die Gesamtabwägung wie folgt eingestellt.

  Der Hinweis der Mobilfunkanbieter, dass eine Planung über den jeweiligen konkreten Bedarf hinaus nicht möglich ist und somit auch mittel- bis langfristig keine Standortfindung für Mobilfunkmasten (UMTS) erfolgen kann, sondern ausschließlich auf den konkret nachgefragten Bedarf reagiert wird, wurde seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Sie hat jedoch darauf hingewiesen, dass eine solche Vorgehensweise nicht in Einklang gebracht werden kann mit den gemeindlichen Planungsabsichten, vorausschauend für und mit der Bevölkerung zu planen und letztendlich auch regelnd einzugreifen.

  Die technischen Ausführungen und die hieraus resultierenden Abhängigkeiten (je stärker die Nachfrage, desto stärker rücken die Anlagen an den Abnehmerkreis = bebaute Ortslage) hat die Gemeinde zur Kenntnis genommen, wobei sie jedoch darauf hingewiesen hat, dass es nicht im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung (Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes) sein kann, die bebaute Ortslage mit Anlagenstandorten aller vier Anbieter entsprechend der (ggf. zeitlich begrenzten) Nachfrage zu überformen.

- Die Hinweise und Ausführungen der **Landwirtschaftskammer S-H** wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und im Zusammenhang mit Anregungen privater Personen teilweise berücksichtigt.

  Die Festsetzungen für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO, der *„vorsieht, dass für bestimmte vorhandene, mit der Überplanung (WA-Gebiet entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes) unzulässig werdende Nutzungen festgesetzt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser unzulässig bleibenden Nutzungen (innerhalb eines WA-Gebietes) unter bestimmten Voraussetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind"*

Der Hinweis, dass für den B-Plan nur der Immissionsschutz von Belang ist, ist so nicht richtig, da die landwirtschaftlichen Betriebe (Haupt- oder Nebenerwerb) innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zulässig sind und bauordnungsrechtlich keine Genehmigungen zu baulichen Maßnahmen dieser landwirtschaftlichen Betriebe erteilt werden könnten. Daher blieb die Gemeinde bei den bisher getroffenen Festsetzungen zur Art der Nutzung und hat diese dahingehend modifiziert, dass auch Gemüseanbau im Haupterwerb zulässig sein kann.

Ein Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernis bestand somit in Bezug auf den Teil B (Text). Aufgrund der gleichermaßen vorgetragenen Anregungen durch die betroffenen Grundstückseigentümer war entsprechend der gemeindlichen Gesamtabwägung kein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB`07 erforderlich.

- Die Hinweise und Ausführungen des **Landrates des Kreises Rendsburg - Eckernförde**, FB 3 Planen, Bauen und Umwelt wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und teilweise berücksichtigt. Zudem sind diese in den nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren in dem jeweils erforderlich werdenden Maße durch die Antragsteller zu berücksichtigen.

  Der Hinweis und die Anmerkungen der **Verkehrsaufsichtsbehörde** zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse sowie zu ordnungsrechtlichen Maßnahmen wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Neue öffentliche Erschließungsstraßen sind mit dieser Planung nicht verbunden. Die privaten Wohnwegerschließungen sind bereits überwiegend realisiert. Für neue Grundstückszufahrten und Wohnwegerschließungen sind die entsprechenden Nachweise im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren zu führen, so dass für die Gemeinde kein weitergehender Handlungs- und Regelungsbedarf bestand.

  Die Hinweise und Ausführungen der **unteren Wasserbehörde** zum Grundwasserschutz und zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen sowie zu den ansonsten erforderlichen werdenden Genehmigungsverfahren wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen und den jeweiligen Grundstückseigentümer zur Beachtung weitergegeben.

  Der Hinweis und die Ausführungen zum Verbandsgewässer „Rammsmoorgraben" sowie zu den Belangen des WBV wurden berücksichtigt und in der Begründung mit Umweltbericht klarstellend berichtigt.

