Gemeinde Molfsee – Amt Molfsee - Kreis Rendsburg-Eckernförde

2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Molfsee „Hamburger Chaussee 15“

Begründung und Abwägung

Stand: Entwurf, 08.08.2017

Gemeinde Molfsee

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

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh

Büro Hamburg
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040 / 380 375-670 Fax -671
mail@ck-stadtplanung.de
Bearbeitung: P. Kranzhoff, L. Kallischko

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen der Planung 1
1.1 Rechtsgrundlagen der Planung 1
2 Planerische Rahmenbedingungen 4
Belange des Umweltschutzes 7
3 Städtebauliche Planung und Abwägung 9
3.1 Verkehr 9
3.2 Ver- und Entsorgung/ Entwässerung 10
3.3 Immissionsschutz 10
3.4 Artenschutz 11
4 Aussagen zur Eingriffsregelung 11
5 Umweltbericht 11
5.1 Einleitung 11
5.2 Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung 11
5.3 Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung 12
5.4 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung 12
5.5 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete 14
5.6 Ziele des Artenschutzes 14
5.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14
5.8 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung 14
5.9 Standortalternativenprüfung 21
5.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen 21
5.11 Zusätzliche Angaben 21
5.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung 22
5.13 Referenzliste 22
6 Flächenangaben 23

Anlagen

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

1 Grundlagen der Planung

1.1 Rechtsgrundlagen der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist,
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 24.02.2010, GVOBl. S. 301, zuletzt geändert am 27.05.2016, GVOBl. S. 162,
- Gesetz über die Landesplanung (Landesplanungsgesetz – LaplaG) vom 10.02.1996, GVOBl. Schl.-H. S.232, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.05.2015 (GVOBl S.132),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Molfsee möchte die Wiederansiedlung eines Lebensmittelmarktes in dem leerstehenden Nahversorgungszentrum an der Hamburger Chaussee 15 südlich der Ortsmitte ermöglichen. Dadurch soll die vorhandene Nahversorgungsstruktur sinnvoll gestärkt werden.

Das Vorhaben sieht einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² vor. Außerdem soll der vorhandene Backshop mit Gastronomie innerhalb des Änderungsbereichs mit ca.150 m² festgesetzt werden. Die Anlieferzone ist im rückwärtigen südlichen Bereich vorgesehen, angrenzend an einen Getränkemarkt und erschlossen durch die Hamburger Chaussee (L318). Die Stellplätze sind in Richtung Hamburger Chaussee (L318) angeordnet, so wie auch der überdachte Eingangsbereich im Nordosten (Windfang). Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen.

Bei einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² ist die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten, so dass das Vorhaben nur in einem Sondergebiet zulässig ist. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nachzugehen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans entsprechend zu ändern, da hier derzeit eine gemischte Baufläche dargestellt wird.

Um den geplanten Lebensmittelmarkt möglichst bald zu realisieren wurde bereits ein Baugenehmigungsverfahren in die Wege geleitet, welches eine Verkaufsfläche von 800 m² vorsieht, da für diese Größe keine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist. Um heutigen Standards in der Marktausstattung und Sortiment gerecht zu werden ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf

