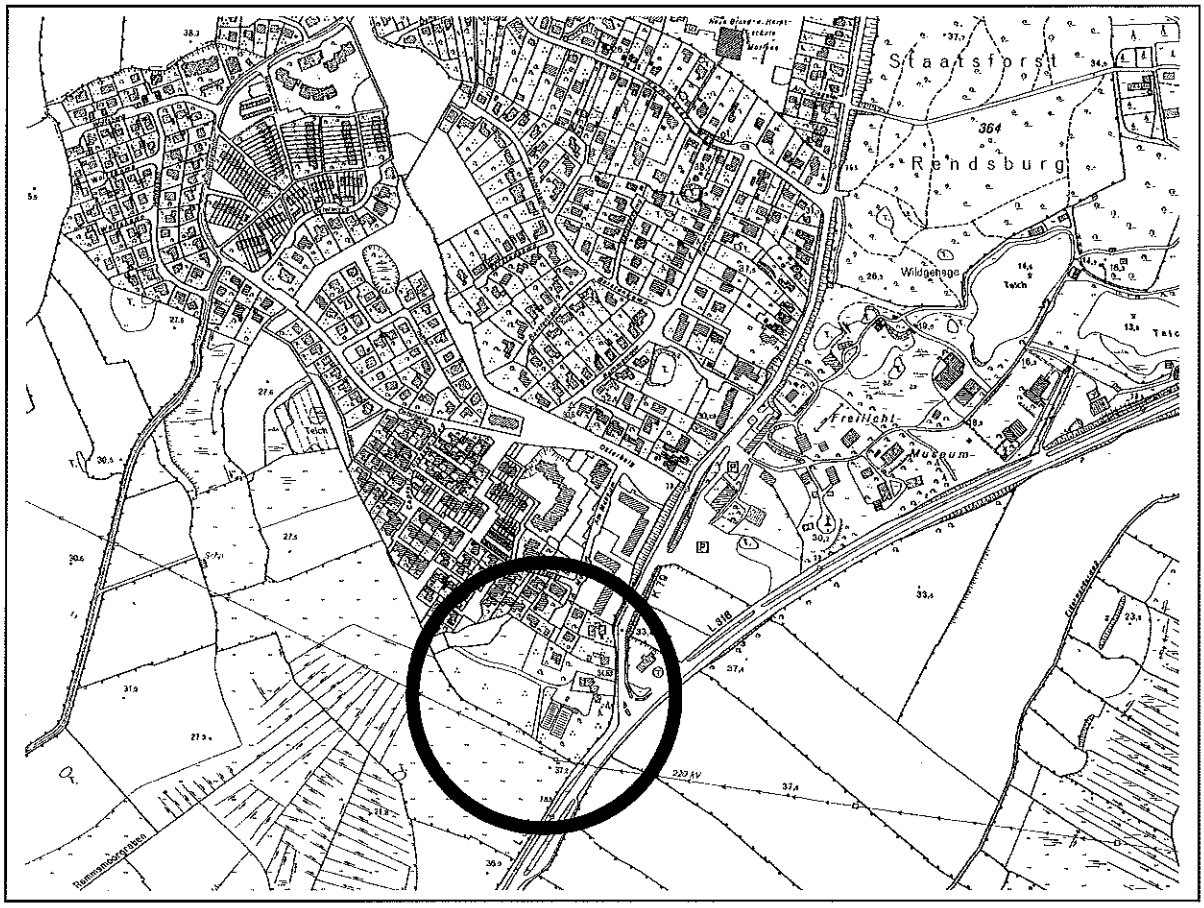


BEGRÜNDUNG (TEIL 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 35

„EHEMALIGES GEBIET DER GÄRTNEREI VORHABEN" UND ZUR

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE MOLFSEE, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

FÜR DAS GEBIET: NORDWESTLICH DER HAMBURGER CHAUSSEE (L 318) UND WESTLICH DER HAMBURGER LANDSTRASSE (K 79)

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Hassstrasse 11 - 24103 Kiel

Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE's - Landschaften und Objekte - Legienstraße 16 - 24103 Kiel

Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand:

18.06.2009

(Redaktionell geändert und ergänzt gem. Satzungsbeschluss vom 01.10.2009)

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) –Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - **§ 1(7) BAUGB - § 10 BauGB**

Inhalt

Teil 1 Begründung

1. Allgemeines 1
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben 3
3. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35 4
4. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr 9
5. Grün und Pflanzflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 10
6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 11
7. Ver- und Entsorgung 11
8. Altlasten 12
9. Bodenordnende Maßnahmen 12
10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung 12
11. Kosten der Gemeinde 13

Teil 2 Umweltbericht
Bearbeitung durch: Franke`s Landschaften und Objekte, Legienstr. 16, 24103 Kiel

12. Angabe der Anlagen und Unterschrift / Siegel

Siehe Änderungen bzw. Ergänzungen Genehmigungserlass durch das Innenministerium vom 04.12.2009, Az.: IV 645-512.111-58.107 (1.Ä.)).

Seite 3 Ziffer 2.2.3
Seite 10 Ziffer 4.1

Erstellt am 17.12.2009

GEMEINDE MOLFSEE 3 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Siegel

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Ehemaliges Gebiet der Gärtnerei Vorhaben" der Gemeinde Molfsee für das Gebiet nordwestlich der Hamburger Chaussee (L 318) und westlich der Hamburger Landstraße erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.07.2007.
Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993 und dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich im Ortsrand der Gemeinde Molfsee, nordwestlich der Hamburger Chaussee (L318), westlich der Hamburger Landstraße (K 79) und südlich der Bebauung an der Strasse „Am Museum" (Flurstücke 112, 35, 115 und 137)
Die überplante Fläche umfasst ca. 2.10 ha und wurde bisher überwiegend gewerblich genutzt. Das Gelände ist Richtung Westen hin abfallend. Aus naturschutzfachlicher Sicht sind im Geltungsbereich keine nennenswerten Grünstrukturen, bis auf den südwestlich gelegenen Knick und mehrere erhaltenswerte Bäume, vorhanden. Ein Teil der Fläche ist derzeit durch vorhandene Gewächshäuser, zwei Gebäuden der Familie Vorhaben (Flurstück 7 und 135), Stellplatz- und Erschließungsflächen versiegelt. Weitere Flächen werden als Gartenbau- und Rasenfläche genutzt.

1.3 Aufgabe, Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).
Die Bauleitpläne „Flächenutzungsplan" (vorbereitende Bauleitplanung) und Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 35 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung der vorstehend beschriebenen Fläche zu schaffen.
Die Gärtnerei „Vorhaben" hat bisher neben dem Verkauf von Pflanzen auch selbst Pflanzen in betriebseigenen Gewächshäusern gezüchtet. Da die Gärtnerei zukünftig keine oder nur noch geringfügig Aufzucht von Pflanzen betreiben will, will der Gärtnereibetrieb zukünftig auf Gewächshausflächen verzichten. Aus diesem Grund können die Gewächshausflächen einer anderen Nutzung zugefügt werden.

Das gemeindliche Planungsziel ist, den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereichs, der im aktuellen Flächennutzungsplan als Mischgebiet und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt ist, zu überplanen. Zum einen soll die betriebliche Nutzung der verbleibenden Flächen der Gärtnerei „Vorhaben" gesichert werden aber auch für die zukünftige Nutzung großflächige Einzelhandelsbetriebe (Discountmarkt) planungsrechtliche Grundlagen zu schaffen.

Bei der zukünftigen Nutzung handelt es sich um den Neubau eines Discountmarktes. Dieser befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Hamburger Landstraße (K 79) und der Hamburger Chaussee (L318). Diese Lage entspricht einem siedlungsstrukturellen Integrationsangebot. Das heißt, dass dieser Standort, obwohl er sich in der Randlage der Ortschaft Ramsee der Gemeinde Molfsee befindet, im wesentlichen von einer Wohnbebauung geprägt ist. Diese Planung berücksichtigt das planerische Gesamtkonzept des Städtebaus und Einzelhandel sowie Verkehr.
Neben den Siedlungszusammenhang spielt auch die örtliche Gegebenheit eine Rolle, die verkehrtechnisch günstige Anbindung des privaten sowie öffentlichen Verkehrs (ÖPNV). Ebenfalls ist ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich durch den Siedlungszusammenhang gegeben.

Das weitere Planungsziel dieser Planung ist eine Verbesserung der Verkehrsituation durch Bau eines Kreisverkehrs im Mündungsbereich der Hamburger Landstraße in die Hamburger Chaussee.
Da die derzeitige baurechtliche Situation diese Nutzungsänderung nicht zulässt, ist die Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die des Bebauungsplanes Nr. 35 erforderlich, um damit eine eindeutige baurechtliche Grundlage zu schaffen.

1.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingen

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB ist zu allen Bauleitplänen eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbereicht (UB) dokumentiert werden; der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung (Teil 2). Diese Bearbeitung wird durch das Büro FRANKE´s Landschaften und Objekte, Legienstraße 16, 24103 Kiel erstellt und ist als Teil 2 dieser Begründung beigefügt.

1.4.2 Scoping

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als - so genanntes - Scoping, in dem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dieses Verfahren führte die Gemeinde mit dem Schreiben vom 15.08.2008 und 28.08.2009 durch und forderte zu einer Stellungnahme auf.
Die Abwägungsergebnisse wurden, soweit erforderlich und notwendig, eingearbeitet.

1.4.3 Prüfgegenstand

In der Umweltprüfung (UP) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht (UB) beschrieben sowie bewertet.
Da die Umweltprüfung gemäß neuem BauGB auch die Vorgaben der Projekt – UVP - Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Ortslage, Lage im Raum

Die Gemeinde Molfsee liegt im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Kiel östlich der Bundesautobahn BAB 215 und westlich der Bahnlinie Kiel-Neumünster im Moränengebiet der oberen Eider.
Molfsee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört dem Amt Molfsee an.

2.2 Vorgaben der Landesplanung

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).
Die Gemeinde Molfsee liegt im Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein (Schleswig-Holstein Mitte).

2.2.1 Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich folgende Festsetzungen:
Molfsee liegt
- im Verdichtungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- auf der Verbundachse von Räumen und Gebieten mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
- im 10-km-Umkreis um die Landeshauptstadt Kiel
- auf der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm

2.2.2 Regionalplan für den Planungsraum III, Kreisfreie Städte Kiel und Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde (2000)

Für die Gemeinde Molfsee ergeben sich folgende Festlegungen:
Molfsee liegt
- im Ordnungsraum um die Landeshauptstadt Kiel
- innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsschwerpunkte

2.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Darstellungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 1a BauGB sind dabei auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee stellt die zukünftig bebauten Flächen als Mischgebiet und landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan.
Nach den § 8 Abs. 3 BauGB kann der Flächennutzungsplan gleichzeitig geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). In diesem Verfahren kann der aufgestellte Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. *Allerdings Bedarf dieses v.g. Verfahren der vorherigen Genehmigung durch den Landrat des Kreises Rendsburg Eckernförde.* ⊛
(Ergänzung gem. Genehmigungserlass durch das Innenministerium vom 04.12.2009, Az.: IV 645-512.111-58.107 (1.Ä.)).
Für diesen Bereich gibt es bereits schon einen gültigen Flächennutzungsplan, somit wird hier eine 1. Änderung des Flächenutzungsplanes aufgestellt.
Der Bereich im gültigen Flächennutzungsplan wird als landwirtschaftliche Fläche und als Mischgebiet dargestellt.
Das unter Punkt 1.3 beschriebene Ziel der Gemeinde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 deckt sich inhaltlich mit der Aufstellung der 1. Änderung Flächennutzungsplanes.

Erfüllung der Hinweise gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 04.12.2009
Az IV 645-512.111 – 58.107 (1.Ä.)
⊛ Molfsee, 21.12.2009

In Vertretung
Harwart

Die wichtigste Änderung, welche die Gemeinde mit diesem Vorhaben verfolgte, ist die verkehrstechnische Situation zu verbessern. Durch den geplanten Kreisverkehr, in dem die Hamburger Chaussee und die Hamburger Landstraße zukünftig münden, soll der Verkehr fließender und sicherer gestaltet werden. Die innen liegende Fläche des Kreisverkehrs und Randbereiche sind als straßenbegleitendes Verkehrsgrün definiert. Durch die Festlegung soll der Gemeinde die planungsrechtliche Möglichkeit gegeben werden, in Zukunft die Straßenbegleitflächen zu gestalten und somit eine gestaltete Ortseinfahrt oder Durchfahrt zu schaffen.
Das Mischgebiet hat sich von der Lage her nicht geändert, es ist nur kleiner geworden. Es umfasst den Bereich um die Gärtnerei „Vorhaben" (Flurstück 7) sowie dem am nördlichen Rand freistehenden Gebäude (Flurstück 135) und wird abgegrenzt durch den nordwestlich gekennzeichneten Bereich zur Erhaltung für sonstige Bepflanzungen und der nördlich gelegenen Bebauung zur Strasse „Am Museum" (Flurstücke 112, 35, 115 und 137).