  Die Hinweise und Ausführungen zur Oberflächenentwässerung wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Da es sich bei dieser Bebauungsplanung um eine „Planung im baulichen Bestand" handelt und die bisher unbebauten Flächen im Verhältnis zu den bebauten Flächen sehr gering sind, geht die Gemeinde im Rahmen dieser Bebauungsplanung davon aus, dass die verhältnismäßig geringen zusätzlichen Niederschlagsmengen durch das bestehende Leitungsnetz ordnungsgemäß abgeleitet werden können. Anderweitige konkrete Hinweise auf bestehende Ableitungsprobleme sind der Gemeinde nicht bekannt und sind auch im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht worden.

  Die Ausführungen zu den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Versickerung von Oberflächenwasser wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen und zur Beachtung an die Grundstückseigentümer, sofern sie hiervon Gebrauch machen, weitergegeben.

- Der Hinweis der **e 24/sieben Stadtwerke Kiel** Service GmbH wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und durch redaktionelle Änderung der Begründung berücksichtigt.

- Der Hinweis der **E.ON HANSE AG**, dass seitens des Versorgungsträgers zu den vorgelegten gemeindlichen Planungsabsichten und Planinhalten keine Bedenken bestehen und seitens des Versorgungsunternehmens keine Maßnahmen geplant sind, wurde seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen.

- Der Hinweis und die Ausführungen des **Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr des Landes S-H**, Niederlassung Rendsburg wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der nachgeordneten bauaufsichtlichen Verfahren in dem erforderlich werdenden Maße zu berücksichtigen.

  Zunächst hat die Gemeinde jedoch feststellen müssen, dass mit dem Hinweis auf Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrslärm keine Aussagen zu den beigefügten gutachterlichen Aussagen zum Verkehrslärm vorgenommen worden sind und zudem keine Hinweise auf die diesen Aussagen zugrunde liegenden Verkehrszahlen gemacht worden sind. Leider handelte es sich bei diesem Hinweis um einen „Textbaustein", der ausschließlich darauf abzielt, dass später seitens der Gemeinde keine Forderung jedweder Art gemacht werden können. Abwägungsmaterial wurde mit dieser Stellungnahme der Gemeinde leider nicht zur Verfügung gestellt.

  Die Gemeinde hat den Belang des Immissionsschutzes entsprechend der Ergebnisse aus angrenzenden B-Plan-Verfahren zur Verfügung stehenden Gutachten in die Planung eingestellt. Weitere Anregungen und konkrete Informationen zu diesem Themenbereich wurden der Gemeinde in den durchgeführten Beteiligungsverfahren nicht bekannt gemacht, so dass sie im Rahmen der Gesamtabwägung davon ausgehen kann, das alle relevanten Daten und Informationen sachgerecht behandelt worden sind.

- Die Ausführungen des **Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes S-H** wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und in der endgültigen Planfassung zum Bebauungsplan Nr. 34 redaktionell berücksichtigt.

  Die Gemeinde hat mit der frühzeitigen Durchführung eines schriftlichen „Scoping-Verfahrens" und der Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände an der Planung sowie mit der Wahl des Planungsinstrumentes (kein beschleunigtes § 13a - Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung) gerade aufgrund der Lage des Plangebiets und den bekannten Anforderungen an den Artenschutz besondere Sorgfalt bei der Überplanung vorgenommen. Mit den vorgenannten Beteiligungsverfahren und einem normalen B-Plan mit Umweltbericht hat die Gemeinde zudem alles unternommen, um u. a. den artenschutzrechtlichen Belang mit der Planung gerecht werden zu können. Die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren in Bezug auf den Artenschutz wurden in die endgültige Planfassung voll inhaltlich eingestellt.

- Die von der **privaten Person (1)** im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und hat diese wie folgt in die Gesamtwägung eingestellt sowie teilweise berücksichtigt.