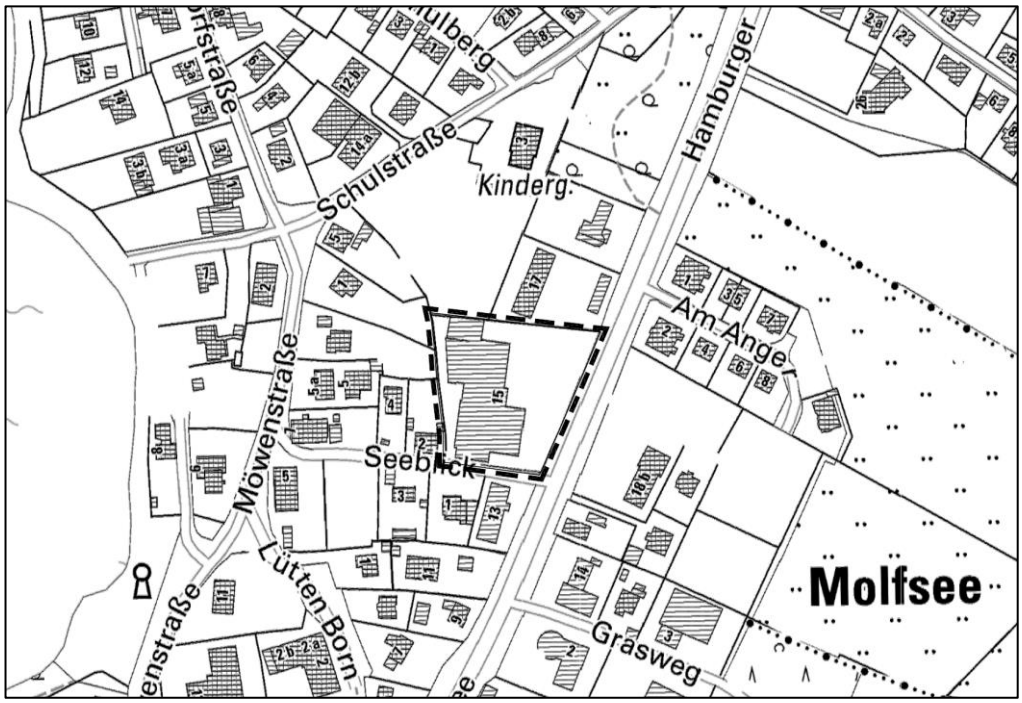

Abb.: Lage des Änderungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

1.000 m² erforderlich. Baulich wird dies durch das spätere Versetzen einer Leichtbauwand zwischen Verkaufsfläche und Lager umgesetzt.

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

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

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

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

Lage und Bestand

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

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

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

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

Der gesamte Änderungsbereich weist nutzungsbedingt bereits einen hohen Grad der Bodenversiegelung auf.

Abb.: Luftbild des Änderungsbereichs der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)

2 Planerische Rahmenbedingungen

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

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

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

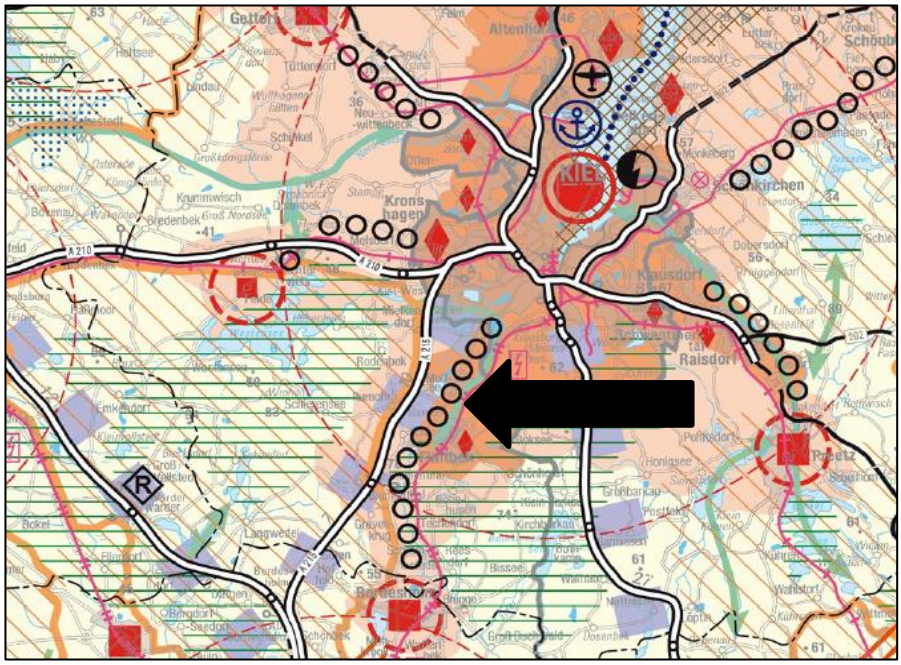

Abb.: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches

Regionalplan – Planungsraum III

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

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

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbandes.

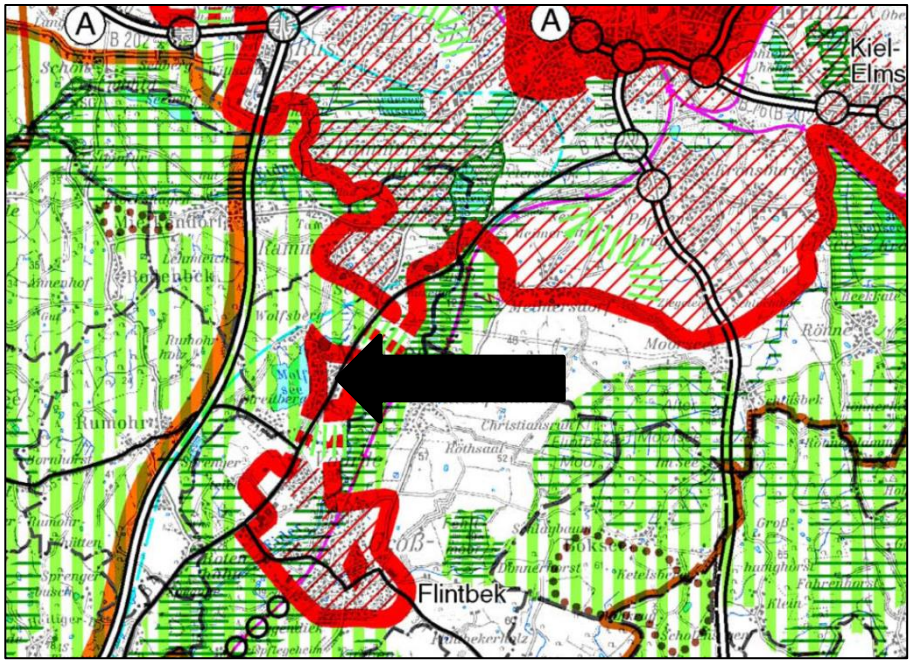

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungsraum 3: Schleswig-Holstein Mitte) mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereiches

