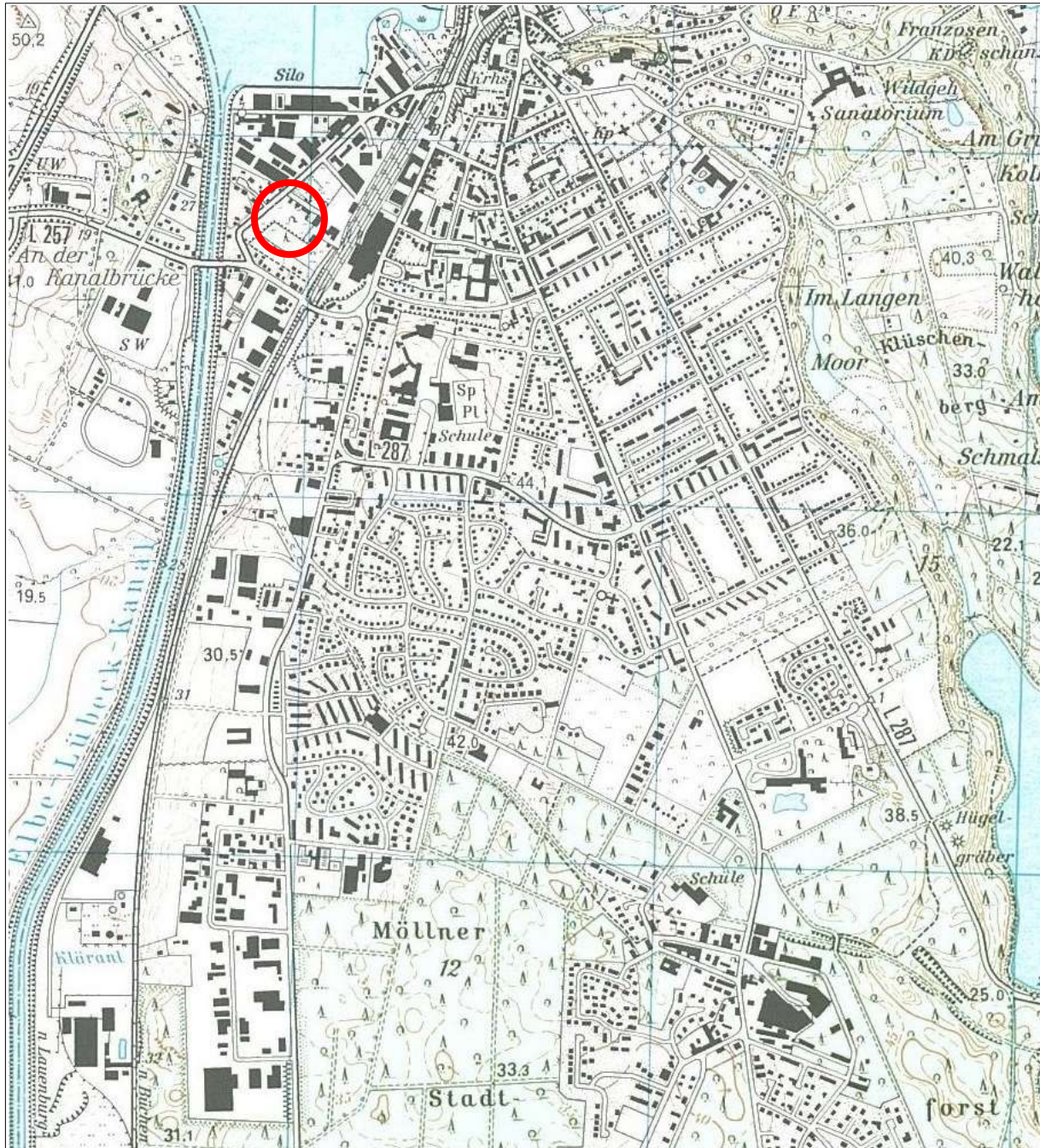




Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Mölln

für das

Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

**INHALT**

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	5
4	PLANUNGSINHALT	6
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2	Gestaltung	7
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	7
5.1	Geschützte Biotope	7
5.2	Eingriffsregelung.....	7
5.3	Baumschutz.....	9
6	ARTENSCHUTZ.....	11
7	WALD	12
8	KLIMASCHUTZ	13
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	17
10	ALTLASTEN	18
11	DENKMALSCHUTZ.....	19
12	ERSCHLIEßUNG.....	19
13	VER- UND ENTSORGUNG	20
14	STÖRFALLBETRIEB.....	21
15	KOSTEN.....	21
16	BESCHLUSS.....	21

des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen damit gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen aus. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 33. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.04.2021; M 1 : 1000).



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Nordosten durch eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie das Wasserwerk begrenzt. In südöstliche Richtung schließt der Bereich einer durch die Stadtwerke genutzten Lagerhalle an. Entlang der südwestlichen Grenze erstrecken sich gärtnerisch genutzte Bereiche sowie Waldflächen. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung.

Das Plangebiet selbst ist derzeit durch einen teilweise als Schafweide genutzte Wiesen- sowie eine Waldfläche geprägt. Ebenfalls Teil des Planbereiches ist der sich vor dem geplanten Kindertagesstättengrundstück befindliche Abschnitt der Alt-Möllner-Straße.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 124 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Stadt Mölln benötigt im Krippen- sowie im Elementarbereich dringend Kindertagesstättenplätze.

