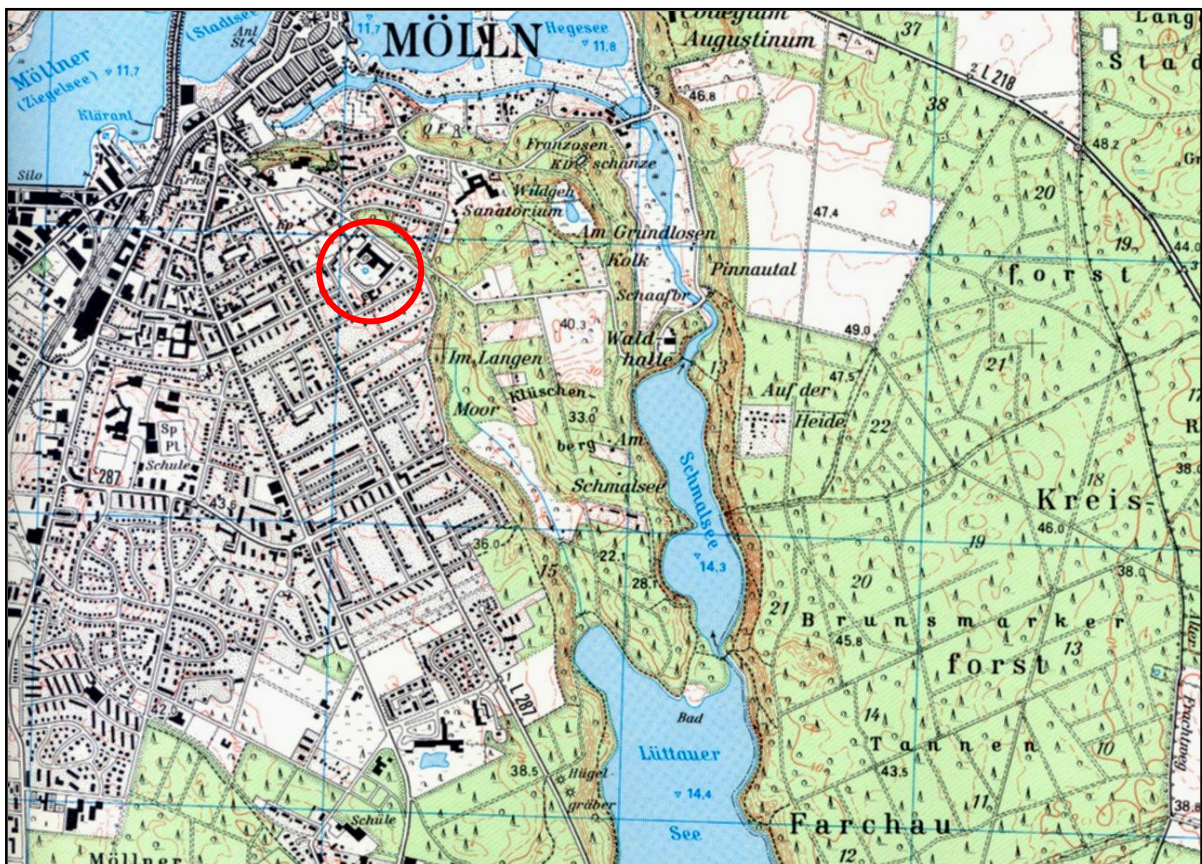


## Bebauungsplan Nr. 110

für das Gebiet  
südöstlich des Friedhofes, südwestlich der Hindenburgstraße,  
nordwestlich der Langen Straße und nordöstlich der Robert-Koch-Straße



Lage des Plangebietes

### Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

-Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB-



## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebietes
3. Planungsanlass/-ziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Waldabstand
7. Artenschutzrechtliche Prüfung
8. Schalltechnische Untersuchung
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung
10. Bodenarbeiten
11. Denkmalschutz
12. Abweichung vom Landschaftsplan
13. Kosten
14. Beschluss

## **ANLAGEN** (gemäß Auslegungsakte)

3. Grünordnerischer Fachbeitrag
4. Schallschutz
5. Artenschutz
6. Planunterlage (Vermessungsplan)



## 1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 03.07.2014 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 einzuleiten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Zu Beginn der Planungsarbeiten wurde geprüft, ob ein Planungsverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Verfahrensprüfung ergab nach der Abstimmung mit dem Fachbereich Regionalentwicklung, Umwelt und Bauen des Kreises Herzogtum Lauenburg, dass das Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden kann.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist gewählt worden weil es sich hier um die Bebauung eines zum größten Teil schon bebauten Gebietes handelt. Es geht um die Wiedernutzbarmachung von leerstehenden Gebäuden, es handelt sich um eine Konversionsfläche.

Der § 13a BauGB ist vom Gesetzgeber geschaffen worden, um innerhalb des unbeplanten Innenbereiches Entwicklungen zu ermöglichen, die eine sinnvolle Nachnutzung von leer gefallenen Gebäuden und Bereichen ermöglicht.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB. Bei Grundflächen kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden.

Da die Summe der Grundflächen zum damaligen Zeitpunkt noch nicht klar war, wurde eine Vorprüfung mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Negative Auswirkungen können aufgrund der Planung durch Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeglichen werden, so dass die Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter hat.

Im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 110 ist im Planentwurf die Summe der Grundflächen jedoch kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, nämlich insgesamt 19.827 m<sup>2</sup>, so dass gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine zusätzlichen Prüfungen durchgeführt werden müssen.

Demzufolge sind die allgemeinen Anforderungen der Eingriffs-/Ausgleichsregelung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen, Landschaftsbild, Klima, Luft und Sachgüter nicht anzuwenden.

Zum Bebauungsplan ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden. Er soll klären, inwieweit im betroffenen Raum durch die vorgesehenen Maßnahmen ggf. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild verbunden sind.

Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bundeswehrverwaltungsschule ausgewiesen. Eine kleine Fläche im westlichen Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung dem Bebauungsplan angepasst.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Dem Bebauungsplan Nr. 110 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 1 G vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 20.09.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVBl. S. 3)

## 2. LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet ist ca. 52.575 m<sup>2</sup> groß und liegt südöstlich des Friedhofes, südwestlich der Hindenburgstraße, nordwestlich der Langen Straße und nordöstlich der Robert-Koch-Straße.

Der Plangeltungsbereich wird im Nordosten durch Waldflächen, im Südosten und Südwesten durch ein Wohngebiet mit einer im wesentlichen Einfamilienhausbebauung sowie im Nordwesten durch Friedhofsflächen begrenzt.

Das sich in der Hindenburgstraße befindende Hauptgebäude wurde einschließlich der ebenfalls noch bestehenden drei Offiziersvillen und des Casinos in den Jahren 1914-1917 erbaut und einschließlich des gesamten Geländes für ca. neun Monate nach Errichtung als Unteroffiziersvorschule genutzt.

In den Folgezeiten schlossen sich auch unter Ergänzung diverser Bauten, Nutzungen des Areals als Mennonitenlager Mölln, Sport-, Zoll- und Reichsfinanzschule, Wehrmachtlazarett, Lungenheilstätte Mölln und Bundeswehrverwaltungsschule Mölln an. Die baulichen Anlagen sowie das Gelände sind derzeit ungenutzt.

Die sich derzeit auf dem Gelände befindlichen baulichen Anlagen sind dem nachfolgenden Luftbild zu entnehmen:



### 3. PLANUNGSANLASS/-ZIEL

Die Stadt Mölln beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan den Stadtbereich durch eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ergänzen, deshalb wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan für den Planungsraum I ist die Stadt Mölln als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt außerhalb eines Ordnungsraumes. Mölln liegt im ländlichen Raum, zum Stadt- und Umlandbereich gehören folgende Kommunen: Mölln (Mittelzentrum), Alt-Mölln, Bälau, Grambek, Niendorf a.d. Stecknitz und Woltersdorf.

Gemäß Landesentwicklungsplan (2010) des Landes Schleswig Holstein sind bestimmte Grundsätze und Funktionen den Mittelzentren zugeordnet. Mölln ist das Mittelzentrum im nördlichen Kreisgebiet. Insbesondere stellen die Mittelzentren, also auch Mölln, regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher, sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitszentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Diese Funktionen sind zu stärken und weiter zu entwickeln. Hinzu kommt, dass ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsanbindung im Verflechtungsbereich um mit anderen Mittel- und Oberzentren sowie nach Hamburg gegeben sein müssen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 sichert die im Landesentwicklungsplan den Mittelzentrum Mölln zu erfüllenden Aufgaben. Auch die im Landesentwicklungsplan geforderte zur Verfügungstellung von Wohnraum wird mit diesem Bebauungsplan erfüllt.

Ziel der Planung ist die Regelung der Nutzung des den Plangeltungsbereich umfassenden Konversionsstandortes sowie die Entwicklung von wirtschaftlich tragfähigen und zukunftsweisenden Perspektiven für den Großteil des Plangebietes.

Für die Gebäude und das Gelände soll eine sinnvolle, wirtschaftliche und den Interessen der Stadt Mölln entsprechende Folgenutzung geschaffen werden.



Es ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung angestrebt.

Die städtebauliche Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes wird im Kontext der Geschichte bau- und stadtstrukturell erhalten und mit neuen Nutzungen und baulichen Ergänzungen zu einem lebendigen Stadtquartier zeitgemäß entwickelt.

Durch eine zentrale Versorgung mit Energie, durch sorgfältige Auswahl von Baustoffen sowie nicht zuletzt durch weitestgehende Herausnahme des motorisierten Verkehrs und Erhalt der prägenden Bäume bei der Wahl der städtebaulichen Konzeption werden die natürlichen Lebensgrundlagen für das Quartier selbst und für die unmittelbar angrenzenden Stadtgebiete geschützt und gefördert.

So sind innerhalb des Plangebietes sowohl im baulichen Bestand als auch in geplanten Neubauten Nutzungen durch soziale Einrichtungen, Verwaltungen, Dienstleistungen und anderen Einrichtungen vorgesehen. Hinzu treten darüber hinaus eine Altenpflegeeinrichtung und eine Tagesklinik.

