

1) BauGB

und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung sonstigen Bepflanzungen (3B)

llung)

Garagen und Gebäuden (2 BauGB)

belastende Fläche 357/3, 394/4 und 10 des

Nutzung

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 118 für das Gebiet Jochim-Polleyn-Platz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom bis durchgeführt.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Der Bauausschuss hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.de ins Internet eingestellt.
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- 9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Mölln, den

Siegel

.....
Bürgermeister

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

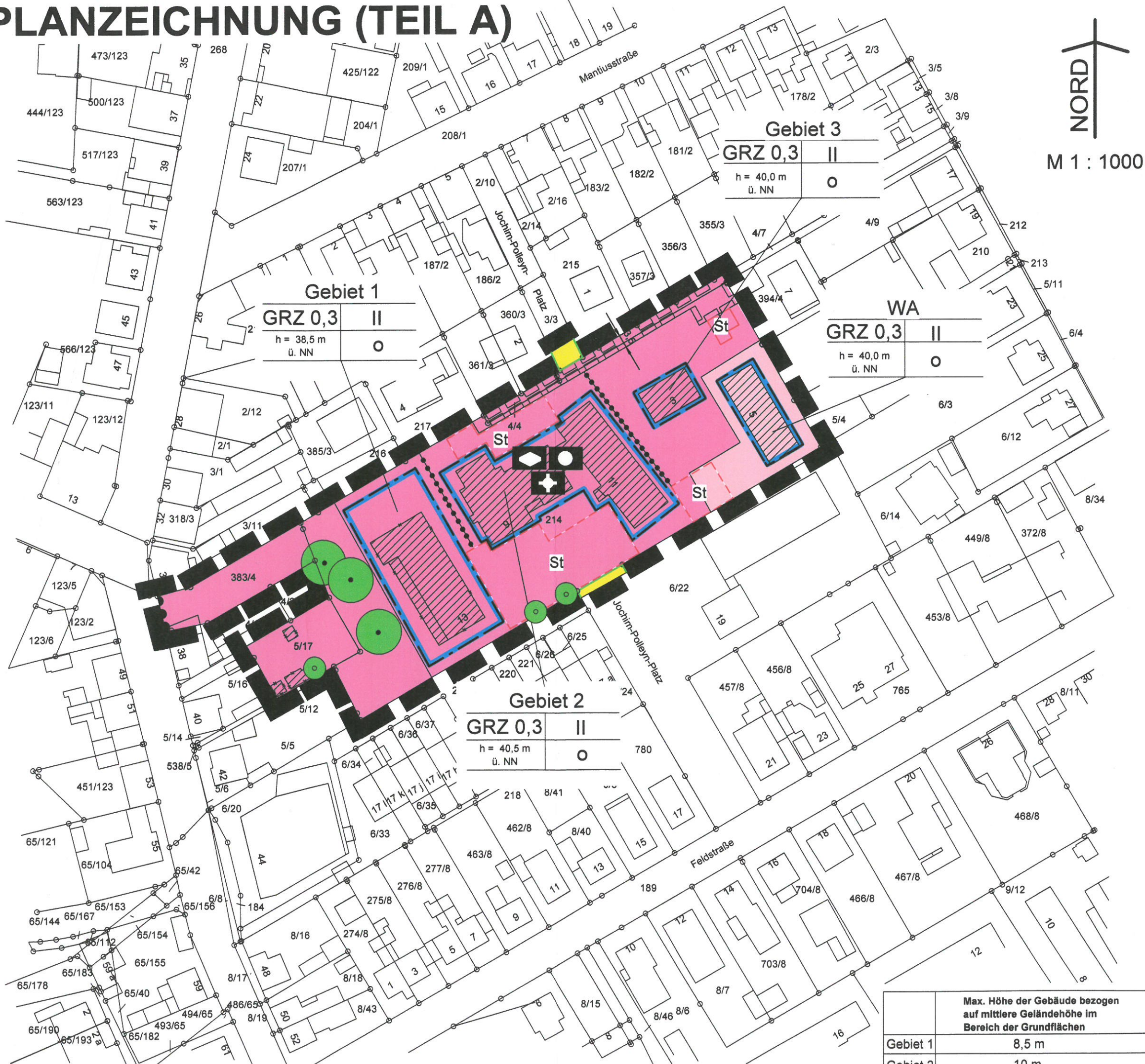
Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 118

für das Gebiet
Jochim-Polleyn-Platz



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

TEXT (TEIL B)



1. Allgemeines

- 1.1 Die maximal festgesetzte Gesamthöhe überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf vollständig auf diesen Flächen versickern
- 1.3 Die Errichtung von Nebenanlagen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig
- 1.4 Die zulässige Grundfläche darf durch sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 E (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO)