Der Bereich des Sondergebiets Einzelhandel verläuft entlang der Hamburger Landstraße, wird südwestlich durch den Knick und nordwestlich an den gekennzeichneten Bereich zur Erhaltung für sonstige Bepflanzungen abgegrenzt. Der Standort für die Ansiedlung eines Discountmarktes berücksichtigt die verkehrstechnisch günstige Lage für den privaten Verkehr sowie den ÖPNV. Er befindet sich zwar an der Randlage der Ortschaft Ramsee der Gemeinde Molfsee, wird aber durch den unmittelbaren Zusammenhang der Wohnbebauung in Ramsee strukturell integriert.

Bei der Platzierung der Baukörper innerhalb des Sondergebietes wurde darauf geachtet, dass sich diese trotz ihres Bauvolumens in die Landschaft einfügen. Das Gelände fällt Richtung Süden ab und liegt somit tiefer als die übrigen Bereiche. Des weiteren wird das Gelände durch den südlich gelegenen Knick und den nordwestlich liegenden bepflanzten Streifen räumlich von der Umgebung abgegrenzt.

Die Lage der Anbauverbotszone, 20m zu Bundes- und Landesstraßen, bleibt gegenüber dem noch aktuellen Flächennutzungsplan fast unverändert. Im Bereich des Kreisverkehrs wird die Linie parallel mit einem Abstand von 20m um den Kreisverkehr geführt.

3. Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 35

3.1 Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 6 und § 11 BauNVO)

Der gesamte Plangeltungsbereich ist nach dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet definiert worden. Das geplante Vorhaben sieht aber für den südwestlich gelegenen Bereich eine Einzelhandelsnutzung vor. Da aber in Mischgebieten generell kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist, wird dieser Bereich umgewidmet und als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO – Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung (SO_E) festgesetzt.

Die restlichen Bereiche werden gemäß ihrem Bestand, zur Sicherung der vorhandenen Nutuzung des Gärtnereibetriebes als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzt.

3.1.1 Für das Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Das Mischgebiet (MI) ist gemäß ihrem Bestand, zur Sicherung der vorhandenen Nutuzung des Gärtnereibetriebes „Vorhaben" als Mischgebiet (MI) entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes festgesetzt worden.

Ausgeschlossen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen: Tankstellen und Vergnügungsstätten. In dem Mischgebiet (MI) ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes."
Dieser Ausschluss wird vorgenommen, da eine Tankstelle in der direkten Umgebung vorhanden ist und eine zusätzliche Tankstelle an diesem Standort ein Überangebot darstellen würde. Der Ausschluss der v.g. Nutzungen wird außerdem damit begründet, dass das Baugebiet eine vorhandene Bebauungsstruktur aufweist und ein konkretes Vorhaben/ Nutzung – Erhaltung der bestehenden Einzelhandelsnutzung (Gärtnerei) – gewollt ist. Zusätzliche großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind in dem Mischgebiet nicht gewünscht und auch nicht möglich. Die kleinteilige Entwicklung von Einzelhandel soll aber weiterhin gem. der BauNVO zulässig sein.
Das Mischgebiet ist für eine differenzierte Betrachtung der Verteilung der Versiegelungsanteile in zwei Bereiche unterteilt, MI – 1 und MI – 2. Hiermit wird verhindert, dass bei zukünftigen Veränderungen der Grundstückszuschnitte eine Ungleichbehandlung entsteht in der Ausnutzung der Flächen. Die Größe der Versiegelungsanteile entspricht der momentanen Nutzung der Flächen (Siehe Punkt 4.2).

3.1.2 Für das Sondergebiet Einzelhandel (SO_E) (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet Einzelhandel (SO_E) soll wie unter Punkt 3.1 beschrieben das geplante Vorhaben, Bau eines Discounters, planungsrechtlich Vorbereiten. Die Grundfläche (GR) und Verkaufsraum (VK) wird (Teil B Text unter Ziffer 1) reglementiert.

Text Ziffer 1.1: *„In dem Sondergebiet – Einzelhandel (SO_E) für die Nahversorgung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Grundfläche (GR) bis maximal 1650 m² zulässig"*
Text Ziffer 1.2: *Die Einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel für die Nahversorgung ist bis maximal 800m² zulässig. Zusätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittelhandwerk (Backshop) mit einer Verkaufsfläche und einem Bereich zum kurzzeitigen Verzehr von Speisen und Getränken von max. 50 m² zulässig.*

Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche für den großflächigen Einzelhandel wird somit klar geregelt, sie darf maximal 800m² betragen.
Die Festlegung des Sondergebietes Einzelhandel lässt lediglich großflächige Einzelhandelsbetriebe zu. Das heißt, das weitere Ansiedlungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einer Größe von unter 801m² nicht zulässig sind. Eine Ausnutzung der Restfläche ist somit nicht möglich.
Die zulässige Verkaufsfläche des Backshops wird mit einer Fläche von 50m² festgesetzt. Diese Größe der Fläche resultiert aus der Vorgabe, dass der Backshop neben dem Verkauf auch im kleinen Maßstab Speisen und Getränke zum direkten Verzehr anbieten möchte. Die zulässige Flächengröße ist unabhängig von der Flächengröße des geplanten Discountmarktes zu betrachten, da dieser, unter anderen auch durch unterschiedliche Öffnungszeiten, als eigenständiger Betrieb anzusehen ist.

Da das Warensortiment nur eine Ergänzung im Bereich der Lebensmittel sein sollte, sieht der Teil B Text des Bebauungsplanes hier eine Reglementierung des Warensortiments vor.

(Ziffer 1.3: *„Auf der v.g. Verkaufsfläche sind nur folgende Warensortimente zulässig: Lebens- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren sowie handelsübliche Lebensmittelergänzungssortimente i.V.m. Aktionsangebote (non-food) soweit deren Verkaufsflächenanteil 10% der Gesamtverkaufffläche nicht überschreitet.)*

3.2 Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der baulichen Anlagen

3.2.1 Für das Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung

Überbaubare Grundfläche (GR)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ABS. 2+3, § 19 BauNVO)

Die überbaubare Grundfläche von 1650 m² orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben und der maximalen Ausnutzung der in Anspruch zu nehmenden Flächen. Da neben der Verkaufsfläche (VK) auch Nebenräumlichkeiten wie z.B. Anlieferungszonen, Pfandräume, Personalräume, Lagerräume, Vordachbereiche, Unterstellplätze für Einkaufswagen, Konstruktionsflächen usw. zur Grundfläche (BGF nach DIN 277) zählen, sind diese in der Flächenbilanz bzw. Flächenermittlung zu berücksichtigen. Aufgrund des v.g. ergibt sich eine relativ hohe Differenz zwischen der festgelegten Grundfläche und der zulässigen Verkaufsfläche.

Die maximale Verkaufsfläche ist in Abstimmung auf 800 m² begrenzt worden, um eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zu gewährleisten. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einer Grundfläche unter 801m² ist durch die Festsetzung nicht mehr möglich, so dass eine Ausnutzung der Restfläche ausgeschlossen ist.

Gemäß den Landesplanerischen Vorgaben in Verbindung mit den Vorgaben nach § 11 Abs. 3 BauNVO sollen Art und Umfang eines Vorhabens der zentralörtlichen Struktur entsprechen (Kongruenzgebot): In Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion sind Einkaufseinrichtungen mit höchstens 800 m² Verkaufsfläche/ Einzelvorhaben zulässig; In den Fällen des Abs. 2 Nr. 1 sind, soweit die Nahbereichsgröße dies zulässt, auch Einkaufseinrichtungen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig (siehe Einzelhandelsgutachten Seite 17).

Neben der maximal zulässigen Fläche sind ausnahmsweise 50 m² Fläche für einen Backshop (Lebensmittelhandwerk) zulässig, um das Nahversorgungsangebot der Bevölkerung zu ergänzen.
Damit die Flächenversiegelung bzw. der Eingriff in Natur und Umwelt so gering wie möglich ist, wurde die maximale Gesamtversigelung, abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO, auf 5350m² festgesetzt. Dies bedeutet, dass zusätzlich zu der v.g. Gesamtgrundfläche (GR) für das Gebäude im Sondergebiet Einzelhandel (1650m²) eine zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. mit maximal 3700m² zulässig ist.

Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe wird als Höchstmaß über N.N. festgesetzt. Auf diese Weise können ungewollte Höhenentwicklungen durch Abgrabungen/ Aufschüttungen und somit optische Mehrgeschossigkeiten und somit eine zu große Höhe der Gebäude vermieden werden. Die gewählte maximale Höhe orientiert sich an der angrenzenden Nachbarbebauung bzw. an dem geplante Bauvorhaben. Die maximale Gebäudehöhe (GH

max.) wird mit 41,00 m ü.N.N. festgesetzt, dies entspricht einer reinen Gebäudehöhe von ca. 6,50 m über dem mittleren Terrain, sowie ein Vollgeschoß (I).

3.2.2 Für das Mischgebiet

Überbaubare Grundfläche (GR)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 ABS. 2+3, § 19 BauNVO)

Die Festlegung der Grundfläche als Höchstmaß bei der bestehenden Bebauung wird aus Gründen der einfachen Handhabung bzw. der möglichst flexiblen Gestaltung der Bebauung auf den Grundstücken gewählt.
Bei einer Festlegung einer GRZ müssten bei Errichtung einer baulichen Anlagen alle relevanten Grundstücksanteile berücksichtigt werden. Die festgesetzte Grundfläche mit einer Fläche (GR) von 200 m² auf dem Flurstück 135 richtet sich an dem vorhanden Wohngebäude und kann mit der v.g Festsetzung nur noch geringfügig erweitert werden. Diese Festlegung orientiert sich auch an der vorhandenen dörflichen Nachbarschaftsbebauung und soll eine ungewollte Auswucherung von baulichen Erweiterungen vermeiden.
Die zulässige Grundfläche des auf dem Flurstück 7 und teilweise auf dem Flurstück 135 stehenden Wohn- und Geschäftsgebäudes (Gärtnerei Vorhaben) lässt Spielraum zur Erweiterung der baulichen Anlagen bzw. der Nutzung zu. Hiermit wird, durch den Bebauungsplan, eine evtl. Veränderungsabsicht (Erweiterung/ Umbau) der Gärtnerei „Vorhaben" planungsrechtlich vorbereitet. Die überbaubare Fläche (GR) ist mit 650 m² festgesetzt worden.
Damit die Flächenversiegelung bzw. der Eingriff in Natur und Umwelt so gering wie möglich ist, wurde die maximale Gesamtversigelung, abweichend vom § 19 Abs. 4 BauNVO, auf 2350m² festgesetzt. Dies bedeutet, dass zusätzlich zu den v.g. Gesamtgrundflächen (GR) für die Gebäude im Mischgebiet (200m²+650m²=850m²) eine zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen usw. mit maximal 1500m² zulässig ist (Die zulässigen Versiegelungsanteile betragen für die Mischgebietsfläche – 1 1400m², die Mischgebietsfläche – 2 100m²).

Gebäudehöhe als Höchstmaß (GH)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2+3, § 18 BauNVO)

Wie bereits vorab erläutert, ist ein maßstäbliches Einfügen der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild nur durch Regelungen des baulichen Umfangs zu gewährleisten. Dies ist auch trotz der bestehenden Bebauung notwendig, da der Bebauungsplan auch dann greift, wenn bauliche Anlagen abgängig sind und durch neue ersetzt werden müssen. Daher wird in diesem Bebauungsplan auch hierzu Stellung genommen. Die Gebäude im Mischgebiet sind mit einer Gebäudehöhe von 41,00 bzw. mit 44,00 m ü.N.N. festgelegt worden, dies entspricht einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss (I) bzw. zwei Vollgeschossen (II).
Durch die Begrenzung wird eine relativ homogene Bebauung hinsichtlich der Gebäudeproportionen und des Ortsbildes gewährleistet.

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.3.1 Für das Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung

Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die planerische Idee ist es, den geplanten Baukörper möglichst behutsam in die Umgebung zu integrieren. Da die nähere Umgebung eine eher dörfliche Struktur aus-

macht, ist es notwendig, den geplanten relativ großen Baukörper (Discountmarkt), optisch klein zu halten.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sondergebiet Einzelhandel mittels eine Baugrenze festgesetzt. Diese ermöglicht gestalterische Spielräume, die durch Baulinien nicht vorhanden und durch Angaben von Bebauungstiefen zu undefiniert wären. Die Lage der Baugrenzen orientiert mit der Stirnseite zur Hamburger Chaussee um möglichst wenig Außenwirkung zu erzeugen und somit das Gebäude bestmöglich in die Umgebung zu integrieren. Die längere Seite des geplanten Gebäudes liegt entlang des südwestlich gelegenen Knicks, um eine größtmögliche Ausnutzung des Grundstücks zu erzielen. Gleichzeitig wird diese Gebäudeseite durch den vorhandenen Knick weitestgehend verdeckt (siehe Anlage, perspektivische Darstellung).

Abweichende Bauweise (a), TEXT-ZIFFER 4
(gem. § 9 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

„In der abweichenden Bauweise sind Gebäude ohne Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 4 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zulässig."
Die Festlegung der abweichenden Bauweise ist notwendig, da es sich bei den geplanten Bauvorhaben um ein Discountmarkt handelt und hier eine Längenbegrenzung aufgrund des Grundriss- und Nutzungskonzeptes des Vorhabens nur schwierig einzuhalten ist.

3.3.2 Für das Mischgebiet

Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den bestehenden Gebäuden. Die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstückes 7 (Gärtnerei „Vorhaben") orientiert am bestehenden Gebäude, lässt aber Spielraum für evtl. Erweiterungen zu.