  - Die Gemeinde stellte entgegen des vorgetragenen Hinweises fest, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes als landwirtschaftlicher Betrieb entsprechend den örtlichen Gegebenheiten mit den vorgenommenen Festsetzungen nach § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich <u>und</u> bauordnungsrechtlich gegeben sind.

- Entgegenlautende Aussagen wurden durch die untere Bauaufsicht des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB`07 nicht vorgetragen.
- Die Ausführungen und Beschreibungen zur gewachsenen Struktur und zum „dörflichen" Leben im Ortsteil „Molfsee-Dorf" wurden zur Kenntnis genommen und stehen nach Auffassung der Gemeinde den Festsetzungen des B-Planes Nr. 34 nicht entgegen bzw. werden durch dieses auch nicht eingeschränkt. Gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete ebenso zulässig wie z. B. alle Formen der Dienstleistungen (Rechtsanwalt, Ing.- Büro, Secondhand-Laden, Kopierladen, Friseur, betreutes Wohnen usw.). Somit kann die dörfliche Struktur innerhalb des vorgegebenen Rahmens (Maß der baulichen Nutzung) erhalten und weiter entwickelt werden.

  Die **Festsetzungen für den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb** der privaten Person (1) erfolgen auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO, der *„vorsieht, dass für bestimmte vorhandene, mit der Überplanung (WA-Gebiet entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, Darstellung der landwirtschaftlichen Betriebe als W = Wohnbaufläche) unzulässig werdende Nutzungen festgesetzt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser unzulässig bleibenden Nutzungen (innerhalb eines WA-Gebietes) unter bestimmten Voraussetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind".*

  Zutreffend ist und dies haben die Gemeinde im Rahmen der öffentlichen Beratungen zum B-Plan Nr. 34 und in der öffentlichen Bürgerbeteiligung (an denen die private Person (1) nicht teilgenommen hat) immer herausgestellt, dass unter Berücksichtigung der Zielsetzung zur Einhaltung des „Entwicklungsgebots" des geltenden Flächennutzungsplanes (s. o.) für alle vier landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Plangebiets ein Bestandsschutz einschließlich Erweiterungen aus dem Bestand heraus planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich abgesichert werden kann, aber gleichzeitig auch andere Nutzungen, z. B. wohnbauliche Entwicklungen dieser Betriebe, unter der vorgenannten Prämisse nicht gleichzeitig sichergestellt werden können.

  Sollte eine andere, als die heute auf den Grundstücksflächen der privaten Person (1) ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung nach einer Betriebsaufgabe angestrebt werden, ist ein Änderungsverfahren für die dann angestrebte Nutzungsänderung erforderlich, wobei die städtebaulichen Zielsetzungen aus diesem Planverfahren mit den dann neuen Zielsetzungen in Einklang zu bringen sind.

  Unter den zuvor vorangestellten gemeindlichen Zielsetzungen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der Einhaltung des „Entwicklungsgebots" für den B-Plan Nr. 34 (also ohne punktuelle Änderung des gerade genehmigten Flächennutzungsplanes) waren die vorgetragenen Anregungen zu möglichen Nutzungskombinationen des landwirtschaftlichen Betriebes mit gewerblichen Nutzung so planungsrechtlich nicht umsetzbar. Eine Verbindung von Nutzungen der Gebietskategorien eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit denen eines Dorfgebietes (MD) ist angesichts der Darstellungen in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche (W) aus planungsrechtlicher Sicht nicht möglich, da die zulässigen Nutzungen beider Gebietskategorien nicht nebeneinander stehen können, sondern eindeutig einer Gebietskategorie zugeordnet werden müssen.

Dies geschieht in diesem Planungsfall durch eine Festsetzung der heute zulässigen Nutzungsart einschließlich der seitens der Landwirtschaftskammer S-H vorgeschlagenen Modifizierung.