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Grünflächen

- 2.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubgehölzarten an - Details siehe Begründung
- 2.2 Für die festgesetzten Baumneupflanzarten als Hochstamm mit Pflanzqualität und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgabe Begründung

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Grünflächen hier: Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

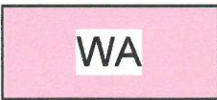
- Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen
- 3.1 Die vom Abriss betroffenen Gebäuden von einer geeigneten Fachperson zu untersuchen, ggf. erforderliche
 - 3.2 Gehölze dürfen grundsätzlich gem. § 30. September gefällt werden. (Fledermaus)
 - 3.3 Pro zu fällendem Baum sind zum Zeitpunkt der Fällarbeiten 2 Vogelnistkästen (Fledermaus- und Brutvogelschutz)
 - 3.4 Jeder gerodete Strauch ist zum Zeitpunkt der Rodung zu ersetzen. Hierbei sind standortheimische

Max. Höhe der Gebäude bezogen auf mittlere Geländehöhe im Bereich der Grundflächen	
Gebiet 1	8,5 m
Gebiet 2	10 m

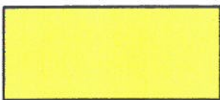
ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

FESTSETZUNGEN

	Grenze des Plangeltungsraumes
	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
h = 40,0 m ü. NN	Gesamthöhe als Höchstmaß
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
O	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Öffentliche Verwaltung
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

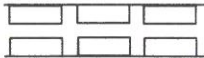
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Zu- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

	Baum zu pflanzen (symbolische Darstellung)
	Baum zu erhalten (reale Darstellung)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Offene Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Flurstücke 355/3, 356/3, 357/3, 394/4 und 217 der Flur 19 sowie der Feuerwehr und des Rettungsdienstes
	Vorhandene bauliche Anlage
	künftig entfallende bauliche Anlage
	Flurstücksgrenze
115/28	Flurstücksnummer
10	Maßangabe in m
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (§ 16 (5) BauNVO)