Offene Bauweise (o)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die Festlegung orientiert sich nach den Bestandsgebäuden und fügt sich somit in die dörfliche Struktur ein. Durch die offene Bauweise kann bei einer evtl. Umbaumaßnahme oder Sanierungsmaßnahme ohne Probleme ein weiterer Baukörper hinzugefügt werden.

Einzelhäuser (E)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Diese Festlegung orientiert sich an dem Bestandsgebäude und der umliegenden dörflichen Bebauungsstruktur.

3.4 Gebäudegestaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.4.1 Geneigtes Dach mit einer zulässigen Dachneigung (GD max. 10° im SO_E)

Aufgrund der Größe des geplanten Gebäudes sollen die Dachflächen möglichst unscheinbar gehalten werden, damit das Gebäude in die Landschaft integriert werden kann. Durch die geringe Dachneigung wird das Gebäude giebelseitig nur 6,0 m hoch, traufseitig steht es parallel zum vorhandenen Knick und wird somit durch den Knick weitestgehend verdeckt.

3.4.2 Geneigtes Dach mit einer zulässigen Dachneigung (GD max. 45° im MI)

Die Festlegung des geneigten Daches mit einer max. zulässigen Dachneigung von 45° erfolgt aufgrund des tatsächlichen Bestandes und in Anlehnung an die nachbarschaftlichen Wohngebiete. Bei Dachneigungen über 45° würde das Dach übermäßig hoch werden und somit ein höheres Gebäude bewirken.

3.4.3 Fassadenmaterial / Dacheindeckung

Die Fassadenfläche in der Erdgeschossebene ist nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot und Rotbraun zulässig. Aus Gründen der Gestalterischen Freiheit sind auch andere Materialien, bis zu maximal 30% der Gesamtfassadenfläche, an untergeordneten Bauteilen (Giebelbereiche, Stützen, Vordächer, usw.) zulässig. Die Festsetzung zum Material der Dacheindeckung – extensiv begrüntes Dach – wird vorgenommen, um das Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, sowie den Regenwasserabfluss der großen Dachfläche zu reduzieren bzw. zu verzögern. Eine behutsames Einfügen des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbildes ist erforderlich, da dieses Gebäude den neuen Ortsrand Richtung Westen darstellt.

3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind betriebswirtschaftlich von großer Bedeutung. Aus städtebaulichen Gründen bedarf es diesbezüglich größtenteils einer Reglementierung, da anderenfalls „marktschreierische" Elemente überwiegen würden. Mit dem Ziel einer Ortsbild angemessenen Gestaltung der Werbeanlagen wurden Festsetzungen im Teil B – Text vorgenommen (TEXT-ZIFF. 7).
„Werbeanlagen dürfen Architektonische, gliedernde Elemente der Fassade nicht überdecken.
Im Bereich der jeweiligen Ein- und Ausfahrt sowie Zuwegung zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb der dafür festgesetzten Fläche maximal eine Werbeanlage mit einer Höhe von max. 42,00 m über N.N. zulässig.
Spannbänder und Fahnen dürfen zu Werbezwecken nur für die Dauer zeitlich begrenzter Veranstaltungen angebracht werden.
Unzulässig sind:
- *Werbeanlagen in der Dachzone*
- *Werbeanlagen mit wechselnden oder beweglichem Licht und Lichtwerbung in grellen Tönen."*

4. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

4.1 Verkehrserschließung

Wesentliches Ziel der Bauleitplanung war es, durch die Neustrukturierung des Mündungsbereiches der Hamburger Landstrasse in die Hamburger Chaussee den Verkehr fließender und sicherer zu gestalten, da es unter anderen morgens und abends während des Berufsverkehrs zu Rückstauungen im Bereich der Hamburger Landstasse kam. Der Bau des Kreisverkehrs soll nun Abhilfe schaffen. Der Kreisverkehr ermöglicht es, den Verkehr fließender und auch sicherer zu gestalten.
Die Erschließung der ausgewiesenen Fläche (SOE) erfolgt durch eine Zufahrtsstrasse, welche unmittelbar vom neu geplanten Kreisverkehr abgeht. Die Warenanlieferung erfolgt auf dem gleichen Wege über die Stellplatzanlage.

Es sind zwei Zufahrten zu dem ausgewiesenen Mischgebiet vorgesehen. Eine Zufahrt erfolgt durch den direkten Zugang zur Hamburger Landstrasse und bedient die Stellplatzflächen der Gärtnerei „Vorhaben". Diese Zufahrt ist ausreichend dimensioniert, da nur ein geringfügiger Kundenverkehr zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der Hamburger Landstraße ist durch den v.g. geringfügigen Kundenverkehr nicht erwarten, außerdem ist die vorhandene Zufahrt bzw. der geplante Straßenausbau so ausgelegt, dass auch mögliche Linksabbieger, zum Kundenstellplatz der Gärtnerei, keinen Rückstau in den Kreisel verursachen (kleine Aufweitung des Straßenraumes). *Allerdings behält sich das Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein vor (gem. dem Schreiben vom 24.11.2009, Az.: VII 412-553.71-58-107), die Situation zunächst für ein Jahr (nach Fertigstellung der Baumaßnahme) zu beobachten und die vorhandene Zufahrt für ein Jahr bestehen zu lassen. Nach Ablauf dieser Überprüfungsphase wird über die Schließung neu entschieden. Evtl. wird bei verkehrlichen Problemen dann eine Schließung der vorhandenen Zufahrt erforderlich.*
(Ergänzung gem. Genehmigungserlass durch das Innenministerium vom 04.12.2009, Az.: IV 645-512.111-58.107 (1.Ä.)).
Die zweite Zufahrt ist über das Anschlussstück der Zuwegung zum geplanten Discountmarkt festgelegt worden, über welche im ausschließlich der Lieferverkehr der Gärtnerei erfolgen wird.
Des weiteren wird die vorhandene Zufahrt zur Tankstelle von der Hamburger Landstrasse festgesetzt.

4.2 Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Im Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung:
Stellplätze, ihre Zufahrten sowie die Nebenanlagen sind innerhalb der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Diese Fläche ist für ca. 80 bis 100 Stellplätze ausgelegt. Die Größe richtet sich unter anderen aus dem Bedarf des geplanten Discountmarktes, soll aber aufgrund der örtlichen Nähe zum Museum als Ausweichfläche zum Parken an Sonn- und Feiertagen genutzt werden.

Im Mischgebiet:
Die zulässige Gesamtversiegelung wird differenziert betrachtet zwischen der Mischgebietsfläche - 1 und Mischgebietsfläche – 2. Die zulässige Versiegelungsgröße beträgt in der Mischgebietsfläche – 1 1400m², in der Mischgebietsfläche – 2 100m². Die Größe der Versiegelungsanteile orientiert sich nach der aktuellen Nutzung der Flächen.
Die Gesamtversiegelung ist auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, sofern dies möglich ist. Mit dieser klaren Festlegung soll verhindert werden, das eine Erweiterung dieser Flächen, durch z.B. eine weitere Versiegelung/ Bebauung der angrenzenden Grünfläche, nicht mehr möglich ist. Aufgrund des v.g. wird, wie unter den Punkten 3.2.1 und 3.2.2 erläutert, die maximale Flächenversiegelung durch die v.g. Flächen bzw. Nutzungen beschränkend festgesetzt.

4.3 Verkehrsflächen (Ein- und Ausfahrt)

Die genaue Lage der Ein- und Ausfahrt wird festgesetzt, um bei zukünftigen Planungen klar zu definieren wo Zufahrten zulässig sind, damit es keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Verkehrsflächen oder den Verkehrsfluss gibt.

5. Grün- und Pflanzflächen, Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Eine Verpflichtung zur Durchführung von Grünordnungsplänen besteht seit Novellierung des LNatSchG im April 2007 nicht mehr. Aufgrund der Lage des Plangeltungsbereiches und der sich hieraus ableitenden besonderen Empfindlichkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde jedoch das Landschaftsplanungsbüro

Erfüllung der Hinweise gem. Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 04.12.2009 Az IV 645 – 512.111 – 58.107 (1.Ä.)
Molfsee, 21.12.2009 In Vertretung

Harwart

FRANKEs Landschaften und Objekte mit der Erarbeitung einer landschaftspflegerischen Stellungnahme im Rahmen des Umweltberichtes (siehe Umweltbericht und Anlage 3) beauftragt, um grünordnerische Maßnahmen näher zu definieren und zu regeln.
Die Inhalte fließen soweit möglich in den Bebauungsplan ein. Nachfolgend werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt und begründet. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme und den Umweltbericht verwiesen.

5.1 Flächen zum Erhalt oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Hecken

Der Bereich zwischen den geplanten Discounter und der Verkehrsfläche entlang der Hamburger Chaussee ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen worden, um eine räumliche Trennung zu erzielen.
Eine weitere Fläche liegt im nordwestlich im rückwärtigen Bereich des geplanten Discounters. Diese Fläche soll auch dazu beitragen, dass sich der Discountmarkt besser in Umgebung integrieren kann.
An der südwestlichen Längsseite befindet sich ebenfalls eine Anpflanzungsfläche. Diese dient auch als Schutzstreifen für den parallel verlaufenden vorhanden Knick.

Weitere Bäume sind im Plangeltungsbereich als erhaltenswert festgesetzt worden und sind bei Abgang durch gleichwertige Bäume entsprechend zu ersetzen.

6. Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) Flächen oder Maßnahem zum Ausgleich

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz für den durch diese Planung vorgenommenen Eingriff in Natur und Landschaft bzw. für die neu versiegelten Flächen wird in den Umweltbericht eingestellt. Entsprechende Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen werden, so weit wie möglich, dort aufgezeigt und in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung detailliert dargestellt.

7. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über die Stadtwerke Kiel.
Die Energieversorgung stellen ebenfalls die Stadtwerke Kiel sicher.
Die Versorgung mit Fernmeldeeinrichtungen erfolgt durch die Telekom.

Die Müllabfuhr erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde durch die AWR. Die Müllfahrzeuge können ohne Einschränkungen die geplante Stellplatzanlage befahren und wenden.

Tiefenbohrungen, die für die Nutzung von Erdwärme erforderlich sind, sind der unteren Wasserbehörde mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises anzuzeigen.

Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, stellen nach Wasserrecht einen erlaubnispflichtigen Tatbestand dar.

Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderen Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantragstellung einzureichen.

Revisionsdrainagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehenden Grundwasser auf Bau eines Kellers zu verzichten.

Niederschlagswassereinleitungen in Oberflächenwasser oder Grundwasser im Grundsatz einer Erlaubnis gemäß §7 WHG i. V. m. § 21LWG bedürfen. Über Ausnahmen im Sinne von erlaubnisfreien Benutzungen entscheidet die Wasserbehörde im Antragsverfahren.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers der Dachflächen über die belebte Bodenzone besteht keine Bedenken seitens der Wasserbehörde.
Bei allen anderen Einleitungen (Sickerschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

8. Altlasten

Gartenbaubetriebe zählen grundsätzlich zu den eingeschränkt altlastenrelevanten Flächen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass aufgrund von Produktionsabläufen oder Handhabungsverlusten beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln dauerhafte Bodenverunreinigungen entstanden sind.
Im Rahmen der Bauleitplanung wurde in Zusammenarbeit mit dem Betreiber der Gärtnerei eine grundsätzliche Erhebung entsprechend der Vorgaben des Kreises durchgeführt. Es wurde deutlich, dass Pflanzenschutzmittel verschlossen aufbewahrt werden und dieses durch das Pflanzenschutzamt regelmäßig kontrolliert wird. Weiterhin ist der Boden des Pflanzenschutzmittel-Lagerraumes versiegelt, ebenso der Platz, auf dem Pflanzenschutzmittel eingesetzt und auf dem Pflanzenschutzmittelreste ausgespült werden, so dass erhebliche Verunreinigungen nicht zu erwarten sind. Genauere Aussagen sind durch eine Bodenanalyse im Rahmen der Baugrunduntersuchung vor Durchführung des Bauvorhabens festzustellen. Sollten relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen durch die Gemeinde Molfsee erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen dieser Bauleitplanung sind nicht erkennbar, da die Flächen im Plangeltungsbereich teilweise entsprechend des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet ausgewiesen sind und genutzt werden. Der Gärtnereibetrieb