Aspekte des Einzelhandels

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

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

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

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

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

Fazit

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

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

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Amts Molfsee ist seit dem 21.06.2006 rechtskräftig. Der Änderungsbereich wird im FNP als Teil einer gemischten Bauflächen (M) dargestellt, die weitere Teile entlang der Hamburger Chaussee umfassen. Im Norden und Westen grenzen Wohnbauflächen (W) an.

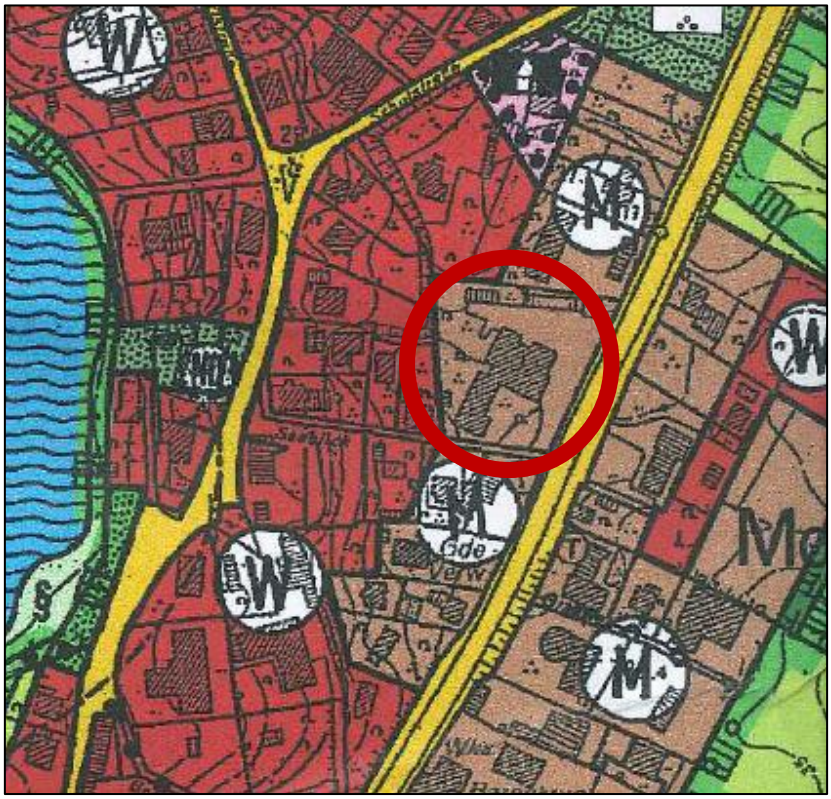

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Änderungsbereich rot markiert (ohne Maßstab)

Belange des Umweltschutzes

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

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

Boden

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

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

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

Wasser

Es sind weder Oberflächengewässer noch ein Wasserschutzgebiet betroffen.

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

Der Änderungsbereich hat für den Funktionsbereich Wasser nur eine geringe Bedeutung.

Luft und Klima

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

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

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

Orts- und Landschaftsbild

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

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

Arten und Lebensgemeinschaften / Vegetation

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

Der den Plangeltungsbereich westlich begrenzende linienhafte Strauch- und Gehölzbestand stellt laut Kartierung des Kreises Rendsburg-Eckernförde einen Lebensraum für die seltene Wasserfledermaus dar, die in dem dortigen Gehölzbestand geeignete Versteckmöglichkeiten vorfindet. Auf Grund dessen wurde ein tierökologisches Gutachten durch das Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg (Stand 31.07.2017) erstellt. Die Untersuchung ergibt, dass die vorhandenen Gehölze und Bebauungsstrukturen keine Strukturen mit Lebensraumpotential für Brutvögel oder Fledermäuse aufweisen. Innerhalb des Gehölzstreifens besteht grundsätzlich das Potenzial für Brutvorkommen von Vogelarten, die in Gehölzen frei brüten. Zu erwarten sind hier ausschließlich Vogelarten der Siedlungsbereiche, die allgemein häufig vorkommen und im Bestand ungefährdet sind. Diese Arten sind bei ihrer Brutplatzwahl flexibel und passen ihren Brutplatz an das jeweilige Habitatangebot an. Als Vogelarten der Siedlungsbiotope sind sie gegenüber Siedlungsnutzungen, die mit Lärm und Bewegung etc. durch Menschen etc. verbunden sind, relativ störungstolerant. Flugbewegungen von Fledermäusen im Änderungsbereich und angrenzenden Bereichen sind möglich. Zudem kann der vorhandene Gehölzstreifen als Tagesversteck für Fledermäuse dienen. Da Fledermäuse nicht auf bestimmte Orte als Tagesverstecke angewiesen sind, gelten sie nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des Artenschutzrechtes (§ 44 BNatSchG). Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen sind im Änderungsbereich aufgrund mangelnder geeigneter Strukturen unwahrscheinlich.