Derzeit sind bereits 42 Möllner Kinder in Kindertagesstätten in Nachbargemeinden untergebracht. Zum 01.08.2021 standen 66 Krippen- und 64 Elementarkinder auf der Warteliste der Stadt Mölln. Durch den Neubau des Polleyn- sowie eines Naturkindergartens können künftig zwar 1 Krippengruppe sowie 2 Gruppen im Elementarbereich zusätzlich geschaffen werden, beide reichen aber nicht aus, um den derzeitigen Bedarf zu decken.

Durch den Bau der neuen Firmenzentrale der Vereinigten Stadtwerke in Ratzeburg wird das sich östlich der Alt-Möllner-Straße befindliche Stadtwerkegelände künftig nicht mehr entsprechend genutzt und steht in weiten Teilen anderen Nutzungen zur Verfügung. Im Hinblick auf die beschriebene Situation sowie die durch die geplante „Hafenentwicklung“



zusätzlich erforderlich werdende Schaffung von Kindertagesstättenplätzen erscheint die Ansiedlung einer Kindertagesstätte in Hafennähe an der Alt-Möllner-Straße auf dem Stadtwerkgelände städtebaulich sinnvoll.

Planerisch sollen, um eine städtebauliche Einheit zu definieren, die Gesamtfläche der Stadtwerke sowie angrenzende Bereiche unter teilweiser Einbeziehung der Alt-Möllner-Straße über eine Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 73 im Rahmen einer 4. Änderung sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 in der Folge überplant werden.

Über die übrigen für eine Nachnutzung in Frage kommenden Teilflächen werden seitens der Stadtwerke unter Berücksichtigung der geplanten Kindertagesstättennutzung derzeit mit diversen Interessenten entsprechende Verhandlungen geführt. Da dieser Prozess noch eine Zeit andauern wird und um den zeitnahen Bau der benötigten Kindertagesstätte zu gewährleisten, soll die für die Realisierung notwendige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 vorgezogen werden.

Ziel der Planaufstellung ist somit die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer Kindertagesstätte.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für die Kindertagesstättennutzung zur Verfügung stehende Fläche wird als Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt.

Die hier geplante Kindertagesstätte ist in zwingend zweigeschossiger und offener Bauweise für 9 Gruppen mit insgesamt 140 Plätzen geplant. In Verbindung mit der festgesetzten Höhe von ca. 10 m soll innerhalb des Plangebietes ein an die Bebauung der Umgebung angepasstes Gebäude entstehen. Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Durch diese geringe Baudichte wird das Ziel verfolgt, ein dem städtischen Charakter angemessenes Erscheinungsbild unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Sowohl der derzeit als Verkehrsfläche genutzte Bereich der Alt-Möllner-Straße als auch ein ca. 6 m breiter Streifen des angrenzenden Grundstückes werden im Hinblick auf den geplanten Ausbau der Alt-Möllner-Straße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche soll weiterhin als zweite Zuwegung der Erschließung des Wasserwerkes dienen.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich sollen ca. 4250 m² der südlich angrenzenden derzeitigen Waldfläche in ein naturnahes Feldgehölz umgebaut und eingezäunt werden. Der Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Durch den Erhalt des Großbaumbestandes, die Pflanzung neuer Bäume im Bereich der Stellplatzfläche sowie die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der südlichen Plangebietsgrenze soll eine entsprechende Durch- und Eingrünung des Plangebietes gewährleistet werden.



4.2 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachformen sowie der Außenwandgestaltungen der baulichen Anlagen sind dem bestehenden Siedlungsbild in diesem Bereich angepasst, so dass sich die geplante Bebauung entsprechend einfügen kann. Die Vorgaben ermöglichen darüber hinaus die Umsetzung einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung.

Darüber hinaus tragen die im Bereich der Stellplatzfläche vorgesehenen Pflanzungen zu einer angemessenen Grüngestaltung der Fläche bei.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Geschützte Biotope

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangeltungsraumes nicht vorhanden.

5.2 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Durch die vorliegende Planung entsteht eine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung. Die Gemeinden sind jedoch im Rahmen dieser Verfahrensart von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit.

Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume sowie der Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG.

Schutzgut Boden und Wasser

Gegenüber der Bestandssituation (siehe Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 124 Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 13.08.2021; M 1 : 1000) ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Erhöhung der Oberflächenversiegelung um ca. 2280 m². Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden bzgl. der o. g. Schutzgüter folgende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Stellplätze, Geh- und Fahrflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.



- Alle Dächer, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen. Es wird hier die Kombination von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung empfohlen.

Schutzgut Klima / Luft

Nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (siehe Anlage 2 - artenarmes bis mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung sind für die als Nadelwald festgestellten Flächen zu erwarten. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden folgende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Weitestgehender Erhalt des Laubbaumbestandes innerhalb des Plangebietes
- Erhalt des Hangbewuchses innerhalb der als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiches; die Fläche ist gegenüber dem geplanten Bereich für die Kindertagesstätte abzuzäunen
- Umsetzung einer Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes für einen gemäß Baumschutzsatzung geschützten zu fällenden Baum
- Pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze ist innerhalb der jeweiligen Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind nachstehender Tabelle (gem. Baumschutzsatzung) unter Ziffer 5.3 zu entnehmen.
- Anlage einer im Rahmen der Waldumwandlung erforderlichen 2,13 ha großen Ersatzwaldfläche auf Flächen in den Kreisen Stormarn und Bad Segeberg (siehe Ziffer 7)