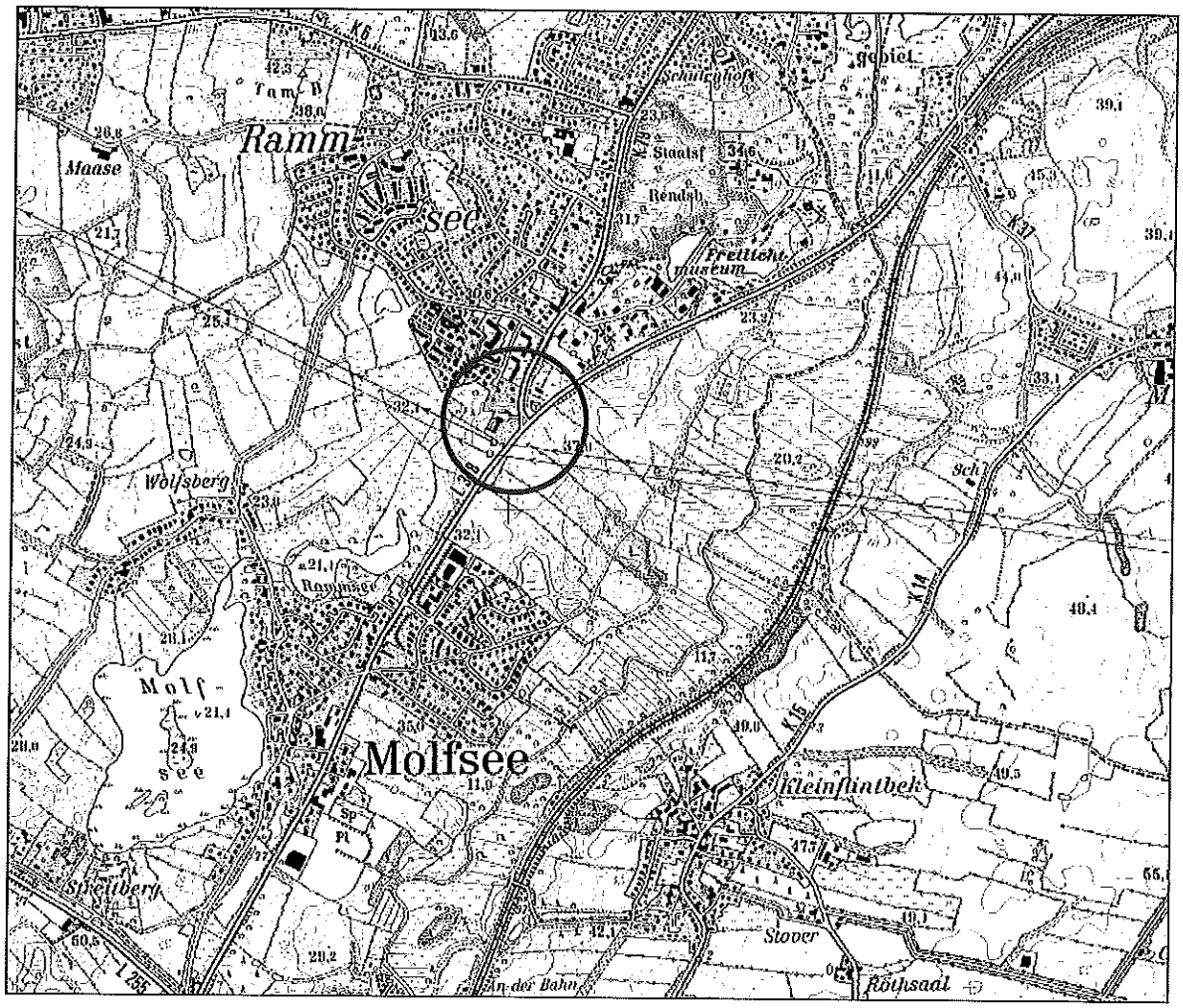
„Vorhaben" bekommt durch die Bauleitplanung Planungssicherheit für die Zukunft und kann dadurch längerfristig diesen Standort halten.
Die Fläche des nicht mehr genutzten Gewächshauses wird umgewidmet und für eine neue Nutzung, Sondergebiet Einzelhandel für die Nahversorgung, planungsrechtlich Vorbereitet.
Positive Auswirkungen sind durch Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung beider Gemeindebereiche zu erwarten.
Durch die Planung des Kreisverkehrs wird der Mündungsbereich der Hamburger Landstrasse in die Hamburger Chaussee entschärft sowie der Verkehrsfluss und die Sicherheit wird mit dieser Maßnahme deutlich verbessert. Durch die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erhöht sich punktuell das Verkehrsaufkommen durch den Ziel- und Quellverkehr, so dass in geringem Umfang mit einer Erhöhung der Emissionen in diesem Bereich zu rechnen ist.

11. Kosten der Gemeinde

Erschließungskosten und sonstige Kosten fallen für die Gemeinde durch diese Planung nicht an.

Teil II

der Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 35 ‚Ehemalige Gärtnerei' der Gemeinde Molfsee



UMWELTBERICHT

Auftraggeber:

Gemeinde Molfsee über Amt Molfsee – Mielkendorfer Weg 2 – 24113 Molfsee

Planverfasser:

FRANKE's Landschaften und Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel

Entwurf Stand: Oktober 2009

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 3

1.1 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung 3

1.2 Ziele der übergeordneten Fachgesetze und FachPlanungen 4

1.2.1 Fachgesetze 4

1.2.2 Fachplanungen 5

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 6

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose 6

2.1.1 Schutzgut Mensch 7

2.1.2 Schutzgut Tiere 9

2.1.3 Schutzgut Pflanzen 10

2.1.4 Schutzgut Boden 12

2.1.5 Schutzgut Wasser 13

2.1.6 Schutzgut Klima 14

2.1.7 Schutzgut Luft 14

2.1.8 Schutzgut Landschaft 15

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 17

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 17

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN 17

3.1 Schutzmaßnahmen 17

3.2 Minimierungsmaßnahmen 17

3.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 18

4. PLANUNGSALTERNATIVEN 19

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 20

5.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten 20

5.2 Massnahmen zur Überwachung 20

6. ZUSAMMENFASSUNG 21

6.1 Zusammenfassung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen 21

1. EINLEITUNG

Mit der Verpflichtung, die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in nationales Recht umzusetzen, zählt, seit Inkraftsetzung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) und der anschließenden Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004, die Durchführung einer Umweltprüfung. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen. Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert, sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung der §§ 42 und 43 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen des BNatSchG gelten.

Aufgrund von Änderungen in der Betriebsstruktur der Gärtnerei Vorhaben soll die Nutzung der südwestlichen Betriebsflächen aufgegeben und eine Nachnutzung ermöglicht werden. Nachdem ein Einzelhandelsbetrieb Interesse an dem Gebiet bekundet hat, erfolgte im Sommer 2008 der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet. Es schloss sich eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im September 2008 an. Die in diesem Rahmen abgegebenen Anregungen und Daten im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind zusammen mit den ermittelten und bewerteten voraussichtlichen Umweltfolgen in dem nachfolgenden Bericht berücksichtigt. (§ 2 a BauGB).

Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes

Nach einer kurzen Beschreibung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung werden die Ziele der übergeordneten Planungen für den Geltungsbereich zusammengefasst. Danach werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen beschrieben und die Beeinträchtigungen auf die einzelnen Schutzgüter auf ihre Erheblichkeit geprüft.

Die Gliederung des Umweltberichtes folgt den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.1 INHALTE UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

Der ca. 2,16 ha große Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand des zu Molfsee gehörenden Ortsteils Rammsee, im Einmündungsbereich der Hamburger Landstraße in die Hamburger Chaussee (L 318). Es handelt sich um Wohn- und Betriebsflächen einer Zierpflanzengärtnerei sowie die vorgelagerten Verkehrsflächen. Der Geltungs-

bereich umfasst die Flurstücke 135, 35, 7 und 1 vollständig sowie die Flurstücke 147, 9 und 18 zum Teil.

Mit Hilfe dieser Bauleitplanung soll einerseits der Ortseingang attraktiver und verkehrssicherer ausgebaut und andererseits eine Nachnutzung der von der Gärtnerei aufgegebenen Anbauflächen ermöglicht werden. Hierzu soll der südliche Teil des vorhandenen Betriebsgeländes als Sondergebiet für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und der nördliche Teil als Mischgebiet, zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstrukturen ausgewiesen werden.

Zur Entzerrung der unübersichtlichen Grundstücksein- und Ausfahrten im Einmündungsbereich Hamburger Chaussee und Hamburger Landstraße ist der Ausbau der Kreuzung zu einem Kreisel geplant.

Weitere Einzelheiten sind Teil I der Begründung zu entnehmen.

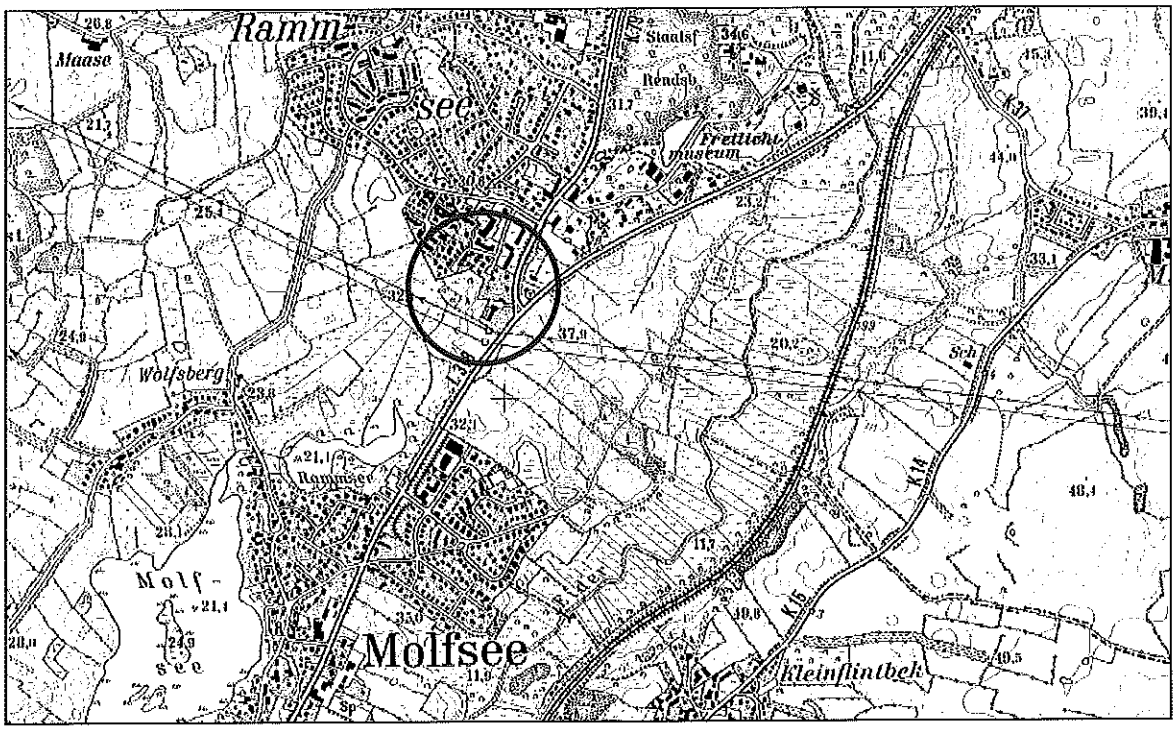


Abb. 1: Übersichtskarte M 1: 25.000 Ausschnitt aus TK 25

1.2 ZIELE DER ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN

Folgende Ziele des Umweltschutzes sind in den bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigenden Fachgesetzen und Fachplanungen zu berücksichtigen und zu beachten:

1.2.1 Fachgesetze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorgaben folgender Fachgesetze:

Des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006

§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen, Klimaschutz

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

Einhaltung der Bodenschutzklausel, naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Erhalt und Beachtung von Schutzgebietsausweisungen

§ 2 Aufstellung der Bauleitpläne
§ 2a Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht
§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes
§ 9 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993

Des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2007

§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 2 Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 19 Verursacherpflichten, Unzulässigkeiten von Eingriffen
§ 42 Artenschutzrechtliche Belange

Des Landesnaturschutzgesetztes Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 06.03.2007

§ 1 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege
§ 2 Allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur
§ 10 Eingriffe in Natur und Landschaft
§ 11 Genehmigung von Eingriffen in die Natur
§ 12 Ausgleich bei Eingriffen in die Natur

1.2.2 Fachplanungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind aus den bestehenden Fachplänen bei der Erstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Regionalplan des Planungsraumes III
Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde - 2000
Der Ortsteil Rammsee, in dem der Geltungsbereich liegt, befindet sich am südwestlichen Rand des Ordnungsraumes Kiels sowie in der Siedlungsachse Kiel-Bordesholm, d.h. in einem Gebiet in dem noch Möglichkeiten für die Siedlungs- und Gewerbegebietsentwicklung bestehen. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein regionaler Grünzug dargestellt. Diese Grünzäsur soll die Siedlungsstruktur auf den Achsen gliedern und die großräumigen Freiräume um die Seen im Westen und das Eidertal im Osten verbinden.

Die Landesstraße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist als regionale Straßenverbindung eingestuft. Baumaßnahmen sind in diesem Straßenabschnitt nach dem Regionalplan nicht vordringlich geplant.

Die geplanten Vorhaben stehen mit den Darstellungen des Regionalplanes nicht im Widerspruch, sondern entwickeln diese weiter.

Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III der Kreise Rendsburg-Eckernförde und Plön sowie der kreisfreien Städte Kiel und Neumünster - 2000

Entsprechend der Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung und im Landschaftsschutzgebiet um das Eidertal bei Flintbek.

Die geplanten Festsetzungen der Bauleitplanung widersprechen danach grundsätzlich nicht den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes. Die verbindliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes verläuft gemäß der zeitlich später als der Landschaftsrahmenplan erstellten Schutzgebietsverordnung außerhalb des Geltungsbereiches, so dass hier kein Konflikt besteht.