Altlasten

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

Kultur- und Sachgüter

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

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

Immissionsschutz

<u>Lärmimmissionen</u>

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

3 Städtebauliche Planung und Abwägung

Standortanalyse / Zusammenstellung des abwägungserheblichen Materials

Bestand:	ca. 0,53 ha gemischte Baufläche, bestehender, leerstehender Lebensmittelmarkt mit Stellplätzen, Zufahrt, Nebenanlagen
Lage und Erschließung:	Im Ortsteil Molfsee-Dorf, innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes, westlich der Hamburger Chaussee, Erschließung über Hamburger Chaussee
Bisherige Darstellungen des FNP:	Ca. 0,53 ha gemischte Baufläche
Neue Darstellung:	Ca. 0,53 ha sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Nahversorgung
Ziele der Raumordnung (RROP):	zentrales Siedlungsgebiet, Stärkung der Nahversorgungsfunktion
Naturschutz und Landschaftspflege (LRP):	Begrenzung der Bau- und Siedlungstätigkeit in die offene Landschaft, keine Darstellungen von besonders schützenswerten Bereichen für Arten und Lebensgemeinschaften sowie Eigenart, Vielfalt und Schönheit.
Landschaftsbild:	Innerörtlicher Planbereich, keine Bedeutung für das Landschaftsbild
Immissionsschutz:	immissionsschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Lärmbelastung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sind zu erwarten, Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans
Ortsbild, Denkmalschutz:	Das Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt; Denkmalschutz ist nicht betroffen.

Erläuterung der Planung

Das Vorhaben sieht einen neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² vor. Außerdem soll der vorhandene Backshop mit Gastronomie auf dem Änderungsbereich mit ca.150 m² festgesetzt werden. Die Anlieferzone ist im rückwärtigen südlichen Bereich vorgesehen, angrenzend an einen Getränkemarkt und erschlossen durch die Hamburger Chaussee (L318). Die Stellplätze sind in Richtung Hamburger Chaussee (L318) angeordnet, so wie auch der überdachte Eingangsbereich im Nordosten (Windfang). Darüber hinaus sind Fahrradstellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

3.1 Verkehr

Erschließung des Änderungsbereiches – Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

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

Zulieferverkehr

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

Stellplätze

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

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

3.2 Ver- und Entsorgung/ Entwässerung

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

3.3 Immissionsschutz

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

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

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die zugrunde gelegte Annahme mit einer Bewegungshäufigkeit N von 1,64 Bewegungen je m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde für die Situation in Molfsee ungünstig ist und damit auch die maximal mögliche Bewegung auf dem Kunden- Parkplatz auf der Grundlage bayerischen Parkplatzlärmstudie 2007 berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse liegen auf der sicheren Seite.

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

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

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

Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm/08.98 nach der Errichtung des neuen Lebensmittelmarktes gewährleisten zu können, sind im Rahmen des Bebauungsplans aktive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

3.4 Artenschutz

Das Vorkommen besonders geschützter Arten kann auf Grund der vorliegenden tierökologischen Untersuchung (für Ergebnisse siehe Kapitel 2 „Planerische Rahmenbedingungen“) ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG sind bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme (Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) nicht zu erwarten.