Die vorgesehene Schaffung einer Bildungseinrichtung ergänzen die vorgenannten Nutzungen sinnvoll.

Neben einer Kindertagesstätte und gewerblichen Einrichtungen für Menschen mit Behinderung in der Verbindung mit Wohnungen, die älteren und jüngeren Menschen sowie Menschen mit und ohne Behinderung zur Verfügung stehen, entsteht ein Quartier, das durch die v. g. vielfältige Nutzung Lebensraum für Menschen bietet. Inklusion ist für diesen Bereich der Stadt Möll nicht die Ankündigung einer zukünftigen Lebensform, sondern Realität durch die Verfolgung der städtebaulichen Ziele dieses Bebauungsplanes.

Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist der Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude, die Berücksichtigung der noch vorhandenen Grünstrukturen, die städtebauliche Entwicklung des Innenbereiches mit der erstmaligen Öffnung des Geländes für die gesamte Öffentlichkeit.

Es wird ein Gebiet geschaffen, das die Grundsätze des § 1 Abs. 5 BauGB ganzheitlich beachtet.

## 4. PLANUNGSINHALT

### **FESTSETZUNGEN**

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsgebietes sind für einen Teil des Geltungsbereiches ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO, entlang der Robert-Koch-Straße, ein Mischgebiet (MI) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 6 BauNVO, im nordöstlichen Bereich an der Einmündung Hindenburg Straße – Schulstraße eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und im Bereich des Hauptgebäudes ein Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO sowie öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.



### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden.

Auszuschließen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

#### **Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO:

Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe,  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auszuschließen sind: Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

#### **Sondergebiet (SO 1) – Inklusion (§ 11 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet, das der Zweckbestimmung - sozialen, pädagogischen und gesundheitlichen Zwecken und Zwecken, die der Inklusion der Menschen mit Behinderung dienen, sind Schule, Hochschule, überbetriebliche Weiterbildung, Gastronomie, Pflegeheim, Tagespflege, gewerbliche Einrichtungen und die mit den v. g. Nutzungen verbundenen Wohnungen zulässig.

#### **Sondergebiet (SO 2) – Informationseinrichtungen und Buswartehaus (§ 11 BauNVO)**

Im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Informationseinrichtungen und Buswartehaus, sind Gebäude mit Räumen für Information (Ausstellungen), für Menschen, die auf den Bus warten und Räume für die Hausmeisterin oder den Hausmeister zulässig.

Von den im Plangeltungsbereich vorgesehenen Wohnungen sind 80 % der Wohnungen, für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, barrierefrei zu errichten (§ 9 (1) 8 BauGB).

#### **Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen und eine Kindertagesstätte zulässig.

#### **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Nordwestlich und südöstlich des zentralen Bereiches, im Bereich des vorhandenen Lindenkranzes, werden private Grünflächen „Parkanlage“ zur Trennung, zur Begegnung, zum Spielen, zur Erholung, zur Entspannung und zur Gestaltung angelegt.

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 und 22 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**

Die jeweilige maximale Gesamtgebäudehöhe (GGH) ist innerhalb einzelner Bauflächen mit einer maximalen Gebäudehöhe (oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches), die auf NHN (Normalhöhennull) bezogen ist, festgesetzt

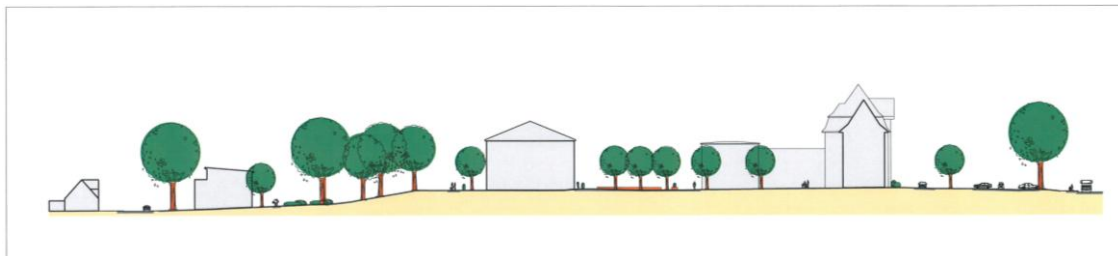
Zur Erläuterung dient die nachstehende Tabelle:

Gebiet	max. GGH	vorh. mittlere Geländehöhe	mögliche max. GGH, bezogen auf die mittlere Geländehöhe
SO 1	65,50	43,80	21,70 m
SO 1a	70,00	43,80	26,70 m
SO 1b	55,50	43,80	11,70 m
SO 2	49,50	43,20	6,30 m
MI 3	56,50	43,60	12,90 m
MI 4	52,00	43,50	8,50 m
MI 5	55,00	43,20	11,80 m
MI 6	53,00	42,00	11,00 m
MI 7	52,00	40,30	11,70 m
MI 8	50,50	39,30	11,20 m
MI 9	60,00	43,45	16,55 m
MI 10	60,00	43,50	16,50 m
WA 11	50,00	39,00	11,00 m
WA 12	50,50	39,50	11,00 m
MI 13	-	38,40	s.u.
MI 14	52,00	41,10	10,90 m
MI 15	56,50	42,00	14,50 m

Garagengeschosse sind in die sonst anders genutzten Gebäude auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 21a (1) BauNVO nicht anzurechnen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Für das Gebiet MI 13 gilt für die Dauer von zwei Jahren nach Inkrafttreten des B-Plans Nr. 110 eine maximale VII-geschossigkeit mit einer GGH von max. 59,00 ü. NHN. Im Anschluss daran ist ausschließlich die Errichtung von III geschossigen baulichen Anlagen mit einer GGH von max. 51,00 ü. NHN zulässig (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 9 (§ 9 (1) 1 BauGB).



Geländeschnitt



### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

#### Festsetzungen für Fassaden

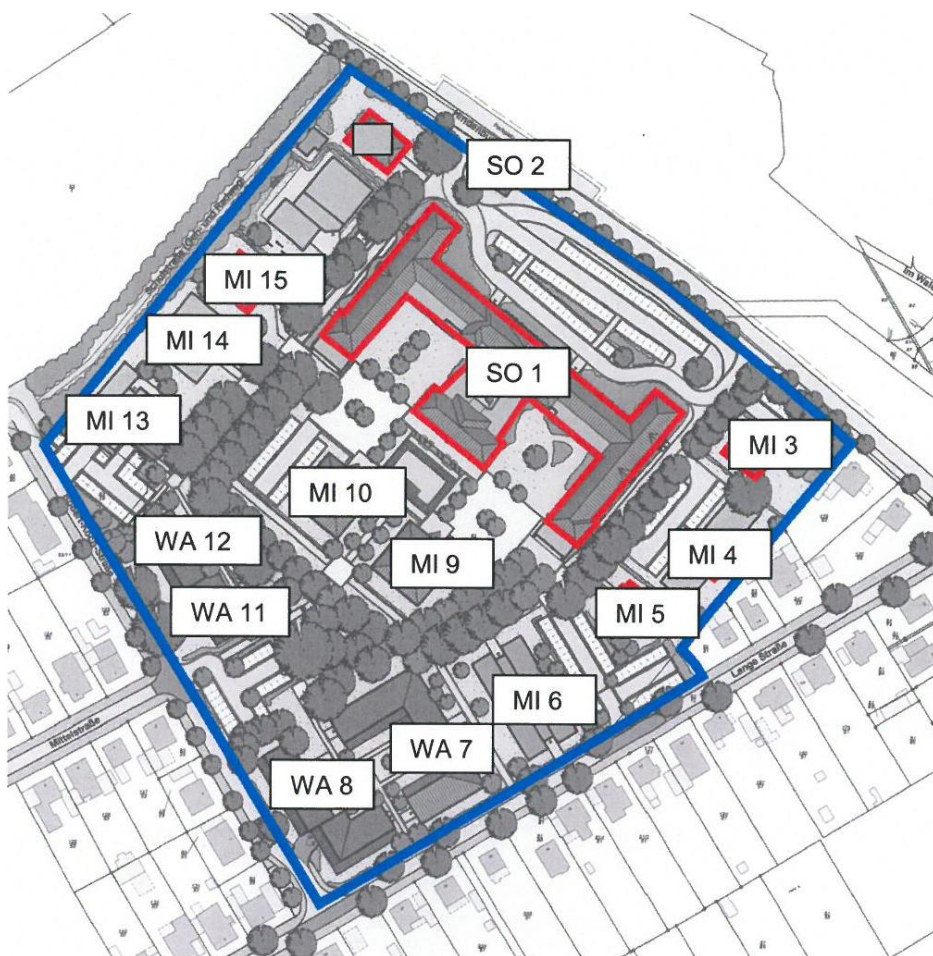
Für die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind grelle, leuchtende Farben, Weiß oder reflektierende Materialien an den Fassaden und Fassadenteilen sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen unzulässig. Vollverglaste An- und Verbindungsbauten sind zulässig, dabei sind keine reflektierend beschichteten und verspiegelten Verglasungen zu verwenden.

Die Fassaden der Gebäude in den Gebieten MI 4, MI 6, MI 9, MI 10 und MI 14 sind nur Verblendmauerwerk und Putz zulässig. Zur Gliederung der Fassaden sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 30% möglich.

Die Fassaden der Gebäude WA 11, WA 12 und MI 13 sind nur in Verblendmauerwerk oder geputzte Fassaden zulässig. Die Fassaden der Gebäude WA 7 und WA 8 sind nur in Verblendung zulässig. Zur Gliederung der Fassaden sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von 25% möglich.

Weisen die nicht unter dem Denkmalschutz stehenden Gebäude Fassaden und Fassadenabschnitte von mehr als 22,0 m auf, so sind sie durch mindestens 1,0 m breite Vor- und Rücksprünge oder durch einen Wechsel der Fassadenmaterialien zu gliedern.

