



INHALTSVERZEICHNIS

1	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	6
2	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	6
3	PLANUNGSINHALT	8
3.1	Gewerbegebiet (GE)	9
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baufelder	12
3.1.3	Sonstige Festsetzungen	13
3.2	Urbanes Baugebiet (MU)	15
3.3	Gestaltung baulicher Anlagen	16
3.4	Erschließung / Ver- und Entsorgung	16
3.5	Lärmschutz	18
3.6	Naturschutz und Grünordnung	20
4	UMWELTBERICHT	20
4.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	20
4.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes	21
4.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	21
4.2.2	Fachplanerische Grundlagen	21
4.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
4.3.1	Schutzgut Boden / Wasser, Flächenverbrauch	23
4.3.2	Schutzgut Luft und Klima	24
4.3.3	Schutzgut Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften)	26
4.3.4	Schutzgut Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften)	27
4.3.5	Schutzgut Landschaft	28
4.3.6	Schutzgut Biologische Vielfalt (Biodiversität)	29
4.3.7	Schutzgut Mensch sowie die Bevölkerung insgesamt	29
4.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
4.3.9	Wechselwirkungen zwischen den naturbezogenen Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d BauGB	30
4.3.10	Sonstige Belange des Umweltschutzes	31
4.3.11	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
4.3.12	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33



4.4	Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung	33
4.4.1	Verwendete technische Verfahren	33
4.4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	33
4.4.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	33
4.4.4	Referenzliste der herangezogenen Quellen	33
5	KLIMASCHUTZ.....	34
6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	38
6.1	Landschaftspflegerische Stellungnahme zur Abweichung der Planung von den Vorgaben des Landschaftsplanes	38
6.2	Geschützte Biotope	40
6.3	Eingriffsregelung	40
6.3.1	Bestand	41
6.3.2	Eingriff	44
6.3.3	Ausgleich	48
7	ARTENSCHUTZ.....	52
8	WALD.....	54
9	SONSTIGES.....	54
9.1	Archäologie	54
9.2	Flächenübersicht	55
9.3	Kosten	55
10	BESCHLUSS	56

Planungsrechtliche Grundlagen

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat im Jahr 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes (**B-Plan**) Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges beschlossen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,8 ha, der Plangeltungsbereich ist der abgebildeten Übersichtskarte zu entnehmen.



Plangeltungsbereich (schwarz-gestrichelte Linie) des Bebauungsplanes Nr. 125 (ohne Maßstab, genordet)

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 125 wird ein kleiner Teil des südlich an das Plangebiet angrenzenden rechtskräftigen B-Planes Nr. 89 überplant (siehe Abbildung).

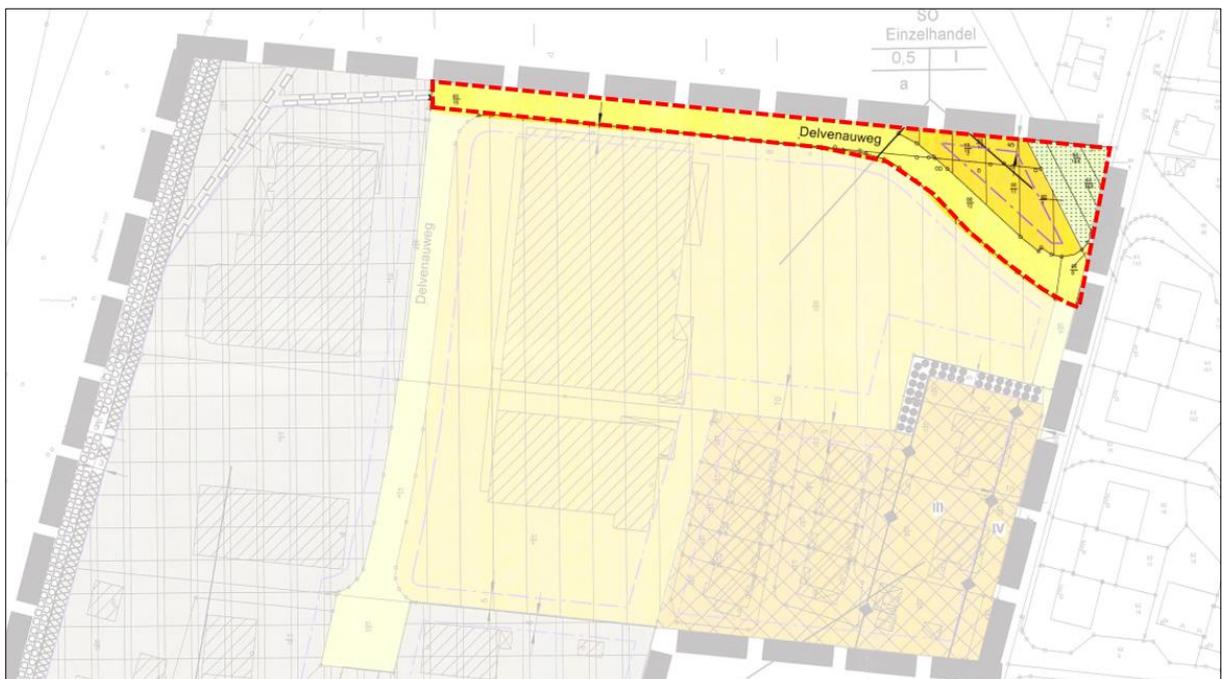


Abbildung zum südlich angrenzenden rechtskräftigen B-Plan Nr. 89, der durch den B-Plan 125 überplante Bereich ist mit einer roten Strichlinie umrandet und farblich hervorgehoben (Darstellung genordet, ohne Maßstab)

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsnormen zugrunde:

- Baugesetzbuch (**BauGB**)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BjBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - **LBO**)
vom 6. Dezember 2021 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVBl. S. 1422), zum 10.01.2023 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Im **städtischen Flächennutzungsplan (F-Plan)** in der Fassung vom 15.12.2005 mit Einzeichnung aller bis zum 01.04.2020 erfolgten Änderungen und Berichtigungen) wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

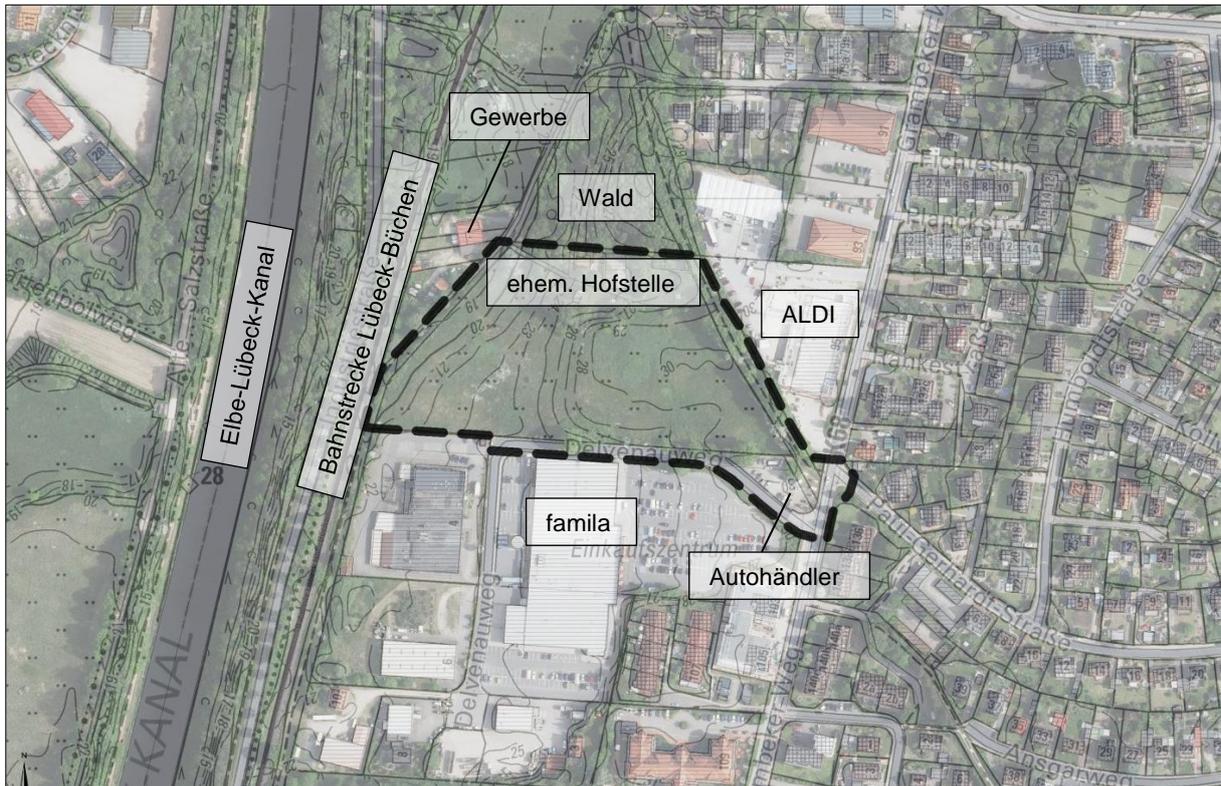


Ausschnitt Flächennutzungsplan mit kreisförmiger Markierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)

Nach dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan (B-Plan) aus den Darstellungen des F-Planes zu entwickeln. Damit dieses Gebot eingehalten wird ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der 29. Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 anzupassen. Dabei werden im F-Plan die bisherigen Darstellungen, Fläche für die Landwirtschaft sowie die im südöstlichen Randbereich des Plangebietes vorhandene Darstellung eines Sondergebietes Einzelhandel, geändert in eine gewerbliche Baufläche sowie im südöstlichen Eckbereich in eine gemischte Baufläche.

1 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Möllner Stadtgebietes (siehe Deckblatt). Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an ein Waldstück. Im Osten befindet sich das Grundstück eines Aldi-Marktes, in südliche Richtung schließen die Fläche eines Familia-Marktes sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an den Plangeltungsraum an. Westlich des Plangebietes verläuft getrennt durch Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs die Trasse der Bahnstrecke Lübeck - Büchen. Ebenfalls innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein kleineres gewerblich genutztes Grundstück. Weiter westlich verläuft der Elbe-Lübeck-Kanal.



Luftbild mit Überlagerung der topographischen Karte: Plangebiet ist durch schwarze Strichlinie gekennzeichnet (ohne Maßstab, genordet)

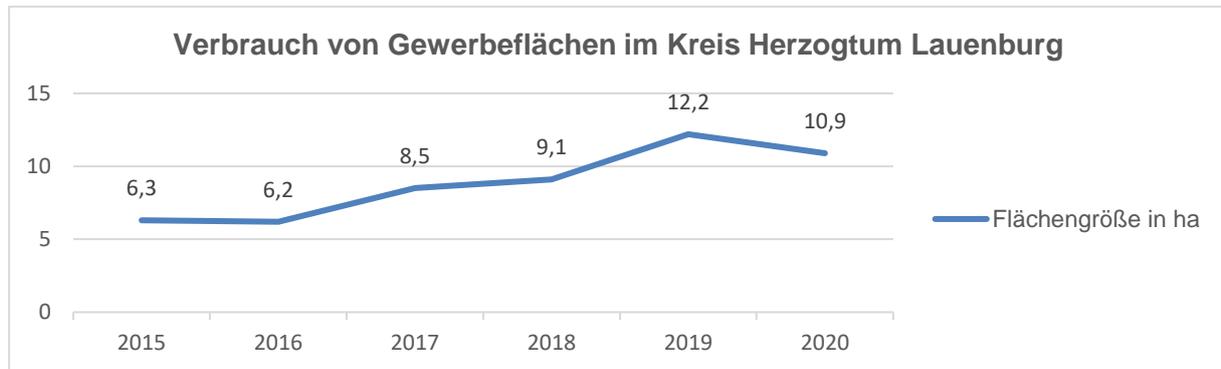
Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil mit Gebäuden einer ehemaligen „landwirtschaftlichen Hofstelle“ bestanden (siehe Luftbild). Ein Gebäude dient der Unterbringung eines Motorradclubs. Die Freiflächen in diesem Bereich sind durch Gehölze geprägt. Der südlich daran anschließende und den überwiegenden Teil des Plangebietes umfassende, zum Teil stark hängige Bereich unterliegt einer Weide- bzw. Wiesennutzung. Die südöstliche Fläche des Plangebietes, am Kreuzungsbereich von Grambeker Weg und Delvenauweg wird durch einen Autohändler genutzt.

2 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

In Mölln gibt es einen Bedarf an neuen Gewerbeflächen. Das vorliegende Plangebiet, welches bislang landwirtschaftlich genutzt wird, hat gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung. Es zählt darüber hinaus zu einen der wenigen freien Flächen im Stadtgebiet, die noch für eine Entwicklung eines Gewerbegebietes in Frage kommen. Die Standorteignung wird im Rahmen der parallel aufzustellenden 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln nachgewiesen. Die Stadt möchte hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen

für ein neues Gewerbegebiet, sowie in einem kleineren Teilbereich für ein urbanes Baugebiet schaffen.

Nach Auskunft der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg ist das verfügbare Angebot freier Gewerbeflächen in den letzten Jahren immer geringer geworden. Waren es vor 5 Jahren kreisweit noch 50 – 60 ha, so sind es heute nur noch 20 ha, die größtenteils bereits reserviert sind. In der Zwischenzeit sind lediglich in Ratzeburg, Kastorf und Geesthacht neue Flächen mit ca. 30 ha entstanden. Der kreisweite Verbrauch seit 2015 teilt sich folgendermaßen auf:



In der 2019 durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft erarbeiteten Gewerbeflächenbedarfsanalyse wurde für den Kreis ein mit der Landesplanung abgestimmter jährlicher Bedarf von 8,7 ha ermittelt. 2022 wurden die letzten Flächen in Lanken, Breitenfelde und Alt-Mölln verkauft. Kastorf hat noch einige wenige Restflächen, in Ratzeburg sind alle Restflächen reserviert. Die Grundstücksanfragen bei der Wirtschaftsförderungsgesellschaft haben sich von knapp 60 vor 4 Jahren auf 80 pro Jahr erhöht.