Landschaftsplan der Gemeinde Molfsee – November 1994

Der Landschaftsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches entsprechend ihrer Nutzungen als Gärtnerei und als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Die drei markanten Einzelbäume im Vorgarten des Gärtnereigeländes sind ebenso verzeichnet wie der Knick entlang der südlichen Grenze. Sein Zustand wird mit sehr gut bewertet. Entlang der Landesstraße ist eine Neuanlage von Straßenbegleitgrün dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung entwickeln das Gebiet baulich unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Molfsee – September 2005

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Kernbereich des vorhandenen Betriebsgeländes als gemischte Bauflächen dar und die umgebenden, unbebauten Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. als gärtnerische Anbaufläche. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes ‚Eidertal bei Flintbek' ist entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze entsprechend der Verordnung dargestellt.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, deren Aufstellung parallel zu diesem Bebauungsplan erfolgt, bereitet die vorgesehenen Planungen vor, d.h. die gemischte Bauflächen im nördlichen Teil des Geltungsbereiches werden entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung nach Westen erweitert und der südliche Teil als Sonderbaufläche dargestellt, um so eine geplante Einzelhandelsansiedlung zu ermöglichen. Darüber hinaus berücksichtigt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes die angestrebte Verkehrsanbindung mit Hilfe eines Kreisels.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE

Die Beschreibung und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt nach einzelnen Schutzgütern (gem. Umweltverträglichkeitsgesetz). Die Abgrenzung der Untersuchungsrahmen wurde entsprechend der eventuell zu erwartenden Auswirkungen des geplanten Baugebietes vorgenommen. Sie orientiert sich nicht an vorhandenen Flurstücks- oder Eigentumsgrenzen, sondern an den jeweiligen bedeutsamen Faktoren der einzelnen

Schutzgüter. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden dabei drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. An die Beurteilung schließt sich eine Einschätzung über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Vorhabens an.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst im wesentlichen die Flächen des Wohn- und Betriebsgeländes einer Zierpflanzengärtnerei, die sich zwischen 1910 und 1938 an dem Verkehrsknotenpunkt Hamburger Landstraße (K79) und Hamburger Chaussee (L318) im damaligen Außenbereich angesiedelt hat. Das Gelände setzt sich aus dem Hauptwohn- und Geschäftsgebäude an der Hamburger Landstraße zusammen, einem weiteren, rückwärtig gelegenen Wohnhaus sowie Anzuchtflächen, von denen ca. 1.200 m² unter Hochglas und ca. 700 m² unter Niederglas bewirtschaftet werden.

Das Betriebsgelände besitzt ausgehend von der Hamburger Landstraße zwei Zufahrten, von denen die nördliche hauptsächlich den Bewohnern und Kunden des Ladengeschäftes dient, während die südliche von der Anlieferung und Kunden des Freilandsortiments genutzt wird. Das rückwärtige gelegene Wohnhaus besitzt eine eigene Erschließung über die Straße ‚Am Museum'. Die Straße endet dort in einem Wendeplatz. Ein Wegerecht über ein angrenzendes öffentliches Flurstück ermöglicht die direkte Zufahrt.

Abb. 2: Hauptgebäude Hamburger Landstraße

Abb. 3: Anbauflächen unter Glas

Neben dem Gärtnereigelände umfasst der Geltungsbereich auch den o.g. Verkehrsknotenpunkt zwischen Hamburger Chaussee und Hamburger Landstraße. Erstgenannte ist in diesem Bereich zweistreifig ausgebaut und besitzt von Süden kommend, Abbiegespuren zur Hamburger Landstraße und zu einer nördlich gelegenen Tankstelle. Auf der gegenüberliegenden Seite ermöglichen eine Abbiege- sowie eine Einfädelspur das Ein- und Ausbiegen in die Hamburger Landstraße, so dass die Landesstraße im Geltungsbereich vier Fahrspuren aufweist.

Abb. 4: Hamburger Chaussee Richtung Süden

Abb. 5: Hamburger Chaussee Richtung Norden

Aufgrund von betriebsbedingten Umstrukturierungen, plant die Gärtnerei, ihren Betrieb auf die unmittelbar um das Gebäude liegenden Flächen zu reduzieren und ihre Anzuchtflächen aufzugeben. Auf diesem über die südliche Zufahrt zu erreichenden Grundstücksteil plant ein Lebensmitteldiscounter einen Verkaufsmarkt für Nahrungs-, Genussmittel und Drogeriewaren sowie einen Backshop zu errichten. Aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen Molfsee und Schulensee sowie der Anbindungsmöglichkeit an die Landesstraße hält der Vorhabenträger die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes vor dem Hintergrund des fehlenden Angebotes im Ortsteil Rammsee als günstig. Durch die Struktur und die Größe des geplanten Einzelhandelmarktes ist er in erster Linie auf die Versorgung der Bevölkerung von Molfsee und der amtangehörigen Gemeinden ausgerichtet. Im Rahmen einer Gutachterlichen Stellungnahme zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens[1] wurden die Veränderungen der Nachfrage und der Kundenströme näher analysiert und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels bewertet. Die Stellungnahme unterstützt die Prognosen der Gemeinde, dass durch das Vorhaben einerseits Kunden vor Ort gebunden und andererseits Nutzer, z.B. Pendler auf der Hamburger Chaussee, angezogen werden. Aus den daraus resultierenden möglichen Umsatzverteilungen in der Umgebung werden keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen der vorhandenen Nahversorgungsstandorte erwartet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen Gärtnereibetrieb werden als überwiegend positiv eingestuft. Der Betrieb stärkt durch die Konzentration seine Wettbewerbsfähigkeit und kann durch die Neuansiedlung des Einzelhandelsmarktes neue Kunden gewinnen. Die Ansiedlung eines neuen Betriebes auf den vorhandenen Anzuchtflächen bedeutet für die Bewohner innerhalb des Geltungsbereiches Veränderungen durch die intensivere Nutzung. Mit Beeinträchtigungen durch Fahrzeugverkehr und Fußgänger ist zu rechnen. Beeinträchtigungen, die durch die bisherige Randlage ungewohnt sind, die jedoch im Zusammenhang mit der nahen, stark befahrenen Hamburger Chaussee und dem bereits vorhandenen Betrieb auf dem Gärtnereigelände als nicht wesentlich erheblich einzustufen sind. Darüber hinaus wird die Anlieferzone des Marktes an der Ostseite des Gebäudes angeordnet, so dass mögliche Beeinträchtigungen während und durch die Warenanlieferung minimiert werden, bzw. auf die rückwärtigen Bewohner innerhalb des Geltungsbereiches keine Auswirkungen mehr haben. *Ähnliches gilt für die Nutzung der Stellplatzanlage. Zu der vorhandenen Wohnbebauung sind ausreichende Abstände vorhanden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Schall oder Abgase zu erwarten sind.*

Die Stellplatzanlage ist großzügig bemessen, um neben der Versorgung des Einzelhandelsbetriebes außerhalb der Geschäftszeiten auch ein Angebot für Besucher des Freilichtmuseums vorhalten zu können. Auf diese Weise soll der hohe Parkdruck in den angrenzenden Wohngebieten und entlang der Hamburger Landstraße an Wochenenden und bei Sonderveranstaltungen gemildert werden.

Zwischen der Straße ‚Am Museum' und dem Geltungsbereich ist eine fussläufige Verbindung geplant. Diese Verbindung dient der besseren Erreichbarkeit des Einzelhandelsmarktes aus dem Wohngebiet heraus. Da die Straße ‚Am Museum' bisher in einer Sackgasse endete, bedeutet die Anlage des Fußweges eine Zunahme des Fuß- und Radverkehres. Der Weg dient nicht nur den Kunden des Marktes und der Gärtnerei, sondern lädt auch Spaziergänger zu einem kleinen Rundweg ein. Die möglichen Beeinträchtigungen der unmittelbaren Anwohner durch die Nutzer sind jedoch als nicht erheblich negativ ein-

[1] Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH (Feb. 2009): Die Hamburger Landstraße in Molfsee als Standort für einen Lebensmitteldiscounter - Gutachterliche Stellungnahme zu den prospektiven Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens

zustufen, da die überwiegenden Nutzer voraussichtlich Anlieger des Wohngebietes sein werden und der Weg von den unmittelbaren Nachbargrundstücken durch eine Bepflanzung abgeschirmt wird.

Der Ausbau des Verkehrsknotenpunktes zwischen Hamburger Landstraße und Hamburger Chaussee zu einem Kreisel hat für das Schutzgut Mensch überwiegend positive Auswirkungen, da durch diesen Ausbau der unübersichtliche Kreuzungsbereich gegliedert und für alle Verkehrsteilnehmer klarer wird. Rückstaus während Verkehrsspitzenzeiten werden gemindert und die Ein- und Ausfahrtsituation zum vorhandenen Gärtnereigelände vereinfacht. Darüber hinaus erhält der Ortsteil Rammsee einen erkennbaren Ortseingang, der bei entsprechender Gestaltung im Hinblick auf das nahe gelegene, überregional bekannte Freilichtmuseum für ortsunkundige Besucher die Orientierung erleichtert und einlädt den Ortsteil zu besuchen. Störungen des Durchgangsverkehres durch Lichtquellen, welche von Fahrzeugen auf den Stellplätze des Einzelhandels ausgehen, werden nicht erwartet, da einerseits die Stellplatzfläche ca. 1,00 m unterhalb des Straßenniveaus liegt und andererseits eine Gestaltung der vorgelagerten Vegetationsfläche durch Bodenprofilierungen und Anpflanzungen vorgesehen ist, die Blendwirkungen ausschließen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind generell als positiv zu bewerten, da durch den Bebauungsplan die Ansiedlung eines ortnahen Einzelhandelsmarktes möglich wird, der im Ortsteil Rammsee eine Versorgung der kurzen Wege ermöglicht. Darüber wirkt sich die Planung stärkend auf den Standort des ansässigen Gärtnereibetriebes aus, da Kunden unter Umständen Besorgungen verbinden. Weiterhin ermöglicht die vorliegende Bauleitplanung den Umbau des Verkehrsknotenpunktes zu einem Kreisverkehr, ein lang gehegtes Ziel der Gemeinde, um den Einmündungspunkt unfallfreier für alle Verkehrsteilnehmer auszubauen.

2.1.2 Schutzgut Tiere

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen zum Landschaftsplan und die Aufnahmen vor Ort, ließen keine Hinweise auf besondere Vorkommen bzw. streng geschützte Arten im Sinne von § 10 BNatSchG im engeren Untersuchungsraum des Geltungsbereiches erkennen. *Da bei der Realisierung des geplanten Vorhabens vorhandene Gewächshäuser und andere Nebengebäude abgebrochen werden, die potentielle Quartiere für Tiere darstellen, erfolgte im Sommer 2009 eine Untersuchung von Fledermäusen in dem Gebiet sowie eine ergänzende Abschätzung des Vorkommens artenschutzrechtlich relevanter Tierarten anhand der vorhandenen Habitatstrukturen*[2]*. Diese Untersuchung stellte fest, dass durch das geplante Vorhaben kein Verbotstatbestand nach § 42 BNatSchG vorliegt.*

Durch die intensive Nutzung der Flächen zur Pflanzenzucht bzw. als Verkehrs- und Wohnfläche überwiegen Nutzungen mit hohem Versiegelungsanteil und intensiver Bodennutzung, so dass sich kaum arten- oder strukturreiche Lebensräume entwickeln können. Rückzugsräume bieten dagegen die markanten Einzelbäume auf dem Gelände der Gärtnerei sowie Gehölzstrukturen entlang der südlichen und südöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Hierzu zählt ein dichter Knick, eine Obstgehölzreihe sowie ein dichter Gehölzbestand aus überwiegend Fichten, Lebensräume, die auf das Vorkommen von Vogelarten schließen lassen, die zu den Baum- oder Heckenbrütern zählen, wie Amsel, Meisen oder Buchfink. Regelmäßig wiederkehrende Vogelarten oder Arten, die Gehölzaltbestände bevorzugen, sind vor Ort nicht angetroffen worden und werden aufgrund der intensiven Nutzungen in der Umgebung, zu der auch eine Hauptfreileitungstrasse zählt, welche den

[2] Biologenbüro GGV (Aug. 2009): Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG

Geltungsbereich im Süden überspannt, und der damit verbundenen Störungen nicht erwartet.

Die weitläufige Lage zwischen Wasserflächen, wie dem Molfsee im Süden, dem Rammsee im Nordwesten und der Eider im Osten und den damit verbunden Niederungsflächen lässt erwarten, dass der Geltungsbereich am Rande der Nahrungssuchräume von Vögeln und Fledermäusen liegt und von ihnen überflogen bzw. in die Nahrungssuche einbezogen wird. *Im Rahmen der Fledermausuntersuchung wurden drei verschiedene Arten festgestellt, von denen zwei als Gebäudebesiedler gelten, d.h. für sie könnten die Gebäude potentielle Wochenstubenquartiere sein. Vor dem Hintergrund, dass durch den Abriss das Quartiersangebot reduziert wird, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich, d.h. an der Außenwand der neuen Gebäude sind Flachkästen als Angebot für Tagesverstecke oder Quartiere anzubringen.*

Die Qualität des Geltungsbereiches als Nahrungsraum sowie als Bruthabitat ist durch die nahegelegene Freileitungstrasse mit ihren über 15 Einzelleitungen, welche in den südlichen Teil des Planungsraumes hineinwirken, eingeschränkt, da für diesen Lebensraum potentielle Brutvögel, wie z.B. die Feldlerche, Gebiete im Umfeld von 100 m von Freileitungen als Bruthabitat meiden. Ebenso werden Nahrungsflächen in der Nähe von Freileitungen und von stark befahrenen Straßen nur eingeschränkt genutzt.