- Die Ausführungen zu den Geruchsbelastungen durch die Landwirtschaft wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 34 wird sich die Situation der landwirtschaftlichen Nutzung und wohnbaulich geprägten Bereichen gegenüber dem heutigen Zustand nicht verändern. Die ja auch heute schon mit den landwirtschaftlichen Betrieben benachbart liegenden Wohnnutzungen haben die Geruchs- und Lärmbelastung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft auftreten, hinzunehmen. Hierbei ist bereits heute von beiden Seiten darauf zu achten, dass ein verträgliches Miteinander stattfinden kann. Da der B-Plan Nr. 34 an der heutigen Situation nichts verändert, hat die Gemeinde kein Erfordernis gesehen, die Begründung zu diesem Themenbereich detailliert zu ergänzen.
- Die Ausführungen zur bestehenden Oberflächenentwässerung wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen. Die bestehende Situation ist in der Begründung angeführt worden. Dies wurde in der endgültigen Planfassung konkreter gefasst, eine planungsrechtliche Festsetzung wurde aufgrund der Bestandssituation, wie für alle Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches, jedoch nicht erforderlich.
- Die Beurteilung, ob eine Gehölzpflanzung die Kriterien eines nach § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 geschützten Knicks erfüllt und dies unabhängig, ob er ebenerdig, auf Knickwall oder an einer Böschung wächst, obliegt nicht dem planerischen Ermessen einer Gemeinde.

  Die bewachsene Böschung wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde als Knick kartiert und dementsprechend als nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB`07 in die Planzeichnung zum B-Plan Nr. 34 übernommen, so dass unabhängig von den Darstellungen in der Planzeichnung des B-Planes die Vorschriften des Naturschutzgesetztes gelten, hier der § 25 Abs. 3 LNatSchG`07 und dies auch ohne Bebauungsplan. Der Schutz und die Pflege obliegen dem Grundstückseigentümer. Eine Änderung steht nicht im planerischen Ermessen der Gemeinde.
- Im Zuge der landschaftsplanerischen Kartierung geschützter und schützenswerter Landschaftselemente wurde der angesprochene Baum als das Orts- und Landschaftsbild prägend bewertet. Die Kartierung und Bewertung wurde unabhängig der Tatsache, ob diese Elemente auf öffentlichem oder privatem Grund sich befinden, vorgenommen. Die Gemeinde sieht mit der Anregung keine Gründe vorgebracht, auf die Festsetzung des orts- und landschaftsbildprägenden Baum zu verzichten.
- Die Ausführungen und Hinweise bezüglich eines Verzichtes auf eine Zuordnung des G-F-L-Rechtes zugunsten (44) wurden seitens der Gemeinde berücksichtigt. Die Gemeinde hat in diesem Zusammenhang mit der Darstellung von G-F-L-Rechten im B-Plan Nr. 34 darauf hingewiesen, dass diese ausschließlich dem Nachweis einer städtebaulich geordneten Entwicklung im rückwärtigen Bereich öffentlicher Straßen liegender Flächen, die Baurechte besitzen, dienen. Aus dieser Darstellung ergibt sich für die Begünstigten noch kein Rechtsanspruch. Dieser wird über entsprechende Grunddienstbarkeiten und/oder Baulasten gesichert, die dann als Nachweis der Erschließungsfähigkeit des jeweiligen, rückwärtig liegenden Baugrundstückes dient. Daher sind auch Eigentumsfragen für

den B-Plan nicht von Belang, sondern lediglich die städtebaulichen und planungsrechtlichen Belange nach dem BauGB. Die Nutzung von Teilflächen des Grundstückes (44) durch die private Person (1) bedarf somit vertraglicher Regelungen (s. o.) außerhalb des B-Planes Nr. 34. Die Nutzung innerhalb der G-F-L-Rechte richtet sich nach der Art der baulichen Nutzung, hier als WA-Gebiet, so dass die vorgetragenen Bedenken unbegründet sind.