4 Aussagen zur Eingriffsregelung

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

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

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

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

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

5.2 Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

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

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

5.3 Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung

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

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

5.4 Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung bei der Planung

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Baugesetzbuch (BauGB)	§ 1 Abs. 6 a)-j) Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt und den Menschen und seine Gesundheit, ihrer Wechselwirkungen, Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abwässern, Nutzung erneuerbarer Energien, Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen etc. § 1a (2) Bodenschutzklausel: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. § 1a (3) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Innenbereich (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	§ 1 (1) "Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)." § 13 „Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.“ § 15 (1) „Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.“ § 15 (2) „Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“ § 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Innenbereich Erstellung eines Umweltberichtes (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachgesetz	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
	Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ § 34 (1) „Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Soweit ein Natura 2000-Gebiet ein geschützter Teil von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Absatz 2 ist, ergeben sich die Maßstäbe für die Verträglichkeit aus dem Schutzzweck und den dazu erlassenen Vorschriften, wenn hierbei die jeweiligen Erhaltungsziele bereits berücksichtigt wurden. Der Projektträger hat die zur Prüfung der Verträglichkeit sowie der Voraussetzungen nach den Absätzen 3 bis 5 erforderlichen Unterlagen vorzulegen.“ § 34 (2) „Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig.“ § 34 (3) „Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“	
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	§ 1 Es sollen nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert oder wiederhergestellt werden. „Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“	Überplanung von Flächen im städtebaulichen Innenbereich; (weitere Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	§ 1 (1) Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden § 50 "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."	Erstellung eines Schallschutzgutachtens (Berücksichtigung auf Bebauungsplan-Ebene)

Fachplanung	Umweltschutzziel	Berücksichtigung
Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)	Molfsee ist dem Ordnungsraum Kiel zugeordnet und liegt entlang der Siedlungsentwicklungsachse Kiel – Bordesholm sowie der Landesentwicklungsachse A215. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang	Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches
Regionalplan – Planungsraum III 2000	Molfsee ist dem Ordnungsraum Kiel zugeordnet und liegt entlang der Siedlungsentwicklungsachse Kiel – Bordesholm. Umweltschutzziel: Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf den baulichen Siedlungszusammenhang	Überplanung von Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches; Vermeidung von Inanspruchnahme weiterer Freiräume
Flächennutzungsplan (FNP)	Der FNP stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar.	Änderung des FNP durch Darstellung eines Sondergebiets
Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2000	Es werden keine standortspezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen. Unter dem Aspekt Siedlungen (5.1) wird festgestellt, dass eine Bau- und Siedlungstätigkeit in die offene Landschaft zu begrenzen ist (sparsamer Bodenverbrauch).	Die Planung steht der Vorgabe einer umweltverträglichen Nutzung des Gebietes erkennbar nicht entgegen.

5.5 FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

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

5.6 Ziele des Artenschutzes

Zur Untersuchung des Plangebietes und Umgebungsflächen nach Augenschein hinsichtlich Lebensraumpotenzial und aktuellen Vorkommen europäisch geschützter Tierarten und deren Lebensstätten durch Ortsbegehung, sowie eine Bewertung zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bei Umsetzung des Vorhabens wurde ein tierökologisches Kurzgutachten vom Büro Bartels Umweltplanung, Hamburg (Stand: 31.07.2017) erstellt.

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

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

5.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.8 Beschreibung des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planung

5.8.1 Tiere

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Tierwelt: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP, bestehende Nutzungen
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen <u>Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen/ Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die nur eine eingeschränkte Artenvielfalt sowie Lebensraumpotenzial der Fauna besitzen. Am westlichen Plangebietsrand ist laut Kartierung der UNB ein schützenswerter Strauch- und Gehölzstreifen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Wasserfledermaus und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG besonders geschützt. Im tierökologischen Kurzgutachten zum Bebauungsplan werden keine Brutplätze für Vögel, Wochenstuben oder Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt. <u>Vorbelastungen</u> Durch die bestehende Versiegelung und die Lage im Siedlungsbereich ist das Plangebiet in seiner Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Insgesamt ist das Potential als Lebensraum für alle Tierarten als gering einzuschätzen. Lediglich einzelne Gehölzstrukturen und der Strauch-Gehölzstreifen am westlichen Rand bilden einen potentiellen Lebensraum für Tiere.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; lediglich innerhalb der als Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellten Fläche werden geringfügig abweichende Eingriffsmöglichkeiten vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Artenschutzvorschriften sind im Rahmen der Planung grundsätzlich zu beachten.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