Weisen die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude mehr als 2 Vollgeschosse auf, so sind sie durch abgesetzte Sockelzonen und / oder rückgesetzte oberste Geschosse horizontal zu gliedern.



Kennzeichnung der Gebiete



### Festsetzungen für Dächer

In den Gebieten MI 4, MI 6, MI 9, MI 10 und MI 14 sind nur Flachdächer (mit einer Dachneigung von max. 10°) zulässig, diese Festsetzung gilt nicht für die vollverglasten An- und Verbindungsbauten. Eine Ausführung mit Dachbegrünung (Pflanzen) ist zulässig.

Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist unzulässig.

Für die Dächer in den Gebieten WA 7, WA 8, WA 11, WA 12 und MI 13 sind nur Dacheindeckungen mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Eindeckungen in den Farben ziegelrot, braun und anthrazit zu verwenden. Dächer mit einer Dachbegrünung (Pflanzen) sind ebenfalls zugelassen. Die Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, wenn sie gestalterisch in die Dachfläche integriert ist und die Dachfläche nicht mehr als 15 cm überragt.

Dachflächenfenster, Dachflächen und Dachaufbauten aus Glas sind bis zu 30% der Gesamtdachflächen eines Baukörpers zulässig. Reflektierend beschichtete und verspiegelte Verglasungen sind unzulässig.

Verglaste Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu 1,50 m überschreiten.

Die gestalterischen Festsetzungen für die Dächer sind erforderlich, weil es sich um Gebäude handelt, die unterhalb der denkmalgeschützten Gebäude liegen. Durch die Höhenlage der denkmalgeschützten Gebäude kann auf die Dächer der neu zu schaffenden Gebäude gesehen werden, deshalb sind diese gestalterischen Festlegungen erforderlich.

Sollten aufgrund der Planungen der Gebäude Dachaufbauten erforderlich sein z.B. für die Belichtung von innen liegenden Räumen, so sind verglaste Dachaufbauten auf den Gebäuden möglich. Diese dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

### Grenzmauer zum Grundstück Hindenburgstr. 17

Die alte historische Grenzmauer zwischen dem Grundstück Hindenburgstr. 17 und dem ehemaligen Areal der BW-Schule soll in diesem Bereich erhalten bleiben. Die entsprechende Regelung erfolgt mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

## **5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

### **AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMASSNAHMEN**

Für alle erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gilt generell, dass diese zu vermeiden sind (§ 13 BNatSchG).

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind, bei einer Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

Insgesamt sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- |  |  |
|--|--|
| - Erhaltungsmaßnahmen                            | -Vorhandene Großbäume (Allee, Baumkranz, Einzelbäume)                                    |
| - Vermeidungsmaßnahmen/<br>Minimierungsmaßnahmen | -Gehölzabnahme und Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit und der Nutzungszeiten |



- Gestaltungsmaßnahmen/  
- externer,  
artenschutzrechtlicher Ausgleich
- Aufhängen von Fledermauskästen
- Baum- und Gehölzpflanzungen
- Gehölzentwicklung auf 1.000 m<sup>2</sup>  
(Flurstück 184/2, Flur 1, Gemarkung Panten)

## **5.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)**

### ***Erhaltung von Landschaftselementen***

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### ***Erhaltungsmaßnahmen:***

- Die Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere
  - Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
  - Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
  - Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
  - Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
  - Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
  - Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.
- Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m<sup>2</sup> Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume der ihrem Abgang verursacht, ist eine Ersatzpflanzung eines oder mehrere Bäume umgehend vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des beseitigten Baumes, gemäß dem Erlass „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.H vom 11.06.2013, zu entsprechen.
- Bei einer unvermeidbaren Versiegelung im Wurzelbereich der Bäume aufgrund der Planung, ist die Versiegelung mit luftdurchlässigem Belag, unvergossenen und möglichst großen Fugen sowie mit einem Einbau von luft- und wasserdurchlässigen Spezial-Unterbausubstrat fachgerecht durchzuführen.

### ***Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:***

Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.



## **5.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)**

### **5.2.1 Bodenschutzmaßnahmen**

- Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens).
- Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

### **5.2.2 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes**

- Die Beseitigung des Regenwassers für den nordöstlichen Bereich erfolgt wie bisher, durch Einleitung des Oberflächenwassers über den Waldoberboden in den Untergrund. Die Einleitungsstellen liegen innerhalb des nordöstlichen Plangeltungsbereiches liegenden Waldes der Stadt Mölln. Im südwestlichen Planbereich ist das Regenwasser, soweit als möglich, auf dem Grundstück versickern zu lassen. Vorhandene Regenwasseranschlüsse können als Notüberlauf genutzt werden.

### **5.2.3 Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

- Die verschiedenen Erhalt- und Gestaltungsmaßnahmen im Planungsgebiet dienen der Einbindung des Gebietes in die Landschaft und schaffen einen harmonischen Übergang zur umliegenden Landschaft.

### **5.2.4 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna**

- Um eine Beeinträchtigung von Fledermausarten der Gehölze zu vermeiden hat eine Entfernung von möglichen Quartierbäumen außerhalb der Quartierzeiten stattzufinden (d.h. nur in der Zeit zwischen Anfang Dezember bis Ende Februar) oder es ist vorher durch eine Kontrolle festzustellen, dass an dem Baum keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind.
- Um eine Beeinträchtigung von Fledermausarten der Gebäude zu vermeiden sind Abriss von Gebäuden außerhalb der Nutzungszeiten vorzunehmen (d.h. nur im Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar).
- Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden.
- Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse ist vor Beginn der Baumaßnahmen und vor dem Fällen der Bäume im direkten räumlichen Umfeld 8 Verschaltungen à mind. 1 m<sup>2</sup> Größe oder 16 Fledermauskästen an Gebäuden sowie 4 Fledermausspalkkästen an Bäumen als CEF-Maßnahmen, anzubringen.

## **5.3 Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1) 20 BauGB)**

### **5.3.1 Baumpflanzungen auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 110 („Robert-Koch-Park“)**

Zur Ergänzung des zu erhaltenden Baumbestands und zum Ausgleich der zu fällenden Bäume (siehe Grünordnerischer Fachbeitrag in der Anlage) sind mindestens 42 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm, (alternativ 21 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm oder mindestens 12 standortheimische Laubbäume mit einem



Stammumfang von 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Diese Maßnahme dient auch der Gliederung des Planareals.

Empfohlene Gehölzarten:

- Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )	-Vogel-Kirsche	( <i>Prunus avium</i> )
- Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> Elsrijk)	- Holzbirne	( <i>Pyrus pyraeaster</i> )
- Spitzahorn	( <i>Acer platanoides</i> )	- Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )
- Rosskastanie	( <i>Aesculus hippocastanum</i> )	- Gem. Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
- Sandbirke	( <i>Betula verrucosa</i> )	- Schwedische Mehlbeere	( <i>Sorbus intermedia</i> )
- Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )	- Winter-Linde	( <i>Tilia cordata</i> )
- Säulen-Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata)	- Sommer-Linde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )
-Pflaumenblättriger	( <i>Crataegus pruniflora</i> )		

Weißdorn

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB./ 4xv mB. mindestens 42 Stück mit 12-14 cm Stammumfang oder mindestens 21 Stück mit 18-20 cm Stammumfang oder mindestens 12 Stück mit 20-25 cm Stammumfang

Die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen.

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 200 x 200 cm, 80 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 gestuftem Lehm Kies und Bodenzuschlagsstoffen zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5m langen, rundstabgefrästen Stützpfählen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfähle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen.

Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben, 10 m<sup>2</sup> groß, ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten Straucharten bzw. Bodendeckern oder Grasansaat zu unterpflanzen (jedoch nicht *Rosa rugosa*). Die Baumscheiben sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

## **5.4 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)**

### **5.4.1 Gestaltung der privaten Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind als Parkanlagen für Begegnung und zum Verweilen zu gestalten. Die Parkanlagen sind mit den vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen und Rasenflächen anzulegen. Zur Gliederung der Parkanlagen sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen vorzusehen.

U.a. folgende Gehölzarten sind zur Pflanzung geeignet:

- Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )	- Buche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
- Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )	- Liguster	( <i>Ligustrum vulgare</i> )
- Kornelkirsche	( <i>Cornus mas</i> )	- Holz-Apfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
- Roter Hartriegel	( <i>Cornus sanguinea</i> )	- Hundsrose	( <i>Rosa canina</i> )
- Hasel	( <i>Corylus avellana</i> )	- Holunder	( <i>Sambucus nigra</i> )
- Weißdornarten	( <i>Crataegus spec.</i> )		

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist



für 3 Jahre sicherzustellen.  
Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### 5.4.2 Gehölzpflanzungen zum öffentlichen Raum

Der „Robert-Koch-Park“ ist zum öffentlichen Raum sowie zur vorhandenen Bebauung im nordöstlichen Planbereich hin, mit standortheimischen Gehölzen (z.B. Heckenanlage) einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Einrichtung einer Lärmschutzwand sind die Gehölze (wenn genügend Raum zur Verfügung steht) zwischen öffentlicher Fläche und Wand zu pflanzen.