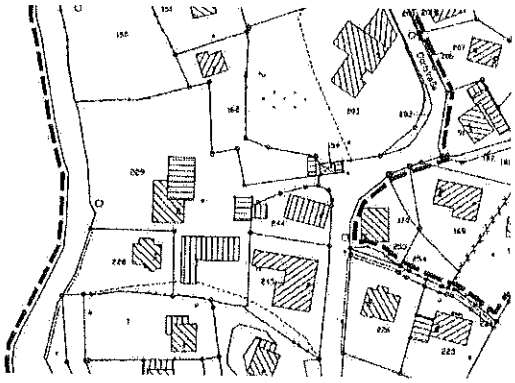
- Die relativ neue Bebauung (Grundstück 47) innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens wurde nur in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb zugelassen. Eine Erweiterung aus dem Bestand heraus wurde bereits im Entwurf festgesetzt. Die Bauflucht der benachbart liegenden Maschinenhalle ist nicht maßgeblich, da diese überwiegend außerhalb des Schutzstreifens liegt. Die Gemeinde hat eine geringfügige Erweiterung der südlichen Baugrenze unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (angrenzende Böschung mit Knick) von 1,5 m im Rahmen der Gesamtabwägung zugelassen.
- Die Ausführungen und Anmerkungen zu den möglichen Nutzungsmöglichkeiten und den Einschränkungen durch den Entwurf zum B-Plan Nr. 34 wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen und auf die zuvor gemachten grundsätzlichen Ausführung dieser Abwägung verwiesen.

  Entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes (Darstellung der Flächen der privaten Person (1) als Wohnbauflächen) hat die Gemeinde mit den gewählten Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO den heutigen Bestand und Nutzung einschließlich möglicher Erweiterungen planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich gesichert.

  Eine planungs- und bauordnungsrechtliche Sicherung der drei genannten und möglicher Weise später einmal zur Realisierung kommenden Entwicklungen mit einem B-Plan ist nicht zu gewährleisten, da neben der Einhaltung des „Entwicklungsgebots" zudem kein genauer Zeitpunkt der Nutzungsänderung genannt bzw. angenommen werden kann, so dass auch Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB'07 (wenn .... , dann ....) nicht möglich sind. Daher ist die vorgetragene und absolute Flexibilität in dieser verbindlichen Bauleitplanung nicht möglich und ist daher auch tolerierbar, da die Planung keine materiellen Einschränkungen gegenüber der heutigen Situation nach § 34 bzw. § 35 BauGB'07 vornimmt. Erweiterungsmöglichkeiten für die landwirtschaftliche Nutzung sind im Planentwurf für das Grundstück (WA 48) unter Berücksichtigung der örtlichen Situation (zum „Molfsee" abfallendes Gelände) berücksichtigt.

  Die Notwendigkeit eines freistehenden Einfamilienhauses zwingt sich für die festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung nicht auf und wurde durch die private Person (1) auch nicht zwingend begründet.

  Eine angemessene Gebäudeerweiterung für die landwirtschaftliche Nutzung (mit Abstandsflächen) hat die Gemeinde im Rahmen der Gesamtabwägung zugelassen und somit inhaltlich berücksichtigt.
- Die Anregung bezüglich der Nutzungsart einer geringen Grundstücksfläche am Molfsee wurde seitens der Gemeinde berücksichtigt, da aufgrund der intensiven gärtnerischen Pflege eine „naturbetonte Grünfläche mit Ufervegetation", wie zuvor festgesetzt, sich tatsächlich auch nicht einstellen wird und kann.
- Die Ausführungen zur Abgrenzung des Plangebietes und der Grenze zum Molfsee wurden seitens der Gemeinde zur Kenntnis genommen und der privaten Person (1) in diesem Zusammenhang angeboten, die aktuelle Flurkarte in Über-



lagerung mit einem aktuellen (maßstäblichen) Luftbild in der Gemeindeverwaltung einzusehen, um dann erkennen zu können, dass Entschädigungen seitens der Gemeinde durch diesen Bebauungsplan nicht verursacht werden. Vielmehr werden, wie in dem oben dargestellten Auszug aus der Flurkarte gut erkennbar, Teile des verlandeten Molfsees (Flurstück 1) durch die angrenzenden Grundstücke mitgenutzt, ohne dass jedoch hierdurch bisher Störungen oder Beeinträchtigungen des Grundstückseigentümers hervorgerufen worden sind. Dies sollte auch weiterhin so der Fall sein.