5.8.2 Pflanzen und Biotope

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Pflanzenwelt: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP, bestehende Nutzungen
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen Innerhalb des Plangebiets sind mehrere kleinkronige Laubbäume im Bereich der Stellplatzanlage vorhanden. Der Großteil der Laubbäume stellt sich als junger Baumbestand dar, der im Zuge der Realisierung des vorhandenen Lebensmittelmarktes zu dessen Eingrünung gepflanzt wurde. Darüber hinaus ist am westlichen Plangebietsrand ein Strauch- und Gehölzstreifen vorhanden, der laut Kartierung der UNB als Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Wasserfledermaus und nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzuordnen ist. In der Umgebung des Plangebietes bis 2 km Abstand liegen keine FFH-Gebiete und keine EU-Vogelschutzgebiete. (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete bilden das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000). Da Beeinträchtigungen eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB durch den Bebauungsplan auszuschließen sind, wird mit Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG nicht notwendig. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Das Plangebiet weist überwiegend Flächen auf, die im Biotopwert von sehr geringer bzw. weitgehend ohne Bedeutung sind. Der am westlichen Plangebietsrand vorhandene Strauch- und Gehölzstreifen ist als besonders schützenswert einzustufen und als empfindlich gegenüber der Planung bzw. dem konkreten Vorhaben einzuschätzen, wird jedoch durch Festsetzungen im Bebauungsplan entsprechend geschützt. Weitere, besonders schützenswerte Strukturen sind nicht vorhanden. Es befinden sich keine Naturdenkmale im Plangebiet. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist demnach insgesamt als gering einzuschätzen. <u>Vorbelastungen</u> Durch die bestehende Versiegelung und die Lage im Siedlungsbereich ist das Plangebiet in seiner Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bereits stark eingeschränkt. Insgesamt ist das Potential als Lebensraum für alle Tierarten als gering einzuschätzen. Lediglich einzelne Gehölzstrukturen und der Strauch-Gehölzstreifen am westlichen Rand bilden einen potentiellen Lebensraum für Tiere.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; lediglich innerhalb der als Sondergebiet „Nahversorgung“ dargestellten Fläche werden geringfügig abweichende Eingriffsmöglichkeiten vorbereitet.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Artenschutzvorschriften sind im Rahmen der Planung grundsätzlich zu beachten.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

5.8.3 Fläche und Boden

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Bodentypen, Bodenarten, Geotope: Landwirtschafts- und Umweltatlas, Aussagen LRP Altlasten und Altablagerungen: Landwirtschafts- und Umweltatlas, ausgeübte und frühere Nutzungen soweit bekannt
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen Naturraum: Schleswig-Holsteinisches Hügelland, Hüttener und Duvenstedter Berge Geologie: Moränenmaterial Bodenart: Pseudogley bis Parabraunerde (aus Fließerde) über Geschiebelehm /-mergel. Hervorgegangen aus der Weichsel-Kalkzeit, mergeliges Lockergestein und Stauwasserboden. <u>Überplanter Bereich</u> Das Plangebiet ist bereits Siedlungsbereich. Es werden keine bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche oder Grün- und Freiflächen mit für Bebauung vorgesehenen Flächen überplant. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Der betroffene Boden ist auf Grund der Vorbelastungen und Lage größtenteils von geringer Bedeutung. Insgesamt ist die Empfindlichkeit als gering einzustufen. <u>Vorbelastungen</u> Der Boden im Plangebiet ist auf der durch das konkrete Vorhaben betroffenen Fläche aufgrund der vorhandenen Nutzungen sowie dem bestehenden hohen Versieglungsgrad bereits beeinträchtigt. Die Vielfalt und Zahl von Bodenlebewesen ist dadurch bereits stark eingeschränkt. Es ist davon auszugehen, dass durch die intensive Nutzung Gefüge und chemisch-physikalische Eigenschaften der Böden beeinträchtigt sind. Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Durch die Planung wird keine zusätzliche Versiegelung des Plangebietes ermöglicht, als nicht schon im Bestand vorhanden ist.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Minimierung von Erdmassenbewegungen; ein Gleichgewicht von Bodenabtrag und Bodenauftrag soll angestrebt werden.

	Maßnahmen zum Schutz des Mutterbodens entsprechend § 202 BauGB: Trennung des Bodenaushubes bei Bauarbeiten in Ober- und Unterboden, damit eine spätere Wiederherstellung des ursprünglichen Bodenaufbaues erreicht werden kann.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich; insbesondere werden keine zusätzlichen flächenhaften Ausgleichserfordernisse ausgelöst.

5.8.4 Wasser

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Grundwasser: Landwirtschafts- und Umweltatlas Oberflächenwasser: Landwirtschafts- und Umweltatlas Altlasten und Altablagerungen: Landwirtschafts- und Umweltatlas, aus-geübte und frühere Nutzungen soweit bekannt
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	<u>Fachplanungen</u> LRP: keine standortspezifischen Aussagen Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebiets (Ebene 2). Grundwasserkörper: HGWL, tiefe Grundwasserkörper, gefährdete Grundwasserkörper Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u> Angesichts der vorhandenen Nutzung ist hinsichtlich des Funktionsbereiches Wasser anzunehmen, dass das Plangebiet als überwiegend eingeschränkt wertvoll anzusehen ist, erhebliche Beeinflussungen sind somit nicht zu erwarten. <u>Vorbelastungen</u> Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die vorhandene Nutzung als Stellplatzfläche und ehemals gewerbliche genutzte Fläche.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Da durch die Planung nicht mehr Oberflächen versiegelt werden können, als im Bestand bereits vorhanden, ist sind erhebliche Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt durch die Planung (Verminderung der Grundwasserneubildung, Erhöhung des Oberflächenabflusses) nicht absehbar.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Reduzierung der Versiegelung durch sparsamen Umgang mit der Erschließung (Weiternutzung der Bestandsstrukturen)
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