PRÄA

Aufgr
schluss
plan N
dem T

VERFA

1. Aufg
Die orl
Lübeck

2. Die
bis

3. Die
wurde
Stellun

4. Der
und zu

5. Der
Text (T
der Die
mit der
oder zu
ortsübl
die nac

6. Die
können

7. Die
Träger

8. Die
Text (T

9. Die
ausgef

Mölln,

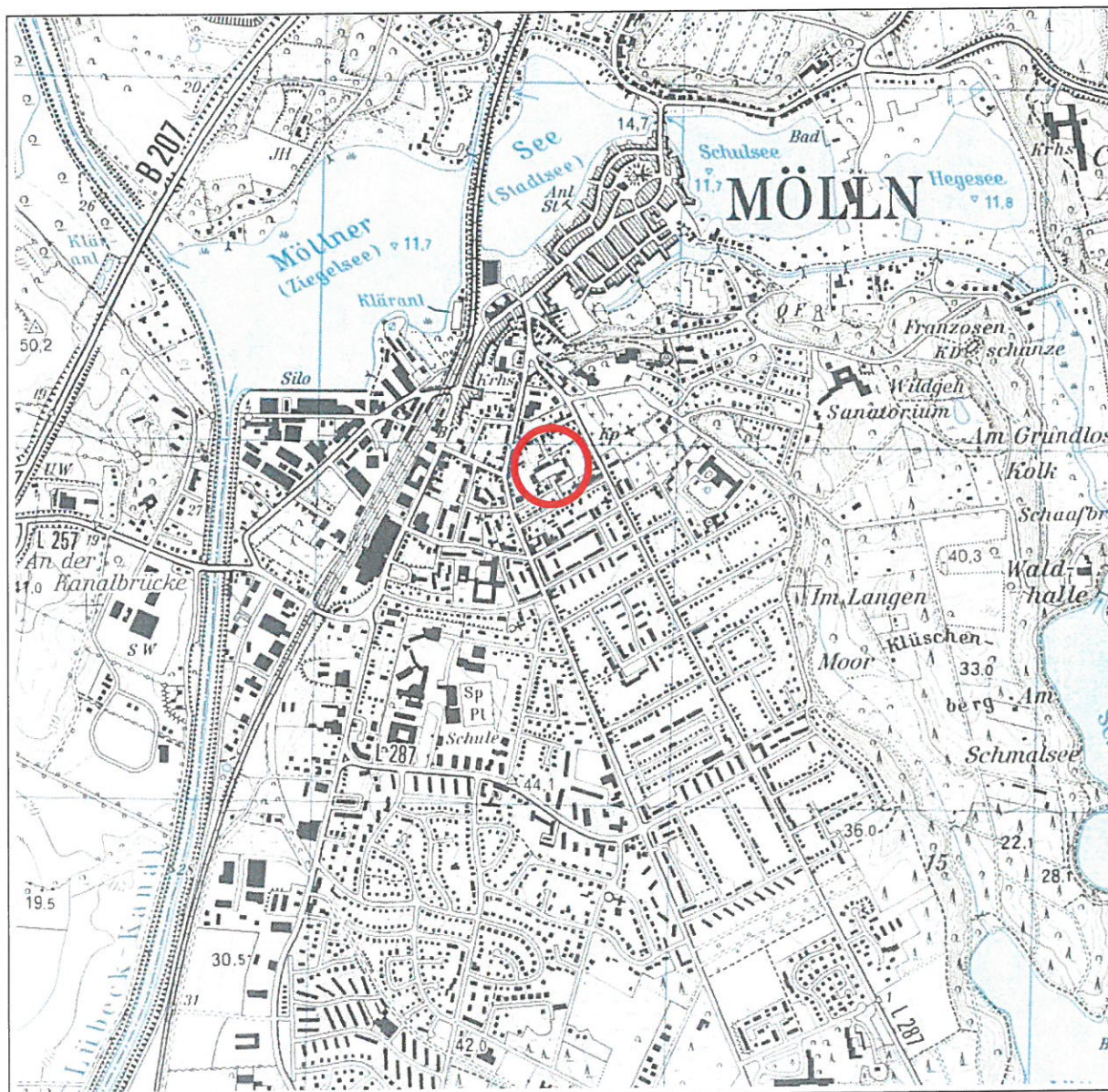
Siegel



Bebauungsplan Nr. 118 der Stadt Mölln

für das Gebiet

Jochim-Polleyn-Platz



Planungsziele



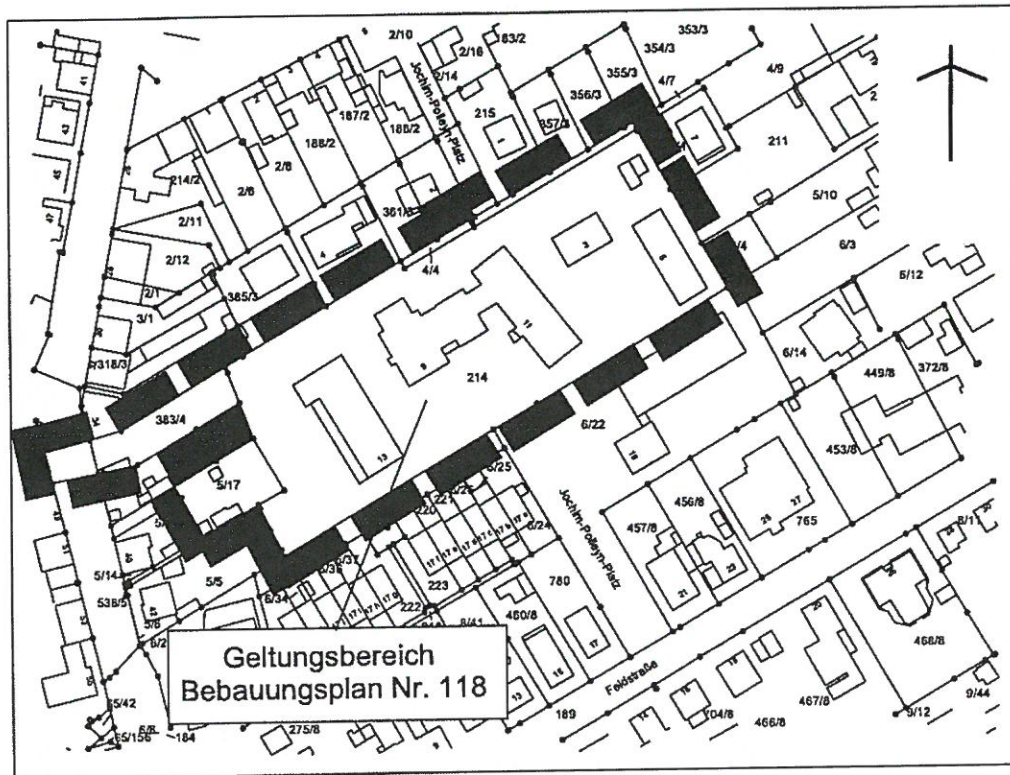
INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	5
4	PLANUNGSINHALT	6
4.1	Art der Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Gestaltung	8
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	8
5.1	EINGRIFFSREGELUNG	8
5.2	BAUMSCHUTZ	8
6	ARTENSCHUTZ	9
7	IMMISSIONSSCHUTZ	10
8	ALTLASTEN	10
9	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	10