Folgende Gehölzarten zur Pflanzung sind geeignet:

- |                    |                             |                    |                               |
|--------------------|-----------------------------|--------------------|-------------------------------|
| - Feldahorn        | ( <i>Acer campestre</i> )   | - Buche            | ( <i>Fagus sylvatica</i> )    |
| - Hainbuche        | ( <i>Carpinus betulus</i> ) | - Liguster         | ( <i>Ligustrum vulgare</i> )  |
| - Kornelkirsche    | ( <i>Cornus mas</i> )       | - Holz-Apfel       | ( <i>Malus sylvestris</i> )   |
| - Roter Hartriegel | ( <i>Cornus sanguinea</i> ) | - Hundsrose        | ( <i>Rosa canina</i> )        |
| - Hasel            | ( <i>Corylus avellana</i> ) | - Holunder         | ( <i>Sambucus nigra</i> )     |
| - Weißdornarten    | ( <i>Crataegus spec.</i> )  | - Echtes Geißblatt | <i>Lonicera caprifolium</i> ) |

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### 5.4.3 Heckenpflanzungen innerhalb des „Robert-Koch-Parks“

Zur Gliederung des „Robert-Koch-Parks“ bzw. zur Einfassung von verschiedenen Bereichen wie z.B. Stellplatzflächen, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu den freien Flächen hin, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Folgende Gehölzarten zur Pflanzung sind geeignet:

- |                 |                             |                 |                              |
|-----------------|-----------------------------|-----------------|------------------------------|
| - Feldahorn     | ( <i>Acer campestre</i> )   | - Weißdornarten | ( <i>Crataegus spec.</i> )   |
| - Hainbuche     | ( <i>Carpinus betulus</i> ) | - Buche         | ( <i>Fagus sylvatica</i> )   |
| - Kornelkirsche | ( <i>Cornus mas</i> )       | - Liguster      | ( <i>Ligustrum vulgare</i> ) |

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2xv, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

### 5.5 Empfehlungen zur Bepflanzung

#### 5.5.1 Gründächer und Kletterpflanzen

Für Flachdächer und Dächer mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenopr.*)
- Zittergras (*Briza media*)
- Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*)
- Schaf-Schwengel (*Festuca ovina*)
- Horst-Rotschwengel (*Festuca rubra*)
- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Kleine Kammschmiele (*Koeleria glauca*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Mongolen- Sedum (*Sedum hybridum*)
- Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)
- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)
- Efeu (*Hedera helix*)

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

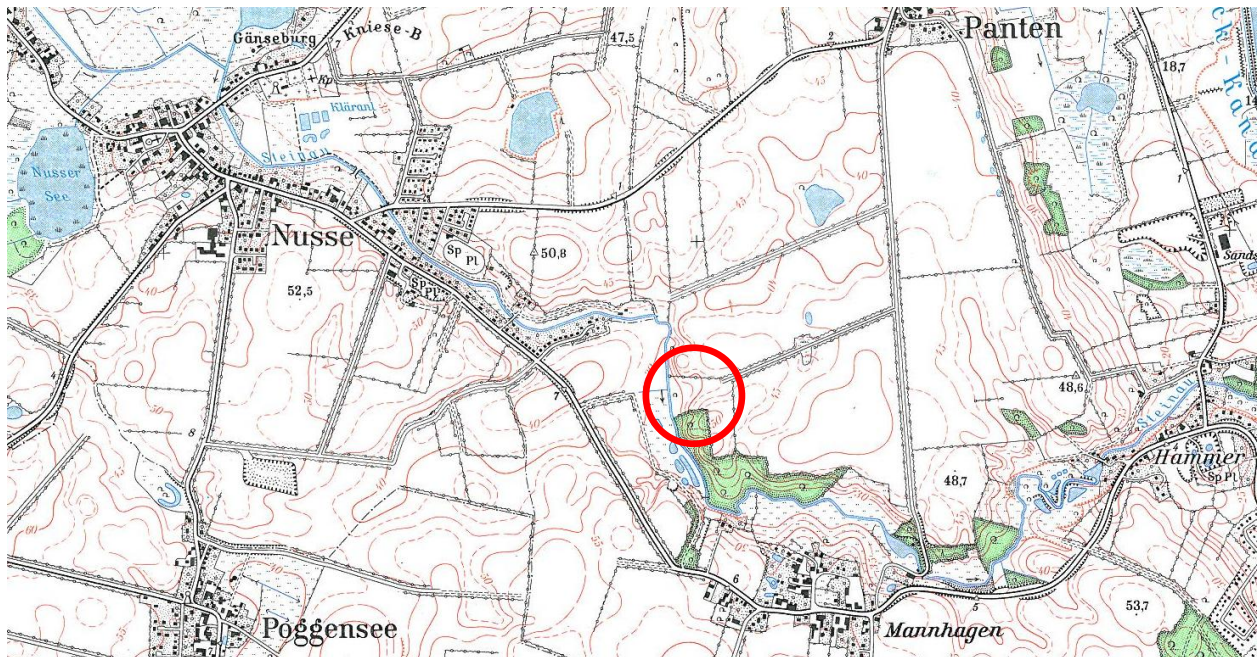
Geeignete Arten sind:

- Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec.*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tric. 'Veitchii'*)
- Kletterrosen (*Rosa spec.*).

## 5.6 Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten, die artenschutzrechtliche Kompensation vollständig umzusetzen. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt werden.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Belange der Art „Brutvögel der Gehölze“ ist eine Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> Gehölzentwicklung erforderlich. Dies erfolgt extern auf der Ackerfläche „Jülkenberg“, direkt östlich des Fließgewässers Steinau und nördlich eines Wäldchens. Die Ackerfläche umfasst das **Flurstück 184/2, Flur 1 in der Gemarkung Panten**. Die Fläche ist als naturbetontes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.



externe Ausgleichsfläche - Lage im Raum – Maßstab 1: 25 000



In der Fläche sind Anpflanzungen mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

Folgende Gehölzarten sind zur Pflanzung geeignet:

- |  |   |
|--|---|
| - Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )              | - Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )      |
| - Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )                  | - Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )    |
| - Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )            | - Schlehdorn ( <i>Prunus spinosa</i> )      |
| - Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )     | - Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )       |
| - Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )                | - Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )          |
| - Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )           | - Buschrose ( <i>Rosa dumetorum</i> )       |
| - Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )                 | - Salweide ( <i>Salix caprea</i> )          |
| - Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )              | - Schw. Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )  |
| - Gew. Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) | - Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )     |
| - Wildapfel ( <i>Malus silvestris</i> )            | - Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europ.</i> ) |

Pflanzgut: leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, Pflanzabstand ist 1,5 m x 1,5 m. Die Fläche ist mit Strohmulch abzudecken.

Pflege: nur bei Bedarf.

Einzäunung: Die Fläche ist gegen Verbiss mit einem landschaftsgerechten Zaun einzuzäunen.

Die Fläche ist als Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 110 der Stadt Mölln rechtlich zu sichern.

## 6. WALDABSTAND

Durch die nordöstlich angrenzende Waldfläche befindet sich ein Teil des Plangebietes im Bereich des Waldabstandes gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes des Landes Schleswig-Holstein. Die Stadt ist verpflichtet, den Waldabstand als nachrichtliche Übernahme innerhalb des Bebauungsplanes darzustellen.

Der Waldabstand dient als Schutz für den Wald, er schützt naheliegende Gebäude vor Feuer und Sturmschäden. Das Gesetz untersagt bauliche Vorhaben innerhalb dieser Fläche.

Der Regelabstand baulicher Anlagen zum vorhandenen Wald beträgt 30 m.

Die in Aussichtstellung des forstbehördlichen Einvernehmens der Unterschreitung des 30 m Waldabstandes auf 20 m Waldabstand ist erteilt worden, dieser Waldabstand wurde in die Planzeichnung übernommen.

## 7. ARTENSCHUTZ

Im März 2015 wurde, vom BBS Büro Greuner-Pönicke eine artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Verbotstatbestände durchgeführt.

Auf dem Gelände besitzen die vorhandenen Gebäude sowie ältere Bäume eine Eignung für Fledermausquartiere. Bei Entfernung dieser Strukturen z.B. durch Gebäudeabriss entstehen artenschutzrechtliche Konflikte. Durch die Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen und durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände jedoch vermieden werden. Weitere Betroffenheiten





ergeben sich für Brutvögel. Auch für diese Arten sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen, die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes konkretisiert sind, sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Im Fall weiterer, derzeit nicht absehbarer Sanierungsmaßnahmen von Dachbereichen / Dachkästen / Verkleidungen u. ä. ist zu prüfen, ob dabei Betroffenheiten insbesondere von Fledermausarten eintreten können und wie diese zu vermeiden sind. Sanierungsmaßnahmen können ggf. so gestaltet werden, dass mögliche Quartiere erhalten bleiben. Anderenfalls sind ggf. weitere Maßnahmen zum Ausgleich der Quartiere vorzunehmen. Durch eine Kartierung könnte festgestellt werden, ob die betroffenen Gebäude tatsächlich durch Fledermäuse als Quartier genutzt werden. Dies könnte für den gesamten Bereich erfolgen, um den Bedarf an Maßnahmen und Ausgleich für spätere Maßnahmen zu konkretisieren und ggf. auch den Bedarf an Maßnahmen für den Abriss von Gebäuden zu reduzieren.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Bei artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen zur Vermeidung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen.

#### Zusammenfassung der Vermeidungsmaßnahmen

<b>Schutzobjekt/ Grund</b>	<b>Vorgabe</b>
Fledermäuse	Gebäude mit potenziellen Quartieren sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten abzureißen. Gleiches gilt für (Sanierungs-) Arbeiten im Bereich potenzieller Quartiere an Gebäuden. Das Fällen von Bäumen mit Höhlen oder Spalte ist zwischen Anfang März bis Ende November unzulässig
Vogelarten	Eingriffe in Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit d.h. nicht Anfang März bis Ende September Abriss von Gebäuden mit Potenzial für Brutvögel außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September
Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse	<b>Maßnahmen V-1: Bauzeitenregelung für Maßnahmen an Gebäuden</b> Eingriffe in Gebäude (Abriss, Sanierung in Dach-/Fassadenbereichen) sind zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen <b>Maßnahme V-2: Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölze</b> Potenzielle Quartierbäume sind zwischen 01. Dezember und 28./29. Februar zu fällen Eingriffe in sonstige Gehölze sind zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar (Brutvögel) durchzuführen



Unter Berücksichtigung der Maßnahmen kann das Töten oder Verletzen von Fledermäusen und Vögeln vermieden werden.

Sofern durch eine Fledermauskartierung nachgewiesen wird, dass eine Quartiernutzung der Gebäude (bzw. Gebäudestrukturen) nicht erfolgt, ist ein Abriss/ Sanierung auch zu anderen Zeiten möglich. Dies wäre im Einzelfall abzustimmen.