5.8.5 Luft und Klima

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Makroklima, Mikroklima, Frisch- / Kaltluftentstehung, Klima beeinflussende Faktoren: LRP, Landwirtschafts- und Umweltatlas Emissionsquellen: Flächennutzungsplan
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. <u>Empfindlichkeit der Umweltmerkmale</u>

	Für die Schutzgüter Luft und Klima hat das Plangebiet auf Grund seiner Lage und Topografie nur eine geringe Bedeutung. Die vorhandenen Gehölze tragen geringfügig zur Frischluftentstehung bei. Vorbelastungen Vorbelastungen des Mikroklimas bestehen aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges mit hohem Anteil versiegelter Flächen.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Das Mikroklima wird durch die Planung nicht beeinflusst, da keine zusätzliche Flächenversiegelung ermöglicht wird.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	-
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

5.8.6 Landschafts- und Ortsbild

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Landschaftsbild: LRP/LP Ortsbild: eigene Bestandsaufnahme
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Fachplanungen LRP: es gibt keine standortspezifischen Aussagen Überplanter Bereich und Umfeld Landschaftsbild: da der Planbereich innerörtlich liegt, hat er keine Bedeutung für das Landschaftsbild. Ortsbild: heterogene Bebauungsstruktur, Plangebiet liegt in einen Verbundbereich mit ergänzenden Dienstleistungs- und Einzelhandelsstrukturen an einer Hauptverkehrsstraße (L318) Empfindlichkeit der Umweltmerkmale Eine Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb von Siedlungsflächen nicht gegeben. Das Ortsbild ist auf Grund seiner Heterogenität im Umfeld des Plangebietes als wenig empfindlich gegenüber der Planung zu bewerten. Vorbelastungen Vorhandene Beeinträchtigung des Stadt- bzw. Landschaftsbilds durch die vorhandene Nutzung und Bebauung.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Bei Durchführung der Planung wird der Umweltzustand insgesamt nicht wesentlich verändert; die Auswirkungen auf das Ortsbild werden insgesamt als unerheblich bewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	-
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

5.8.7 Mensch und Gesundheit

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Immissionsschutz, Landwirtschaft, Erholung, Verkehr, Infrastruktur, sonstige Flächennutzungen und Raumfunktionen: RP, FNP, Schalltechnische Untersuchung
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Fachplanungen RP: innerhalb der Siedlungsachse Kiel – Bordesholm, Lage an überregionaler Straßenverbindung, Hamburger Chaussee (L318) Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Naherholung. Überplanter Bereich und Umfeld Potentielle Immissionsquellen sind durch den bestehenden Lebensmittelmarkt innerhalb des Plangebiets mit seiner Stellplatzanlage und den zugehörigen Pkw-Bewegungen vorhanden. Von der geplanten Nutzung gehen Schallimmissionen aus, von denen die angrenzende Wohnbebauung betroffen ist. Der Schutzanspruch der im Umfeld befindlichen Wohngebäude richtet sich nach der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Immissionsortes, hiernach sollten gemäß TA Lärm/08.98 in allgemeinen Wohngebieten 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts bzw. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in Mischgebieten nicht überschritten werden. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale Das Schutzgut Mensch und Gesundheit ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als empfindlich gegenüber der Planung bzw. dem konkret geplanten Vorhaben einzustufen. Vorbelastungen Eine Vorbelastung besteht durch die Lage innerhalb des Siedlungsbereichs an der Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Erhebliche Auswirkungen aus das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind auf Grund von Lärmbelastungen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	Siehe Festsetzungen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

5.8.8 Kultur- und Sachgüter

Untersuchungsrahmen und vorhabenbezogene Untersuchungen	Baudenkmale, Bodendenkmale, archäologische Kulturdenkmale: LRP
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Überplanter Bereich und Umfeld Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale und archäologische Interessensgebiete sind nicht festzustellen.

	Es befinden sich zudem keine Baudenkmale im Plangebiet; Hinweise auf die Betroffenheit von Baudenkmalen liegen nicht vor. Empfindlichkeit der Umweltmerkmale Das Plangebiet ist in Hinsicht auf Kultur- und Sachgüter insgesamt als wenig empfindlich gegenüber der Planung einzustufen. Vorbelastungen Vorbelastungen bestehen durch die gegenwärtigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung.
Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Da es sich bei der Planung in Bezug auf die umweltrelevanten Belange um eine Bestandsabsicherung und Änderung von ehemals intensiv baulich/gewerblich und verkehrlich genutzten (Bau-)flächen im Bestand handelt, käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keiner wesentlich abweichenden Entwicklung des Umweltzustands als bei Durchführung der Planung.
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Es sind keine Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Eingriffen	-.
Maßnahmen zum Ausgleich	Ausgleichsmaßnahmen sind erkennbar nicht erforderlich.