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 118 für das Gebiet Jochim-Polleyn-Platz aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

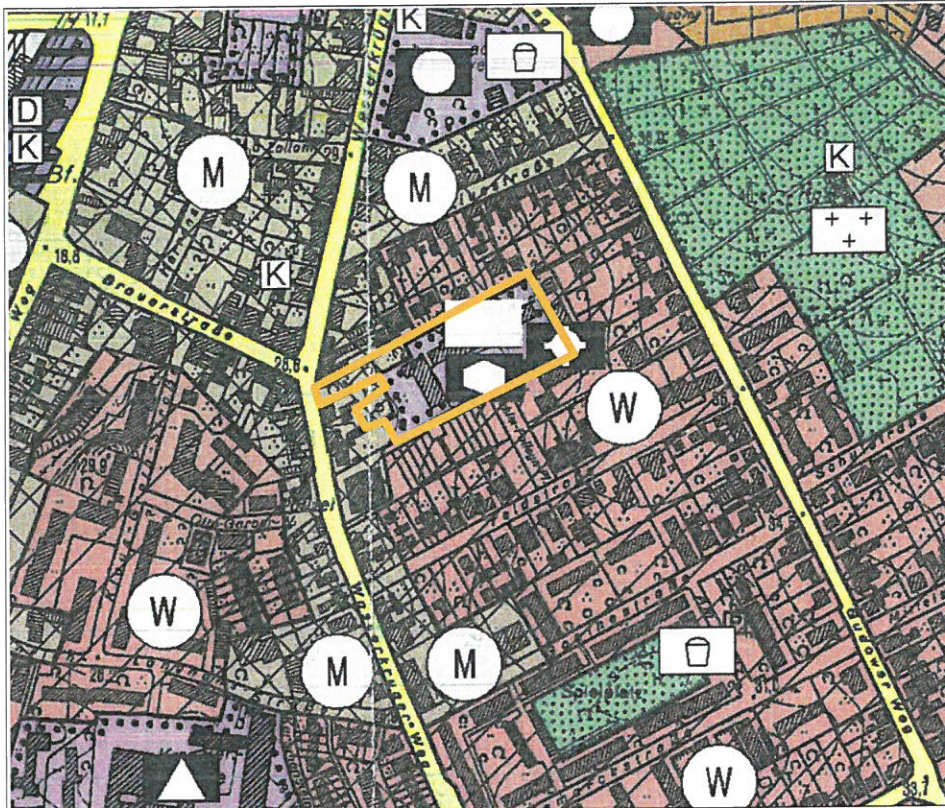
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung 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. 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.

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 Flächennutzungsplan stellt den Großteil des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Die unmittelbar am Wasserkrüger Weg gelegenen Grundstücke, unter die auch Flächen des vorliegenden Planverfahrens zählen, sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. V. g. Darstellungen entsprechen nur zum Teil den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes und sind daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)
– Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Mölln –

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 28. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 19.02.2018; M 1 : 2500).

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich ist überwiegend von einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung in Einfamilien- und Reihenhaushausform umgeben (siehe Luftbild).

Das Plangebiet ist derzeit durch die Gebäudekomplexe der Kindertagesstätte, des Gemeindezentrums, des Pastorates, des Bürogebäudes der Agentur für Arbeit sowie eines Wohnblockes geprägt (siehe Luftbild und unter Punkt 4 - Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 Stadt Mölln -).



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 118 Stadt Mölln

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Kirchengemeinde Mölln plant an dem vorhandenen Standort der jetzigen Kindertagesstätte am Polleyn-Gemeindezentrum, ein Familienzentrum mit Kindertagesstätte als Neubau zu errichten. Dazu sollen neben der Kindertagesstätte, das Familienzentrum sowie mehrere Beratungsstellen (Migration- und Schuldnerberatung) des Diakonischen Werkes Herzogtum Lauenburg gehören. Ziel dieser Bündelung ist es, unter Berücksichtigung der Nähe zur städtischen Verwaltung im Stadthaus am Wasserkrüger Weg mit entsprechenden Anlaufstellen einen „Campus der Hilfe“ zu schaffen. Der Abriss der Kindertagesstätte ist erforderlich, da die derzeitigen Räumlichkeiten den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen.