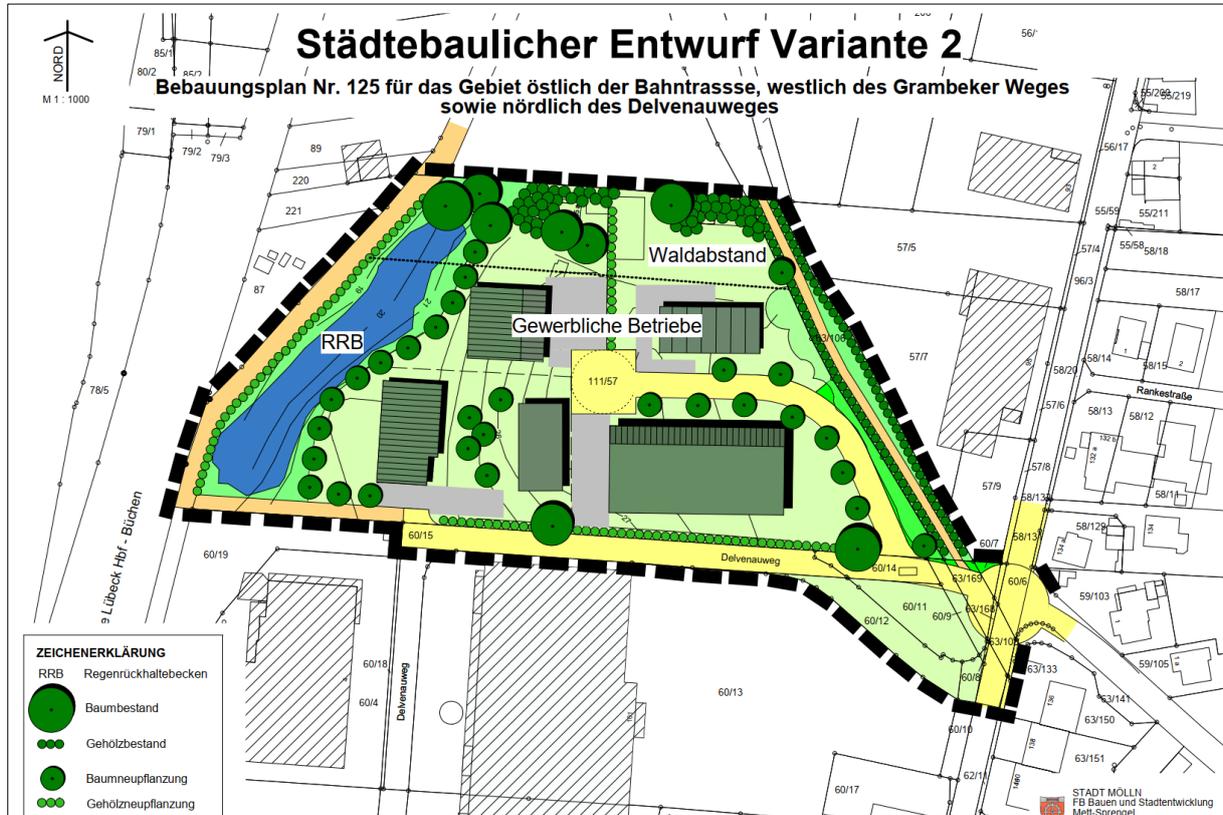
Der Stadt Mölln obliegt die Aufgabe, in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes auszuweisen. Während eine Entwicklung der Wohnbauflächen stetig erfolgt, sind in den letzten Jahren keine nennenswerten gewerblichen Flächen entwickelt worden. Demzufolge sind die im Flächennutzungsplan entsprechend gestalteten Bauflächen weitestgehend ausgeschöpft. Die zur Verfügung stehenden Flächen bieten weder ausreichend Expansionsmöglichkeiten für ansässige Betriebe noch für Neuansiedlungen. An der Straße Vorkamp stehen keine freien Flächen zur Verfügung.

Betrachtet man die nähere Umgebung des vorliegenden Plangeltungsbereiches wird offensichtlich, dass die Flächen östlich der Bahntrasse und westlich des Grambeker Weges überwiegend einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Plangeltungsbereiches grenzen im Osten und Süden Grundstücke von Einzelhandelsbetrieben, im südlichen Bereich befindet sich darüberhinausgehend ein Gewerbegrundstück. Vor diesem Hintergrund soll die Fläche einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

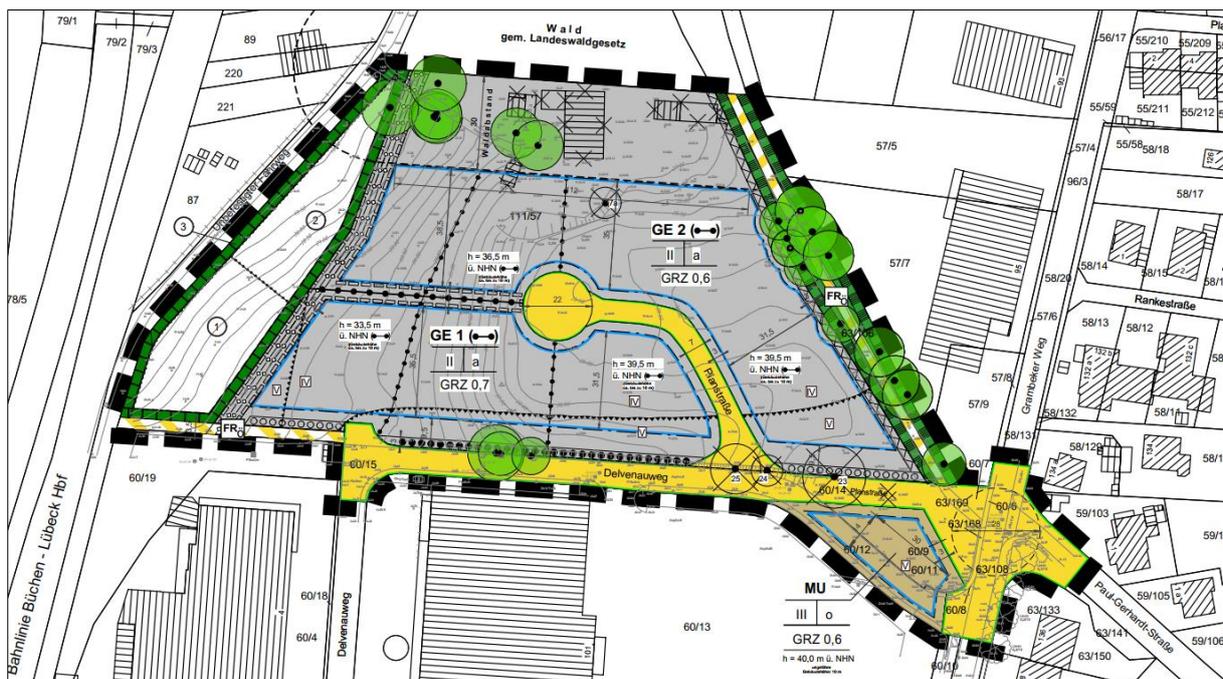
Auf der Fläche soll kurzfristig ein kleinteiliges, flexibel nutzbares Gewerbegebiet mit einer bedarfsgerechten Bebauung entwickelt werden. Klimaschützende und –anpassende Aspekte sollen dabei Eingang in die Planung finden.

3 PLANUNGSINHALT

Nachstehender städtebaulicher Entwurf, welcher bereits als einer von zwei Varianten zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB erstellt wurde, ist hier weiterentwickelt worden und in einem Bebauungsplanentwurf gemündet.



Städtebaulicher Entwurf (Variante 2) aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1), 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)



Auszchnitt der Planzeichnung des Entwurfes des B-Planes Nr. 125 der Stadt Mölln für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2), 4 (2) Baugesetzbuch



3.1 Gewerbegebiet (GE)

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festlegung als Gewerbegebiet

Das Plangebiet nördlich des Delvenauweges wird als Gewerbegebiet (GE) festgelegt. Gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässigkeit von Betriebswohnungen

Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen werden ausnahmsweise zugelassen.

Einzelhandelsnutzungen

Die Stadt Mölln hat im Jahr 2018 ein Einzelhandelskonzept beschlossen, dieses Konzept hat seitdem mit seinen Leitlinien und Ansiedlungsregeln als Bewertungsgrundlage und Entscheidungshilfe bei einzelhandelsrelevanten Planvorhaben gedient.

Das Konzept definiert zentrale Versorgungsbereiche und einzelhandelsrelevante Ergänzungsstandorte. Gemäß diesem Standort- und Zentrenkonzept ist die Innenstadt der zentrale Versorgungsbereich in der Funktion des Hauptzentrums und damit der wichtigste Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet.

Am Wasserkrüger Weg befindet sich ein weiterer zentraler Versorgungsbereich in der Funktion eines Nahversorgungszentrums. Als Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels sind die Standortbereiche Grambeker Weg Süd / Industriestraße und Grambeker Weg Nord (Bahnhof) Bestandteil des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus sind drei ergänzende Nahversorgungsstandorte festgelegt.

Die über die Konzeption für Mölln definierten nahversorgungsrelevanten Sortimente sind nachstehender Liste zu entnehmen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel,	▪ Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0)
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)	▪ Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel	▪ Apotheken (WZ 47.73.0)
Schnittblumen und kleinere Pflanzen	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen)
Zeitungen und Zeitschriften	▪ Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)

Zentrenrelevante Sortimente

Bekleidung, Wäsche	▪ Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0)
Schuhe	▪ Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1)
Sportbekleidung und -schuhe, Sportgeräte	▪ Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung) ▪ Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe) ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (WZ 47.64.2)
Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0), ▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge)
Bücher	▪ Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0)
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2)
Spielwaren	▪ Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0)
Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) ▪ Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1) ▪ Antiquariate (WZ 47.79.2)
Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2) ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9)
Foto und Zubehör	▪ Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
Augenoptik und Hörgeräteakustik	▪ Augenoptiker (WZ 47.78.1) ▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel)
Uhren, Schmuck	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0)
Lederwaren, Koffer und Taschen	▪ Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2)
Musikalien, Musikinstrumente	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3)

**nicht-zentrenrelevante Sortimente**

Sanitätswaren	▪ Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0)
Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel	▪ Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2)
Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)	▪ Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1)
baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)	▪ Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1) ▪ Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke)
Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke)
Elektrohaushaltsgeräte	▪ Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte)
Lampen und Leuchten	▪ Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten)
Unterhaltungselektronik, Tonträger	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0) ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0)
Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0)
Fahrräder und Fahrradzubehör	▪ Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1)
Auto und Autozubehör	▪ Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör (WZ 45.32.0)
gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)	▪ Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen)

Quelle: cima 2018

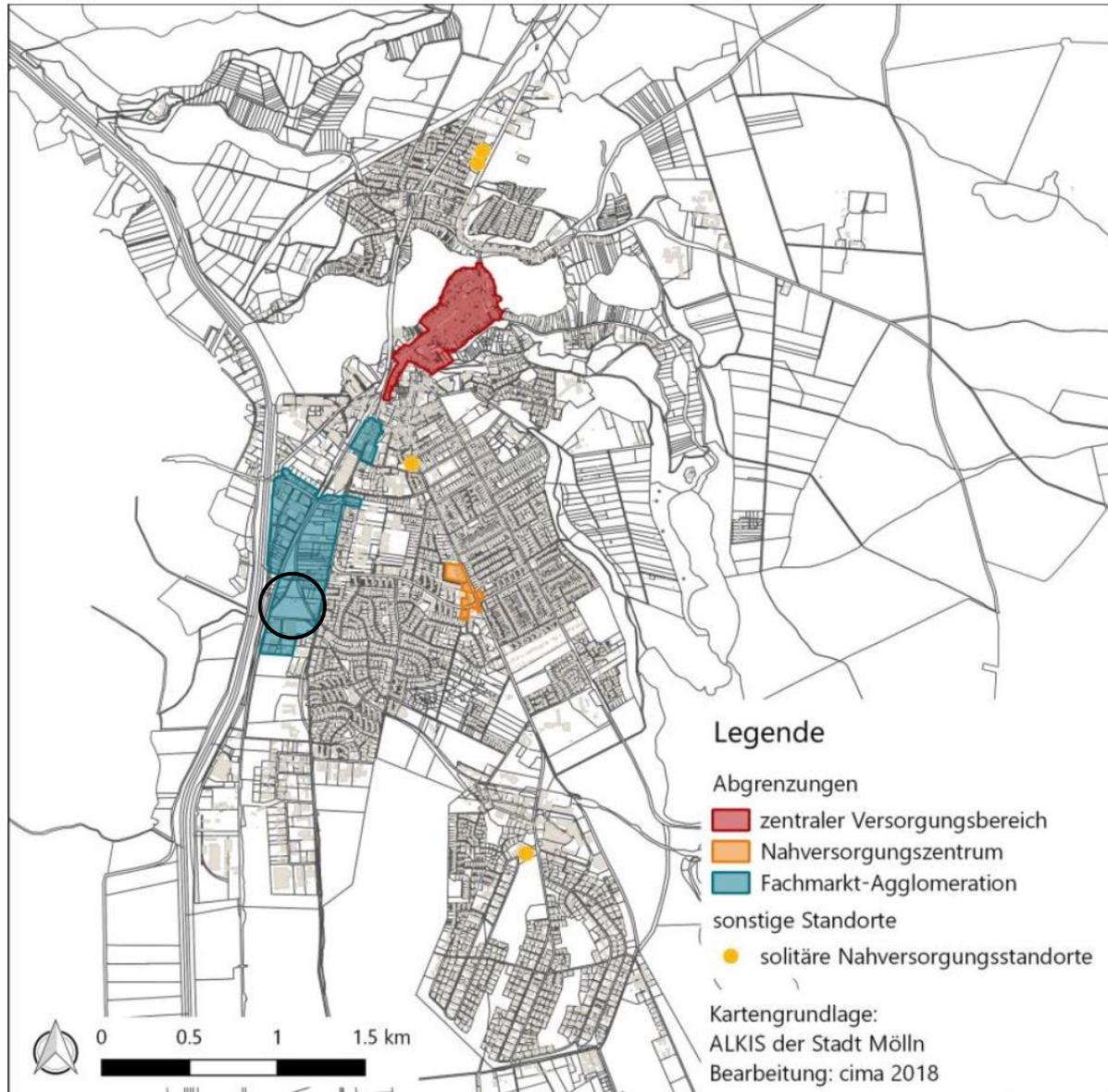
Gem. § 1 (5) i.V.m. § 8 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet im Allgemeinen ausgeschlossen:

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn diese:

- Eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von max. 250 m² aufweisen und keine nahversorgung- und zentrenrelevanten Sortimente anbieten und in einem unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von max. 800 m² aufweisen und es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs (einschließlich Möbel) oder des Bau- u. Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung kann in diesem Fall verzichtet werden.