Tiere

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist aufgrund der Raumausstattung nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden folgende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Die Wahl der zu verwendenden Farben und Materialien bei der Fassadengestaltung ist dem bestehenden Siedlungsbild in diesem Bereich angepasst, so dass sich die geplante Bebauung entsprechend einfügen kann.
- Weitestgehender Erhalt des Laubbaumbestandes innerhalb des Plangebietes
- Erhalt des Hangbewuchses innerhalb der als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche; die Fläche ist gegenüber dem geplanten Bereich für die Kindertagesstätte abzufrieden
- Umsetzung einer Ersatzpflanzung innerhalb des Plangebietes für einen gemäß Baumschutzsatzung geschützten zu fällenden Baum
- Pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze ist innerhalb der jeweiligen Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.3 Baumschutz

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde eine Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen in und in der Nähe des Plangebietes mit Stammdurchmessern größer 35 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb und innerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz durchgeführt (siehe Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 124 Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 13.08.2021; M 1 : 1000). Damit sind auch alle sich innerhalb des Plangebietes befindlichen, gem. Landesnaturschutzgesetz sowie gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume erfasst.

Im Ergebnis ermöglicht die vorliegende Planung einen fast vollständigen Schutz des zu erhaltenden und dem Ortsbild entsprechenden Baumbestandes. Dieser ist in der



Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt und bei Abgang durch entsprechende standortgerechte Ersatzpflanzungen als Hochstamm zu ersetzen.

Aufgrund der für den Betrieb des Wasserwerkes erforderlichen Zufahrt (mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche), die gleichzeitig als Parkplatzauffahrt dienen soll, ist es erforderlich, eine gemäß rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützte Linde an der Alt-Möllner-Straße zu fällen. Der zu fällende Baum ist durch eine Neupflanzung auf dem betroffenen Grundstück zu kompensieren. Als Ersatzpflanzung ist eine standortgerechte Laubgehölzart als Hochstamm mit Pflanzqualität von mindestens 16/18 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Mögliche einzusetzende Arten sind nachstehender Tabelle (gem. Baumschutzsatzung) zu entnehmen:

Deutscher Name	Botanischer Name	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	In Sorten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	In Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	In Sorten
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	In Sorten
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	In Sorten
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	In Sorten
Esche	<i>Fagus excelsior</i>	In Sorten
Wildapfel / „Kulturapfel“	<i>Malus sylvestris</i>	In Sorten
Aspe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	<i>Prunus avium</i>	In Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	<i>Pyrus communis</i>	In Sorten
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	In Sorten
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	In Sorten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	In Sorten
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	In Sorten
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	In Sorten
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	In Sorten
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	In Sorten
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	
Pflaume / Zwetsche	<i>Prunus domestica</i>	In Sorten
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	In Sorten
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	
Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	In Sorten
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	In Sorten
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	In Sorten
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, die offene Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt bzw. als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig.

Die Bäume inklusiv Wurzelraum sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase vor Beschädigung fachgemäß durch einen 2 m hohen ortsfesten Bauzaun zu schützen.

Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäumen einzurichten.



Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

6 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet und seine Umgebung liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (siehe Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG – B-Plan 124 der Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 26.09.2021).

Im Ergebnis besitzt das Planvorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht einen erheblichen Einfluss auf Vogel- und Fledermausarten. Insbesondere durch die geplante Rodung des Waldstücks wird der Lebensraum für alle dort vorkommenden Waldvogel- und Waldfledermausarten vernichtet. Durch die geplanten Gehölzfällungen kommt es zum Eintreten des Störungs- und Schädigungsverbotes gem. § 44 BNatSchG.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden daraus abgeleitet und sind umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt der Alteiche und der Kastanien am Waldrand sowie einzelner Laubbaumgruppen als mögliche Brutplätze für vorkommende Brutvogelarten und als Quartier für Fledermäuse
- Erhalt fast aller Linden an der Alt-Möllner-Straße sowie der Birke und der Obstbäume auf der Wiese als Brut- und Quartierstandorte; Schutz der Wurzeln der Linden an der Alt-Möllner-Straße vor Bodeneingriffen
- Erhalt des Hangbewuchses innerhalb des als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiches; die Fläche ist gegenüber dem geplanten Bereich für die Kindertagesstätte abzuzäunen
- Gehölze dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. beseitigt werden. Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Nester und Quartiere baumbewohnender Fledermäuse nicht besetzt sind, ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind umzusetzen.
- Vorhandene Fledermaus- und Vogelkästen sind, sofern sie nicht am aktuellen Standort bleiben können, im Winterhalbjahr an geeignete Plätze umzuhängen; eine Umplatzierung darf nicht während der Brutzeit erfolgen; vor einer Umplatzierung ist jeder Kasten auf Besatz zu kontrollieren

Ausgleichsmaßnahmen:

- Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich werden ca. 4250 m² der derzeitigen Waldfläche in ein naturnahes Feldgehölz mit überwiegendem Laubgehölzanteil umgebaut und eingezäunt. Die Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie soll so angelegt werden, dass sich eine entsprechende Kraut-, Strauch- und Baumschicht ausbilden



kann. Dazu werden die Nadelgehölze entfernt und entsprechende Bäume und Sträucher neu gepflanzt. Für die Baumpflanzungen sind Hainbuche, Eiche, Eberesche, Ebereschen sowie Obstbaumarten zu verwenden. Die Strauchschicht soll sich aus Hasel, Schneeball, Eibe, Weißdorn, Schlehe und Hainbuche zusammensetzen.

- Es sind insgesamt 20 Vogelkästen an geeigneten Bäumen im Plangebiet und in der Nähe des Planbereiches anzubringen und auf Dauer zu erhalten. Es sind hierbei Meisenkästen in mindestens zwei unterschiedlichen Modellen aus Holzbeton und Starenkästen aus Holz oder Holzbeton zu verwenden.