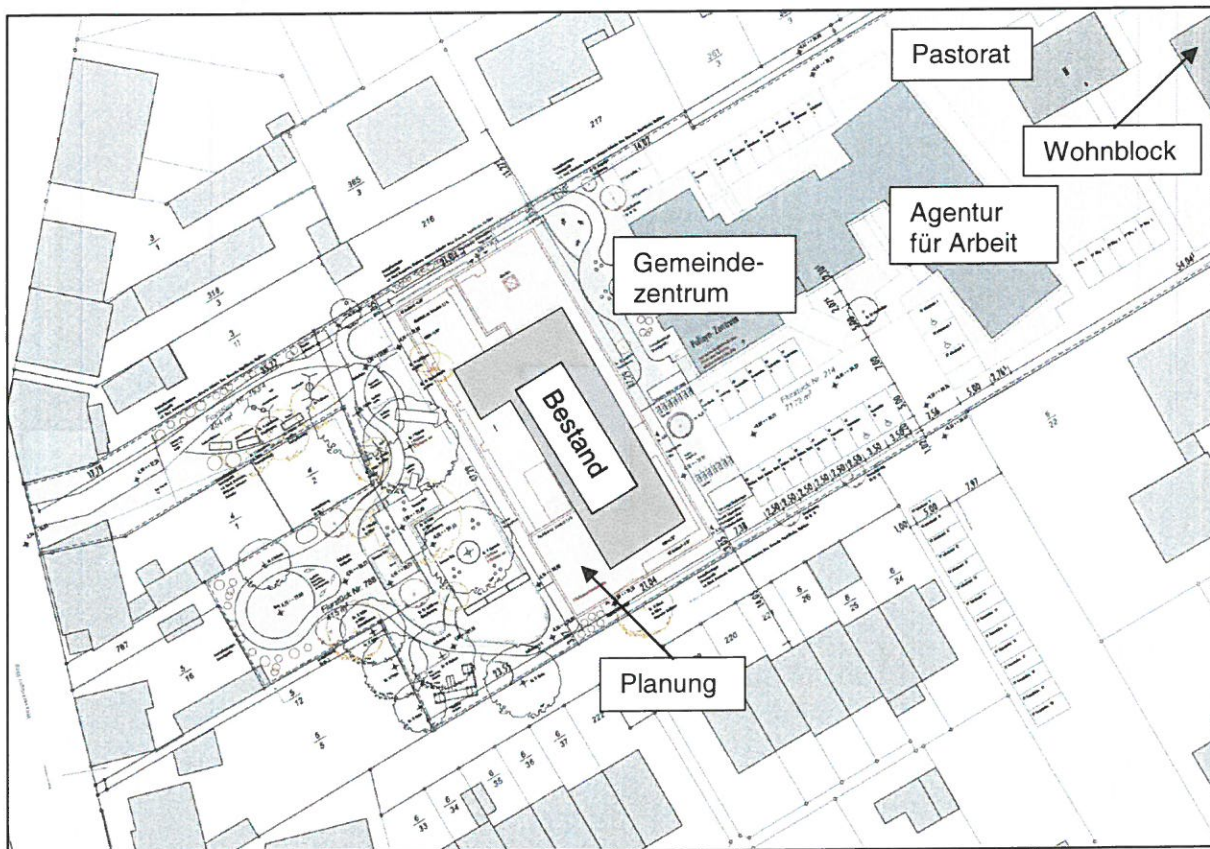
Aufgrund der Dimensionierung des Neubaus unter Integration der v. g. Einrichtungen und der damit möglicherweise einhergehenden Nutzungsintensivierung, insbesondere im Hinblick auf entsprechende Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, besteht das

städtebauliche Erfordernis, die Entwicklung in diesem Bereich im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu steuern.

Ziel der Planaufstellung ist die Schaffung der Möglichkeit zu Errichtung eines Familienzentrums mit Kindertagesstätte.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der Nutzung



Lageplan der geplanten baulichen Veränderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Der bisherige Kindergarten soll abgerissen und in gleicher Stärke für 4 Kindergarten- und 2 Krippengruppen – insgesamt 80 Kinder sowie zusätzlich ca. 10 Kinder am Nachmittag – wiedererrichtet werden.

Das ebenfalls hier geplante, in kleinerer Form im derzeitigen Polleyn-Gemeindezentrum untergebrachte Familienzentrum bietet verschiedene Angebote für Kinder und Eltern, Beratung, Begleitung, Vermittlung zu fachkundigen Anlaufstellen und Organisation von Hilfen. Im 1. OG sind hierfür entsprechende Räume im geplanten Neubau vorgesehen. Das Büro ist montags bis freitags jeweils vormittags besetzt und wird durch 2 Mitarbeiterinnen geführt. Die Räumlichkeiten werden neben dem Bürobetrieb je nach Bedarf für die dort angebotenen Projekte wie Backen, Basteln, Elterncafé, Netzwerktreffen, Flohmarkt, Babymassage usw. sowie die wöchentliche Krabbelgruppe genutzt. Der Publikumsverkehr erfolgt vormittags zu den Büroöffnungszeiten sowie bzgl. der ca. 15 – 20 Personen umfassenden Veranstaltungen in den Abendstunden.