Gem. Ziffer 2.8 (11) des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2021 sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomeration) ausschließen (Maßgabe).

Hinsichtlich der Nutzung wird hier aufgrund der landesplanerischen Vorgaben eine Einzelhandelsnutzung komplett ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn diese keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente anbieten. Oder in einem unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



Auszug Einzelhandelskonzept der Stadt Mölln (2018) mit kreisförmiger schwarzer Markierung der Plangebietslage des Bebauungsplanes Nr. 125 (Karte geordnet, ohne Maßstab)

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baufelder

Als Maß der baulichen Nutzung werden im geplanten Gewerbegebiet zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird je nach Abschnitt über eine Höhenvorgabe über Normal-Höhen-Null (NHN) festgesetzt. Die Werte für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird dabei so gewählt, dass im Mittel jeweils eine Höhe von 10,0 Metern erreicht wird. Durch das stark hängige Geländenniveau werden teils umfangreiche Geländemodellierungen als Vorbereitung für Bauvorhaben unumgänglich sein. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen einen großen Planungsspielraum für die Ausformulierung der Baukörper, nichtsdestotrotz kann ein ausreichender Schutz des Landschaftsbildes sichergestellt werden.

Der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche wird im südlichen Baugebiet (GE 1) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgelegt. Hiermit soll eine größtmögliche Überbaubarkeit der festgelegten Baufelder sichergestellt werden. Dieses Ziel gilt ebenso für das nördliche Baugebiet (GE 2). Hier ist jedoch im Zusammenhang mit dem nördlich des Plangebietes angrenzendem Wald und dem dadurch notwendigem 30,0 Meter Waldabstand, welcher nicht mit hochbaulichen Anlagen überbaut werden darf, ein kleinerer Anteil des Grundstückes überbaubar. Entsprechend ist hier eine GRZ von 0,6 ausreichend.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise (**a**) festgelegt, damit können im Gegensatz zur offenen Bauweise auch Baukörper mit einer Länge von über 50 Meter errichtet werden. Diese Möglichkeit ist für ein Gewerbegebiet zu begrüßen, da bestimmte Betriebsabläufe auch größere oder bandartige Gebäudestrukturen bedürfen.

Die mit Hauptbaukörpern überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch die Baugrenzen definiert. Diese Baufelder füllen überwiegend das komplette Gewerbegebiet aus. Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen werden folgendermaßen eingehalten:

- zu jeglichen Grundstücksgrenzen, hier beträgt der standardmäßige Mindestabstand gem. Landesbauordnung 3,0 Meter.
- zum Delvenauweg, dort wird ein Abstand der Baugrenzen von 9,50 m eingehalten. Damit wird gem. Statement des Klimaschutzmanagements zur Beeinflussung der Kaltluftverteilung (siehe Anlage 10) des Plangebietes eine ausreichend große Schneise für ein nächtliches Kaltluftströmungsgebiet offengehalten.
- zum nördlich des Plangeltungsbereiches angrenzenden Wald. Hierbei handelt es sich um gesetzlich geschützten Wald im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG). Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB¹ in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Der Waldabstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
- zum durch den westlichen Abschnitt des Plangebietes verlaufender Abwasserhauptsammler. Um hierbei jederzeit an die Abwasserleitungen wieder heranzukommen, sind diese von einer Überbauung freizuhalten. Ebenso auch ein Leitungskorridor für noch zu errichtende Leitungen vom geplanten Wendekreis aus Richtung Westen hin zum Abwasserhauptsammler.

3.1.3 Sonstige Festsetzungen

Höchstmögliche Grundstücksgröße

Die maximale Grundstücksgröße pro Betrieb beträgt 5.000 m². Mit dieser Vorgabe wird sichergestellt, dass sich auf der gesamten festgelegten Gewerbegebietsfläche von ca. 17.300 m², gem. beabsichtigter Planungsziele, sich mehrere (in diesem Fall min. vier) kleinere bis mittelgroße Gewerbebetriebe ansiedeln.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

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

¹ (Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB: Vorhaben die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten)

Mit dieser Vorgabe wird zum einen die Grundwasserneubildung gefördert, zum anderen wird es auf den jeweiligen Grundstücken weniger anfallendes Niederschlagswasser geben, welches abgeleitet werden muss und dadurch letztlich zu einer hydraulischen Belastung der Gewässer beiträgt.

Für das geplante Gewerbegebiet wird gem. § 14 (2) BauNVO festgesetzt, dass die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Biogas, Wärme (aus erneuerbaren Energien u. Nutzung Abwasserwärme) und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten (GE 1 und GE 2) als Ausnahme zugelassen werden. Blockheizkraftwerke (BHKW), welche mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sind zulässig.

Diese Festsetzung wird aufgenommen, da bislang nicht feststeht welcher Gewerbebetrieb mit welchem Flächenbedarf sich an welchem Standort im Plangebiet konkret ansiedeln wird. Die räumliche Verortung der o.g. Nebenanlagen im Gebiet kann somit zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgenommen werden. Um nach Fertigstellung des Bebauungsplanes eine flexible Anordnung zu ermöglichen werden die o.g. Nebenanlagen als Ausnahme im Gewerbegebiet zugelassen. Somit entfällt die Notwendigkeit der Festlegung einer Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen.

Darüber hinaus sollen Großwärmepumpen welche mit erneuerbaren Energien betrieben werden, generell im Plangebiet zulässig sein, auch wenn diese für die Versorgung angrenzender Stadtbereiche vorgesehen sind. Auf der nachgelagerten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ist anhand des dann vorliegenden Modelltyps der Großwärmepumpen zu ermitteln, dass die zulässigen Lärmimmissionen für Gewerbegebiete und angrenzender Bereiche eingehalten werden. Sollte die Grenzwerte voraussichtlich nicht eingehalten werden ist durch lärmakustische Berechnungen zu ermitteln welches Schalldämmmaß die äußere Gebäudehülle aufzuweisen hat, damit die Lärmwerte eingehalten werden.

Nutzung erneuerbarer Energien

Diese Vorgaben stammen aus den von der Stadt Mölln im Jahr 2022 beschlossenen baupolitischen Grundsätzen. Durch die Umsetzung dieser Vorgaben wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

Solarmindestfläche

Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind zu min. 50 % ihrer Fläche zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- und / oder Photovoltaik) zu nutzen. Die Anlagen dürfen die Außenkanten der Dachflächen nicht überragen.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer in m² der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar sind die Teile der Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile in m² abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest); Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind.
- Erheblich beschattete Teile der Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere im Bebauungsplan festgesetzte Bäume
- Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

- Die entsprechende Nutzung der Anlagen soll vertraglich geregelt werden.

Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Wärme- und Warmwasserversorgung

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ist verboten.

3.2 Urbanes Baugebiet (MU)

Der Abschnitt im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes wird als urbanes Baugebiet festgelegt. Gem. § 6 a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtet sein.

Aufgrund der Nähe des Grundstückes zur vorhandenen Wohnbebauung östlich des Grambeker Weges bzw. Richtung Süden soll hier kein klassischer Gewerbebetrieb angesiedelt werden. Stattdessen soll aus einer großen Bandbreite an Optionen eine Nutzung entstehen, welche die in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen nicht wesentlich stört. Zulässige Nutzungen wären neben dem Wohnen gem. § 6 a BauNVO bspw. auch Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Grundflächenzahl (**GRZ**) zeigt an welcher Anteil des Baugrundstückes überbaut werden darf. Die GRZ wird hier mit 0,6 festgelegt. Damit kann in Anbetracht des Baugebietszuschnitts bzw. der Grundstücksausmaße eine nahezu vollumfängliche Ausnutzung des festgelegten Baufeldes stattfinden.

Es werden bis zu 3 (**III**) Vollgeschosse ermöglicht und die Höhe baulicher Anlagen wird auf 40 m über Normal-Höhen-Null (NHN) festgelegt. Damit wird in Anbetracht des vorhandenen Geländeneiveaus von durchschnittlich knapp über 30 m eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu ca. 10 m ermöglicht. Mit der festgelegten 3-Geschossigkeit wird an den 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern weiter südlich am Grambeker Weg sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite angeknüpft.

Die Höhenfestsetzung von bis zu 10 Metern bleibt zum einen unterhalb des gegenüberliegenden Geschosswohnungsbaus (Grambeker Weg 136, 138 u. 140, (ca. 12 Meter)), zum anderen übertrifft die Festsetzung die Gebäudehöhen der Ein- und Zweifamilienhäuser im Bereich der Paul-Gerhardt-Straße hin zum Grambeker Weg (ca. 7 bis 8,50 Meter). Mit der Höhenfestsetzung wird somit ein Mittelweg gewählt und zu den bestehenden Baukörpern ein moderater Kontrast in der baulichen Höhenentwicklung erzeugt.

Es wird eine offene Bauweise (**o**) festgelegt. Damit könnten bis zu 50 m lange Gebäude als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser errichtet werden. Aufgrund der in diesem Baugebiet zur Verfügung stehenden Baufeldgröße von ca. 30 x 14 Metern (siehe Planzeichnung) werden die 50 m Gebäudelänge jedoch nicht voll ausgenutzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über das Baufeld definiert, welches über die Baugrenzen in der Planzeichnung abgegrenzt ist. Dabei wird unter Berücksichtigung der gem. Landesbauordnung vorgegebenen 3,0 Meter Mindestabstand zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen, ansonsten nahezu das komplette Grundstück für eine Überbauung planungsrechtlich vorbereitet.

3.3 Gestaltung baulicher Anlagen

Gem. Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein 2021 gehört die Stadt Mölln zum Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, in dem eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden soll. Darüber hinaus besitzt die Stadt Mölln den Status einer Kurstadt (Kneippkurort seit 1970). Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei bedeutenden Verkehrswegen der Stadt Mölln, westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Lübeck- Büchen, am östlichen Rand des Plangebietes verläuft der Grambeker Weg (Kreisstraße K 68) welcher etwas weiter im Norden, ab dem Kreuzungsbereich Berliner Straße, zur Landesstraße L 287 wird. Das Gebiet ist von der Bahnlinie aus aufgrund des von West nach Ost ansteigenden Geländeniveaus gut sichtbar.

Aufgrund dieser zuvor beschriebenen Gegebenheiten ist, insbesondere vor dem Hintergrund der Möglichkeit der Entstehung großvolumiger Baukörper im Plangebiet, den Gestaltungsvorschriften dieser entstehenden Baukörper eine gewisse Bedeutung beizumessen. So sollen innerhalb des Plangebietes Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück zulässig sein. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Um die Gebäudeproportionen in Bezug auf die Werbeanlagen zu berücksichtigen, wird die zulässige Größe der Werbeanlagen in Abhängigkeit von der gesamten Fassadenfläche einer baulichen Anlage festgesetzt. Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes zu der östlich im Bestand angrenzenden Wohnbebauung wird auf die Zulässigkeit von beweglich beleuchteten und akustischen Werbeanlagen verzichtet.

Neben der maximal zulässigen Größe wird die Anzahl der von Gebäuden unabhängigen Tafeln und Werbeanlagen, um eine Überfrachtung der Grundstücke mit Werbeanlagen zu verhindern, in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße geregelt. Die Errichtung von Pylonen ist daher unzulässig.

Da insbesondere bei größeren Betrieben die Fernwirkung von Werbeanlagen von besonderer Bedeutung ist, wird jedoch eine größere, aber entsprechend begrenzte Anzahl an Werbefahnen mit einer maximalen Höhe von jeweils 8 m zugelassen.

3.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

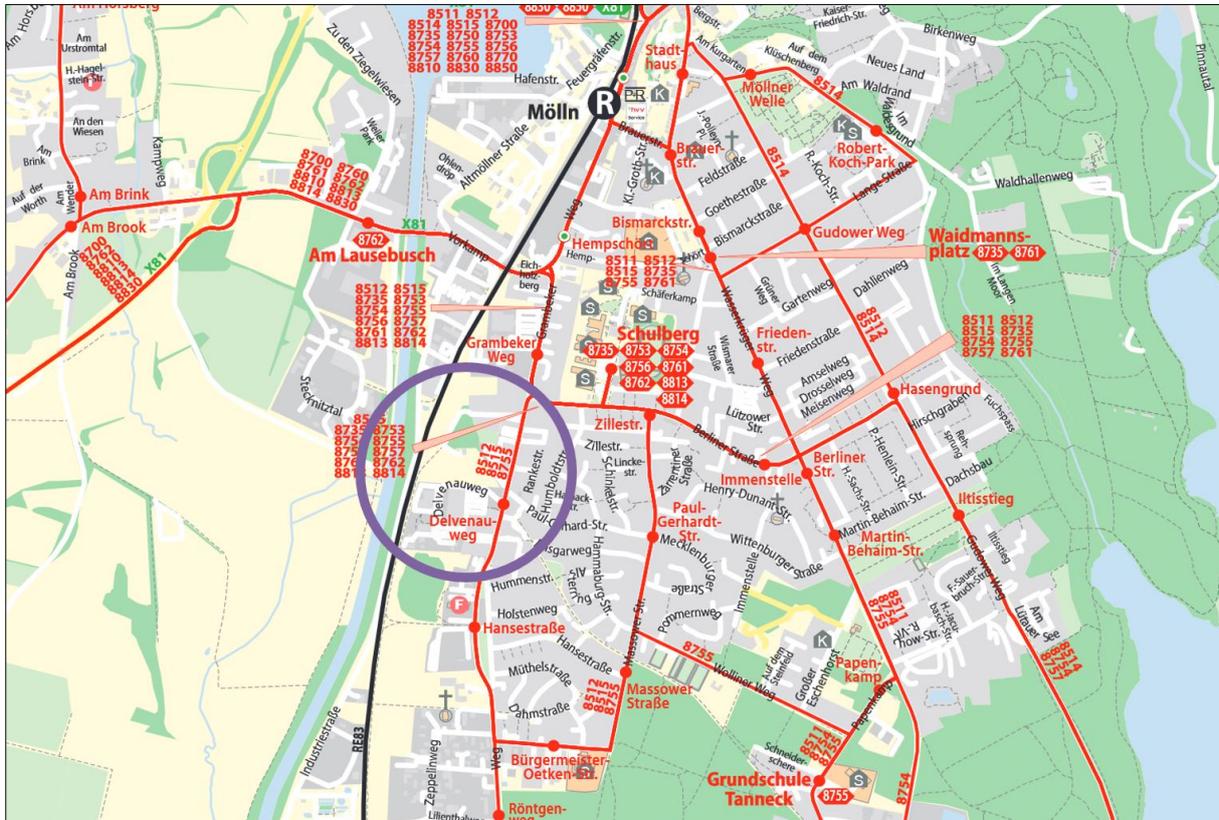
Anbindung an das öffentliche Straßennetz. Das überplante Gebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße 68 (Grambeker Weg) an. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll durch Anschluss an den westlich des Grambeker Weges abzweigenden Delvenauweg erfolgen.