Es sind insgesamt 10 Fledermauskästen an geeigneten Bäumen im Plangebiet und in der Nähe des Planbereiches anzubringen und auf Dauer zu unterhalten. Als Ersatz für Baumhöhlen sind Holzbeton-Rundkästen zu verwenden, Flachkästen aus Holz oder Holzbeton sind als Ersatz für abgespaltene Rinden anzubringen.

Der entsprechende Baumbestand ist Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 124 Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 13.08.2021; M 1 : 1000 zu entnehmen. Dabei sollte in der Nähe zu den Fledermauskästen auch immer ein Vogelkasten aufgehängt werden, um den Konkurrenzdruck zu vermeiden. Pro Baum sind dabei maximal 2 Kästen, wie z. B. ein Vogel- und ein Fledermauskasten oder ein Meisen- und ein Starenkasten, anzubringen. Mit Ausnahme der Fledermaus-Flachkästen sind die Kästen jährlich zu reinigen.

- Der externe artenschutzrechtliche Ausgleich konnte bis zum Zeitpunkt der Fassung des Satzungsbeschlusses im Bauausschuss noch nicht abschließend geklärt werden. Dieser muss vor Baufeldräumung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sein.

Um artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Ausführungsplanung zu vermeiden, ist das Vorhaben durch eine Umweltbaubegleitung zu beaufsichtigen. Hierbei ist besonders die Begleitung jeglicher Rodungsarbeiten sowie die sachgerechte Unterhaltung bzw. Anbringung der Vogel- und Fledermauskästen erforderlich.

7 WALD

Die vorliegende Planung weist Flächen für Gemeinbedarf (Krippen- und Kindertagesstätten) auf den Flurstücken 295/204 und 771 aus. Das Flurstück 771 ist überwiegend bewaldet.

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Der hier vorhandene Wald besteht überwiegend aus Fichte und ist aufgrund der Bestockungsart und des Gesamtzustandes als brandgefährdet und vermindert standfest zu beurteilen. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 nach Aussage der Unteren Forstbehörde nicht gegeben.

Für die Waldfläche wurde darüber hinaus gehend eine forstgutachterliche Beurteilung erstellt (siehe Anlage 4: Forstfachliche Beurteilung eines Waldes an der Alt-Möllner-Straße in 23879



Mölln; Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Bezirksförsterei, Dirk Sauer; 08.02.2022). Für den Nadelbaumbestand ist demnach von einer hohen Anfälligkeit für Sturmereignisse und für einen Borkenkäferbefall auszugehen. Der Waldfläche wird aufgrund ihres mäßigen Zustandes, der Insellage, der geringen Flächengröße und seiner mangelhaften Struktur nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich der Waldfunktion zugeordnet. Sie besitzt deshalb einen vergleichsweise geringen Erhaltungswert.

Durch die vorliegende Planung wird Wald für den erforderlichen Waldabstand in Anspruch genommen. Hierfür wird die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der isolierten Lage der Waldfläche forstbehördlicherseits in Aussicht gestellt.

Die neben der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche verbleibende Restwaldfläche ist nach Aussage der Unteren Forstbehörde zu klein, um weiterhin als Wald im Sinne des LWaldG zu gelten. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, den gesamten Waldbestand umzuwandeln. Die entsprechende Fläche wurde durch die Untere Forstbehörde mit einem Umfang von ca. 7500 m² ermittelt und muss aufgrund des Alters des Fichtaltholzes im Verhältnis 1 : 3 ausgeglichen werden. Die entsprechenden Ersatzwaldflächen sollen in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde mit 1,03 ha durch das Flurstück 2 tlw., Flur 6, Gemarkung Blumendorf im Kreis Stormarn sowie durch das Flurstück 101, Flur 5, Gemarkung Wensin mit 1,1 ha in Wensin im Kreis Segeberg nachgewiesen werden.

Eine Genehmigung der Waldumwandlung nach § 9 Landeswaldgesetz kann nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde nach Bestandskraft des Bebauungsplanes erteilt werden.

8 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 (5) Satz 2 sowie in § 1a (5) BauGB der Grundsatz verankert, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten muss.

Vor diesem Hintergrund und anlässlich der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln am 20.06.2019 wurde vor dem Hintergrund der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2015 sowie dem 21.04.2022 beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Mölln für das vorliegende Baugebiet nachfolgendes Konzeption entworfen. Das Klimaschutzkonzept ist hier im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend berücksichtigt.

Standortwahl	
<i>Ökologische Faktoren</i> - im Sinne des Natur und Umweltschutzes -	keine Schutzgebiete betroffen
<i>Städtebauliche Faktoren</i>	Südliche Anbindung an vorhandene Bebauung
<i>Verkehrsanbindung</i>	ÖPNV Anbindung – 6 bzw. 9 Minuten zu den Bushaltestellen „Am Lausebusch“ und „Bahnhof“

Energetische Anforderungen	
<i>Ausrichtung der Gebäude</i>	Ausrichtung des Gebäudes zur Optimierung solarer Erträge durch Stellung der baulichen Anlage (größtmögliche