Hinzu tritt in dem Gebäude die derzeit im Höllich-Stift ansässige und ca. 6 Mitarbeiter umfassende Beratungsstelle der Diakonie. Die entsprechenden Räumlichkeiten sollen der Migrationsberatung sowie der Schuldner- und Insolvenzberatung dienen. Insgesamt ist bei der Migrationsberatung mit ca. 45 Ratsuchenden pro Woche und bei der Schuldner- und Insolvenzberatung mit ca. 25 Ratsuchenden pro Woche zu rechnen. Beide Beratungsstellen bieten offene, ganztägige Beratungszeiten an. Der geplante Gruppenraum kann bedarfsbezogen genutzt werden.

Die Bereiche der Neuplanung, des Gemeindezentrums, des Pastorates sowie des Bürogebäudes der Agentur für Arbeit werden als Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen festgesetzt. Die Nutzung des Wohnblockes ist von v. g. Nutzungen unabhängig, der Bereich wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unter Berücksichtigung des geplanten Neubaus sowie unter Zulassung gewisser, künftiger Erweiterungsmöglichkeiten mit 0,3 festgesetzt. Die derzeit auf dem Grundstück ausgenutzte Grundflächenzahl erhöht sich damit kaum und passt sich damit weiterhin der die nähere Umgebung prägenden Bebauungsdichte an.

Aufgrund des im Rahmen des Standortes bestehenden funktionalen Erfordernisses, entsprechende Stellplätze zur Verfügung zu stellen, wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 100 von Hundert überschritten werden darf. Da es sich bei der Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - um eine einheitliche Nutzung handelt und damit Einzelfallentscheidungen ausgeschlossen sind, wird die v. g. Regelung nicht als Ausnahme festgesetzt. Im Hinblick auf die aufgrund der bestehenden Gebietsnutzung bereits vorhandene Vorbelastung besitzt diese Festsetzung nur noch relativ geringe Auswirkungen.

Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen ist dabei auch außerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Das Baufenster ist am Umfang der vorhandenen und geplanten baulichen Anlage orientiert, lässt aber darüber hinaus Raum für kleinere künftige Erweiterungen. Das gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhaltende Mindestmaß zu Nachbargrundstücken wird in allen Fällen eingehalten.

Das Plangebiet weist die Baufenster betreffend einen Höhenunterschied von 3 m auf. Um den städtebaulichen Gesamteindruck durch eine weit über den Bestand hinausgehende Höhenentwicklung der Gebäude zu verhindern, werden unter Berücksichtigung der entsprechenden Geländehöhe baufensterbezogene Gesamthöhen festgesetzt. Es ergeben sich daraus für den zentralen Gebäudekomplex Gebäudehöhen von bis zu ca. 10 m und als Übergang zur angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebietes für die randlichen Gebäude von bis zu ca. 8,5 m. Der maximale Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB wird somit eingehalten. Die maximal festgesetzte Gesamthöhe kann durch technisch erforderliche Dachaufbauten überschritten werden.

V. g. Festsetzungen ergänzend tritt bestands- und umgebungsentsprechend die Vorgabe einer maximalen Zweigeschossigkeit hinzu.



Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl sind eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich.

4.3 Gestaltung

Bezüglich des gestalterischen Gesamtbildes (Plangeltungsbereich und seine nähere Umgebung) besteht ein dach- und fassadengestalterisch inhomogenes Erscheinungsbild. Aufgrund dieser voneinander abweichenden Ausprägungen sowie der unterschiedlichen vorkommenden Gebäudetypen wird auf gestalterische Regelungen im Rahmen der vorliegenden Planung verzichtet.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 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.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

5.2 BAUMSCHUTZ

Grundsätzlich soll der charakteristische Baumbestand des Plangebietes erhalten bleiben. Die gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume sind zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Ersatzpflanzungen als Hochstamm zu ersetzen.

Für vier in den Geltungsbereich der Baumschutzsatzung fallende Bäume wurden aufgrund der geplanten baulichen Veränderungen bereits Fällanträge gestellt und seitens der Stadt genehmigt. Die entsprechenden Ersatzbäume sind in der Planzeichnung als Neupflanzungen festgesetzt. Sie sind jeweils als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 18 / 20 cm Stammumfang zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Auch hier sind standortgerechte Laubgehölz zu verwenden.