- Die seitens der privaten Person (1) vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurden entsprechend der vorangestellten gemeindlichen Gesamtabwägung teilweise berücksichtigt. Ein Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernis bestand in dem vorgestellten Maße. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen durch den betroffenen Grundstückseigentümer selbst ist entsprechend der gemeindlichen Abwägung kein Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB erforderlich. Die endgültige Planfassung und die Begründung mit Umweltbericht wurden dementsprechend angepasst.

- Die von der **privaten Person (2)** im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme vorgetragenen Anregungen wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Gesamtabwägung sowie überwiegend berücksichtigt.

  Die vorgetragenen Anregungen zur Festsetzung einer überbaubaren Fläche für ein freistehendes Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden mit den ähnlich vorgetragenen Anregungen der privaten Person (4) als betroffenes Nachbargrundstück mit folgendem Ergebnis erörtert und im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung wie folgt bewertet.

  - Die vorgetragenen Gründe zur Planänderung wurden auch unter Beachtung der Bodenschutzklausel (... sparsamer Umgang mit Grund und Boden ...) als nachvollziehbar und begründet bewertet. Bei einer Grundstücksgröße von 1.700 m² kann ein eigenständiges Grundstück mit einer Größe von ca. 800 m² heraus geteilt werden, wobei das Gebäude (= überbaubare Fläche) dann im östlichen Grundstücksbereich zu errichten wäre. Die Grundfläche (GR max.) soll max. 160 m² betragen. Die Grundstückserschließung kann wie bisher dargestellt oder über das eigene Grundstück erfolgen. Die gemeindlichen Planungsziele und die städtebaulich geordnete Entwicklung werden mit diesen Planänderungen weiterhin beachtet. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von „F mind. 800 m²".

  Die vorgetragenen Anregungen wurden entsprechend der vorangestellten Gesamtabwägung seitens der Gemeinde überwiegend berücksichtigt. Ein Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernis bestand in dem vorgestellten Maße. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen durch den betroffenen Grundstückseigentümer selbst war entsprechend der gemeindlichen Abwägung kein Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB erforderlich. Die Begründung und die Teile A und B (Planzeichnung/Text) wurden in der endgültigen Planfassung entsprechend geändert bzw. ergänzt.

- Die von der **privaten Person (3)** im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme vorgetragenen Anregungen wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Gesamtabwägung eingestellt sowie im Sinne der zuvor dargelegten Abwägung zur Landwirtschaftskammer teilweise berücksichtigt.
  - Die Festsetzungen für die innerhalb des Plangebiets vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO, der *„vorsieht, dass für bestimmte vorhandene, mit der Überplanung (WA-Gebiet entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes) unzulässig werdende Nutzungen festgesetzt werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser unzulässig bleibenden Nutzungen (innerhalb eines WA-Gebietes) unter bestimmten Voraussetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind".*
  - Der Hinweis auf alternative Nutzungsmöglichkeiten und auf die bereits heute betriebene Zucht / Haltung verschiedener Tierarten, die jedoch im Nebenerwerb erfolgt, wurde in dem vorgetragenen Maße unter Beachtung der o. g. Planungsgrundlage in Verbindung mit der Abwägung zur Stellungnahme der Landwirtschaftskammer berücksichtigt und dementsprechend die textlichen Festsetzungen modifiziert, wobei eine generelle Öffnung für eine im Haupterwerb ausgeübte Landwirtschaft mit der heute schon angrenzenden Wohnbebauung nicht verträglich sein wird und durch den B-Plan auch nicht ermöglicht werden kann.