**Maßnahme V-3: Erhalt von Quartieren bei Sanierungs-/Umbaumaßnahmen:**

An vorhandenen Gebäuden, an denen Sanierungs-/umbaumaßnahmen im Dachbereich erforderlich werden, sollten vorhandene Quartiere möglichst erhalten werden. Bei geplanten Maßnahmen ist daher möglichst frühzeitig ein Fledermausexperte einzubeziehen. Für die Bewertung der Nutzung und Konkretisierung von Maßnahmen können zunächst Fledermausuntersuchungen erforderlich werden. Eine Fledermausuntersuchung müsste in der Zeit der Nutzung, d.h. hier zur Sommerquartierzeit erfolgen. Zudem kann sich das Erfordernis ergeben, die Sanierungs-/ Umbaumaßnahmen außerhalb der Quartierzeiten der Fledermäuse durchzuführen. Es wird daher hier darauf hingewiesen, dass ein ausreichender Vorlauf eingeplant wird. Möglich wäre auch eine frühzeitige Fledermausuntersuchung (z. B. im Sommer 2015) zur Feststellung der Quartiere im gesamten Planungsraum, statt späterer Einzelgutachten.

**Maßnahmen CEF-1 und CEF-2: Vorgezogener Ausgleich für Abriss von Gebäuden und Fällen von Bäumen mit potenziellen Fledermausquartieren**

Bei CEF-Maßnahmen (*Continuous Ecological Functionality*) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzung- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Als vorgezogener Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen wird das Anbringen von Verschalungen oder Fledermauskästen an Gebäuden sowie das Anbringen von Fledermauskästen an Bäumen vorgesehen. Diese sind im Geltungsbereich oder der näheren Umgebung durchzuführen.

Die günstigste Himmelsrichtung ist Südost, Süd bis Südwest, wobei jedoch darauf zu achten ist, dass die Quartiere dabei nicht schutzlos der prallen Mittagssonne ausgesetzt sind.

Durch Anbringen z.B. unter einem Dachüberstand o.ä. kann eine (Teil-) Beschattung zur Mittagszeit erreicht werden.

Die ideale Hanghöhe liegt zwischen 3 und 5 Metern. Wichtig ist, dass die Fledermäuse frei anfliegen können, d.h. der Einflug nicht durch Büsche o.ä. versperrt wird. Die Fledermausquartiere sind zudem in Bereichen ohne Beleuchtung anzubringen, da die Beleuchtung zu einer Meidung der Quartiere oder zu verspätetem Ausflug der Tiere führen kann.

**Zusammenfassung der CEF-Maßnahmen**

<b>Schutzobjekt / Art</b>	<b>Maßnahme</b>	<b>Standort</b>
Breitflügelfledermaus	2 Verschalungen von je mind. 1 m <sup>2</sup> Größe an Gebäuden oder im Inneren von Dachböden oder anbringen von 4 Fledermauskästen (z.B. Fledermaus-Ganzjahres-Fassadenquartier 1 WQ von Schwegler oder FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz	an Gebäuden



Mückenfledermaus	3 Verschaltungen (je mind. 1 m <sup>2</sup> ) an Gebäuden oder Aufhängen von 6 Fledermauskästen (z.B. Fledermausspaltenkasten FSPK von hasselfeldt-naturschutz)	an Gebäuden an Gebäuden oder Bäumen
Rauhautfledermaus	4 Fledermauskästen (z.B. Fledermausspaltenkasten FSPK von hasselfeldt-naturschutz)	an Bäumen
Zwergfledermaus	3 Verschaltungen (mind. 1 m <sup>2</sup> ) an Gebäuden oder Anbringen von 6 Spaltenkästen (z.B. Fledermausfassaden-Flachkasten mit Rückwand FFAK-R von hasselfeldt-naturschutz)	an Gebäuden
<b>Erforderliche Maßnahmen unter Berücksichtigung aller Einzelerfordernisse</b>	<b>Maßnahme CEF: Herstellen von Fledermausersatzquartieren</b> CEF-1: 8 Verschaltungen á mind. 1 m <sup>2</sup> Größe oder 16 Fledermauskästen (Beispiele s.o.) an Gebäuden CEF-2: 4 Fledermausspaltenkästen an Bäumen	

Bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an derzeit nicht zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden werden ggf. weitere CEF-Maßnahmen erforderlich werden, wenn dabei Quartiere geschädigt oder zerstört werden.

#### **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A1)**

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

Als Ausgleich für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für ungefährdete Brutvögel der Gehölze wird die Schaffung von Gehölz auf 0,1 ha Fläche erforderlich

Dies erfolgt extern auf der Ackerfläche „Jülkenberg“, direkt östlich des Fließgewässers Steinau und nördlich eines Wäldchens. Die Ackerfläche umfasst das Flurstück 184/2, der Flur 1 in der Gemarkung Panten. Die Fläche ist als naturnahes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

#### **Hinweise zur Eingriffsregelung**

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollte im Rahmen der weiteren Planung bei der Konkretisierung von Straßen- und Außenbeleuchtung dieser Aspekt berücksichtigt werden. Insbesondere im Bereich der Allee sollte weitgehend auf Beleuchtung verzichtet werden. Lichtquellen sollten nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe vorgesehen werden, um unnötige Abstrahlungen zu vermeiden.



Auch Gebäudebeleuchtung sollte, sofern erforderlich, nach unten ausgerichtet werden. Ggf. denkbar sind auch temporäre Beleuchtungen in Teilbereichen z.B. durch Bewegungsmelder. Bei der Beleuchtung sollten Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden.

## 8. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz  
lbs, Dipl.-Ing. Volker Ziegler  
23879 Mölln

### Auswirkungen der Pkw-Stellplätze und der Tiefgarage innerhalb des Plangebietes

An den vorhandenen Wohnbebauungen im Bereich der Langen Straße und der Robert-Koch-Straße wird am Tag zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 55 dB(A) durchgängig eingehalten. Die für die Parkvorgänge sowie Ein-/Ausfahrten prognostizierten Beurteilungspegel liegen um mindestens 6 dB(A) darunter. Einzelne Geräuschspitzen (Türenschnlagen, beschleunigte Abfahrten) liegen am Tag ebenfalls unterhalb des zulässigen Wertes von 85 dB(A).

In der Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr kommen die Prognoseberechnungen insbesondere im Bereich der Robert-Koch-Straße zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) und des Spitzenpegels von 60 dB(A).

#### Pkw-Stellplätze von Wohnanlagen innerhalb des Plangebietes

In § 12 Abs. 1 und 2 *Baunutzungsverordnung(BauNVO)* [3] ist geregelt, dass in allen Baugebieten grundsätzlich Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig sind. Allerdings sind nach § 15 Abs. 1 *BauNVO* die in §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Nach einem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995 (Az. 3 S 3538/94) rufen Stellplätze, deren Zahl dem durch die baurechtlich zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen bzw. unzumutbaren Störungen hervor und sind somit hinzunehmen. Dies gilt nach dem Beschluss insbesondere für die Maximalpegel (Türenschnlagen, Motorstart).

Grundsätzlich ist somit davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Allerdings kann eine Beurteilung in Anlehnung an die *TA Lärm* vorgenommen werden, um Auswirkungen einer Planung auf die Nachbarschaft auszuloten und diese schallschutztechnisch zu optimieren.

Lärmvorsorge ist unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen in Verbindung mit der nachfolgenden Darstellung möglich. Die Schallschutzmaßnahmen werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes festgesetzt.



### Beurteilungszeit nachts

#### IO 1 im Einwirkungsbereich von P1, P3 und P4 (siehe Abbildung S. 22)

- Mit Beurteilungspegeln von  $L_r = 39 - 40$  dB(A) wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 40 dB(A) eingehalten.
- Bis zu einem Abstand von ca. 30 m zum Wohnhaus löst nächtliches Zuschlagen der Pkw-Türen Überschreitungen des nach *TA Lärm* maximal zulässigen Spitzenpegels von 60 dB(A) aus.
- Zur Lärmvorsorge ist eine Lärmschutzwand<sup>1)</sup> an der östlichen Stirnseite des Parkbereichs mit einer Höhe von 2,5 m vorgesehen.

#### IO 2, IO 3 und IO 4 im Einwirkungsbereich von P5 (siehe Abbildung S. 22)

- Mit Beurteilungspegeln von  $L_r = 34 - 37$  dB(A) wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 40 dB(A) eingehalten.
- Die Stellplätze von P5 sind mindestens 30 m entfernt. Nächtliches Zuschlagen der Pkw-Türen löst somit keine Überschreitungen des Spitzenpegels von 60 dB(A) aus. Da von der Langen Straße nur eine Zufahrt zu P5 möglich ist, ist mit Geräuschspitzen durch beschleunigte Abfahrten nicht zu rechnen  
Aufgrund der im Zusammenhang mit den Stellplätzen von P5 geplanten, öffentlichen Parkplatzfläche an der Langen Straße entstehen zusätzliche Immissionen, wird hier eine Lärmschutzwand von 2,0 m Höhe errichtet.

#### IO 5 und IO 6 im Einwirkungsbereich der Tiefgarage P6 (siehe Abbildung S. 22)

- Mit Beurteilungspegeln von  $L_r = 40 - 41$  dB(A) wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 40 dB(A) um 1 dB(A) überschritten. Zur Lärmvorsorge wird die Decke der Tiefgarage mit schallabsorbierenden Platten belegt (z.B. Rockfon Facett o.ä.).
- Weiterhin wird eine etwaige Regenrinne in der Tiefgaragenzufahrt lärmarm- ausgebildet (z.B. verschraubten Gusseisenplatten) und ein entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik beschaffenes Garagentor eingebaut.
- Beschleunigte Abfahrten lösen abstandsbedingt keine Überschreitungen des Spitzenpegels von 60 dB(A) aus.