Die Artenauswahl für v. g. Pflanzungen ist nachfolgender Liste (gem. Baumschutzsatzung) zu entnehmen:



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

6 ARTENSCHUTZ

Hinsichtlich des geplanten Bauvorhabens im Plangebiet, bei dem zunächst einen Abriss des bestehenden Kita-Gebäudes vorgesehen ist, liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (siehe Anlage 2: Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 BNatSchG – Abriss des Kita-Gebäudes (inkl. Gehölzfällungen), Jochim-Polleyn-Platz 13 in Mölln; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 19.11.2017). Die darin enthaltenen notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet geltend übernommen.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Gehölze dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. beseitigt werden (Fledermaus- und Brutvogelschutz)
Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind



- Die vom Abriss betroffenen Gebäude sind rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel und hausbewohnende Fledermausarten zu untersuchen, ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahme sind umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Pro zu fällendem Baum sind zum Zeitpunkt der Fällung je 2 Fledermauskästen (Rundkästen oder Flachkästen) sowie 2 Vogelnistkästen für Höhlenbrüter an bestehenden Bäumen anzubringen. (Fledermaus- und Brutvogelschutz)
- Jeder gerodete Strauch ist zum Zeitpunkt der Rodung durch einen neuen an anderer Stelle zu ersetzen. Hierbei sind standortheimische Arten zu verwenden. (Brutvogelschutz)

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Neuerrichtung der Kindertagesstätte ist in gleicher Belegungsstärke wie der Bestand vorgesehen. Das sich derzeit im Polleyn-Gemeindezentrum befindliche Familienzentrum wird in den Neubau verlagert und ist durch eine Psychologin (halbe Stelle) mit entsprechendem Personenverkehr besetzt. Mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist deshalb nicht zu rechnen.

Nutzungsintensivierungen werden durch die Einrichtung mehrerer Beratungsstellen (Migration- und Schuldnerberatung) des Diakonischen Werkes Herzogtum Lauenburg erwartet. Für die Beratungsstellen des Diakonischen Werkes wird in Anlehnung an den sich derzeit im Höllich-Stift befindlichen Dienst ein Personenverkehr von 14 – 15 Personen täglich angenommen.

In Anbetracht der Dimensionierungen der zusätzlichen Nutzungen ist im Hinblick auf die lärmtechnische Situation auf die angrenzende Wohnbebauung nicht von planungsrelevanten Auswirkungen auszugehen.

8 ALTLASTEN

Im Hinblick auf den geplanten Rückbau des Gebäudes der Kindertagesstätte wurde ein Schadstoffkataster erstellt (Anlage 3: Bauschadstoffkataster BV Rückbau Polleyn-Kindergarten Jochim-Polleyn-Platz 13, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; Bad Schwartau; 28.11.2017). Im Rahmen der durchgeführten Begehung wurden verschiedene zu separierende Materialien bzw. schadstoffhaltige Bauelemente vorgefunden, die beim Rückbau entsprechend zu berücksichtigen sind.

9 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die von der Mantiustraße abzweigende Straße Jochim-Polleyn-Platz sowie von Süden durch eine von der Feldstraße kommende, ebenfalls als Jochim-Polleyn-Platz bezeichnete Zufahrt erschlossen.

Ein großer Teil der Einrichtungen, wie z. B. Kindergarten, Agentur für Arbeit, innerhalb des Plangebietes dienen nicht nur der Kirche, sondern in hohem Maß der Allgemeinheit. Die Erreichbarkeit und Nutzung dieser liegen damit im öffentlichen Interesse. Demgegenüber



befindet sich letztgenannte Zufahrtsmöglichkeit derzeit nicht in städtischem Besitz. Es bleibt zu überlegen, ob im weiteren Verfahrensverlauf diese als gesamte Fläche mit allen Konsequenzen in den Plangeltungsbereich mit der Festsetzung öffentliche Verkehrsfläche einbezogen werden sollte. Dies ist derzeit in der Planzeichnung (Teil A) durch eine Markierung des Zufahrtsansatzes am Kirchengrundstücke (Fläche für den Gemeinbedarf) nur angedeutet. Für die Erschließung des Grundstückes ist sie unerlässlich, da die sich hauptsächlich auf der südlichen Seite des Kirchengrundstückes befindlichen notwendigen Stellplätze in anderem Fall nicht erreichbar wären. Für die vorhandenen sowie geplanten Gebäude und Nutzungen sind ca. 44 Stellplätze erforderlich. Sie sind durch entsprechende Flächenkennzeichnungen in der Planzeichnung festgesetzt. Darüber hinaus befinden sich neben den auf dem Grundstück der Kirchengemeinde festgelegten Stellplätzen 14 durch Baulast gesicherte Plätze schon im randlichen Bereich dieser südlichen Zufahrt.