  Die vorgetragenen Anregungen wurden entsprechend der vorangestellten Gesamtabwägung überwiegend berücksichtigt. Ein Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernis bestand in dem vorgestellten Maße. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen durch den betroffenen Grundstückseigentümer selbst war entsprechend der gemeindlichen Abwägung kein Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB erforderlich. Die Begründung und der Teil B (Text) wurden in der endgültigen Planfassung entsprechend geändert bzw. ergänzt.

- Die von der **privaten Person (4)** im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme vorgetragenen Anregungen wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Gesamtabwägung eingestellt sowie überwiegend berücksichtigt.

  Die vorgetragenen Anregungen zur Festsetzung einer überbaubaren Fläche für ein freistehendes Einfamilienhaus auf dem eigenen Grundstück im rückwärtigen Grundstücksbereich wurden mit den ähnlich vorgetragenen Anregungen der privaten Person (2) als betroffenes Nachbargrundstück mit folgendem Ergebnis erörtert und im Rahmen der gemeindlichen Gesamtabwägung wie folgt bewertet.
  - Die vorgetragenen Gründe zur Planänderung wurden auch unter Beachtung der Bodenschutzklausel (... sparsamer Umgang mit Grund und Boden ...) als nachvollziehbar und begründet bewertet. Bei einer Grundstücksgröße von 1.700 m² kann ein eigenständiges Grundstück mit einer Größe von ca. 800 m² heraus geteilt werden, wobei das Gebäude (= überbaubare Fläche) dann im östlichen Grundstücksbereich zu errichten wäre. Die Grundfläche (GR max.) soll max. 160 m² betragen.
  - Die Grundstückserschließung kann wie bisher dargestellt oder über das eigene Grundstück erfolgen.
  - Der Anregung zum Verzicht auf eine Festsetzung von Bäumen und Sträucher im Hangbereich des Grundstücks, betrifft auch Person (2), wurde berücksichtigt, da zutreffend.

- Die gemeindlichen Planungsziele und die städtebaulich geordnete Entwicklung werden mit diesen Planänderungen weiterhin beachtet. Hierzu erfolgt die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von „F mind. 800 m²".

Die vorgetragenen Anregungen wurden entsprechend der vorangestellten Gesamtabwägung seitens der Gemeinde überwiegend berücksichtigt. Ein Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernis bestand in dem vorgestellten Maße. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen durch den betroffenen Grundstückseigentümer selbst war entsprechend der gemeindlichen Abwägung kein Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB erforderlich. Die Begründung und die Teile A und B (Planzeichnung/Text) wurden in der endgültigen Planfassung entsprechend geändert bzw. ergänzt.

- Die von der **privaten Person (5)** im Rahmen der abgegebenen Stellungnahme vorgetragenen Anregungen wurden seitens der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen und wie folgt in die Gesamtabwägung eingestellt sowie teilweise berücksichtigt.

Der gemeindlichen Gesamtabwägung wurde folgender Sachverhalt zugrunde gelegt. Mit Bescheid vom 16.02.2006 sind folgende Vorgaben für das Flurstück 223 planungsrechtlich zu berücksichtigen:

- innerhalb des Baugrundstückes (s. o.) ist ein Gebäude bis max. 10 m Länge in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Außerdem ist gemäß Verfügung des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 02.02. 2006 zu berücksichtigen, dass

- das beantragte Vorhaben (20.05.2005) auch bei einer Teilung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung einschließlich Abstandsflächen nicht zwangsläufig eine höhere Ausnutzung als 0,261 ergeben muss.

- Der Hinweis auf die während der Planaufstellung (und der zum B-Plan Nr. 34 erlassenen Veränderungssperre) erfolgte Grundstücksteilung, die der Gemeinde bis zur Abgabe dieser Stellungnahme nicht mitgeteilt worden ist, war in Verbindung mit den vorgetragenen Anregungen nicht von Belang, da Grundstücksteilungen ohne Einvernehmen der Gemeinde oder einer Behörde vorgenommen werden können, ohne jedoch hieraus Bebauungsrechte unmittelbar ableiten zu können, so dass die Gemeinde mit der Bebauungsplanung nicht an die Grundstücksteilung gebunden ist. Dies gilt auch im Zusammenhang mit dem angeführten Bauvorbescheid, der ergangen ist für das Flurstück 223 (257 und 258) und nicht für das nunmehr heraus geteilte Flurstück 257.