#### IO 7 – IO 9 im Einwirkungsbereich von P7 (siehe Abbildung S. 22)

- Mit Beurteilungspegeln von  $L_r = 38 - 40$  dB(A) wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 40 dB(A) an IO 7 und IO 9 eingehalten, an IO 8 aber um 1 – 2 dB(A) überschritten. Zur Lärmvorsorge wird, wie in der Anlage s. u. dargestellt, eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand<sup>1)</sup> errichtet. Damit kommt man gemäß an IO 8 auf Beurteilungspegel von  $L_r = 38 - 40$  dB(A).
- Mit dieser Schallschutzmaßnahme wird außerdem erreicht, dass von den dahinter liegenden Stellplätzen beim nächtlichen Zuschlagen der Pkw-Türen keine Überschreitungen des Spitzenpegels von 60 dB(A) mehr ausgehen. Dies gilt aber nicht für die beiden einzelnen

Stellplätze links der Zufahrt, die nicht abgeschirmt werden und nicht weit genug von IO 8 und IO 9 entfernt sind. Zur Lärmvorsorge wird auf diese beiden Stellplätze verzichtet.

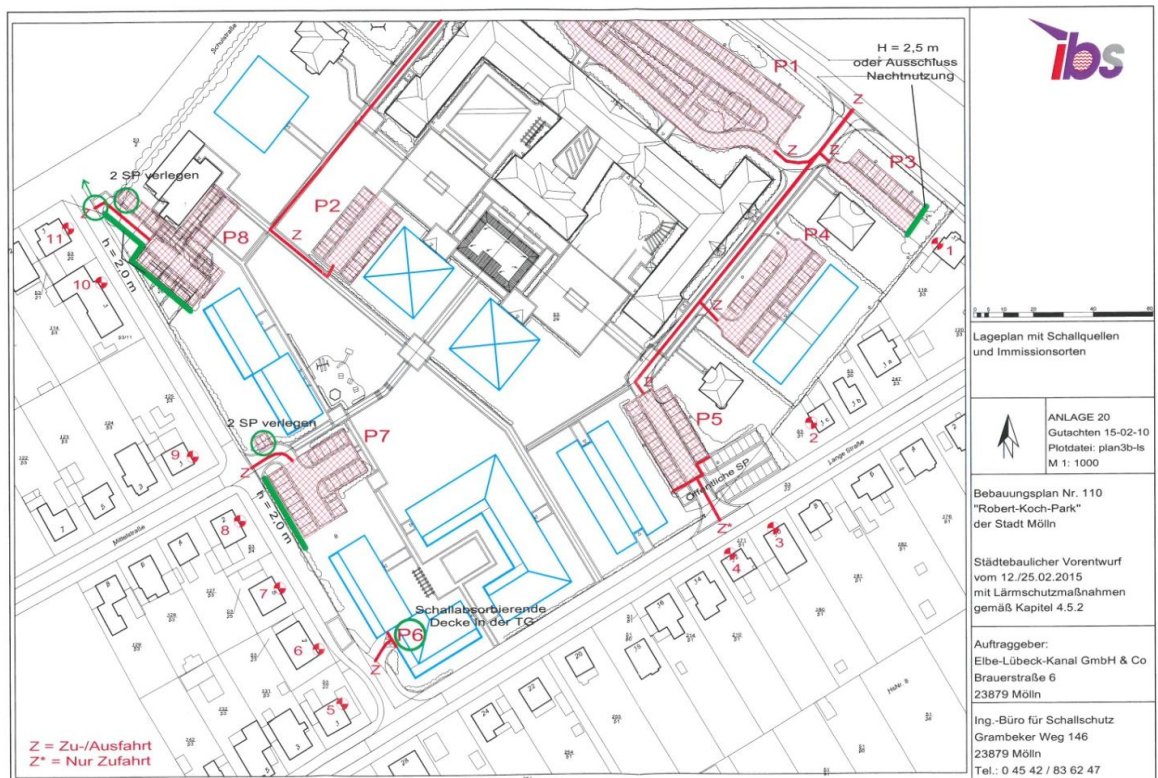
- Beschleunigte Abfahrten lösen abstandsbedingt keine Überschreitungen des Spitzenpegels von 60 dB(A) aus.

#### IO 10 und IO 11 im Einwirkungsbereich von P8 (siehe Abbildung S. 22)

- Mit Beurteilungspegeln von  $L_r = 40 - 43$  dB(A) wird der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert der *TA Lärm* von 40 dB(A) um bis zu 3 dB(A) überschritten. Zur Lärmvorsorge wird, wie in der Anlage s. u. dargestellt, eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand<sup>1)</sup> errichtet. Damit kommt man an IO 10 und IO 11 auf Beurteilungspegel von  $L_r = 38 - 40$  dB(A).
- Mit dieser Schallschutzmaßnahme wird außerdem erreicht, dass von den dahinter liegenden Stellplätzen beim nächtlichen Zuschlagen der Pkw-Türen größtenteils keine Überschreitungen des Spitzenpegels von 60 dB(A) mehr ausgehen. Ausgenommen sind die ersten beiden Stellplätze links der Zufahrt, die mit Überschreitungen des Spitzenpegels von 60 dB(A) um bis zu 3 dB(A) nicht ausreichend abgeschirmt werden bzw. nicht weit genug von IO 11 entfernt sind. Zur Lärmvorsorge wird auf diese beiden Stellplätze verzichtet.
- Beschleunigte Abfahrten lösen an IO 10 keine Überschreitungen des Spitzenpegels von 60 dB(A) aus, aber an IO 11 um bis zu 3 dB(A). Zur Lärmvorsorge wird die Zufahrt weiter zur Schulstraße hin verlegt.

<sup>1)</sup> Lärmschutzwände müssen ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m<sup>2</sup> bzw. ein Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 25$  dB aufweisen und sollten straßenseitig schallabsorbierend ausgebildet werden.

Anlage:





Etwaige zusätzliche Lärmquellen innerhalb des Plangebietes (wie z.B. Energieerzeugungseinrichtungen, Ver- und Entsorgungen der zukünftigen Nutzungen) lassen sich noch nicht näher bestimmen. Darauf kann bei Bedarf im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren folgenden baurechtlichen Genehmigungsverfahren für die einzelnen Einrichtungen und Nutzungen eingegangen werden.

### **Auswirkungen der Verkehrszunahmen auf öffentlichen Straßen**

Nach einer abschätzenden Bilanzierung der Verkehrserzeugung ist durch das Planungsvorhaben an der Langen Straßen gegenüber dem Ist-Zustand mit Erhöhungen der verkehrslärmbedingten Beurteilungspegel um ca. 3 dB(A) zu rechnen. Die für Allgemeine Wohngebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden um 2 dB(A) überschritten. Die im Rahmen der Abwägung heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)* von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht werden aber um 2 dB(A) unterschritten.

Nach den Ausführungen des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, sie sind keine Grenzwerte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Bewertung von Verkehrslärm zur Konkretisierung des Abwägungsspielraumes geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, ist die *Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)* [4] zu nennen. Die *16. BImSchV* gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Sie kann aus fachlicher Sicht auch hilfsweise zur Beurteilung von Planungssituationen an bestehenden Verkehrswegen bzw. von planungsinduzierten Verkehrslärm mehrbelastungen herangezogen werden. Die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* liegen um  $\geq 4$  dB(A) über den Orientierungswerten des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1*.

Darüber hinaus wird hinsichtlich der Beurteilung planungsbezogener Verkehrslärm mehrbelastungen in einer Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz aus dem Jahr 2007 [12] ausgeführt, dass für nicht stärker vorbelastete Gebiete die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* als Zumutbarkeitsschwelle herangezogen werden können.

In der *16. BImSchV* und in der Rechtsprechung nehmen die auf Gesamtlärmbelastungen abzielenden Höchstwerte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht einen besonderen Stellenwert ein. Diese Werte werden gemeinhin als Grenzen für planerisches Handeln bzw. für verfassungsrechtlich bedenkliche Eingriffe bezüglich der Auswirkungen auf schutzbedürftige Bestandsbebauungen angesehen.

An den übrigen das Plangebiet tangierenden Straßen ist nicht mit ungünstigeren Beurteilungssituationen zu rechnen.

Die Einhaltung o.g. Grenzwerte wird daher als ausreichend erachtet.

In der Summe mit den von den Stellplätzen und der Tiefgarage ausgehenden Lärmimmissionen ergeben sich keine Konflikte bezüglich der nachfolgenden Ausführungen.



Zusätzlich zu der im Verkehrskonzept vorgesehenen – die Verkehrszunahmen zumindest teilweise kompensierenden – Einbahnstraßenregelung der Langen Straße zwischen Hindenburgstraße und Robert-Koch-Straße wird für diesen Abschnitt zusätzlich ein Durchfahrverbot für Lkw (Busse sind erlaubt) zum Ausschluss von Abfahrten im Zusammenhang mit den Nutzungen in den Sonder- und Mischgebieten (z.B. Anlieferungen) empfohlen.

Im Bereich der Langen Straße werden die mit Verbundsteinen gepflasterten Abschnitte im Bereich der Einmündung der Robert-Koch-Straße sowie im Bereich der Anbindung des öffentlichen Parkplatzes durch Asphalt ersetzt. Ergänzend wird empfohlen, auch den gepflasterten Abschnitt zwischen Robert-Koch-Straße und Gudower Weg lärmmentlastend zu asphaltieren.