	Südausrichtung) durch Zuschnitt des Baufensters sowie energetische Vorgaben
<i>Vermeidung der Verschattung</i>	<p>Da es sich um die Errichtung nur eines Gebäudes handelt, ist eine gegenseitige Verschattung baulicher Anlagen nicht möglich.</p> <p>Der südlich der geplanten Bebauung liegende Nadelwald soll in ein naturnahes Feldgehölz umgewandelt werden. Nadelwälder werden durch Laubgehölze ersetzt. Durch den künftig damit auf der Fläche verbundenen Laubabwurf der Gehölze im Winter, werden Verschattungen für das geplante Gebäude reduziert.</p>
<i>Kompaktheit</i>	<p>Steigerung der Gebäudekompaktheit durch</p> <ul style="list-style-type: none">- Festsetzung einer zwingenden 2-Geschossigkeit;
<i>Energetische Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzung eines Verbotes zur Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung innerhalb des Plangebietes- <p>Das Verbot eines Anschlusses an mit fossilen Brennstoffen betriebene Blockheizkraftwerke außerhalb des Plangebietes soll vertraglich geregelt werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Die nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). <p>Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer in qm der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar sind die Teile der Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile in qm abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.- Erheblich beschattete Teile der Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere im Bebauungsplan festgesetzte Bäume- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie



	<p>Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).</p> <p>Die entsprechende Nutzung der Anlagen soll vertraglich geregelt werden.</p> <p>Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden</p>
--	---

Im erstellten Klimaschutzkonzept der Stadt Mölln wird das Ziel verfolgt, eine umfassende Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2030 in den Bereichen zu erzielen, in denen die Stadt direkten Einfluss hat. In den Bereichen mit begrenzten oder indirekten Einflussmöglichkeiten wird auf eine stufenweise Herangehensweise gesetzt, die ein Zwischenziel von 77% Klimaneutralität bis 2030 und eine vollständige Klimaneutralität bis 2035 vorsieht.

Die verbindlichen Festsetzungen eines Verbotes zur Nutzung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung innerhalb des vorliegenden Plangebietes sowie von Solarmindestflächen sind Maßnahmen zur Erreichung der v. g. Zielsetzung. Darüber hinaus wird dadurch ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität sowie der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung geleistet.

Verbot zur Verwendung fossiler Brennstoffe

Der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung wird innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe bezeichnet man die Stoffe, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Brennstoffe bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vonstatten. Daher zählen fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien, bei denen es sich um jegliche Energie handelt, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Holz und Biomasse gehören daher nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden durch somit durch die Festsetzung nicht erfasst.

Bei der Wärmebereitstellung der Möllner Haushalte dominieren derzeit wie im erstellten Klimaschutzkonzept festgestellt die fossilen Energieträger, wobei der große Anteil an Erdgas hervorzuheben ist. Dieser liegt darin begründet, dass es einerseits ein flächig ausgebautes Erdgasnetz gibt und andererseits nur ein vergleichsweise kleines Wärmenetz am Schulberg und im Hansaviertel existiert. Ein relativ hoher Grad an luftverunreinigenden Stoffen innerhalb des Stadtgebietes ist mit dieser Situation verbunden.

Ziel der Festsetzung ist es daher, bei der Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten, die durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe entstehenden luftverunreinigenden Stoffe innerhalb des Stadtgebietes zu verringern und gleichzeitig den Ausstoß an Treibhausgasen auszuschließen oder jedenfalls soweit wie möglich zu vermeiden. Zwar entstehen auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde davon abgesehen einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie ein Baum



während seiner Lebenszeit absorbiert hat. Vor diesem Hintergrund wird das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft. Gleiches gilt für sonstige Biomasse.

Der Ausschluss des Einsatzes fossiler Brennstoffe erscheint insbesondere vor dem Hintergrund der krisenbedingt steigenden Gaspreise für das Plangebiet zumutbar. Um die Flexibilität bei der zukünftigen Nutzung des Plangebietes nicht einzuschränken, wurde mit Ausnahme der Solarfestsetzung darauf verzichtet, neben dem Ausschluss von fossilen Brennstoffen nach § 9 (1) Nr. 23a BauGB weitere Festsetzungen zu bestimmten baulichen und technischen Maßnahmen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung vorzunehmen.

Solarfestsetzung

Durch die Festsetzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 7f BauGB die Einrichtung ortsfester selbstständiger technischer Anlagen (primär Photovoltaik- und sekundär Solarwärmeanlagen) auf Dachflächen innerhalb der überbaubaren Fläche geregelt. Die Solarenergienutzung erfolgt damit ortsbezogen im Plangebiet auf dem entsprechenden Gebäude. Da die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet durch die Eigenversorgung des Gebäudes verwendet werden soll, kann daraus ein weiterer örtlicher Bezug abgeleitet werden. Der Zuschnitt und die Ausrichtung der überbaubaren Fläche ist so erfolgt, dass auf dem Gebäude die Solarenergie soweit wie möglich genutzt werden kann.

Gemäß § 1 (6) Nr. 8e BauGB ist die örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Durch die Bebauung des Plangebietes wird durch die Versorgung des zu errichtenden Gebäudes ein zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst. Durch die Aufnahme der Solarfestsetzung wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung dieses erhöhten Energiebedarfes geleistet. Dadurch kann die Abhängigkeit von Energieimporten verringert und damit ein Beitrag zur Reduzierung von Energieversorgungs- und Energiepreisisiken geleistet werden. Darüber hinaus kann bei einer Installation von zusätzlichen Speichern eine Sicherung der Notstromversorgung erfolgen.

Importenergieträger werden durch heimische erneuerbare Energien ersetzt, so dass sich entsprechende neue Marktstrukturen bilden. Es ist daher im Sinne des § 1 (6) Nr. 8a BauGB mit positiven Auswirkungen auf die lokale Wertschöpfung zu rechnen.