- Die Anregung für ein eigenständiges Baufenster für das Flurstück 257 wurde unter Bezugnahme auf die o. g. Verfügungen, die dies ausdrücklich nicht zum Gegenstand der Bescheide haben, nicht berücksichtigt.

- Die Grundflächenzahl von 0,3 für das nunmehr geteilte Grundstück bleibt unverändert und gilt weiterhin für das Baugebiet WA (41), so dass der Verfügung des Kreises Rendsburg-Eckernförde vom 02.02.2006 Genüge getan wurde. Eine Anpassung der überbaubaren Flächen / Baugrenzen erfolgte unter Bezugnahme auf die Bauvoranfrage der privaten Person (5) vom 20.05.2005 dahin gehend, dass die nordöstliche Baugrenze unter Berücksichtigung des bestehenden privaten Wohnweges einen Abstand zur Grundstücksgrenze von insgesamt 5,0 m und zur südöstlichen Grundstücksgrenze ebenfalls einen Abstand von 5,0 m haben wird.

- Somit konnte die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung sicherstellen, dass die Vorgaben (Gebäude max. 10 m und 1 Vollgeschoss) des Bauvorbescheides vom 16.02.2006 eingehalten werden; ggf. ist die heutige Grundstücksteilung seitens der privaten Person (5) entsprechend zu korrigieren. Der Nachweis der Erschließungsfähigkeit (Grunddienstbarkeiten/Baulasten für Wohnweg) der Grundstücke Dorfstraße Nr. 10b und 12 c ist gegenüber der Gemeinde und der unter Bauaufsicht im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Die Anregung, die überbaubare Fläche im südlichen Bereich um den nunmehr nachträglich beantragten „Wintergarten", der auch nicht Bestandteil des aktuellen Katasters ist, nachträglich zu erweitern, wurde seitens der Gemeinde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 34 nicht berücksichtigt. Im Rahmen des nachträglich eingeholten gemeindlichen Einvernehmens hat die Gemeinde positiv entschieden. Sie sah jedoch keine Veranlassung, diese Grenzbebauung, die ohne Zustimmung erfolgt ist, als Gegenstand ihrer städtebaulichen Zielsetzungen zu machen, da hierdurch die räumliche Enge zum südlichen Nachbarn langfristig festgelegt wird. Der „Wintergarten" genießt somit, auch ohne Anpassung der Baugrenze, Bestandsschutz.

Die vorgetragenen Anregungen wurden entsprechend der vorangestellten Gesamtabwägung seitens der Gemeinde überwiegend berücksichtigt. Ein Änderungs- bzw. Ergänzungserfordernis bestand in dem vorgestellten Maße. Aufgrund der vorgetragenen Anregungen durch den betroffenen Grundstückseigentümer selbst war entsprechend der gemeindlichen Abwägung kein Beteiligungsverfahren nach § 4a BauGB erforderlich. Die Begründung und die Teile A und B (Planzeichnung/Text) wurden in der endgültigen Planfassung entsprechend geändert bzw. ergänzt.

Zusammenfassend wurde durch die Gemeindevertretung festgestellt, dass unter Berücksichtigung der seitens der fünf Grundstückseigentümer vorgetragenen Hinweise und Anregungen zudem aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Planungsträger keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nicht in den nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren gelöst werden könnten.

Der Bebauungsplan Nr. 34 wurde am 28.02.2008 von der Gemeindevertretung in der endgültigen Planfassung als Satzung beschlossen und ist durch ortsübliche Bekanntmachung seit dem rechtskräftig.