## 9. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

### Äußere Erschließung

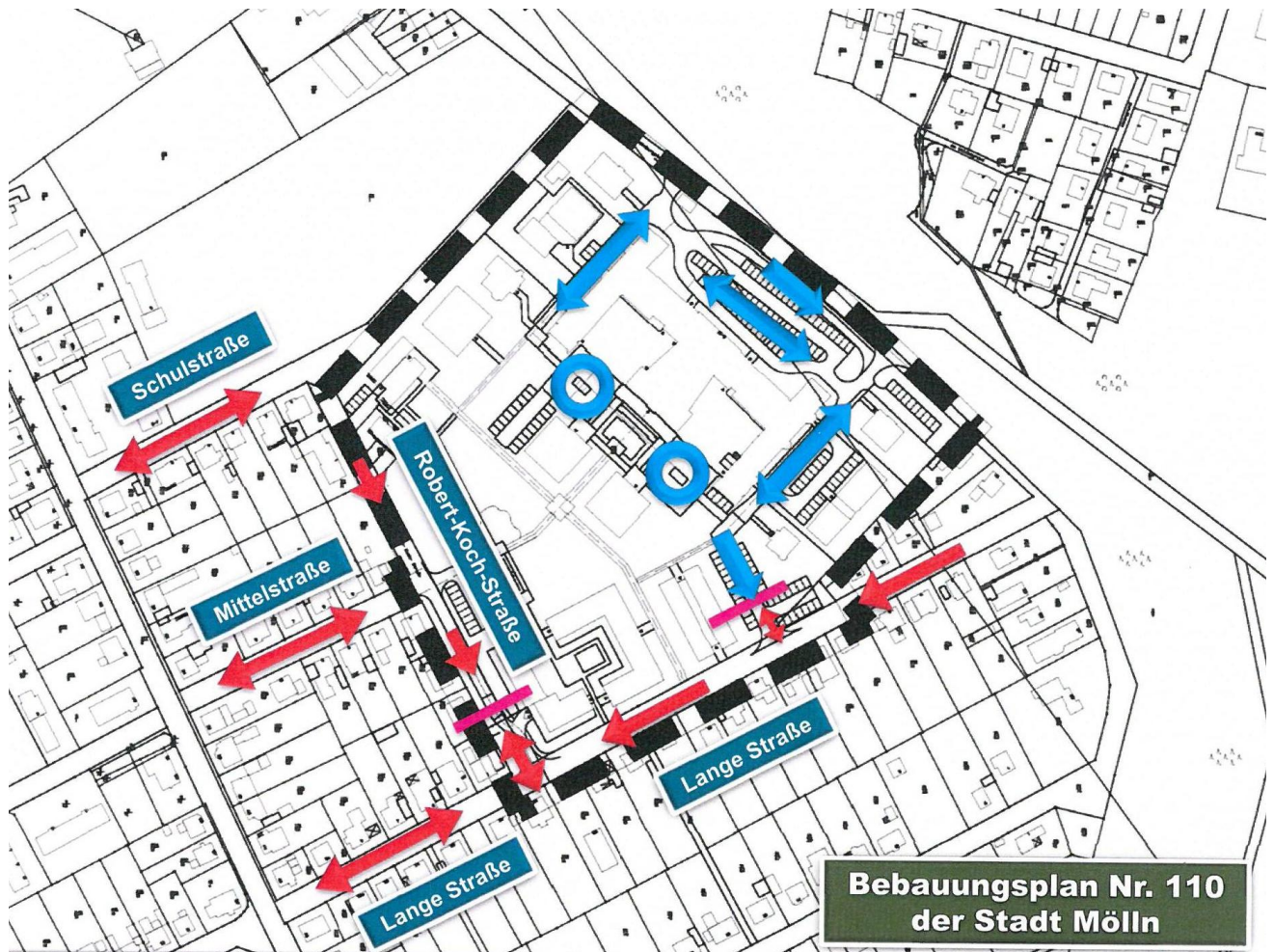
Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für das Gelände der ehemaligen Bundeswehrverwaltungsschule sowohl im baulichen Bestand als auch in geplanten Neubauten Nutzungen durch soziale Einrichtungen, Verwaltungen, Dienstleistungen und anderen Einrichtungen vorgesehen. Hinzu treten darüber hinaus eine Altenpflegeeinrichtung und eine Tagesklinik. Weitere Dienstleistungen des nicht störenden Gewerbes, Verwaltungen sowie Wohnungen, insbesondere an der Robert-Koch-Straße sowie im südwestlichen Teil der Langen Straße ergänzen die geplanten Nutzungen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes können in den geplanten Wohn- und Mischgebieten bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 m<sup>2</sup> ca. 145 Wohneinheiten entstehen. Hinzu können die sich aus der Nutzung der Staffelgeschosse der v. g. Gebäude ergebenden Wohneinheiten treten.

Ziel des vorliegenden Verkehrskonzeptes (siehe unten) ist die aufgrund der v. g. geplanten Nutzungen erforderlich werdenden verkehrliche Entzerrung des Plangebietes sowie der umliegend angrenzenden Wohngebiete.

Im Kern sieht das Konzept die HAUPTerschließung des Plangebietes über zwei Zu- und Abfahrten über die Hindenburgstraße vor. Darüber hinaus soll eine weitere Ausfahrt über die Lange Straße, für die bis zur Ecke Robert-Koch-Straße eine Einbahnstraßenregelung geplant ist eingerichtet werden. Die vorgesehenen Stellplatzflächen sowie die Tiefgarage für die geplante Wohnbebauung sind so angeordnet, dass sie über die Schul-, Mittel- und Lange Straße angefahren werden können. Für alle drei Straßen soll weiterhin ein Begegnungsverkehr möglich sein. Die Robert-Koch-Straße soll dabei bis zum Bereich der Tiefgaragenzufahrt eine entsprechende Einbahnstraßenregelung erhalten.

Um einer aus den v. g. geplanten Nutzungen resultierenden verkehrlichen Überlastung der angrenzenden Wohngebiete vorzubeugen, werden die für die Realisierung des Verkehrskonzeptes notwendige Anordnungen (Einbahnstraßenregelung Lange Straße und Robert-Koch-Straße) seitens der Verkehrsaufsicht des Kreises in Aussicht gestellt.





### Innere Erschließung

Die Erschließung des Geländes mit den denkmalgeschützten Gebäuden als auch den Bauten, die nicht direkt an der Robert-Koch-Straße liegen, erfolgt über die beiden Zu- und Abfahrten in der Hindenburgstraße. Diese sind in beiden Richtungen befahrbar. Durch die vorgesehenen Wendepunkte können Fahrzeuge die Straßen in beiden Richtungen befahren.

Eine weitere Abfahrt des Geländes soll über die neu zu erschaffende Zufahrt zur Lange Straße zulässig sein.

Die Einfahrt von der Lange Straße in den Robert-Koch-Park ist durch die Errichtung einer Barriere (z. B. Poller) ausgeschlossen.

Die einzige Ausnahme ist der dem öffentlichen Verkehr neu zu widmende öffentliche Parkplatz an der Lange Straße, der 18 neue Parkplätze erhält und damit die Parksituation der Lange Straße erheblich entlastet.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Flächen für 285 Stellplätze vorgesehen und entsprechend festgesetzt.



### Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln GmbH.

Die Beseitigung des Regenwassers für den nordöstlichen Bereich erfolgt, da sich die Regenwassermenge nicht erhöht, wie bisher, durch Einleitung des Oberflächenwassers über den Waldoberboden in den Untergrund (siehe Entwässerungskonzept S. 27). Die Einleitstellen liegen innerhalb des nordöstlich des Plangeltungsbereiches liegenden Waldes der Stadt Mölln. Im südwestlichen Plangeltungsbereich ist das Regenwasser, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Vorhandene Regenwasseranschlüsse können als Notüberlauf, nach entsprechender Rückhaltung, genutzt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Leitungsnetz der Stadt Mölln entsorgt.

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

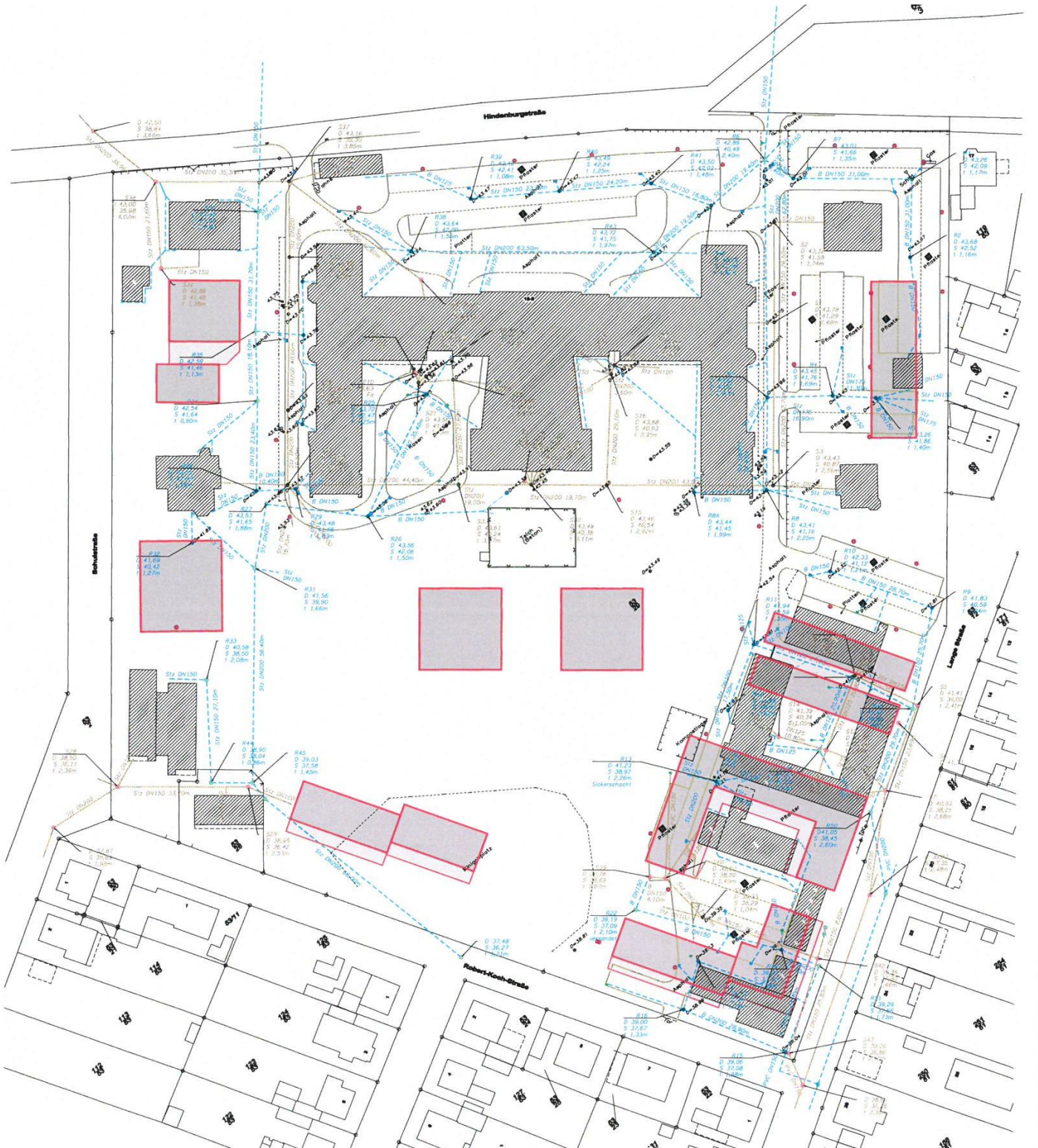
Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Die vorgenannte Löschwassermenge ist über die Löschdauer zu liefern. Die erforderlichen Anlagen sind entsprechend vorzuhalten. Dies kann erfolgen über die Bereitstellung der Löschwassermenge über die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen, dies wird vom Versorgungsträger geprüft. Sollte es dazu kommen, dass die 96 m<sup>3</sup> pro Stunde über die Löschdauer von 2 Stunden nicht über die Versorgungsleitung zur Verfügung gestellt werden können, so ist im Bebauungsplan vorgesehen, dass der vorhandene Teich, als Gestaltungselement aber auch als dann erforderlicher Löschwasserteich erhalten bleibt.