5.8.9 Wechselwirkungen

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeit der Standortverhältnisse, d.h. der Ausprägung der Boden- und Wasserverhältnisse sowie des Kleinklimas, und der Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt können Wechselwirkungen auftreten. Im Rahmen der Planung relevant sind die folgenden Wechselwirkungen:

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

5.8.10 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Umweltbelang	Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens	Erheblichkeit
Tiere	Verlust von Lebensräumen (Versiegelung) Neuschaffung von Lebensräumen (Neuanpflanzungen im Plangebiet)	• •
Pflanzen und Biotope	Verlust von Biotopen Neuanpflanzung von Gehölzen im Plangebiet	• •
Fläche und Boden	Verlust von Böden und Bodenfunktionen durch Versiegelung Beeinträchtigung von Böden durch Verdichtung, Umlagerung, Veränderung des Bodenaufbaus insbesondere während der Bauphase	• •
Wasser	Verringerung der Grundwasserneubildung Erhöhter Abfluss von Oberflächenwasser	• •
Klima / Luft	Verlust von Frisch- und Kaltluftentstehungsflächen Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr	• •
Landschafts- und Ortsbild	-	
Mensch und Gesundheit	zusätzliche Verkehrsimmissionen zusätzliche Lärmbelästigung der umliegenden Wohnbebauung	- -
Kultur- und Sachgüter	ggf. Zerstörung archäologischer Fundstätten	•
Wechselwirkungen	Biotopverlust > Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen, Verkehrsbelastung > Immissionsbelastung der umliegenden Wohnbebauung	•

- erheblich • nicht erheblich + voraussichtlich positive Wirkung

5.9 Standortalternativenprüfung

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

5.10 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Auf Grund der Lage des Plangebietes sowie die durch die Planung ermöglichten Nutzungen ist eine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen nicht erkennbar.

5.11 Zusätzliche Angaben

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten

Die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Umweltauswirkungen erfolgte nach Ortsbesichtigung des Plangebietes. Als Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen wurden insbesondere auf den Landschaftsrahmenplan sowie den Landwirtschafts- und Umweltatlas S-H zurückgegriffen.

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

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring gemäß § 4c BauGB dient der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen im Rahmen der Plandurchführung. Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen sollen so frühzeitig ermittelt werden, damit gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da im Zuge der Planung keine Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist ein Monitoring in diesem Verfahren nicht notwendig.

5.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das ca. 5.350 m² große Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Molfsee, im direkten Anschluss an die Hauptverkehrsstraße Hamburger Chaussee (L318). Innerhalb des Plangebietes besteht ein leerstehender Lebensmittelmarkt, der im Zuge der Planung abgerissen und neugebaut werden soll.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist im Großteil bereits durch den leerstehenden Lebensmittelmarkt mit Stellplatzanlage und Zufahrt bebaut. Geplant ist ein Abriss und Neubau an gleicher Stelle. Das Plangebiet wird als (sonstiges) Sondergebiet „Nahversorgung“ im Flächennutzungsplan dargestellt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vorhandenen Nutzung sind durch Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung zukünftig geringe, über den Bestand hinausgehende Umweltauswirkungen zu erwarten. Erhebliche Umweltauswirkungen können durch Lärmbelastung durch zusätzlichen Verkehr innerhalb des Plangebietes entstehen. Diese werden durch die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) im Rahmen des Bebauungsplans vermieden.

Die Schutzgüter Tiere sowie Pflanzen und Biotope können ggf. durch das Roden einzelner Gehölze beeinträchtigt werden. Gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG wird bei Berücksichtigung der im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (Ausschlussfrist für Gehölzbeseitigung) nicht verstoßen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Erhebliche Auswirkungen auf andere Schutzgüter werden durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorbereitet. Durch die Planung werden die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Landschafts- und Ortsbild sowie Kultur- und Sachgüter nicht erheblich beeinflusst.

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt auf bereits intensiv genutzten Flächen.

5.13 Referenzliste

Folgende Unterlagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen stehen zur Verfügung:

- Übergeordnete Planungen: Regionalplan, Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan
- Schalltechnische Untersuchung Bauvorhaben: Neubau eines Penny-Marktes, von Planungsbüro für Lärmschutz, Stand Februar 2017
- Tierökologisches Kurzgutachten, BV Penny-Markt, Bebauungsplan 36, Hamburger Chaussee 15, von Bartels Umweltplanung, Hamburg, Stand 31.07.2017.

6 Flächenangaben

Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“	0,53 ha
Gesamtgröße	**0,53 ha**

Die Planung wurde ausgearbeitet von der Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH, Hamburg, im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Molfsee.