Das Verkehrsaufkommen im Grambeker Weg ist aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe sehr hoch. Der Knotenpunkt Grambeker Weg / Delvenauweg ist bereits jetzt stark frequentiert und hat sich zu einem der Unfallhäufungspunkte im Kreisgebiet entwickelt.

Die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe wird gem. der Verkehrsprognose (siehe Anlage 7) bis zum Prognosehorizont 2035 zu einer voraussichtlichen Verkehrssteigerung von 8,6 % führen, so dass im Zuge der Realisierung einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes verkehrsregelnde Maßnahmen insbesondere am Knotenpunkt Grambeker Weg / Delvenauweg erforderlich werden könnten.

In dem Zuge wäre für die Bildung einer Kreuzungssituation auch eine Verlegung des Einmündungsbereiches des Delvenauweges in den Wasserkrüger Weg auf die Höhe der Paul-Gerhardt-Straße und die Schaffung eines Kreisverkehrs in diesem Bereich denkbar. Hierfür wird im B-Plan bereits die Fläche für eine zukünftige Kreisverkehrslösung planungsrechtlich abgesichert.

Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV). Die Anbindung wird sichergestellt über die direkt am östlichen Rand des Plangebietes angrenzende Bushaltestelle „Delvenauweg“ am Grambeker Weg, an der mehrere Buslinien halten.



Anbindung des Plangebietes (Standortmarkierung: violetter Kreis) an den ÖPNV (Karte genordet, ohne Maßstab)

Radverkehr. Im Redder am nordöstlichen Plangebietsrand wird ein 3,0 Meter breiter Fuß- und Radweg planerisch festgelegt. Damit wird unter Berücksichtigung der Radverkehrsplanung eine mögliche Trasse für eine innerstädtische Radschnellverbindung (Veloroute) aufgenommen und planungsrechtlich abgesichert.

Wasser / Strom / Breitband. Das Plangebiet kann aus dem Delvenauweg mit Wasser, Strom und Breitband versorgt werden.

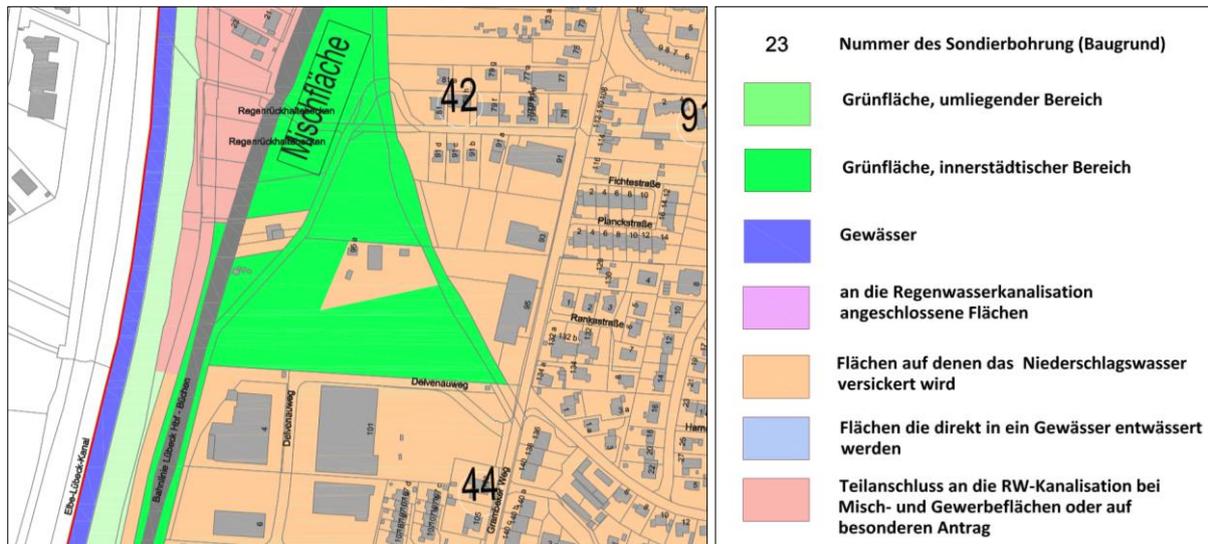
Erdgas. Die Versorgung mit Erdgas ist über den Delvenauweg nicht möglich. Ohnehin sind gem. der baupolitischen Grundsätze der Stadt Mölln (2022) bei der Erschließung neuer Baugebiete keine fossilen Energieträger zur Wärmeversorgung des Gebietes zu verwenden.

E-Auto-Ladestationen. Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) 2021 muss bei Neubau eines Nichtwohngebäudes mit mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.

Abwasser. Die Hauptsammler für Schmutz- und Niederschlagswasser (hauptsächlich von öffentlichen Straßen) verlaufen parallel zueinander im westlichen Abschnitt des Plangebietes. Die Rohrleitungen sind mit Leitungsrechten inklusive eines seitlichen Puffers zu Gunsten der zuständigen Entsorgungsunternehmen gesichert. Im Rahmen der für die Realisierung einer gewerblichen Nutzung erforderlichen Bebauungsplanaufstellung wurde geprüft, ob die entsprechenden Rohrleitungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes in den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg verlegt werden können. Eine Wirtschaftlichkeit ist insbesondere aufgrund der dann notwendig werdenden Geländemodellierungen sowie der damit verbundenen Errichtung von Stützwänden, aufgrund der vorgegebenen Mindesttiefe der Leitungen, dann nicht gegeben.

Niederschlagswasser im Plangebiet soll gegebenenfalls auf der Fläche selbst nach entsprechender Vorbehandlung durch eine Versickerung stattfinden. Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Mölln (2020) sieht für einen Bereich im Nordosten des Plangebietes eine Vor-Ort-Versickerung im Bestand vor. Das gesamte übrige Plangebiet ist lediglich als innerstädtische Grünfläche gekennzeichnet.

Gem. des erstellten Bodengutachtens - Orientierende Vorerkundung (siehe Anlage 8) ist eine Vor-Ort-Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers grundsätzlich möglich. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine grundstücksbezogene Individualuntersuchung für jedes Baugrundstück in Abhängigkeit des beabsichtigten Versiegelungsgrades zu erfolgen hat. Die Bemessung von Versickerungsanlagen erfolgt nach dem von der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.“ herausgegebenen Arbeitsblatt „DWA-A 138“.



Ausschnitt Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Mölln (2020) (Karte genordet, ohne Maßstab)

3.5 Lärmschutz

Das Plangebiet ist neben der Waldfläche im Norden umgeben von gewerblich genutzten Grundstücken sowie den Verkaufsbauwerken von Lebensmittel-Einzelhändlern. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Lübeck - Büchen. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in einem Abstand von ca. 50 m Luftlinie vom östlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes. Es wurde eine Prognose von Schallimmissionen (siehe Anlage 6) im Hinblick auf die Auswirkungen der bestehenden Lärmsituation auf die Planung und umgekehrt erstellt.

Im Rahmen der Erstellung des Lärmgutachtens wurden die Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm auf das Plangebiet ermittelt. Weiterhin wurde die planbedingte Verkehrssteigerung beurteilt. Ergebnis der Berechnungen ist, dass durch Verkehrslärm im Plangebiet im Bereich der geplanten Baugrenzen folgende Beurteilungspegel vorliegen (Maßeinheit des jeweiligen Schalldruckpegels in dB(A)):



Tag-/Nachtzeit	Schalldruckpegel	Gewerbegebiet	Urbanes Gebiet
Tages (6-22 Uhr)	Beurteilungspegel nach RLS/Schall 03	$L_{rT} \leq$ 67 dB(A)	$L_{rT} \leq$ 70 dB(A)
	Orientierungswert nach DIN 18005	$OW_{T,GE} =$ 65 dB(A)	$OW_{T,MU} =$ 60 dB(A)
	Richtwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV	$RW_T =$ 75 dB(A)	$RW_T =$ 72 dB(A)
Nachts (22-6 Uhr)	Beurteilungspegel nach RLS/Schall 03	$L_{rN} \leq$ 58 dB(A)	$L_{rN} \leq$ 61 dB(A)
	Orientierungswert nach DIN 18005	$OW_{N,GE} =$ 55 dB(A)	$OW_{N,MU} =$ 50 dB(A)
	Richtwert der Lärmschutz-Richtlinien-StV	$RW_N =$ 65 dB(A)	$RW_N =$ 62 dB(A)

Tabellarische Übersicht der im Plangebiet errechneten Beurteilungspegel sowie Gegenüberstellung der dem jeweiligen Baugebiet entsprechenden Orientierungs- und Richtwerte

Für das Urbane Gebiet überschreiten die errechneten Beurteilungspegel die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum. Dahingegen werden jedoch die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV (Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm vom 23.11.2007) unterschritten. Diese Richtwerte sollten als der obere Abwägungsbereich für die Errichtung neuer Wohnnutzungen im Urbanen Gebiet angesehen werden.

Für das Gewerbegebiet überschreiten die errechneten Beurteilungspegel die Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Tageszeitraum und im Nachtzeitraum ebenfalls. Dahingegen werden jedoch die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV (Richtlinien für straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung vor Lärm vom 23.11.2007) ebenfalls unterschritten. Diese Richtwerte sollten als der obere Abwägungsbereich für die Errichtung neuer Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet angesehen werden.

Innerhalb von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnräume, Büroräume) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu gewährleisten. Hierzu werden im Bebauungsplan (B-Plan) Festsetzungen in Form von maßgeblichen Außenlärmpegeln getroffen. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind die entsprechenden Vorgaben im B-Plan zu beachten.

Die im Nahbereich zum geplanten Kreisverkehrsplatz am maßgeblichen Wohnhaus „Grambeker Weg 134“ zu erwartende Pegelerhöhung um bis 6,2 dB ist schalltechnisch als relevant anzusehen. Auf Basis der Ergebnisse der Schallimmissionsberechnungen zum Prognoseplanfall kann für die östlich der Straße „Grambeker Weg 134“ bestehende Wohnbebauung erwartet werden, dass die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV für Wohngebiete von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) nicht überschritten werden. Diese Werte werden in der Rechtsprechung als „Schwelle zur Gesundheitsgefährdung“ angesehen.

Wird die im Lärmgutachten aufgezeigte Schallschutzvariante 3 (lärmmindernde Straßendeckung sowie Tempo 30 beim Kreisverkehrsplatz) umgesetzt, liegt eine deutlich geringere Pegelerhöhung von weniger als 3 dB vor. Die Entscheidung ob die angesprochene Schallschutzvariante 3 umgesetzt wird, ist zukünftig auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene der Erschließungsplanung zu treffen.

3.6 Naturschutz und Grünordnung

Diese Festsetzungen sind im Detail den folgenden Kapiteln 5 bis 9 zu entnehmen.

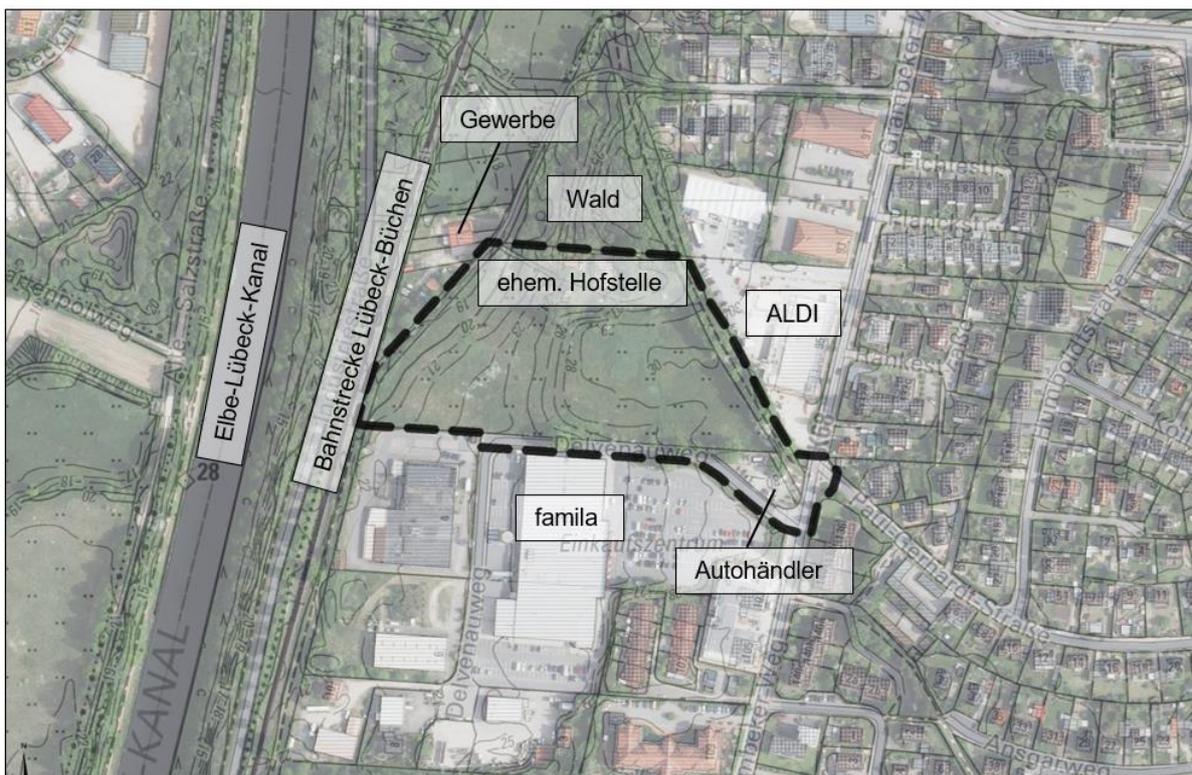
Allgemein zusammengefasst wurden in folgende Bereichen Flächenfestsetzungen bezüglich Naturschutz und Grünordnung vorgenommen:

- Maßnahmenfläche am westlichen Plangebietsrand
- Redder am nordöstlichen Plangebietsrand
- Festsetzungen zum Baumerhalt an verschiedenen Stellen im Plangebiet
- Festsetzungen zur Neupflanzung von Bäumen im Bereich Planstraße (s. Text (Teil B))

4 UMWELTBERICHT

4.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes und eines Urbanen Baugebietes geschaffen werden (Flächenübersicht siehe Kapitel 10.2.).