## Entwässerungskonzept (bestehende Entwässerungsleitungen)





## 10. BODENARBEITEN

Die Fläche ist auf Kampfmittel untersucht worden.

Die Untersuchung wurde auf Antrag durch das Landeskriminalamt / Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

Mit Schreiben vom 24.02.2015 teilt das LKA, Abteilung 3, SG 323 (Kampfmittelräumdienst) mit:  
„Überprüfung – Flur 20 Flurst. 53/29, 53/28 Hindenburgstraße –auf Kriegsalllasten

Nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsflugbilder wurden auf den benannten Flurstücken keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt.

Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bei den o.a. Flurstücken handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsflächen. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.“

## 11. DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### Baulinien an den Kulturdenkmalen

Die Baulinien der damit eingefassten Kulturdenkmale dürfen für Anlagen, die für die Bauwerke Barrierefreiheit herstellen, dürfen in der Tiefe um 5,00 m überschritten werden. Die Breite der Überschreitung beträgt maximal 7,00 m.

Die gleiche Ausnahme gilt auch für Einrichtungen, die für die festgesetzten Nutzungen des jeweiligen Gebäudes erforderlich sind (z.B. Hebebühnen und Lastenaufzüge).

### Denkmalschutz

Für alle baulichen Maßnahmen – auch Tiefbaumaßnahmen und Freiflächengestaltungen - in der unmittelbaren Umgebung der Kulturdenkmale,

1. das als Unteroffiziersvorschule errichtete Hauptgebäude Nr. 1,
2. die drei ehemaligen Offiziersvillen Nr. 2, 3 und 4,
3. das ehemalige Kasino Nr. 5 und
4. das ehemalige Trafogebäude Nr. 6

ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 13 Abs. 1 DSchG erforderlich.

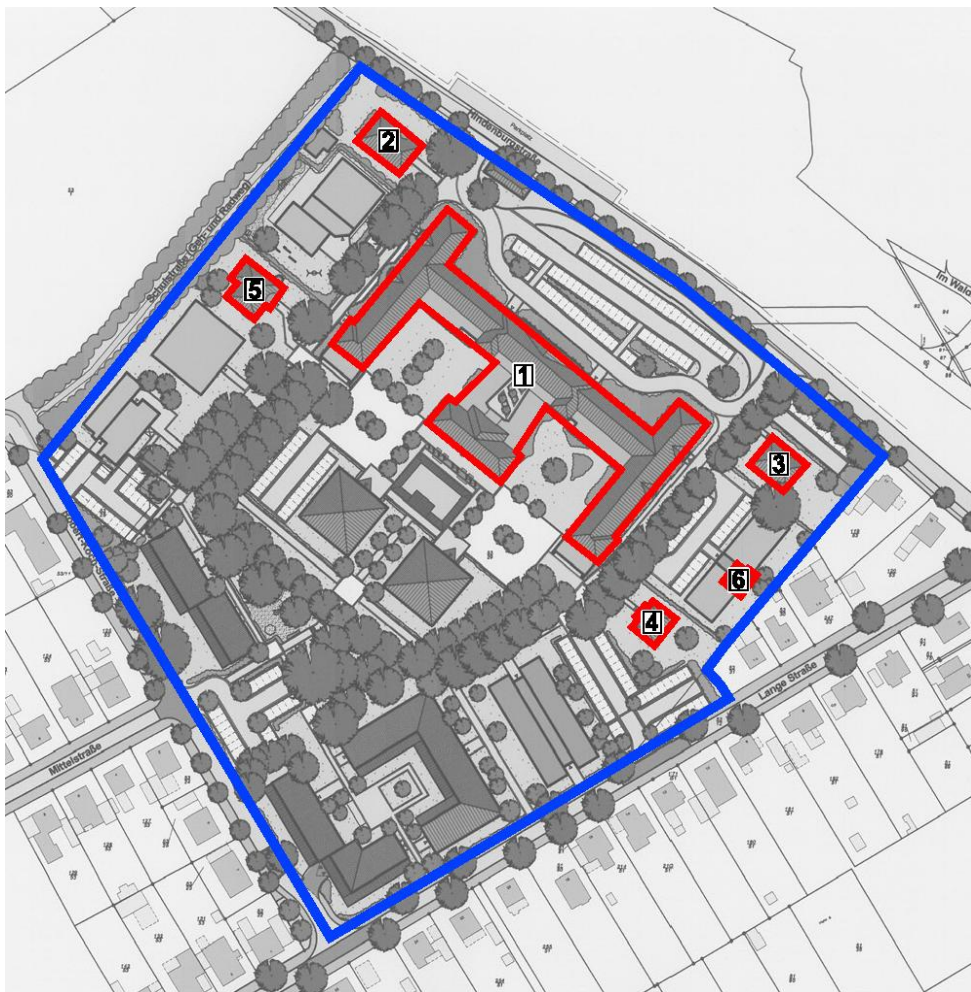
Kulturdenkmale sind im Plan „Denkmalschutz“ rot gekennzeichnet und mit den Ziffern 1 bis 6 bezeichnet.

Das Denkmal, im Bebauungsplan mit der Nummer 6 gekennzeichnet, wurde als Transformatorenhaus errichtet und später als Leichenhalle genutzt. Dieses Gebäude kann auf Dauer aufgrund der Art, des Ausbaus sowie der Lage des Gebäudes nicht erhalten bleiben.

Die Fläche zwischen den beiden Denkmälern 3 und 4 soll zur Nutzung des Geländes bebaut werden.  
Die Einbindung des Denkmals Nr. 6 in das geplante Gebäudekonzept ist nicht möglich.  
Das Gebäude selber hat Ausmaße, die eine sinnvolle Nutzung, auch einen eventuellen Umbau, nicht zulassen.

Da aber weder ein Transformatorenhaus noch eine Leichenhalle benötigt wird, ist dieses Gebäude zur Sicherung der anderen Denkmale und zur Ermöglichung des Bauvorhabens zwischen den vorgenannten Denkmale 3 und 4 zu entfernen.

Dieses Planungserfordernis ist im Bebauungsplan so dargestellt, dass dieses Gebäude als zukünftig fortfallend gekennzeichnet wurde.



Die unmittelbare Umgebung umfasst die Grundstücksteile, die den Kulturdenkmälern direkt benachbart oder gegenüber liegen sowie die angrenzenden Wege und Straßen.

Von dieser Regelung betroffen ist der im Plan „Umgebungsschutzbereich Kulturdenkmale“ blau umrandet dargestellte Bereich.

Die denkmalrechtliche Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Maßnahmen bezüglich ihrer Materialien- und Farbgestaltung so ausgebildet werden, dass keine Beeinträchtigung für die Kulturdenkmale entsteht.



## 12. ABWEICHUNG VOM LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan der Stadt Mölln liegt seit 1999 vor.

Der nordöstliche und südöstliche Planbereich (der überbaute Bereich) ist als Sondernutzung – Siedlung Bundeswehrverwaltungsschule OS7 bezeichnet. Die Frei- und Gehölzflächen hauptsächlich im südwestlichen Planbereich, südwestlich des Hauptgebäudes „Exerzierplatz“, Böschungsbereich, Minigolfplatz sowie die Freifläche zwischen dem ehem. Schwesternwohnheim und dem Kasino, sind als privater Parkanlage bezeichnet. Flächen für eine Siedlungsentwicklung sieht der Landschaftsplan an der Stelle nicht vor.

Somit weicht die Planung von der Darstellung des Landschaftsplanes ab.

Dennoch weist der Landschaftsplan eine der grundlegenden landschaftsplanerischen Leitlinie für die Siedlungsentwicklung auf, dass „aufgrund der hohen zu erwartenden Konfliktintensität mit den Belangen des Arten- und Biotopschutzes durch eine Erweiterung der Siedlungsfläche, eine Bestandsverdichtung im Bereich der lockeren bebauten Siedlungsflächen anzustreben ist. Diese nach innen gerichtete Entwicklung hat Vorrang gegenüber der Siedlungserweiterung nach außen. Diesem Ziel verpflichtet wurde die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 110 erstellt; Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

## 13. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 110 entstehen der Stadt Mölln keine Kosten.

## 14. Beschluss

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 110 am 00.00.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Stadt Mölln  
Der Bürgermeister  
- Stadtbauamt -