Auch wird der Solarfestsetzung den Belangen des Umweltschutzes die Luftreinhaltung betreffend gemäß § 1 (6) Nr. 7a und e BauGB Rechnung getragen. Bei der Nutzung von Solarenergie für die Stromerzeugung entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, keine CO₂-Emissionen. Darüber hinaus unterstützt die Stromerzeugung vor Ort den Umstieg auf Elektromobilität.

Erschließung	
Verkehrsflächen	<ul style="list-style-type: none">- Es müssen keine zusätzlichen öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen hergestellt werden.- Sämtliche Stellplätze auf dem Grundstück sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.
Mobilität	<ul style="list-style-type: none">- Bei Nichtwohngebäuden muss ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG 2021)



	<ul style="list-style-type: none">- Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude – 1 Stellplatz pro 20 – 30 Kinder (Richtlinie aufgehobener Stellplatzerlass S-H) + 15 Stellplätze für Besucher pro 100 Kinder (Erhöhung der Richtlinie des aufgehobenen Stellplatzerlasses S-H)- Die Hälfte aller Fahrradabstellanlagen sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten.
--	--

Klimaanpassung	
	<ul style="list-style-type: none">- Festlegung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades- Begrünung aller Dächer, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden zur Abflussverzögerung sowie zur Erhöhung der Biodiversität- Größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes- Erhalt des Hangbewuchses innerhalb des als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiches- Festsetzung einer Baumpflanzung auf dem Grundstück- Begrünung der Stellplätze (Beschattung und Staubbindung)- Umbau von ca. 4250 m² der derzeitigen Nadelwaldfläche in ein naturnahes Feldgehölz mit überwiegendem Laubgehölzanteil; Steigerung des Grünvolumens durch Ausbildung einer entsprechenden Kraut-, Strauch- und Baumschicht

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der Lärmtechnischen Situation wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (siehe Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Mölln; ALN Akustik Labor Nord GmbH; 03.05.2022). Betrachtet wurden die Einwirkungen durch den Verkehrslärm der Alt-Möllner-Straße, der Landesstraße L 257 sowie des Schienenverkehrs östlich des Plangebietes und des relevanten Gewerbelärms in der Umgebung.



Auszug Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Mölln;
ALN Akustik Labor Nord GmbH; 03.05.2022 (siehe Anlage 5)

Zur Minderung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs innerhalb des Plangebietes bzw. zur Einhaltung der Planungsrichtwerte für Kindertagesstätten von 55 dB(A) für die Freibereiche wird die Errichtung des Gebäudes im westlichen Teil des Baufensters als geschlossener Baukörper für erforderlich erachtet. Die Grundrisse sind darüber hinaus so anzuordnen, dass die Ruhe-/Schlafräume zu den lärmabgewandten Seiten, d. h. Richtung Osten, orientiert sein.

Für das Gebiet wurde insgesamt eine Mischnutzung angenommen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen hier bei 60 dB(A). Diese sind durch den untersuchten Anlagenlärm eingehalten.

Sollen darüber hinaus hinsichtlich dieser Lärmquellenbetrachtung auch die Planungsrichtwerte für Kindertagesstätten von 55 dB(A) für die Freibereiche berücksichtigt werden, wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand von 2,50 m Höhe im östlichen Teil des Grundstückes erforderlich. Diese würde nicht nur zu einer störenden Optik in dem Bereich beitragen, sondern auch entsprechende Baumrodungen mit sich bringen. Da es sich bei den durch die Errichtung der Lärmschutzwand einhaltbaren Werten von 55 dB(A) jedoch lediglich um Richtwerte handelt, unterliegt die Umsetzung der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahme der Abwägung. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die im Städtebau anzuwendenden Orientierungswerte von 60 dB(A) für Mischgebiete, die grundsätzlich auch für die Errichtung von Kindertagesstätten vorgesehen sind, hier eingehalten werden und es sich auch nur um einen geringen Teil des Freibereiches des gesamten Grundstückes handelt, wird vor v. g. Hintergrund auf die Umsetzung der Lärmschutzwand verzichtet.

10 ALTLASTEN

Das Plangebiet liegt im Wesentlichen auf dem Flurstück 795/204 der Flur 28 der Stadt Mölln. Dieses ist Teil einer als Prüffall eingestuften altlastenverdächtigen Fläche, dem ehemaligen Gas- und Wasserwerk der Stadt Mölln. Dieser Standort gilt bei der derzeitigen gewerblichen Nutzung als saniert.



Abschließende Erkenntnisse über eine Schadstofffreiheit des Bodens auf diesem speziellen Flurstück 795/204 liegen jedoch nicht vor. Bei der Sanierung des Gaswerkes vor rund 25 Jahren gab es auch Zufallsfunde von auf dem Stadtwerkegelände verteilten Cyanid-haltigen Gasreinigungsmassen, die damals sorglos zur Auffüllung von Geländeunebenheiten benutzt worden sind. Es ist auch heute nicht gänzlich auszuschließen, dass man solche Funde auch auf dem Flurstück für die geplante Kindertagesstätte machen könnte.

Das Plangebiet wurde vor diesem Hintergrund durch einen Altlastensachverständigen untersucht (siehe Anlage 6: Untersuchung auf Bodenverunreinigung durch Schürfgräben - Mölln, Alt-Möllner-Straße, Bereich B-Plan Nr. 124, Flurstück 795/204; Baukontor Dümcke, 13.10.2021). Im Ergebnis hat sich kein Hinweis auf eine Belastung durch Cyanide oder andere, sensorisch auffällige Stoffe ergeben. Ein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegt nicht vor.