Luftbild mit Überlagerung der topographischen Karte: Plangebiet ist durch schwarze Strichlinie gekennzeichnet (ohne Maßstab, genordet)

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an ein Waldstück an. Im Osten befindet sich das Grundstück eines Aldi-Marktes, in südliche Richtung schließen die Fläche eines Famila-Marktes sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an den Plangeltungsraum an. Westlich des Plangebietes verläuft getrennt durch Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs die Bahntrasse der Strecke Lübeck – Büchen. Ebenfalls innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück.

Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil mit Gebäuden einer ehemaligen „landwirtschaftlichen Hofstelle“ bestanden. Ein Gebäude dient der Unterbringung eines Motorradclubs. Die Freiflächen in diesem Bereich sind durch Gehölze geprägt. Der südlich daran anschließende und den überwiegenden Teil des Plangebietes umfassende, z. T. stark hängige Bereich unterliegt einer Weide- bzw. Wiesennutzung. Die südöstliche Fläche des Plangebietes wird durch einen Autohändler genutzt.

4.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes

In Fachgesetzen und Fachplänen sind nachfolgende, auch für die Beurteilung der Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung zur berücksichtigenden, umweltrelevanten Zielvorgaben festgelegt.

4.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen

- § 1 (5) Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.
- § 1 (6) Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
- Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.
- Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der gesetzliche Biotopschutz gem. § 30 BNatSchG unterliegen beide nicht der bauleitplanerischen Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB.
- § 44 BNatSchG (Besonderer Artenschutz): Berücksichtigung der sich aus Prüfung der Zugriffsverbote gem. § 44 (1) Nr. 1 – 4 BNatSchG ergebenden Maßnahmen.
- § 14 BNatSchG Eingriffe in Natur und Landschaft; § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; § 18 Verhältnis zum Baurecht.
- Immissionsschutzrechtliche Regelungen und technische Normen, die den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erhebliche Belästigungen vorgeben; insbesondere die Vorgaben der DIN 18005 (Orientierungswerte zum Lärmschutz) und die TA Lärm (Grenzwerte im Lärmschutz)

4.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsrahmenplan

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des schützenswerten Geotopes „Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern (Elbe-Lübeck-Kanal)“. Der gesamte Talraum des Elbe-Lübeck-Kanals ist als Verbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein von regionaler und überregionaler Bedeutung im Landschaftsrahmenplans 2020 bewertet. Aufgrund der landesweiten Bedeutung sind grundsätzlich alle Flächen des Talzuges südlich Mölln einschließlich der Hänge als Eignungsgebiet für das Biotopverbundsystem anzusehen.

Landschaftsplan

Der im Jahr 2002 festgestellte Landschaftsplan (Entwicklung) der Stadt Mölln weist den als Wiese / Weide genutzten Bereich des Plangeltungsraumes überwiegend als Grünland aus.

Der vorliegende Bebauungsplan und die parallel durchzuführende Flächennutzungsplanänderung weichen damit von den Inhalten des Landschaftsplanes ab. Eine landschaftspflegerische Stellungnahme zur Abweichung der Planung von den Vorgaben des Landschaftsplanes befindet sich unter Punkt 7.1 der Begründung. Im Ergebnis bestehen unter Erarbeitung entsprechender Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des für die Realisierung des Gewerbegebietes noch erforderlichen Bebauungsplanes gegen die Abweichung keine Bedenken.

Schutzgebiete und -objekte

- NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in einer eine Verträglichkeitsvorprüfung auslösenden Nähe eines Natura 2000-Gebietes.

- Geschützte Biotope

Für das Plangebiet wurde eine der Planungsebene angepasste Bestands- bzw. Biototypenkartierung durchgeführt (siehe Anlage 1). Im Plangebiet befindet sich innerhalb des als Wiese / Weide genutzten Bereiches eine ca. 1.180 m² große Fläche (siehe Anlage 2), die aufgrund ihrer Ausprägung als arten- und strukturreiches Dauergrünland dem Schutz gemäß § 30 (2) Nr. 2 BNatSchG unterliegt.

Darüber hinaus besitzt der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Redder Biotopschutz gemäß § 30 (2) Nr. 4 BNatSchG.

- Baumschutzsatzung

Eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 35 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb von Waldflächen (einschließlich des einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m) gem. Landeswaldgesetz wurde im Rahmen der Aufstellung des für die Entwicklung des Gewerbegebietes erforderlichen Bebauungsplanes vorgenommen. Damit werden alle sich innerhalb des Plangebietes befindlichen, gem. Landesnaturschutzgesetz sowie gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume erfasst und können entsprechend berücksichtigt werden.

Eingriffsregelung

Im Geltungsbereich des für das vorliegende Plangebiet aufzustellenden Bebauungsplanes sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Der erforderlich werdende Kompensationsbedarf wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ermittelt.

4.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gem. Anlage 1 des Baugesetzbuches sind in diesem Kapitel die **Schutzgüter** unserer Umwelt (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i) mit nachfolgend aufgeführter Bewertungsstruktur zu beschreiben und zu bewerten:

Bestandsaufnahme

Hierbei werden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) aufgezeigt.

Prognose

Dabei wird die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beschrieben und bewertet. Durchführung der Planung beinhaltet den Abriss von Bestandsgebäuden, die Bauphase der geplanten Vorhaben sowie den Betrieb der dann vorhandenen Neubauten.

Geplante Maßnahmen

Hier sind Aussagen zu geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen zu beschreiben.

4.3.1 Schutzgut Boden / Wasser, Flächenverbrauch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Bodenausgangsmaterials durch Sande (eiszeitliche Bildung der Täler – Stecknitz-Delvenau-Schmelzwassertal) geprägt. Als Bodentyp haben sich hier Braunerden entwickelt. Diese besitzen eine niedrige Lebensraumfunktion (Hemerobie und regionale Seltenheit), eine mittlere mechanische sowie niedrige chemische Puffereigenschaft sowie eine niedrige potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion. Zur Archivfunktion sind keine Angaben vorhanden. Die Winderosionsgefahr dieser Böden ist im vegetationslosen Zustand hoch, die Verdichtungsgefahr dagegen jedoch niedrig.

Flächig betrachtet umfasst das Plangebiet einen Bereich von ca. 2,8 ha, von denen ca. 1,4 ha (ohne Waldabstand) als Gewerbegebiet mit zusätzlichen baulichen Anlagen bebaut werden könnte. Es ist davon auszugehen, dass maximal nur ca. 1 ha Fläche neu versiegelt werden könnten.

Innerhalb des Plangebietes ist von großen Grundwasserflurabständen auszugehen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Als nächstes Oberflächengewässer befindet sich in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet der Elbe-Lübeck-Kanal.

Das im Bereich der baulichen Anlagen anfallende Niederschlagswasser soll bei Bedarf nach entsprechender Vorbehandlung auf der Fläche versickert werden.

Auf den Topografischen Karten (TK) zwischen 1879 bis 1945 ist auf einem Teilstück der Fläche eine Abgrabung eingezeichnet, die auf der Deutschen Grundkarte (DGK) von 1965 und danach nicht mehr auftaucht. Es besteht die Möglichkeit, dass diese Grabung dann nach 1945 künstlich ausgefüllt worden ist und somit in diesem Bereich kein natürlicher Baugrund ansteht. Bei der Erstellung des Bodengutachtens wurde dieser Punkt folgendermaßen untersucht: Offensichtliche Auffüllungen, die z. B. Bauschutt, Ziegel, Schlacke o. ä. enthalten oder sich in der Zusammensetzung von den Schichten des gesamten Geländes unterscheiden, wurden innerhalb der Bohrungen BS 4-6 nicht vorgefunden. Lediglich oberflächennahe Bereiche könnten anthropogen aufgefüllt worden sein (z. B. bis ca. 1,00 m u. GOK in BS 6 oder bis ca. 1,30 m in BS 5). Gänzlich ausschließen lassen sich anthropogene Auffüllungen jedoch nicht. Ein Hinweis könnte die Rammsondierung (DPH 1) zur Bestimmung der Lagerungsdichte liefern. Diese weist bis etwa 3,70 m u. GOK eine überwiegend lockere Lagerungsdichte auf, was für eine anthropogene Auffüllung als lose Schüttung sprechen könnte. Um eine Schadstoffbelastung auszuschließen, könnten ggf. chemische Bodenanalysen vergleichsweise vom „aufgefüllten“ Bereich und umliegendem Gelände durchgeführt werden.

Prognose

Das geplante Vorhaben besitzt für das Schutzgut Boden bau- und betriebsbedingt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen. Durch die Realisierung baulicher Anlagen innerhalb der entsprechenden Flächen kommt es auf den unversiegelten Flächen zu Versiegelungen und Überbauungen, die zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen führen. Hinzu treten dadurch ein erhöhter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers, eine Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen und eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Während der Bauphase werden v. g. Effekte temporär z. B. durch die Schaffung von Baustrassen und Zwischenlagerflächen verstärkt. Beim Schutzgut Boden sind durch die vorliegende Planung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch die Auswirkungen der Beeinträchtigungen hinsichtlich des Flächenverbrauchs sind vor dem beschriebenen Hintergrund und dem damit verbundenen Maß der Zunahme der Flächenversiegelung in diesem Bereich erheblich.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kann man nicht davon ausgehen, dass es zu einer derartigen Erhöhung der Oberflächenversiegelung kommt, die zu einer wesentlichen Reduzierung



der Oberflächenwasserversickerung führen und sich auf die Grundwassersituation auswirken könnte.

Insgesamt werden erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Geplante Maßnahmen

Maßnahme zur Vermeidung: Wasserdurchlässigkeit bei Stellplätzen, Geh- und Fahrflächen

Im Bebauungsplan ist eine textliche Festsetzung aufgenommen, welche sicherstellt, dass Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen so herzustellen sind, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Damit wird sichergestellt, dass durch diese herzustellenden tiefbaulichen Anlagen keine Ableitung bzw. Rückhaltung der anfallenden Niederschläge notwendig wird und die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Maßnahme zum Ausgleich: Maßnahmenfläche im Plangebiet und Nutzung eines Ökokontos

Bei Inanspruchnahme des überplanten Bereiches entsteht für die Standorte der zu errichtenden baulichen Anlagen und anderer zu versiegelnder Flächen ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen der zum Bebauungsplan abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 7.3) ermittelt.

Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelten Größen der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Flächen (Ersatzflächen) liegen insgesamt bei 8.169 m². Die erforderliche Ersatzfläche wird durch die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzte Fläche mit einer Größe von 3.050 m² im westlichen Plangebiet hergestellt. Die dann noch verbleibenden 5.119 m² Fläche werden auf das Ökokonto der Stadt Mölln in Grambek mit 5.119 Ökopunkten angerechnet.

4.3.2 Schutzgut Luft und Klima

Bestandsaufnahme

In den Karten des Umwelt-Bundesamtes (Internetkartendienst) finden sich für das Plangebiet folgende Angaben zur Luftschadstoffsituation bezüglich Stickstoffdioxid (Ausstoß insbesondere durch Kraftwerke, Heizungen und Autos) und Feinstaub:

- Mittlere Feinstaub-Belastung PM₁₀ im Jahr 2016
(Jahresmittelwert) 10 µg/m³
- Zahl der Überschreitungen des Feinstaubes PM₁₀
Tagesmittelwert von 50 µg/m³ im Jahr 2016 0 – 7 Tage
- Mittlere Stickstoffdioxid (NO₂)-Belastung im Jahr 2016 10 µg/m³

Die Grenzwerte gemäß 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftschadstoffqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) liegen zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Feinstaub PM₁₀ bei 40 µg/m³ und für NO₂ bei 40µg/m³. Das Plangebiet unterliegt damit keiner besonderen Schadstoffbelastung.

Das Plangebiet befindet sich an der Bahnlinie und grenzt in südliche und östliche Richtung an gewerbliche Flächen bzw. die Grundstücke des Familia- sowie Aldi-Marktes mit entsprechend hohen Versiegelungsgraden an. In Richtung Norden begrenzt eine Waldfläche das Plangebiet. Das Gebiet liegt in erhöhter Lage mit Abfall in Richtung Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal. Die Fläche selbst ist im nördlichen Teil mit Gebäuden einer ehemaligen „landwirtschaftlichen Hofstelle“ bestanden. Die Freiflächen in diesem Bereich sind durch Gehölze geprägt. Der südlich daran anschließende sowie der überwiegende Teil des Plangebietes unterliegt einer Weide- bzw. Wiesennutzung. Die südöstliche Fläche wird durch einen Autohändler mit entsprechender Versiegelung genutzt.

Die Fläche besitzen gemäß der für das Stadtgebiet 2022 erstellten Stadtklimaanalyse nachts als Ausgleichsraum eine mittlere humanbiologische Bedeutung für den Siedlungs- und Gewerbebereich. Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur stellt sie einen ergänzenden klimaökologischen Ausgleichsraum dar. Solche Flächen liegen in größerer Entfernung zu belasteten Siedlungsräumen, weisen jedoch überdurchschnittliche Kaltluftproduktionsraten oder Kaltluftströme auf. Das Strömungsfeld innerhalb des Plangebietes ist von Ost nach West gerichtet. Für kleinere bis mittlere Vorhaben, wie z. B. für eine Einzel-/Reihen-, Zeilenbebauung sind keine negativen klimaökologischen Auswirkungen zu erwarten. Für größere Vorhaben, insbesondere Gewerbegebiete, sollte vor diesem Hintergrund eine gutachterliche verbal-argumentative Stellungnahme zur Optimierung der Planung eingeholt werden.

Für die Tagsituation ist die Fläche bezüglich ihrer Aufenthaltsqualität an Sommertagen ebenfalls dem mittleren Bereich zugeordnet. Als ergänzender klimaökologischer Ausgleichsraum für die bestehende Siedlungsstruktur besitzt sie nur in Teilräumen eine hohe Aufenthaltsqualität durch Vegetationselemente und ist damit derzeit nur bedingt als Rückzugsort geeignet. Verschattende Vegetationselemente sind zu erhalten, zu schützen und auszubauen.