Der Gehölzbestand entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Vorhabengebietes bietet in begrenztem Maße Jagd- und Unterschlupfmöglichkeiten für Kleinsäuger wie Eichhörnchen, Feldmäuse oder Maulwurf. Die geplanten Festsetzungen verändern diese Gehölzbestände in ihrer Ausprägung, doch als verbindende Struktur zwischen den Beständen des nördlich gelegenen Mischgebietes und des Sondergebietes bleiben sie erhalten, so dass die Beeinträchtigungen als nicht erheblich negativ eingestuft werden.

Das Planungsgebiet hat generell eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Durch die bereits vorhandenen Beeinträchtigungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung, den angrenzenden Straßenverkehr sowie die Freileitungen hat das Gebiet eingeschränkte Lebensraumqualitäten für anpassungsfähige und häufig verbreitete Arten, welche durch die geplanten Veränderungen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden, wenn die wertvolleren Habitatstrukturen wie der Gehölzaltbestand im nördlichen Teil und der Knick entlang der südlichen Grenze erhalten werden.

Durch den Gebäudeabbruch werden potentielle Quartiere für Fledermäuse beseitig, die durch Quartiersangebote entlang des Neubaus kompensiert werden können.

2.1.3 Schutzgut Pflanzen

Im Sommer 2008 erfolgte eine differenzierte Ortsbegehung, zur Feststellung der aktuellen Flächennutzungen und Biotoptypen. Nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz bestehen differenzierte Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten. Die hierzu zählenden Pflanzengruppen sind nach § 10 BNatSchG im Anhang der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie von 1992 aufgeführt. Bestandsbedrohte und gefährdete Arten sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen und der Biotopausstattung entsprechend der Ergebnisse der vegetationskundlichen Aufnahmen im Rahmen der Landschaftsplanung und der o.g. Ortsbegehung nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich wird durch intensive Flächennutzungen geprägt, zum einen durch die hochbaulichen Anlagen und die Anbauflächen des vorhandenen Zierpflanzenbetriebes und zum anderen durch die Verkehrsflächen der Kreuzung Hamburger Landstraße und

Hamburger Chaussee. Während letztgenannte aus Sicht des Schutzgutes Pflanze nur im Einmündungsbereich Hamburger Landstraße drei Großgehölze als wertvollere Strukturen aufweist, stellt sich die Fläche der Gärtnerei verschiedenartiger dar. Der nordöstliche Teil ist durch das Hauptbetriebsgebäude, Verkaufs- und Stellplatzflächen in mitten von Scherrasenflächen, die zur Hamburger Landstraße durch eine dichte Buchenhecke begrenzt wird geprägt. Markante Einzelbäume wie Rosskastanie, Bergahorn, Birke und Robinie bestimmen die Vegetation in diesem Teilbereich. In Richtung Nordwesten schließen sich die Gartenflächen des Altenteilwohnhauses an. Es überwiegen neben Obstgehölzen und Beerensträuchern gärtnerische Ziergehölze.

Abb. 6: Verkaufsfläche Gärtnerei

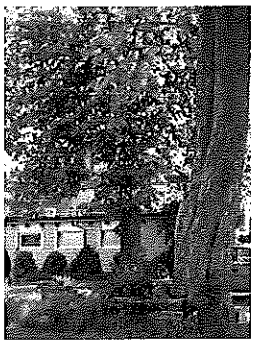


Abb. 7: Großbäume

Abb. 8: Garten nordwestl. Teilbreich

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird eingenommen durch die gärtnerischen Anbauflächen, welche als Freiland sowie als Nieder- und Hochglasflächen genutzt werden. Zu den Rändern sind die Anbauflächen durch Gehölzbestände unterschiedlicher Qualität gerahmt. Nach Südosten in Richtung Landesstraße begrenzt ein Fichtengehölz mit Stammdurchmessern zwischen 15 und 20 cm die Anbauflächen. Das Stangengehölz weist in seinen Lichtungen eine spärliche Strauchschicht aus Ahorn und Weiden auf. Im Süden begrenzt ein dichter Knick auf einem stabilem Wall mit einer zweireihigen Gehölzanordnung aus Bergahorn (*Acer pseudoplatanus)*, Hainbuche (*Carpinus betulus)*, Weißdorn (*Crataegus monogyna),* Schlehen (*Prunus spinosa)*, Brombeeren (*Ruus fruticosus)* und Wildrosen (*Rosa piminellifolia)* den Geltungsbereich. Im vorgelagert ist eine Obstbaumreihe aus Halbstämmen. Nach Westen begrenzt eine ebenerdige dichte Gehölzreihe die Freilandflächen, welche auch zu den östlich gelegenen Hochglasflächen durch eine dichte Gehölzreihe begrenzt werden. Diese Anpflanzungen zeichnen sich durch einen hohen Anteil von relativ schnellwachsenden Gehözen wie Hasel (*Corylus avellana)* und Weiden *(Salix spec.)* aus, neben Bergahorn (*Acer pseudopl.),* Fichten (*Picea abies)* und Kiefern *(Pinus sylvestris).*

Entlang der Gehölzsäume und um die hochbaulichen Anlagen haben sich kleinere Ruderalflächen entwickelt, die sich aus Gräsern und Kräutern wie Knäuelgras, Klee, Wiesenkerbel, Giersch und Taubnessel zusammensetzen.

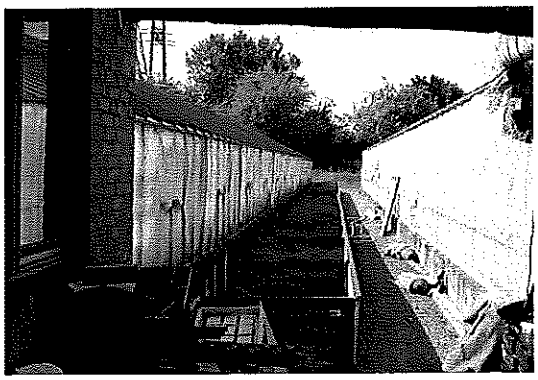


Abb. 9: Anzuchtflächen Hochglas

Abb. 10: Freiland mit Gehölzstreifen

Abb. 11: Fichten an der Hamburger Chaussee

Abb. 12: Knick mit vorgelagerten Obstgehölzen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entfallen in erster Linie schnellwachsende Gehölzbestände, die als Windschutz zwischen den Freilandflächen angelegt worden sind sowie der Fichtenbestand entlang der Hamburger Chaussee. Durch die Bautätigkeit und die erforderliche Höhenanpassung des Straßenausbaus verlieren die Stangenhölzer ihre schützenden Gehölzränder und wären stark windbruchgefährdet, so dass der Betsand in seiner Gänze entfernt und durch eine Gehölzneuanlage ersetzt wird. Darüber hinaus entfällt die dem Knick vorgelagerte Obstbaumreihe. Die zum Teil überalterte Reihe kann jedoch durch Ausgleichspflanzungen mit entsprechenden Obstgehölzen kompensiert werden, ebenso wie der durch den Straßenausbau entfallende Stammbusch an der Hamburger Chaussee.

Die ökologisch wertvolleren Vegetationsstrukturen des Geltungsbereiches wie die Einzelbäume und der gesetzlich geschützte Knick entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden durch Erhaltungsfestsetzungen geschützt.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Es entfallen rund 1.900 m² Gehölzflächen mit einer allgemeinen Bedeutung für das Schutzgut Pflanze. Bei Durchführung der festgesetzten Schutz- und Kompensationsmaßnahmen können die Auswirkungen als wenig erheblich eingestuft werden können.

2.1.4 Schutzgut Boden

Entsprechend der Aussagen des Landschaftsplanes herrschen innerhalb des Geltungsbereiches humose, sandige Lehme vor, die sich zu Parabraunerden bzw. durch die gärtnerische Nutzung zu Hortisol weiterentwickelt haben. Letztere zeichnen sich durch einen mächtigen A-Horizont mit einem hohen Anteil organischer Substanz aus, der sich durch die regelmäßige Bebarbeitung und die Zufuhr von Humusdünger gebildet hat.

Eine aktuelle Boden-, bzw. Baugrunduntersuchung liegt nicht vor.

Eine Versiegelung und Überbauung von Boden gilt grundsätzlich als ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt. Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen, der Pufferwirkung des Bodengefüges sowie der Grundwasserneubildung sind einige der Auswirkungen. Da es sich bei den betroffenen Bodenarten nicht um seltene handelt und bereits eine Störung des Bodengefüges durch intensive Bodenbewirtschaftung und Versiegelung vorliegt, gelten die Eingriffe dieser Art als kompensierbar.

Zur Ermittlung eines eventuell erforderlichen Ausgleichsbedarfs ist eine Gegenüberstellung der bereits vorhandenen bzw. der zur Zeit möglichen Versiegelung mit der durch die geplanten Festsetzungen ausführbaren Versiegelung erforderlich. Diese Gegenüberstel-

lung ergab, dass die Festsetzungen innerhalb des Mischgebietes nur zu einer geringfügigen Mehrversiegelung führt, während sich der Versigelungsanteil innerhalb des geplanten Sondergebietes erhöht und die Veränderungen im Straßenbau zu einer Reduzierung des Versiegelungsanteils führen (s. Ausgleich- und Ersatz). Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich an dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Da es sich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz handelt, kann der Eingriff durch eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion ausgeglichen werden oder mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt werden.

Im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung wies die Untere Bodenschutzbehörde darauf hin, dass Gärtnereien im Branchenkatalog der altlastenverdächtigen Flächen unter ‚eingeschränkt altlastenrelevant' geführt werden, da durch die Produktionsabläufe mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden kann. Vor diesem Hintergrund wurde im März 2009 der Betriebsinhaber anhand des Erhebungsbogens für altlastenverdächtige Flächen zu seinen Produktionsabläufen befragt. Er gab an, dass bei der Anzucht von Blumen auf den Freilandflächen Pflanzenschutz- und Düngemittel eingesetzt worden sind. Die Mittel werden in einem verschlossenen Giftschrank entsprechend der Auflagen des Pflanzenschutzamtes und der Berufsgenossenschaft aufbewahrt und durch regelmäßige Kontrollen der Behörden bestätigt. Bodenverunreinigungen durch den Betrieb der Zierpflanzengärtnerei werden somit nicht erwartet. Sollten im Rahmen der Bauarbeiten doch Verunreinigungen auftreten, werden diese der Bodenschutzbehörde unverzüglich mitgeteilt, die dann das weitere Vorgehen regelt.

Für das Schutzgut Boden sind die Auswirkungen des Vorhabens durch die zu erwartende Mehrversiegelung negativ einzustufen. Da es sich jedoch um bisher intensiv genutzte und zum Teil bereits versiegelte Bodenarten handelt, die in der Region Molfsee nicht zu den seltenen und ertragreichen zählen, sind die Auswirkungen bei dem geplanten Flächenausgleich als wenig erheblich einzustufen. Im Hinblick auf eine generelle Stärkung des Flächenrecylings ist dieses Vorhaben positiv zu bewerten, da bereits intensiv genutzte Standorte entsprechend der neuen Anforderungen genutzt werden.

2.1.5 Schutzgut Wasser

Für die Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte keine gesonderte Untersuchung der Grundwasserstände, da die baulichen Anlagen auf den bisher unbebauten Grundstücken ohne tiefe Erdeinbauten geplant sind, so dass aufgrund der topographischen Verhältnisse ein Grundwasseranschnitt nicht erwartet wird. Für die bereits bebauten Flächen auf denen Erweiterungen vorgesehen sind, sind je nach Bauvorhaben gegebenenfalls Sondierungen vorzunehmen. Oberflächengewässer sind von den Planungen nicht betroffen.

Durch die geplante bauliche Erweiterung werden zusätzliche Flächen versiegelt. Das bedeutet, das es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommt und somit mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen ist. Nach Aussage der Amtsverwaltung wäre das Oberflächenwasser über das Kanalnetz im Nordwesten zu entsorgen. Da die Aufnahmekapazitäten begrenzt sind und es sich bei den anstehenden Bodenverhältnissen um sandige Lehmböden handelt, wäre die Sickerfähigkeit zu prüfen, um festzustellen, ob ein Teil des Oberflächenwassers innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden kann, um so die Einleitungsmenge bei Starkregenereignissen zu reduzieren. *Vor diesem Hintergrund den Oberflächenabfluss zu reduzieren, werden im Rahmen der Er-*

schließungsplanung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie eine Dachbegrünung geprüft.

Die Entwässerung der umgebauten Straßenverkehrsflächen erfolgt über das bereits bestehende Kanalnetz entlang der Landesstraße.

Bei Einhaltung der Vorgaben und den Kompensationsmaßnahmen zur Flächenversiegelung, sind die geplanten Maßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich negativ einzustufen sind.

2.1.6 Schutzgut Klima

Großräumig wird das Klima des Untersuchungsgebietes wie überall in Schleswig-Holstein durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Für das Gemeindegebiet Molfsee kann somit die mittlere Niederschlagsmenge des Landes von 800 mm zugrundegelegt werden. Die mittleren Temperaturen liegen zwischen 0,4°C im Winter und 16°C im Sommer. Es dominieren Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen mit durchschnittlich 2,5 bis 3 Beaufort.