Gemäß der Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Neubau eines evangelischen Familienzentrums, Jochim-Polleyn-Platz 13, Mölln; Baukontor Dümcke GmbH; Lübeck 15.01.2018 (Anlage 4) wurden neben dem vorhandenen Gebäude der Kindertagesstätte unterhalb einer unterschiedlich humosen Sandauffüllung anstehende gewachsene Sande gefunden. Der Grundwasserspiegel wurde zwischen 5,4 m und 7,5 m Tiefe angetroffen. Im Extremfall ist ein kurzzeitiger Anstieg um ca. 1 m nicht auszuschließen. Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes auf dem Grundstück versickert werden muss. Stellplätze, Geh- und Fahrflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz gesichert. Die entsprechenden Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) befinden sich im der Mantius- und Feldstraße. Darüber hinaus verläuft parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze im Geltungsbereich eine Schmutzwasserleitung, die bei Planrealisierung entsprechend zu verlegen ist.

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. Eventuell sind auf der Grundlage des noch zu erstellenden Brandschutzkonzeptes Aufstellflächen für die Feuerwehr vorzusehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH) Herzogtum Lauenburg GmbH.

Aussagen zur Müllentsorgung für die über das Plangebiet erschlossenen Grundstücke 355/3, 356/3, 357/3, 394/4 und 217 der Flur 19 werden im weiteren Verfahren ergänzt.



ANLAGE

Anlage 1:

28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 19.02.2018; M 1 : 2500

Anlage 2:

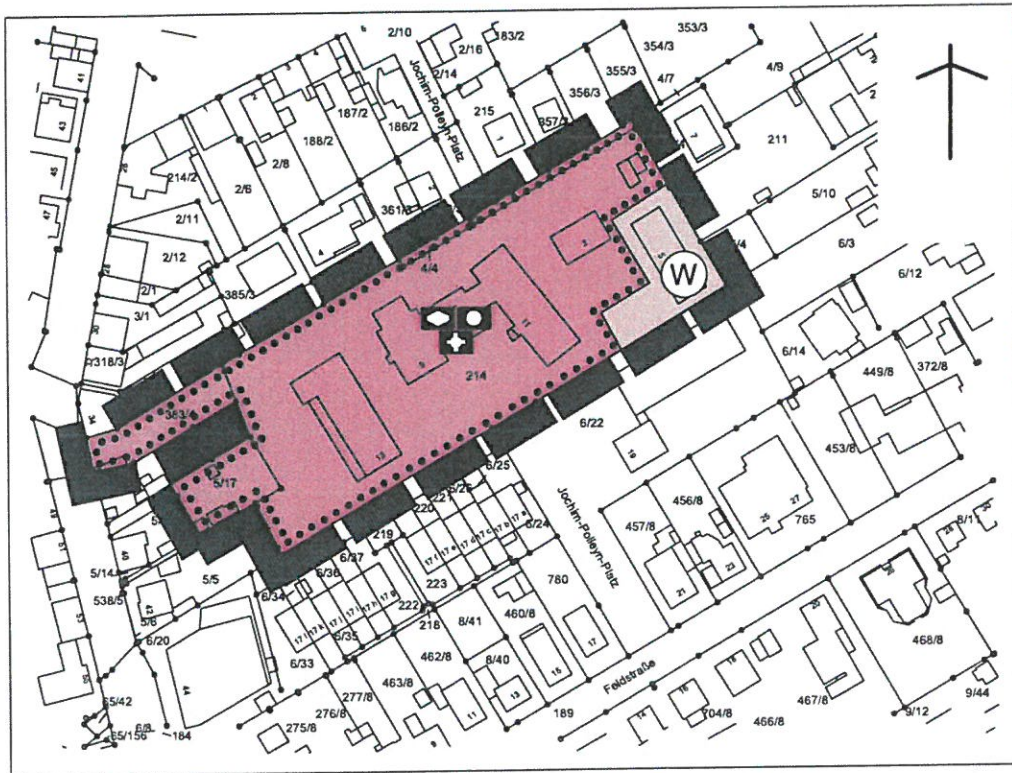
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 BNatSchG – Abriss des Kita-Gebäudes (inkl. Gehölzfällungen), Jochim-Polleyn-Platz 13 in Mölln; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 19.11.2017

Anlage 3:

- Bauschadstoffkataster BV Rückbau Polleyn-Kindergarten Jochim-Polleyn-Platz 13, 23879 Mölln; Sachverständigen-Ring GmbH, Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH; Bad Schwartau; 28.11.2017

Anlage 4:

- Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung für den Neubau eines evangelischen Familienzentrums, Jochim-Polleyn-Platz 13, Mölln; Baukontor Dümcke GmbH; Lübeck 15.01.2018

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG**28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 durch Berichtigung**

Übersichtsplan M 1 : 2500 mit Darstellung der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den gekennzeichneten Bereich östlich des Wasserkrüger Weges, nördlich der Feldstraße in Flächen für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltung sowie Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - und im östlichen Bereich in Wohnbaufläche geändert.