Prognose

Aufgrund der Größe des Plangebietes und dadurch, dass durch die geplante gewerbliche Nutzung ein relativ hoher Neuversiegelungsgrad vorbereitet werden kann, ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima nicht zu vernachlässigen.

Es werden voraussichtlich erhebliche klimatische Beeinträchtigungen entstehen.

Geplante Maßnahmen

Maßnahme zur Verringerung: Verschmälerung der Baufelder

Aus der Stadtklimaanalyse der Stadt Mölln (Dezember 2022) geht hervor, dass das Gebiet für den nächtlichen Kaltluftstrom in Mölln eine Bedeutung hat. Aus den Karten der Klimaanalyse ist zu entnehmen, dass der nächtliche Kaltluftstrom hierbei von West nach Ost in Richtung des tiefer gelegenen Bahndammes bzw. des Elbe-Lübeck-Kanals verläuft. Um die Auswirkungen der Planung auf das kleinräumige Lokalklima beurteilen zu können, wurde seitens des Klimaschutzmanagements eine Stellungnahme dazu erstellt (siehe Anlage 10)

Um die Zirkulation dieses Kaltluftstromes weiterhin aufrecht erhalten zu können, halten die Baufelder vom Delvenauweg einen Abstand von knapp zehn Meter ein. Dieser Freihaltebereich bildet zusammen mit dem Delvenauweg einen breiten Korridor für die west-ost verlaufenden Luftströme. Nach Norden ist eine Verschmälerung der Baufelder nicht notwendig da durch den 30 Meter Waldabstand bereits ein ausreichend großer Korridor für Luftströme von hochbaulichen Anlagen freigehalten wird.

Maßnahme zur Verringerung: Dachbegrünungen

Im Bebauungsplan ist die textliche Festsetzung enthalten, dass sämtliche Dächer bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, zu begrünen sind. Diese Vorgabe stammt aus den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln (2022). Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung des kleinräumigen Lokalklimas geleistet, da Dachbegrünungen in den Sommermonaten einer Überhitzung des Gebietes entgegenwirken.

Maßnahme zur Verringerung: Baum- und Gehölzpflanzungen

Sowohl die Baumpflanzungen innerhalb der Planstraße als auch die festgelegten Gehölzpflanzungen auf der am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Maßnahmenfläche tragen dazu bei, das kleinräumige Lokalklima zu verbessern. In den Sommermonaten wird durch den Schattenwurf der Gehölze einer Überhitzung des Gebietes entgegengewirkt.

4.3.3 Schutzgut Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften)

Bestandsaufnahme

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an ein Waldstück. Im Osten befindet sich das Grundstück eines Aldi-Marktes, in südliche Richtung schließen die Fläche eines Familia-Marktes sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an den Plangeltungsraum an. Westlich des Plangebietes verläuft getrennt durch Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs die Bahntrasse der Strecke Lübeck – Büchen. Ebenfalls innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück.

Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil mit Gebäuden einer ehemaligen „landwirtschaftlichen Hofstelle“ bestanden. Die Freiflächen in diesem Bereich sind durch Gehölze geprägt. Der südlich daran anschließende und den überwiegenden Teil des Plangebietes umfassende, z. T. stark hängige Bereich unterliegt einer Weide- bzw. Wiesennutzung. Die südöstliche Fläche des Plangebietes wird durch einen gewerblichen Betrieb genutzt.

Es liegt eine maßstabsangepasste Bestands- bzw. Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich vor (Anlage 1). Seltene oder geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden.

Prognose

Die Flächen besitzen im Hinblick auf die Bewertung von Biotopen für die gemäß § 30 (2) BNatSchG geschützten Flächen sowie den Baumbestand eine besondere Bedeutung für den Naturschutz. Die übrigen Flächen besitzen keine besondere Bedeutung.

Insbesondere bezüglich v. g. Biotope ist eine besondere Empfindlichkeit des Raumes gegenüber einer Überbauung und gewerblichen Nutzung zu erwarten.

Baubedingt könnte es darüber hinaus zu Schädigungen der Gehölzbestände durch den Betrieb der Baustelle, z. B. den Baustellenverkehr kommen.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden hier vorbereitet.

Geplante Maßnahmen

Maßnahme zum Ausgleich: Herstellung einer arten- u. strukturreichen Dauergrünlandfläche

Die als arten- und strukturreiches Dauergrünland herzustellende Fläche mit einer Größe von 3.540 m² real kann auf der durch die Untere Naturschutzbehörde für eine Bevorratung anerkannten Maßnahmenfläche 1 (Teilfläche des Flurstückes 146/3, Flur 7, Gemarkung Mölln) nördlich der Ökokontoflächen „Auf der Heide“ bereitgestellt werden (Anerkennungsbescheid gem. § 16 (2) BNatSchG der UNB vom 16.10.2023). Es besteht eine textliche Zuordnungsfestsetzung für die Fläche, bzw. es werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Maßnahme zu Ausgleich: Baumersatzpflanzungen, Anlegen von Gehölzstreifen

Die zu fällenden Bäume besitzen gem. dem Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.02.2013 eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Nicht alle zum Entfall festgesetzten Bäume im Bebauungsplan sind zwangsläufig zu fällen, sondern können auch im Rahmen der Realisierung der entsprechenden Vorhaben erhalten werden.

Bei Rodung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen sind folgende Ersatzpflanzungen erforderlich: (siehe Kapitel 7.3 Eingriffsregelung)

Ersatzbäume sind dabei grundsätzlich mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). Die Ersatzpflanzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu leisten, auf denen der Baum gefällt wurde. Die Größen der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben bei Baumneupflanzun-

gen haben jeweils 12 m² zu betragen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden: (siehe Kapitel 7.3 Eingriffsregelung)

4.3.4 Schutzgut Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften)

Bestandsaufnahme

Brutvögel und Fledermäuse

Für das Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt (siehe Anlage 3). Diese bezieht sich plangebietsentsprechend auf die Tiergruppen Brutvögel und Fledermäuse, da artenschutzrechtlich betrachtet die anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können.

Zauneidechse

Da Teile des Plangebietes als potenzielle Lebensräume für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Frage kommt, wurde eine ergänzende Untersuchung zu möglichen Vorkommen durchgeführt (siehe Anlage 4). Im Ergebnis handelt es sich bei dem Plangebiet um ein nicht sehr bedeutsames Zauneidechsenbiotop.

Haselmaus

Für die Haselmaus kommen der Redder im Osten und die Gehölzreihe im Westen als Habitate in Frage. Sowohl der Redder als auch die Gehölzreihe am westlichen Plangebietsrand werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Prognose

Während der Bauphase kann es durch Lärmentwicklungen zu Störungen der Tierwelt kommen, die jedoch nicht als erheblich beurteilt werden können. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich beim Schutzgut Tiere bau- und betriebsbedingt nicht.

Artenschutzrechtlich ist bezüglich der Brutvögel bei Realisierung von Vorhaben im Plangebiet das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) durch Gehölzfällungen möglich. Das Schädigungsverbot im Sinne des § 44 (1), (3) ist ebenfalls durch sämtliche Gehölzfällungen nicht ausgeschlossen. Auch die Versiegelung von Flächen kann zu Habitatverlusten führen.

Bei Umwandlung der Fläche in ein Gewerbegebiet ist eine Vernichtung eines wertvollen Fledermauslebensraumes zu erwarten. Die Wiese stellt ein optimales Jagdhabitat für Fledermäuse dar, wobei der Großteil der Fläche jedoch nur sporadisch überflogen wird. Eine große Bedeutung als Jagdhabitat hat der nördliche Bereich der Wiese, der mit Obstbäumen und Gebüsch bestanden ist und an die Gebäude angrenzt.

Die alte Eiche sowie ggf. die Linden könnten Zwischenquartiere für kleinere Fledermausarten beherbergen, die bei Fällung dieser vernichtet werden würden.

Der Redder im Osten und der Knick im Westen der Fläche stellen wichtige Flugstraßen dar. In den Gebäuden konnten keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden, so dass ein Abriss dieser für Fledermäuse keine Bedeutung haben würde.

Geplante Maßnahmen

Hinweis: Diese Maßnahmen dienen zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG, dafür ist in der Planung folgendes geregelt:

Maßnahmen zur Vermeidung: Erhalt bestehender Gehölze

- Erhalt der sich innerhalb des Waldabstandes befindlichen Gehölze einschließlich der alten Eichen und Linden als Jagdhabitat für Fledermäuse



- Erhalt des Redders im Osten und der Gehölzreihe im Westen der Fläche als Flugstraße für Fledermäuse
- Baumfällungen und die Beseitigung sonstiger Gehölze (Sträucher, Jungwuchs) sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen (Vogelschutz).
Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis durch eine entsprechende Fachperson gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.

Maßnahmen zum Ausgleich: Schaffung eines Ersatzjagdhabitats für Fledermäuse

Für den teilweisen Verlust von Fledermausjagdhabitaten durch Gehölzfällungen im nördlichen Teil des Plangebietes ist entsprechender Ausgleich auf der Maßnahmenfläche Nr. 2 zu schaffen. Nähere Informationen dazu sind dem Kapitel Artenschutz zu entnehmen.

4.3.5 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft handelt es sich gemäß Landschaftsplan der Stadt Mölln im Bereich des Plangebietes um einen strukturreichen und vielfältigen Landschaftsausschnitt mit landschaftstypischer Naturraumausstattung sowie eine stadtbildprägende Grünzäsur bei ansonsten mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich bau- und nutzungsbedingt. Die Beeinflussung besteht durch die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes - baubedingt durch erforderliche Baufahrzeuge und -maschinen sowie nutzungsbedingt durch die Errichtung entsprechender Gebäude sowie Nutzung der Flächen. Durch die vorliegende Planung könnten daher erhebliche Beeinträchtigungen vorbereitet werden.

Geplante Maßnahmen

Maßnahmen zum Ausgleich:

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße sind insgesamt 2 standortgerechte Gehölze als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Um den Herausforderungen durch den Klimawandel sowie den speziellen Anforderungen im urbanen Raum zu begegnen sind für o. g. Standorte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sogenannte „Klimabäume“ (Klimawandelbäume) zu verwenden.

Durch den Klimawandel verursachte steigende Temperaturen führen zu längeren Wärme- und Hitzeperioden und dadurch zu länger andauernden Zeiten von trockenen Böden und sinkenden Grundwasserständen. Bei Neuanpflanzungen von Bäumen sind daher solche Arten zu verwenden die robuster sind und dadurch besser mit den Folgen des Klimawandels zu Recht kommen, sogenannte „Klimabäume“.

In der Stadt potenzieren sich diese Auswirkungen. Hinzu treten Streusalz, Hundeurin, Versiegelung und Abgase. Über die Veränderungen der klimatischen Bedingungen können sich außerdem neue Schädlinge ausbreiten, die über den internationalen Handel eingeschleppt werden. Die v. g. Faktoren wirken sich in zunehmenden Maß auf städtische Baumstandorte aus, so dass die früher 60 bis 80 Jahre durchhaltenden Stadtbäume heute deutlich kürzere Lebensdauern besitzen. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehenen Baumstandorte sind daher mit Säulenambler (Liquidambar styraciflua `Slender Silhouette`) zu bepflanzen. Die Verwendung von „Klimabäumen“ führt darüber hinaus auf Dauer zu Kosten- und Pflegeeinsparungen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze auf den Flächen des Gewerbegebietes innerhalb der jeweiligen Stellplatzbereiche bzw. in einem Abstand von

2 m zu diesen ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind die in der Tabelle unter „Ausgleich - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“ aufgelisteten Arten zu verwenden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Gewerbegebietes sowie des Urbanen Gebietes jeweils mindestens drei standortgerechte Laubgehölze pro Grundstück zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 20/25 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. Auch hier sind die in der Tabelle unter „Ausgleich - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“ aufgelisteten Arten zu verwenden.

Die Größen der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben bei Baumneupflanzungen haben jeweils 12 m² zu betragen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Delvenauweges sind mit Gehölzen der Eichen-Hainbuchen-Knicks (Bunte Knicks) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe auch Ausgleich – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften).

4.3.6 Schutzgut Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere auch die Biologische Vielfalt (Biodiversität) zu berücksichtigen. Darunter versteht man die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb einer Art und die Lebensraumvielfalt.

Zur Arten- und Lebensraumvielfalt bestehen gewisse methodische Ansätze, die jedoch weiterer Grundlagenforschung bedürfen. Hinsichtlich der Bestimmung der Genvielfalt fehlen entsprechende Methoden und Daten derzeit ganz.

Bestandsaufnahme

Im vorliegenden Fall sollte unter Berücksichtigung der das Plangebiet umfassenden Biotoptypen (siehe [Anlage 1](#)) sowie der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse (siehe [Anlage 3](#)) von einer mittleren bis hohen biologischen Vielfalt sprechen.

Prognose

Unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes und der aktuellen Prüfmethode gemäß § 3 (4) Satz 3 BauGB sind im vorliegenden Fall keine konkreten Umweltauswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Geplante Maßnahmen

Keine.

4.3.7 Schutzgut Mensch sowie die Bevölkerung insgesamt

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von belastenden Immissionen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

Bestandsaufnahme

Immissionsschutz

Für den Teilaspekt Gesundheit sind insbesondere Lärmbelastungen aus dem umliegenden Straßennetz sowie den Gewerbebetrieben heranzuziehen. Das Plangebiet ist umgeben von gewerblich genutzten Grundstücken sowie Flächen des Einzelhandels. Z. T. unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich die Trasse der Bahnlinie Lübeck – Büchen. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in einem Abstand von ca. 70 m Luftlinie zum nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes. Der Grambeker Weg verläuft in einiger



Entfernung zum Plangebiet. Das Auftreten geruchlicher Immissionen innerhalb des Gebietes sind nicht bekannt.

Freizeit- und Erholungsfunktion

Beim Plangebiet handelt es sich um einen strukturreichen und vielfältigen Landschaftsausschnitt mit landschaftstypischer Naturraumausstattung sowie eine stadtbildprägende Grünzäsur, was eine gewisse Eignung als Naherholungsraum mit sich bringt. Ausgewiesene Erholungswege sind hier jedoch nicht vorhanden. An das Plangebiet grenzen unmittelbar nach Süden und Osten Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte an. Westlich des Gebietes verläuft die Bahnlinie Büchen-Lübeck, zwischen Bahndamm und Plangebiet verläuft ein unbefestigter Fahrweg. Nördlich an das Plangebiet grenzt Wald an.