Das Kleinklima im Untersuchungsgebiet wird in erster Linie durch die umgebenden Gehölzflächen und die im Südwesten gelegenen Niederungsflächen um den Molfsee beeinflusst. Die Niederungsflächen und die Gehölzflächen wirken sich regulierend auf das unmittelbare Klima des Geltungsbereiches aus und führen zu einer Abkühlung der Luftmassen in der Nacht. Dagegen erwärmen sich die vegetationsfreien und versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches schneller als die mit Vegetation bedeckten oder von Bäumen überstandenen Flächen und beeinträchtigen die für die Luftzirkulation wichtige Kaltluftbildung. Die geplante Gebäudestellung innerhalb des Sondergebietes lässt durch seine Ost-West Ausrichtung den Luftaustausch mit den bestehenden Siedlungsflächen weiter zu. Die zu erwartenden Flächenversiegelungen haben eine Erwärmung in unmittelbarer Gebäudenähe zur Folge. Baumpflanzungen, die einen Teil der Versiegelungsflächen überstellen, können diese lokale Wirkung minimieren.

Aufgrund der Niederungs- und Vegetationsflächen in der Umgebung des Geltungsbereiches und der bereits vorhandenen Nutzungen werden die Auswirkungen durch die Neuplanungen als wenig erheblich negativ für das Schutzgut Klima eingestuft. Darüber hinaus mindern die geplanten Vegetationsflächen die Auswirkungen der kleinräumigen Erwärmung.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

2.1.7 Schutzgut Luft

Die Qualität der Luft gilt als wichtiger Bezug für Veränderungen von Boden, Wasser, Klima und Arten sowie des Erholungswertes einer Landschaft. Die Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wird in Schleswig-Holstein generell als gering eingestuft. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Beeinträchtigungen der Luftqualität. Mit einer Grenzwertüberschreitung der Schadstoffimmissionen ist nicht zu rechnen. Der zu erwartenden Anliefer- und Kundenverkehr für den Einzelhandelsmarkt führt durch die Nähe zur Landesstraße nicht zu einer beeinträchtigenden Mehrbelastung der Luftqualität. Der Umbau des Verkehrsknotenpunktes dagegen kann zu einer Reduzierung

der Beeinträchtigung durch Abgase führen, da Zeiten mit Verkehrsrückstauungen durch den Kreisverkehr erfahrungsgemäß abnehmen

Im Rahmen der geplanten Umnutzungen sind in Teilbereichen Abriss- oder Rückbaumaßnahmen der vorhandenen baulichen Anlagen erforderlich. Mögliche Beeinträchtigungen durch Staub und Lärm sind durch geeignete Schutzmaßnahmen auf ein Minimum zu reduzieren.

Mit Inkrafttreten der Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen (33. BImSchV) im Juli 2004 werden die umweltpolitischen Zielstellungen der EU-Richtlinien in nationales Recht umgesetzt. Die Verordnung legt Emissionshöchstmengen für Schwefeldioxid (SO_2), Stickstoffoxide (NO_x), flüchtige organische Verbindungen (NMVOC) und Ammoniak (NH_3) fest und definiert Gebiete, in denen Einschränkungen erforderlich sind, um diese Ziele zu erreichen. Weder im engeren noch in weiteren Untersuchungsraum befinden sich Gebiete dieser Art, für die Einschränkungen hinsichtlich der Immissionsgrenzwerte gelten.

Durch das Vorhaben sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

2.1.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes wird in erster Linie durch die vorhandene Bebauung, das mit Bäumen bestandene Gärtnereigelände und im südlichen Teil durch die dichten Gehölzsäume entlang der Geltungsbereichsgrenzen geprägt. Daher bestimmen die Gärtnereihauptgebäude und die markanten Einzelbäume das Landschaftsbild, wenn man sich von Norden oder Nordwesten dem Plangebiet nähert, von Süden oder Südwesten ist der Geltungsbereich aufgrund der dichten Randbepflanzung nicht einsehbar. Unterstützt wird diese Wirkung durch das leicht von Osten nach Westen abfallende Geländeniveau. Der Hochpunkt befindet sich im Bereich des Gehölzbestandes an der Landesstraße bei ca. 36,00 müNN. Von hier fällt das Gelände in Richtung Nordwesten und nach Osten. Während es nach Osten auf rund 34,00 müNN abfällt, liegt der Tiefpunkt an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze bei ca. 30,70 müNN.

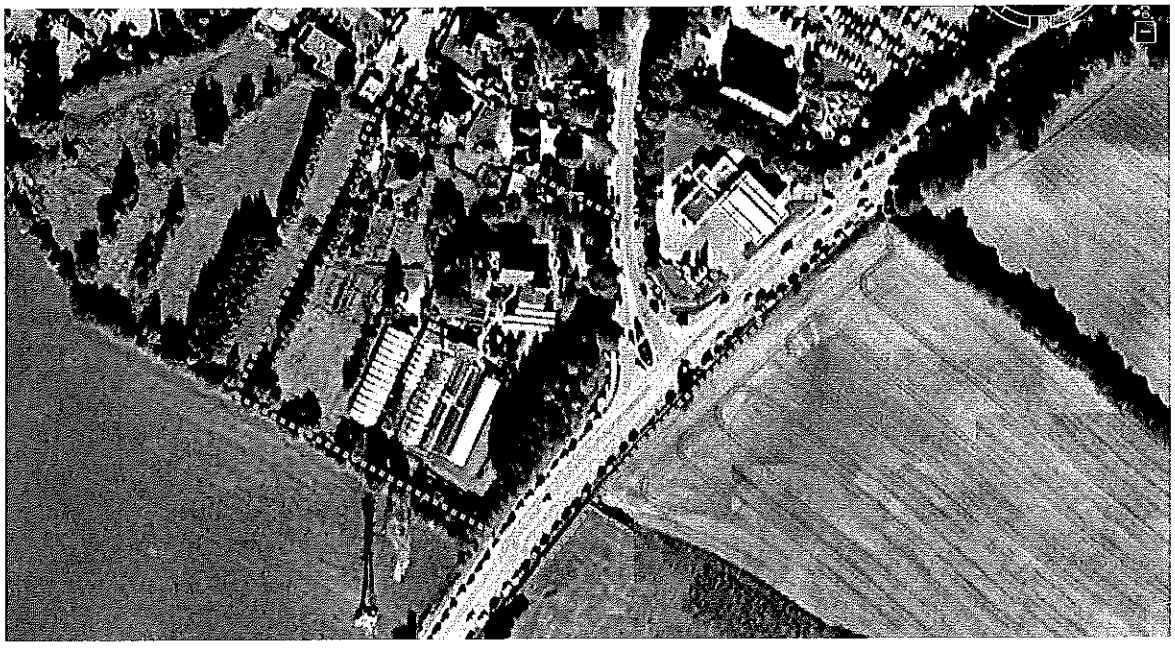


Abb. 13: Luftbildaufnahme aus: google earth 2007

Abb. 14: Von Süden auf der Hamburger Chaussee

Abb. 15: Kreuzung Hamburger Chaussee und Hamburger Landstraße von Norden

Die geplanten Festsetzungen erhalten die rahmenden Grünstrukturen nach Westen und Süden sowie den prägenden Baumbestand im nördlichen Teil des Geltungsbereiches. Die Vorgaben von maximalen Grundflächenzahlen sowie Baugrenzen unterstützen die Konzentration der Baumassen in den bereits bebauten Bereichen und ermöglichen Erweiterungen in begrenztem Umfang, so dass der Charakter des Mischgebietes erhalten wird. Die bauliche Entwicklung innerhalb des geplanten Sondergebietes erstreckt sich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, wo sie von der bestehenden Randbegrünung so eingebunden wird, dass das Landschaftsbild nach Norden, Westen und Süden nicht beeinträchtigt wird. Unterstützt wird diese Einbindung durch die Gestaltung der Dachflächen als extensives Gründach, so dass die Beeinträchtigungen des Ortsrandes durch den großvolumigen Baukörper auch in laublosen Jahreszeiten sowie Zeiten, in denen der Knick auf den Stock gesetzt wird gemindert wird.

Entlang der östlichen Geltungsbereichesgrenze dagegen verändert sich das Landschaftsbild in erster Linie durch den geplanten Ausbau des Verkehrsknotenpunktes. Durch den Umbau zu einem Kreisverkehr erweitern sich die Verkehrsflächen nach Osten in die freie Landschaft. Da das Gelände hier in Richtung Eidertal abfällt, wird die Verkehrsfläche höher liegen, so dass eine Böschung nach Osten entsteht. Technische Regelböschungen werden in der Landschaft als Beeinträchtigung empfunden, Baum- bzw. Großgehölzanpflanzungen im Bereich der östlichen Straßenböschung können diesen Eindruck mindern. Gleichzeitig dienen sie der Verkehrssicherheit und -führung, da sie den Straßenraum erkennbarer begrenzen. Für die neue Zufahrt wird die vorhandene Nebeneinfahrt aufgeweitet und Teile des vorhandenen Gehölzbestandes entfallen, so dass sich von Norden und Nordosten kommend der Einblick in den südlichen Teilbereich öffnet. Da die hier entstehenden großflächigen Gebäude und Stellplätze von dieser Seite das Landschafts- und Ortsbild bestimmen, hängt es von ihrer Gestaltung ab, ob diese Veränderung als erhebliche Beeinträchtigung wahrgenommen wird. Vor diesem Hintergrund wurden im Vorfeld verschiedene Dachformen und Fassadengestaltungen in den Ausschüssen vorgestellt und beraten, mit dem Ergebnis, dass ein nach Süden geneigtes Pultdach und eine zurückhaltende Farbgestaltung der Fassade im Zusammenhang mit einzelnen Gehölz- und Baumgruppen entlang der Ostseite von den meisten Vertretern als geringste Beeinträchtigung empfunden wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wirken sich durch den Straßenbau und die Errichtung eines Einzelhandelmarktes in Teilbereichen erheblich auf das Schutzgut Landschaft aus. Damit die Auswirkungen nicht zu erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes am Ortseingang führen, sind Festsetzungen zur Dachgestaltung und

der Fassade sowie zu Anpflanzungen in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Sondergebietes im Bebauungsplan getroffen worden.

2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen sowie archäologische Denkmale sind von den Planungen nicht betroffen.

Die Planung hat somit keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter im Umfeld des Geltungsbereiches.

2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erkennen, die über die bereits genannten Auswirkungen hinausgehen.

3. SCHUTZ-, MINIMIERUNGS-, AUSGLEICHS- U. ERSATZMASSNAHMEN

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.1 SCHUTZMAßNAHMEN

- Die als zu erhalten gekennzeichneten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten und gemäß der gesetzlichen Vorgaben des Landesnaturschutzgesetz zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

  (Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

- Der Boden wird außerhalb der einzelnen Bauflächen nicht weiter verdichtet und grundsätzlich nicht verunreinigt.

  (Schutzgut Boden)

3.2 MINIMIERUNGSMAßNAHMEN

- Die Fundamenthöhen und Höhen der befestigten Flächen sind auf das durchschnittliche Niveau des Geltungsbereiches zu beziehen, um Erdmassenbewegungen zu reduzieren und Auf- und Abträge im Gleichgewicht zu halten.

  (Schutzgut Landschaft/ Boden)

- Bei Aushub der Baugruben werden keine Grundwasserabsenkungen oder -anschnitte vorgenommen.

  (Schutzgut Wasser)

- Blinkende oder animierte Lichtwerbeanlagen sind nicht zugelassen.

  (Schutzgut Landschaft/ Mensch)

- Gestaltung der flach geneigten Dachflächen mit einer extensiven Begrünung zur Reduzierung der Regenwasserabflussmenge und zur Drosselung der Einleitungsmenge.

  (Schutzgut Wasser/ Landschaft)

- Einbindung der Verkehrsflächen und des Sondergebietes durch Einzelbaumpflanzungen und Gruppen aus Großgehölzen. Es ist eine Auswahl naturraumtypischer und standortgerechter Laubgehölzarten zu treffen.

(Schutzgut Pflanze/ Tier/ Landschaftsbild)

3.3 AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Grundlage für den Umfang notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998.
Folgende Maßnahmen werden zur Kompensation der vorgenannten, nicht vermeidbaren Eingriffe durchgeführt:

Eingriff – Abbruch potentieller Ruhestätten

Anbringung von Flachkästen für Fledermäuse innerhalb des Sondergebietes	*10 Stck.*

Eingriff - Entfallende Gehölzfläche mit allgemeiner Bedeutung:

Verkehrsausbau:	450 m²
Sondergebiet	1.450 m²
Ausgleich bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen:	1: 1

Entwicklung von artenreichen, standortgerechten Gehölzflächen aus regionaltypischen Gehölzarten im Bereich der Vegetationsflächen entlang der Hamburger Chaussee.	1.900 m²

Eingriff – Versiegelung von bisher unversiegelten Bodenflächen

BESTAND						PLANUNG				
Baufeld	Gesamtgr. in m²	Gebäudeflächen in m²	Flächenversiegelung in m²	Gesamtversiegelung in m²	Freifläche/ Vegetation in m²	max. mögliche Gebäudeflächen in m²	max. mögliche Flächenversiegelung in m²	max. mögliche Gesamtversiegelung in m²	Vegetationsflächen in m²	**Bilanz Versiegelung**
Verkehr	6.430	0	3.760	3.760	2.670	0	3.420	3.420	3.010	-340
MI 1	4.300	485	1.220	1.705	2.595	650	1.400	2.050	2.250	345
MI 2	2.280	185	50	235	2.045	200	100	300	1.980	65
SO	8.590	1.480	590	2.070	6.520	1.600	3.700	5.300	3.290	3.230
SUMME	**21.600**			**7.770**	**13.830**			**11.070**	**10.530**	**3.300**

Ausgleichsverhältnis: 1: 0,5

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung möglichen Veränderungen innerhalb des Geltungsbereiches, ist innerhalb der bebauten Flächen eine zusätzliche Versiegelung von 3.300 m² möglich, während der Umbau des Verkehrsknotenpunktes insgesamt zu einer Entsiegelung von 340 m² führt. Als Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung und die geplanten Versiegelungen wären danach 1.650 m² aus einer intensiven Nutzung zu nehmen und zu einem ökologisch höherwertigen, strukturreichen Lebensraum zu entwickeln. Als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Bo-

den sollen einerseits die Dachflächen innerhalb des Sondergebietes extensiv begrünt und andererseits Anteile am Ökokonto in Felde der Stiftung Naturschutz bzw. am Ökokonto der Gemeinde Molfsee erworben werden.

Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung auf 1.500 m² Dachflächen innerhalb des Sondergebietes. Anrechenbarkeit der Dachbegrünung als Kompensationsfläche aufgrund der intensiven Vornutzung der Flächen zu 50%:	ca.750 m²
Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Molfsee *Flur B5, Flurstück 36, nördl. Poggenkrugsweg* *Entwicklung einer Streuobstwiese:*	*ca. 900 m²*

4. PLANUNGSALTERNATIVEN

Standortalternativen

Das Vorhaben am südlichen Ortsrand von Rammsee einen Lebensmitteldiscounter zu errichten, erfolgte in der Zeit der Schließung des Bürgerladens Topkauf an der Straße ‚Am Museum' 2008. Der Umsatz des als Nachbarschaftsladen geführten Marktes war in den letzten Jahren so stark zurückgegangen, dass ein kostendeckender Betrieb nicht aufrechterhalten werden konnte. Somit ist im nördlichen Bereich der Gemeinde Molfsee kein Nahversorgungsbetrieb mehr vorhanden. Die nächste Einkaufsmöglichkeit befindet sich im südlichen Teil Molfsee-Dorf (E aktiv Markt und Aldi), in einer Entfernung, die nicht mehr als fussläufig angenommen wird. Mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, dessen Sortiment in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel liegt, erhofft die Gemeinde wieder eine wettbewerbsfähige Nahversorgung zu erhalten. Der Standort am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Rammsee scheint der Gemeinde am besten geeignet, da sie innerhalb der Ortslage über keine geeigneten Flächen verfügt und sich herausgestellt hat, dass eine Umnutzung des Topkauf-Supermarktes aufgrund der geringen Nutzfläche für wettbewerbsfähige Investoren nicht von Interesse ist. Darüber hinaus bietet der Standort den Vorteil, dass hier bereits intensiv genutzte Flächen einer Neunutzung zugeführt und keine unbebauten Flächen beansprucht werden. Gleichzeitig erhöht sich der potentielle Kundenkreis durch die Randlage und die verkehrsgünstige Anbindung, so dass dem Vorhaben langfristigere Chancen auf dem Markt zu bestehen eingeräumt werden, als dem alten, dessen fußläufige Erreichbarkeit zwar für einige Nutzer günstiger war, der jedoch mehr für kleine, umsatzschwache Einkäufe genutzt wurde.

Neben der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes bietet dieser Standort einen für die Gemeinde positiven Nebeneffekt. Der Markt bietet seinen Kunden eine großzügige Stellplatzanlage, die außerhalb der Ladenzeiten öffentlich genutzt werden können. Auf diese Weise entsteht in fußläufiger Entfernung zum Freilichtmuseum ein Stellplatzangebot, welches in Stoßzeiten und bei besonderen Veranstaltungen als Bedarfparkplatz genutzt werden kann, und somit den Parksuchverkehr in den umliegenden Anliegerstraßen reduziert.

Planungsalternativen

Durch die Überplanung von Bestandsflächen, die nur zum Teil neuen Nutzungen zugeführt werden sollen, wurden im Rahmen der Planbearbeitung nur kleinräumige Planalternativen erörtert. Hierzu zählten in erster Linie verschiedene Entwürfe zur Lage und Anbindung des Kreisverkehres. In verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit Vertretern des Ministeriums für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr sowie dem Landesbetrieb Verkehr

wurde letztendlich die jetzt dargestellte Variante ausgewählt, die von allen Beteiligten mitgetragen wird.

Eine ebenfalls erörterte Verlagerung der Zufahrt zur vorhandenen Gärtnerei wurde verworfen, da dieses zu einer unverhältnismäßig hohen Neuversiegelung sowie einer kompletten Neustrukturierung bestehender Betriebsabläufe führen würde. Um die Nutzung der Zufahrt ohne Störungen des Kreisverkehres zu ermöglichen, sind stattdessen Fahrbahnaufweitungen vorgesehen, die problemlose Ein- und Ausfahrten ermöglichen.

Weiterhin wurden verschiedene Dachformen und Fassadengestaltungen für die baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes erörtert. Das anfänglich von der Gemeinde gewünschte Satteldach mit Pfanneneindeckung wurde letztendlich zugunsten eines Pultdaches verworfen, da es sich mit der flachen Dachneigung und dem entfallenden Giebel das Landschaftsbild weniger beeinträchtigt.

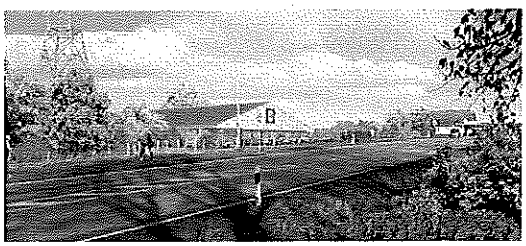


Abb. 16: Entwurfsalternative Satteldach

Abb. 17: Entwurfsalternative Pultdach

Weiterhin wurden verschiedene Trassen für die Wegeanbindung des Sondergebietes an die Straße ‚Am Museum' überlegt. Da alle Trassen in bisher privat genutzte und gärtnerisch angelegte Flächen eingreifen, fiel letztendlich die Entscheidung zugunsten einer Wegeführung zwischen zwei privaten Garagenzufahrten. Bei dieser Variante wäre eine Wegeführung mit begleitender Begrünung möglich, welche unabhängig von den bestehenden Zufahrten genutzt werden kann.

5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

5.1 VERWENDETE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Für die Umweltprüfung wurden die bei der Gemeinde Molfsee und dem Kreis Rendsburg-Eckernförde vorhandenen Informationen und Grundlagen sowie die im Rahmen des Scoping eingegangenen Unterlagen ausgewertet. Darüber hinaus erfolgten durch den Verfasser des Umweltberichtes verschiedenen Ortsbesichtigungen (Sommer 2008/ Frühjahr 2009), um aktuelle Flächennutzungen und Biotoptypen festzustellen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen ergaben sich nicht.

5.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Überwachung und Durchführung der geplanten Maßnahmen plant die Gemeinde einen differenzierten städtebaulichen Vertrag (gem. § 11 BauGB) mit den Grundstückseigentümern zu schließen, der die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Detail festlegen. Als Vorbereitung wurden während der Planaufstellung ausführliche Einzelgespräche mit den Grundstückseigentümer

geführt, um deren Wünsche und Bedürfnisse frühzeitig mit denen der Gemeinde abstimmen zu können und um auszuloten inwieweit die Maßnahmen von allen mitgetragen werden.

Für die Umsetzung der noch im einzelnen zu regelnden Festsetzungen bezüglich der Ausgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Ausgleichsmaßnahmen, ist die Gemeinde selbst verantwortlich.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Auslöser der vorliegenden Bauleitplanung ist in erster Linie das Erfordernis, die Nutzungen des Geltungsbereiches entsprechend bevorstehender betriebswirtschaftlicher Veränderungen bei der ortsansässigen Zierpflanzengärtnerei städtebaulich neu zu ordnen, kombiniert mit der Anfrage eines Lebensmitteldiscounters nach Ansiedlungsmöglichkeiten auf den aufgegebenen Flächen. Im Zusammenhang mit dieser Nutzungsänderung auf Teilbereichen des Gärtnereigeländes, strebt die Gemeinde den Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Hamburger Chaussee/ Hamburger Landstraße zu einem Kreisverkehr an.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind generell als wenig erheblich negativ zu bezeichnen, da die Festsetzungen bereits überwiegend intensiv genutzte Flächen betreffen und die Eingriffe durch Versiegelung oder entfallende Gehölzflächen durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können. Für die Anwohner wirkt sich das Vorhaben bei Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben und der Vorgaben zur Einbindung in das Landschaftsbild positiv aus. Sie erhalten einen Einzelhandelsmarkt für ihre Nahversorgung, der sowohl fussläufig als auch mit Fahrzeugen erreicht werden kann und stärken einen vorhandenen Betrieb, der durch Konzentration seines Angebotes seinen Standort langfristig sichern möchte. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan, die unbefriedigende Verkehrssituation am Ortseingang durch einen Kreisverkehr zu verbessern und im Hinblick auf Besucher des überregional bekannten Freilichtmuseums eine übersichtliche Verkehrsanbindung zu schaffen.

Im Rahmen der gemeindlichen Beteiligung wurden die Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur in Molfsee kontrovers diskutiert. Für Prognosen über die gewerblichen Entwicklungen im Umfeld des Geltungsbereiches ist die Bauleitplanung jedoch nicht das geeignete Instrument. Die Bauleitplanung stellt nur fest, dass der Standort für das geplante Vorhaben geeignet ist und schafft die Vorraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit.

6.1 ZUSAMMENFASSUNG DER EINGRIFFE UND DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsbedarf	Ausgleichsmaßnahme	Bilanz
Wasser	Beeinträchtigung der Pufferwirkung des Bodengefüges Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung Beeinträchtigung der Hydrologischen Verhältnisse- schneller Abfluss des Oberflä-	Sanierung des Wasserhaushaltes an anderer Stelle	Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf Teilflächen Reduzierung der Oberflächenabflusses durch Versickerung von Teilmengen vor Ort sowie der Anlage eines extensiven Dachbegrünung innerhalb des Sondergebietes.	+

	chenwassers		**1.500 m³**	
Boden	Eine Zerstörung bzw. Beeinträchtigung der Bodenlebewesen Verlust der Pufferwirkung und der Speicherfunktion des Bodengefüges durch vollst. Versiegelung **3.300 m²**	Entsiegelung von Flächen bzw. Herausnahme von Flächen aus der intensiven Nutzung Ausgleich für Versiegelung im Verhältnis 1 : 0,5 **1.650 m²**	Herausnahme einer landwirtschaftlichen Nutzfläche aus der intensiven Bewirtschaftung **900 m²** Anlage einer extensiven Dachbegrünung. **1.500 m²** (50% anrechenbar) **1.650 m²**	-
Landschaftsbild	Veränderung durch großflächige Gebäude und ungegliederte Versiegelungsflächen	Gliederung der Gebäudemassen und Einbindung in das Landschaftsbild durch Pflanzung von Gehölzgruppen entlang der östlichen Grenze. Ausgestaltung der Gebäude entsprechend des Ortsbildes	Anlage von 3-5 m breiten Gehölzstreifen zwischen den Baufeldern (MI und SO) Festzungen zur Gestaltung der Dachflächen Baumpflanzungen und Anlage von Großgehölzgruppen entlang der Hamburger Chaussee **1.900 m²**	+
Arten- und Lebensgemeinschaften	Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz durch Versiegelung	Neuanlage von Gehölzflächen und Einzelbäumen	Baumpflanzungen und Anlage von Großgehölzgruppen entlang der Hamburger Chaussee Schaffung von strukturreichen Vegetationsflächen als Verbindung der vorhandenen Knick- und Heckenstrukturen **1.900 m²**	+
Klima/ Luft	Beeinträchtigungen der Kaltluftbildung durch Versiegelung von Bodenflächen	Auswirkungen durch Vorbelastungen nur im Microklimabereich kein gesonderter Ausgleich erforderlich	Erhalt von Grünachsen in Ost-Westrichtung und Pflanzung von Großgrün zur Beschattung	+/- 0

Aufgestellt: Kiel, d. 26.05.2009
Ergänzt: Kiel, d. 04.06.2009
Redaktionelle Änderungen gem. Satzungsbeschluss: Kiel, d. 01.10.2009

Gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung vom .....

Molfsee, den .....

Gemeinde Molfsee
Die Bürgermeister

12. Anlagen

1. Einzelhandelsgutachten
2. perspektivische Entwurfsskizze (Darstellung des Gebäudes)
3. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (incl. Bestands- und Planungskarte)

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 01.10.2009.

Molfsee, 13. OKT. 2009

Gemeinde Molfsee

.....

Bürgermeister

GEMEINDE MOLFSEE 2 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Siegel

Aufgestellt: Kiel, 11.08.2008, 27.05.2009
Ergänzt am : 18.06.2009 gem. Beschluss vom 04.06.2009, Redaktionell geändert und ergänzt gem. Satzungsbeschluss vom 01.10.2009

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HAßSTRAßE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de