Sollten zufällige, kleinräumige Funde von auffälligem Material im Rahmen der Baumaßnahme anfallen, ist das betroffene Material gesondert und abgedeckt zu lagern, um dann nach einer Analyse ordnungsgemäß entsorgt werden zu können.

11 DENKMALSCHUTZ

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12 ERSCHLIEßUNG

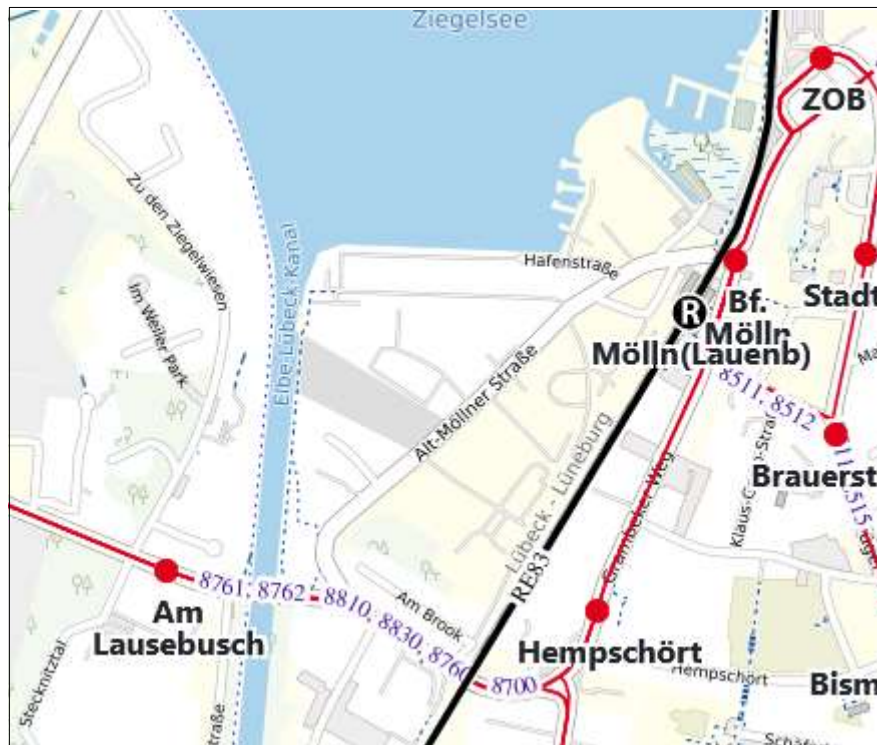
Das geplante Baugebiet soll direkt über die Alt-Möllner-Straße verkehrlich angebunden werden. Damit ist es nicht erforderlich, zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes auszuweisen.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich am Bahnhof sowie auf Alt-Möllner-Gebiet durch die Haltestelle „Am Lausebusch“ (siehe Abb. Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV).

Beide Haltestellen werden durch eine Vielzahl an Buslinien angefahren. Die Erreichbarkeit dieser beiden Haltestellen von der geplanten Kindertagesstätte aus liegt bei 9 und 6 Minuten. Im Rahmen der Entwicklung der Baugebiete an der Alt-Möllner-Straße sowie der Hafestraße soll über die Einrichtung einer Buslinie durch die Alt-Möllner-Straße einschließlich Haltestelle nachgedacht werden.

Eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche soll weiterhin als zweite Erschließung des Wasserwerkes dienen.

Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen innerhalb des Plangebietes sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.



Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG 2021 muss bei Nichtwohngebäuden ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.

Darüber hinaus wird über eine vertragliche Regelung mit dem Investor die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude mit einem Stellplatz pro 20 – 30 Kinder gemäß den Vorgaben des aufgehobener Stellplatzerlass S-H gesichert. Außerdem werden 15 Fahrradstellplätze für Besucher pro 100 Kinder eingerichtet. Gegenüber dem v. g. Stellplatzerlass wurde dabei in Anbetracht der Art des Vorhabens und aufgrund aktueller Entwicklungen eine Erhöhung um 50% vorgenommen. Die Stellplätze sind ebenerdig, in Gebäudenähe und überdacht herzustellen. Die Hälfte aller Fahrradabstellplätze sind mit Ladestationen für Pedelects auszurüsten.

13 VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich Abwasser-, Wasser, Gas- und Stromleitungen in der Alt-Möllner-Straße.

Innerhalb der Grenzen des Plangebietes liegen Versorgungsleitungen für die Wasser- und Stromversorgung der Stadt Mölln. Da Überbauungen dieser nicht zulässig sind, sollen die betroffenen Leitungen verlegt werden.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes zukünftig auf dem Grundstück versickert werden muss. Es handelt sich im Bereich des geplanten Baukörpers um schluffarme Sande, die für eine Versickerung geeignet sind (siehe Anlage 7: Bodenuntersuchung hinsichtlich Versickerungseigenschaften; Baukontor Dümcke GmbH; 17.10.2022).



Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen.

Die Abfallentsorgung soll gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) erfolgen.

14 STÖRFALLBETRIEB

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet ist gewährleistet, dass keine Betriebsbereiche im Sinne des § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, entstehen können. Es besteht daher auch keine Möglichkeit, dass aufgrund der Bebauungsaufstellung ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 8 der Störfall-Verordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.

Vor diesem Hintergrund werden durch den vorliegenden Bebauungsplan durch das im Plangebiet zulässige Vorhaben keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen vorbereitet. Damit verbunden können sich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7a – d und i BauGB ergeben. Damit ist auch die Aufnahme von störfallbezogenen Regelungen nicht erforderlich.

Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

15 KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.

16 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 124 am 22.12.2022 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 der Stadt Mölln wurde am 22.12.2022 gebilligt.

Mölln, den 16.01.2023

Siegel

gez. Schäper
Bürgermeister



ANLAGE

Anlage 1:

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.04.2021; M 1 : 1000

Anlage 2:

Bebauungsplan Nr. 124 Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 13.08.2021; M 1 : 1000

Anlage 3:

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG – B-Plan 124 der Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 26.09.2021

Anlage 4:

Forstfachliche Beurteilung eines Waldes an der Alt-Möllner-Straße in 23879 Mölln; Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Bezirksförsterei, Dirk Sauer; 08.02.2022

Anlage 5:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 124 der Stadt Mölln; ALN Akustik Labor Nord GmbH; 03.05.2022

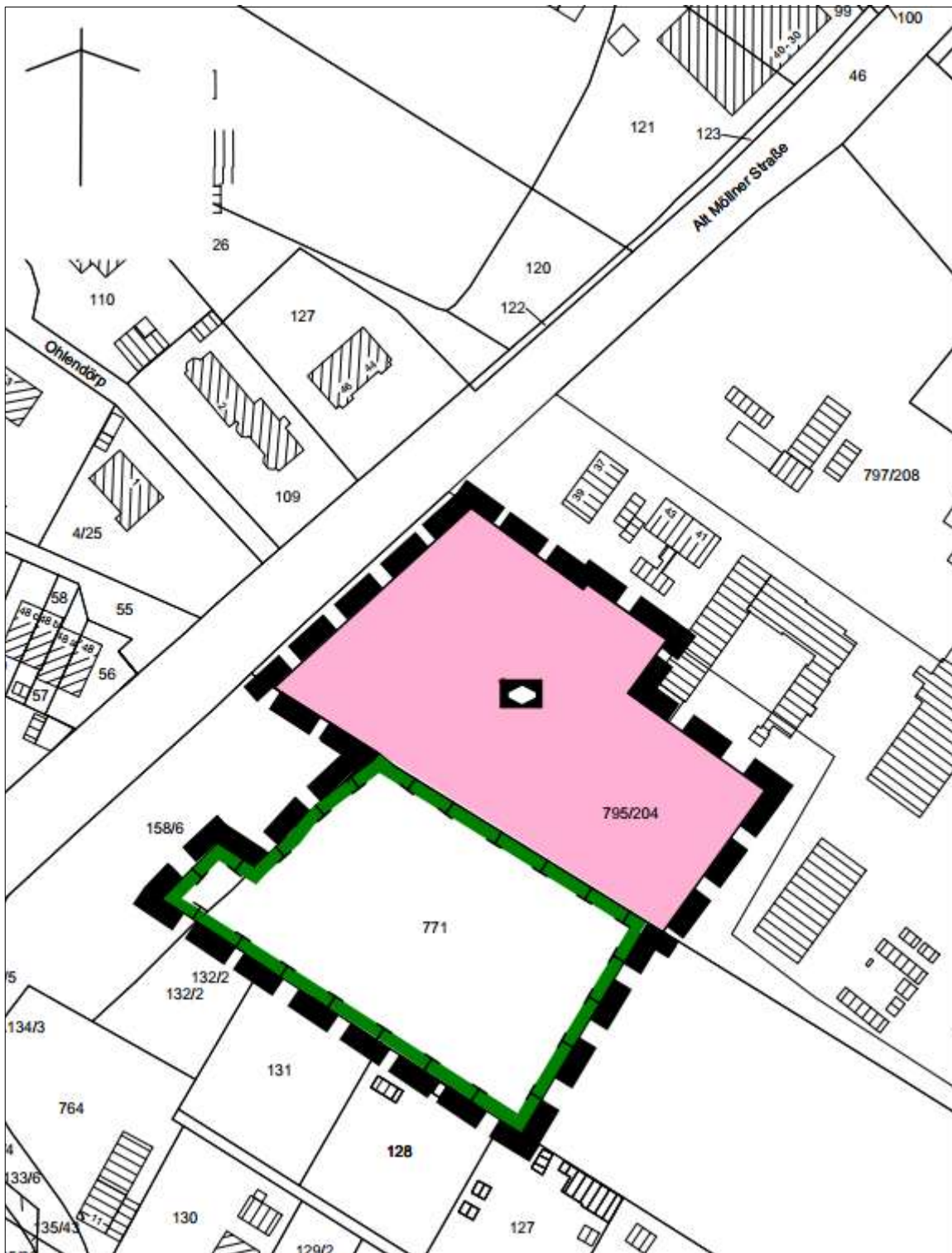
Anlage 6:

Untersuchung auf Bodenverunreinigung durch Schürfgräben - Mölln, Alt-Möllner-Straße, Bereich B-Plan Nr. 124, Flurstück 795/204; Baukontor Dümcke, 13.10.2021

Anlage 7:

Bodenuntersuchung hinsichtlich Versickerungseigenschaften; Baukontor Dümcke GmbH; 17.10.2022

ANLAGE 1

33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 124 durch Berichtigung

Übersichtsplan M 1 : 1000 mit Darstellung der 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln



Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für das Stadtwerkegelände östlich der Alt-Möllner-Straße, südlich der Hauptzufahrt und nördlich der Bebauung Am Brook von einer Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Wasser und Gas in eine Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geändert.

Siegel

gez. Schäper
Bürgermeister