Prognose

Durch die Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. im südöstlichen Abschnitt des Urbanen Baugebietes wird die Lärmimmissionsbelastung für die Umgebung moderat steigen. Dazu wurde eine Prognose von Schallimmissionen (siehe Anlage 6) angefertigt.

Darüber hinaus wird durch die Planungsrealisierung die Eignung der Fläche als Naherholungsraum entfallen. Der nördlich des Plangebietes liegende Waldabschnitt ist dabei weiterhin durch den am östlichen Rand des Plangebietes liegenden Redder, sowie über den westlich des Plangebietes verlaufenden unbefestigten Fahrweg zu erreichen. Durch die Planung wird es zukünftig einen Fuß- und Radweg vom Delvenauweg hin zum unbefestigten Fahrweg westlich des Plangebietes geben.

Geplante Maßnahmen

Auf das Plangebiet selber wirken Lärmimmissionen ein durch den westlich des Plangebietes stattfindenden Bahnverkehr sowie durch den Straßenverkehr des Grambeker Weges und des Delvenauweges.

Im Lärmgutachten wurden die innerhalb des Plangebietes zu erwartenden Geräuschimmissionen berechnet und beurteilt, sowie die daraus resultierenden Beurteilungspegel gem. DIN 4109-1 abgeleitet und flächenhaft dargestellt.

Innerhalb von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnräume, Büroräume) sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zu gewährleisten. Dafür wurden die im Lärmgutachten aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

4.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestandsaufnahme

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Prognose

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Geplante Maßnahmen

Keine.

4.3.9 Wechselwirkungen zwischen den naturbezogenen Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a – d BauGB

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Bestandteilen

sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter diesen zu betrachten.

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none">• Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen• Boden als Lebensraum für Tiere und Menschen, als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften sowie in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)• Boden in seiner Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik)• Anthropogene Vorbelastung (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none">• Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren• Anthropogene Vorbelastung des Grundwassers (Nutzung, Stoffeintrag durch gärtnerische Nutzung)
Klima / Luft	<ul style="list-style-type: none">• Abhängigkeit der Frisch- und Kaltluftherzeugung von vegetationskundlichen Verhältnissen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none">• Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand)• Bestandteil / Strukturelement des Landschaftsbildes• anthropogene Vorbelastungen von Pflanzen / Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	<ul style="list-style-type: none">• Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Wasserhaushalt)• Anthropogene Vorbelastung von Tieren und Tierlebensräumen (Störung, Verdrängung)
Landschaft/ Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none">• Abhängigkeit des Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Relief und Vegetation / Nutzung• Grundlage für die Erholung des Menschen• Anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und Landschaftsraums (Überformung)

Bei der Betrachtung von Wirkungszusammenhängen ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

Im vorliegenden Fall sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, nicht zu erwarten.

4.3.10 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

In Ableitung des Artikels 9 der Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) besagt § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in der v. g. Rechtsverordnung festgelegten Grenzwerte nicht

überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Dieser Belang wurde als Abwägungsbelang in die Bauleitplanung übernommen.

Veränderungen hinsichtlich der das Plangebiet betreffenden bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Gebietsüberplanung voraussichtlich nicht resultieren.

Auswirkungen durch Abfälle, Abwässer, eingesetzte Techniken u. Stoffe

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Flächennutzungsänderung handelt und damit keine konkreten Planungen für Abrisse und Neubauten im Plangebiet vorliegen, können baubedingte Umweltauswirkungen hinsichtlich entstehender Abfälle und Abwässer, eingesetzter Techniken und Stoffe auf dieser Planungsebene nicht beurteilt werden.

Berücksichtigung erneuerbarer Energien

Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind zu min. 50% ihrer Fläche zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie (Solarthermie- und / oder Photovoltaik) zu nutzen. Die Anlagen dürfen die Außenkanten der Dachflächen nicht überragen.

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist verboten.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

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

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

Darüber hinaus gehend muss berücksichtigt werden, ob es innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes Anlagenstandorte gibt, zu denen gemäß Art. 12 der Seveso-III-Richtlinie in Verbindung mit § 50 BImSchG ein angemessener Abstand einzuhalten ist. Ein entsprechender Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Auswirkungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung eventuell bestehender Umweltprobleme bzgl. von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissensstand nicht bekannt.

4.3.11 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Überplanung würden die Flächen entsprechend weiter als Wiese / Weide genutzt werden können. Eine Nutzung der sich innerhalb des Waldabstandes befindlichen, baufälligen Gebäude wäre vor dem Hintergrund eines möglicherweise bestehenden Bestandsschutzes möglich.

Die Stadt Mölln könnte nicht in ausreichender Weise ihrer Aufgabe nachkommen, in entsprechend erforderlichem Umfang Gewerbeflächen auszuweisen. Im Stadtgebiet ansässige Betriebe könnten nicht expandieren und wären zur Abwanderung gezwungen. Gewerbliche Neuan siedlungen würden verhindert werden.

4.3.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf Flächennutzungsplanebene wurden andere Standorte im Stadtgebiet untersucht. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes aufzuzeigen.

4.4 Zusätzliche Angaben zur Umweltprüfung

4.4.1 Verwendete technische Verfahren

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen gemäß § 2 (4) Satz 3 BauGB dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode n. Ebenso liegen die für die Umweltprüfung auf der Ebene der Bebauungsplanaufstellung erforderlichen Erkenntnisse vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der vorliegenden Planung in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben. Die Datenlage war ausreichend.

4.4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen und sonstigen dem Umweltschutz dienenden Maßnahmen sind an die Stadt zu übergeben und danach weiterhin in jeweils dafür geeigneten regelmäßigen Abständen zu kontrollieren und bei Bedarf entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Die Vorgaben zur Übergabe der erstmalig zu erbringenden dem Umweltschutz dienenden Maßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und Stadt festgehalten.

4.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes werden die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Daraus können erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen entwickelt werden.

Erheblich nachteilige Umwelteinwirkungen werden hier für das Schutzgut Boden und Wasser, das Schutzgut Luft und Klima, das Schutzgut Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaft), Schutzgut Tiere (Arten und Lebensgemeinschaften) sowie das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Dem Entstehen erheblicher Umweltauswirkungen für die v. g. Schutzgüter kann durch entsprechende auf Bebauungsplanebene zu ermittelnde Maßnahmen entgegengewirkt werden. Es müssen daher neben Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

4.4.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Neben den unter 5.2 genannten Fachplanungen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen weiterhin folgende Quellen herangezogen:

- Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 15.03.2019; M 1 : 5000



- Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 18.09.2019
- Stadtklimaanalyse der Stadt Mölln, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Hannover, 12.2022
- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung; im Auftrag der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO); Januar 2009
- Interaktive Karten des Umwelt-Bundesamtes zur Luftqualität 2015; Stand Dezember 2016
- Digitaler Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein; Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung
- Unterlagen zum Fachkongress von BfN und difu zur Biodiversität – Planungskonzepte für die kommunale Praxis -; 2008
- Informationsplattform zur biologischen Vielfalt des Bundesamtes für Naturschutz

5 KLIMASCHUTZ

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

Die geplante Bebauung ist vor diesem Hintergrund und anlässlich:

- der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln (2019)
- des Integrierten Klimaschutzkonzeptes für die Stadt Mölln (2022)
- der baupolitischen Grundsätze der Stadt Mölln (2022)

entsprechend zu entwickeln.

Die Stadtvertretung Mölln hat sich im Jahr 2019 das Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2035 eine klimaneutrale Stadt zu werden. Da die bisherigen Maßnahmen und Planungen nicht ausreichen, die Erderwärmung auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen, sollen bei jeglichen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima berücksichtigt und Lösungen bevorzugt werden, die sich positiv auf Klima-, Umwelt- und Artenschutz auswirken.

Es folgt eine Gegenüberstellung die zeigt, wie beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Belange, die hier einen direkten Bezug zum Klimaschutz aufweisen (Standortwahl, Energetische Anforderungen, Erschließung), im Sinne des Klimaschutzes berücksichtigt wurden:

Standortwahl	
Ökologische Faktoren (im Sinne des Natur- und Umweltschutzes)	In Anbetracht der zur Verfügung stehenden Standortalternativen stellt die bauliche Entwicklung im gewählten Plangebiet den geringsten Eingriff in den Naturhaushalt dar (siehe Ergebnisse der Standortalternativenprüfung der parallel aufzustellenden 29. Änderung des Flächennutzungsplanes).



Städtebauliche Faktoren	<p>Die Westseite des Grambeker Weges ist in diesem Abschnitt und weiter Richtung Norden bereits weitestgehend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Großmaßstäblich betrachtet erfolgt somit im weitesten Sinne ein baulicher Lückenschluss.</p> <p>Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich mehrere Lebensmitteleinzelhändler. Deren großvolumige Baukörper bilden einen guten Lärm- und Sichtschutz für die weiter entfernt liegenden Wohnnutzungen entlang des Grambeker Weges.</p>
Verkehrsanbindung	<p>Motorisierter-Individualverkehr (MIV): Das Plangebiet liegt entlang des Delvenauweges und erfasst im Osten auch den Grambeker Weg (Kreisstraße 68). Der Grambeker Weg wird nach ca. 300 Meter Richtung Norden, ab dem Kreuzungsbereich mit der Berliner Straße zur Landesstraße 287. Das Plangebiet ist gut an Hauptverkehrsstraßen angebunden.</p> <p>Öffentlicher-Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV): Die Bushaltestelle Delvenauweg, die von mehreren Buslinien bedient wird, befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet am Grambeker Weg.</p> <p>Radverkehr: Im Redder am nordöstlichen Plangebietsrand wird ein 3,0 Meter breiter Fuß- und Radweg planerisch festgelegt. Damit wird ein Teilstück einer möglichen zukünftigen innerstädtischen Radverbindung planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>Vom Delvenauweg hin zum unbefestigten Fahrweg westlich des Plangebietes wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg planerisch festgelegt. Hiermit wird eine bessere Erreichbarkeit von Wegen sichergestellt und damit große Umwege vermieden.</p>

Energetische Anforderungen

Wärme- und Warmwasserversorgung	<p>Der B-Plan enthält eine Festsetzung, die ein Verbot zur Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung im gesamten Plangebiet vorgibt. Diese Maßnahme trägt dazu bei die Erderwärmung auf 1,5°Celsius zu begrenzen. Darüber hinaus wird dadurch ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität sowie der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung geleistet.</p>
Nutzung der Solarenergie	<p>Die nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu min. 50% ihrer Fläche mit Solarengiemodulen (Photovoltaik- und oder Solarthermie-Anlagen) auszustatten (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches.</p> <p>Nutzbar sind die Teile der Dachfläche, die für die Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile in m² abzuziehen. Nicht nutzbar sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)

	<ul style="list-style-type: none">• Erheblich beschattete Teile der Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere im Bebauungsplan festgesetzte Bäume• Von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden vorgenannten Punkten möglich ist). <p>Bei Nutzung der Solarenergie für die Strom- und Wärmeerzeugung entstehen keine CO₂- Emissionen. Die entsprechende Nutzung der Anlagen soll vertraglich geregelt werden. Bei der Errichtung der Anlagen ist darauf zu achten, dass diese die Außenkanten der Dachfläche nicht überragen.</p> <p>Energie wird vermehrt vor Ort erzeugt, es ist mit positiven Auswirkungen auf die lokale Wertschöpfung zu rechnen. Der überschüssig erzeugte Strom kann mittels Speicher wirtschaftlich sinnvoll für das Aufladen von Elektroautos in den Abend- und Nachtstunden genutzt werden.</p>
--	--

Im erstellten Klimaschutzkonzept der Stadt Mölln wird das Ziel verfolgt, dass eine umfassende Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2030 in den Bereichen erreicht werden soll, in denen die Stadt direkten Einfluss hat. In den Bereichen mit begrenzten oder indirekten Einflussmöglichkeiten der Stadt wird auf eine stufenweise Herangehensweise gesetzt, mit einem Zwischenziel von 77 % Klimaneutralität bis 2030 und der vollständigen Klimaneutralität dieser Bereiche bis 2035.

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

Verbot zur Verwendung fossiler Brennstoffe

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

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



Ziel der Festsetzung ist es daher, bei der Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten, die dem Bedarf neuer Gewerbeflächen Rechnung tragen soll, die durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe entstehenden luftverunreinigenden Stoffe innerhalb des Stadtgebietes zu verringern und gleichzeitig den Ausstoß an Treibhausgasen auszuschließen oder jedenfalls soweit wie möglich zu vermeiden. Zwar entstehen auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde davon abgesehen einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie ein Baum während seiner Lebenszeit absorbiert hat. Vor diesem Hintergrund wird das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft. Gleiches gilt für sonstige Biomasse.

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

Solarfestsetzung

Durch die Festsetzung wird gemäß § 1 (6) Nr. 7 f BauGB die Einrichtung ortsfester selbstständiger technischer Anlagen (primär Photovoltaik- und sekundär Solarwärmeanlagen) auf Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen geregelt. Die Solarenergienutzung erfolgt damit ortsbezogen im Plangebiet auf den entsprechenden Gebäuden und baulichen Anlagen. Da die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet durch die Eigenversorgung der Gewerbebetriebe verwendet werden soll, kann daraus ein weiterer örtlicher Bezug abgeleitet werden.

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

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

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

Erschließung	
Verkehrsflächen	Die neu herzustellende Verkehrsfläche liegt unter dem Richtwert von 10% (im Verhältnis zum gesamten Plangebiet), der in Baugebieten im Sinne des Klimaschutzes angestrebt werden sollte.



	<p>Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.</p>
Mobilität	<p>Betrifft das Urbane Baugebiet: Bei Neubau eines privaten Wohngebäudes mit mehr als 5 Stellplätzen muss jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet sein.</p> <p>Betrifft das Gewerbegebiet: Bei Nichtwohngebäuden muss ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden. (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG 2021)</p> <p>Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude (wird über die städtische Stellplatzsatzung sichergestellt)</p> <p>Die Hälfte aller Fahrradabstellanlagen sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten (über städtebaulichen Vertrag)</p> <p>Im Redder am nordöstlichen Plangebietsrand wird ein 3,0 Meter breiter Fuß- und Radweg planerisch festgelegt. Damit wird ein Teilstück einer möglichen zukünftigen innerstädtischen Radverbindung planungsrechtlich abgesichert.</p> <p>Vom Delvenauweg hin zum unbefestigten Fahrweg westlich des Plangebietes wird ebenfalls ein Fuß- und Radweg planerisch festgelegt. Hiermit wird eine bessere Erreichbarkeit von Spazier- und Radwegen sichergestellt und große Umwege vermieden.</p>

Vegetation

Begrünung aller Dächer, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarenergieanlagen genutzt werden, zur Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Erhöhung der Biodiversität und zur Verbesserung des kleinräumigen Lokalklimas (Kühlung in Hitzeperioden).

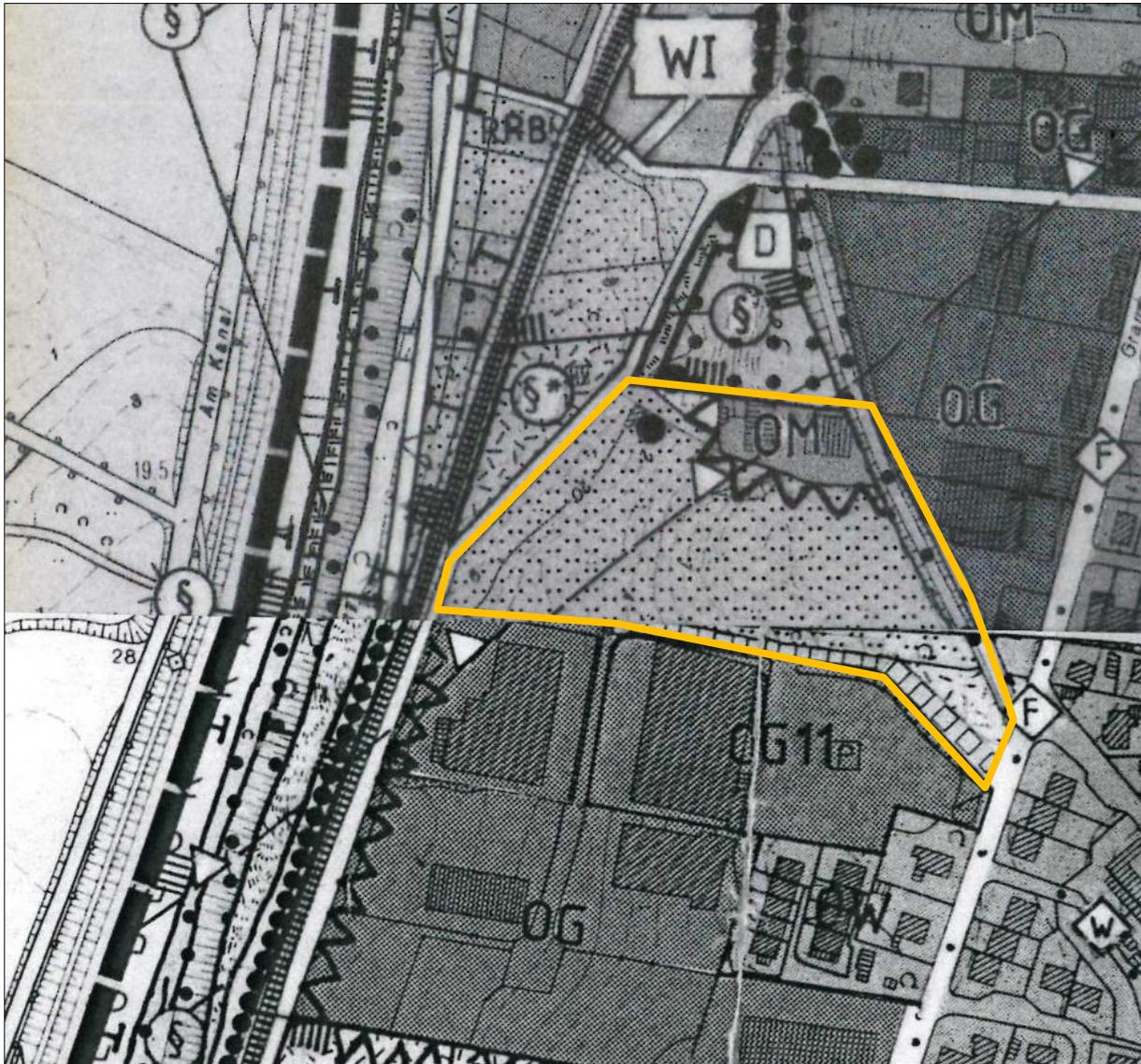
Größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes außerhalb der festgesetzten Baufelder.

6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 Landschaftspflegerische Stellungnahme zur Abweichung der Planung von den Vorgaben des Landschaftsplanes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des schützenswerten Geotopes „Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern (Elbe-Lübeck-Kanal). Geotope sind über das Landschaftsbild erkennbar und zugänglich, das Plangebiet fällt deutlich nach Westen/Südwesten hin ab.

Der gesamte Talraum des Elbe-Lübeck-Kanals ist als Verbundachse im Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem des Landes Schleswig-Holstein von regionaler und überregionaler Bedeutung im Landschaftsrahmenplan 2020 bewertet. Aufgrund der landesweiten Bedeutung sind grundsätzlich alle Flächen des Talzuges südlich Mölln einschließlich der Hänge als Eigenschaftsgebiet für das Biotopverbundsystem anzusehen.



Ausschnitt festgestellter Landschaftsplan der Stadt Mölln (M 1 : 5000), 2002

Der im Jahr 2002 festgestellte Landschaftsplan (Entwicklung) der Stadt Mölln weist den als Wiese / Weide genutzten Bereich des Plangeltungsraumes als Grünland aus. Im nordwestlichen Teil dieser Fläche ist ein landschaftsbestimmender Einzelbaum eingetragen. Der mit Gebäuden bestandene Bereich im Nordosten ist als Mischgebiet - Gewerbe und Wohnbebauung - gekennzeichnet. Als grünordnerische Einfassung dieser Nutzung ist eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Entlang des Weges an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Feldgehölzstreifen dargestellt.

Die innerhalb des Landschaftsplanes vorliegende Konkretisierung des überörtlichen Biotopverbundes betreffend gehört die Fläche nicht zum für die Entwicklung einer Verbundachse mit überörtlicher Bedeutung vorgesehenen Bereich.

Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung weicht der Landschaftsplan der Stadt Mölln von den Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung ab. Grundlagen für die für die landschaftsplanerische Stellungnahme erforderliche Bestandserhebung und Bewertung

der Schutzgüter im Hinblick auf die geplante Nutzungsausweisung sind der Landschaftsplan sowie aus einer Ortsbesichtigung gewonnene Informationen.

Nach Angaben des Landschaftsplanes prägen Sande eiszeitlicher Bildung (höhergelegene Flächen der Sander; Teil des Stecknitz-Delvenau-Schmelzwassertals) in Form von Braunerden den Boden im Bereich der Abweichung. Sie sind insgesamt als niedrig bis mittel einzustufen. (Schutzgut Boden)

Oberflächengewässer sind im und am Gebiet nicht vorhanden. Durch den hohen Sandanteil besitzen die Böden eine hohe Versickerungsleistung, die jedoch aufgrund großer bestehender Grundwasserflurabstände nicht zu einer besonderen Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffinträgen führt. (Schutzgut Wasser)

Ein Wiesen- bzw. Waldklima prägt im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft das Gebiet der Abweichung. Aufgrund seiner Größe sowie dem vorhandenen Vegetationsbestand besitzt der Raum eine hohe geländeklimatische Bedeutung.

Der Planbereich umfasst bis auf einen 1.180 m² großen, einen entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Streifen sowie den vorhandenen Baumbestand überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften). Hinsichtlich der v. g. Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wird die Empfindlichkeit entsprechend hoch eingeschätzt. Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird den Grünstrukturen eine hohe Bedeutung zugewiesen.

Dem Schutzgut Landschaftsbild wird eine hohe Bedeutung beigemessen. Es handelt sich um ein relativ strukturreiches Gebiet mit angrenzender Waldnutzung.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der unter 6.3.4 betrachteten anderweitigen Planungsmöglichkeiten erscheint die Wahl die sinnvollste, um die Entstehung erheblicher Beeinträchtigungen zu verhindern, zu minimieren bzw. so gering wie möglich zu halten. Aus landschaftspflegerischer Sicht bestehen unter Erarbeitung entsprechender Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des noch aufzustellenden Bebauungsplanes gegen die Abweichung der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln vom Landschaftsplan keine Bedenken.

6.2 Geschützte Biotope

Eine Beschreibung der entsprechenden Biotope befindet sich unter 6.2.2 des Umweltberichtes

6.3 Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

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.

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Hier ist mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt.

6.3.1 Bestand

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht. Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes der Stadt Mölln, auf durch Ortsbegehungen gewonnenen Informationen sowie entsprechenden Fachgutachten.

Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none">• Geologie: Sande (eiszeitliche Bildung der Täler – Stecknitz-Delvenau-Schmelzwassersertal) (gem. Landschaftsplan)• Relief: Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 125 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges; Karte BESTAND; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; Dezember 2023; M 1 : 1000 (<u>Anlage 1</u>); hohe Reliefenergie mit Höhenunterschieden von bis zu 10 m• Bodenart: überwiegend sickerfähige Sande; Bodentyp: Braunerden; ein Bereich mit künstlicher Auffüllung (<u>siehe Anlage 8</u>)	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz: <ul style="list-style-type: none">– Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit: niedrig– Filter- und Pufferfunktion<ul style="list-style-type: none">- mechanisch - : mittel- chemisch -: niedrig– Archivfunktion: keine Angaben vorhanden– potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig
	<ul style="list-style-type: none">– Erosionsgefahr – Wind: hoch– Verdichtungsgefahr: niedrig

Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none">• <i>Oberflächengewässer</i>: innerhalb des Plangebietes keine Oberflächengewässer; ca. 100 m Entfernung zum Elbe-Lübeck-Kanal• <i>Grundwasser</i>: große Grundwasser-flurabstände (+ Bodengutachten (<u>Anlage 8</u>))• <i>Altlasten</i>: nicht vorhanden	<ul style="list-style-type: none">– Grundwasserneubildungsgebiet durch die sehr hohe Versickerungsleistung von Sand

Klima/Luft

Bestand und Bewertung

In den Karten des Umwelt-Bundesamtes (Internetkartendienst) finden sich für das Plangebiet folgende Angaben zur Luftschadstoffsituation bezüglich Stickstoffdioxid (Ausstoß insbesondere durch Kraftwerke, Heizungen und Autos) und Feinstaub:

- Mittlere Feinstaub-Belastung PM₁₀ im Jahr 2016 (Jahresmittelwert) 10 µg/m³
- Zahl der Überschreitungen des Feinstaubes PM₁₀ Tagesmittelwert von 50 µg/m³ im Jahr 2016 0 – 7 Tage
- Mittlere Stickstoffdioxid (NO₂)-Belastung im Jahr 2016 10 µg/m³

Die Grenzwerte gemäß 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftschadstoffqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) liegen zum Schutz der menschlichen Gesundheit für Feinstaub PM₁₀ bei 40 µm/m³ und für NO₂ bei 40µm/m³. Das Plangebiet unterliegt damit keiner besonderen Schadstoffbelastung. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereiches planungsrelevanter Emittenten.

Die Fläche besitzen gemäß der für das Stadtgebiet 2022 erstellten Stadtklimaanalyse nachts als Ausgleichsraum eine mittlere humanbiologische Bedeutung für den Siedlungs- und Gewerberaum. Für die gegenwärtige Siedlungsstruktur stellt sie einen ergänzenden klimaökologischen Ausgleichsraum dar. Solche Flächen liegen in größerer Entfernung zu belasteten Siedlungsräumen, weisen jedoch überdurchschnittliche Kaltluftproduktionsraten oder Kaltluftströme auf. Das Strömungsfeld innerhalb des Plangebietes ist von Ost nach West gerichtet.

Für die Tagsituation ist die Fläche bezüglich ihrer Aufenthaltsqualität an Sommertagen ebenfalls dem mittleren Bereich zugeordnet. Als ergänzender klimaökologischer Ausgleichsraum für die bestehende Siedlungsstruktur besitzt sie nur in Teilräumen eine hohe Aufenthaltsqualität durch Vegetationselemente und ist damit derzeit nur bedingt als Rückzugsort geeignet.

Arten- und Lebensgemeinschaften

Biotop- und Nutzungstypen

- (siehe Anlage 1) Bebauungsplan Nr. 125 für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; Dezember 2023; M 1 : 1000 -

Bestand	Bewertung (unter Berücksichtigung des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 sowie der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope)
Bauliche Anlagen Verkehrsflächen Vegetationsfreie Fläche	=> ökologisch unbedeutsam
Rasenfläche, arten- und strukturreich	=> ökologisch bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
Artenarmes und mäßig artenreiches Grünland	=> ökologisch bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
Sonstiges Feldgehölz	=> ökologisch bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
Mesophiles Grünland frischer Standorte, arten- und strukturreiches Dauergrünland (<u>Anlage 2.1 und 2.2 Biotopbogen</u>) Schutzstatus: § 30 (2) BNatSchG	=> ökologisch besonders bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
Typische Feldhecke, als Redder ausgebildet Schutzstatus: § 30 (2) BNatSchG	=> ökologisch besonders bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
Einzelbaum	=> ökologisch besonders bedeutsam



geschützt gemäß Baumschutzsatzung bzw. LNatSchG	
<i>Flächen des Biotopverbundes:</i> Gehört nicht zu einem für die Entwicklung von Verbundachsen überörtlicher Bedeutung vorgesehenen Bereich	

Pflanzen

In Schleswig-Holstein kommen 7 streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen sowie 1 Flechtenart der Bundesartenschutzverordnung (BSchVO) vor, die sehr spezielle Standorte benötigen und daher innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen. Nicht geschützte Arten, in der Rote Liste Schleswig-Holstein als stark gefährdet, vom Aussterben bedroht bzw. verschollen eingestuft sind, kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Tiere

Im Rahmen der Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 18.09.2019 (Anlage 3) werden die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die potenziell im Plangebiet vorkommen können und gegenüber dem Vorhaben eine Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, geprüft. Hinsichtlich der hier betroffenen Tierartengruppen sind dies Fledermäuse und Vögel. Darüber hinaus wurde das Vorkommen der Zauneidechse aus artenschutzrechtlicher Sicht untersucht (Anlage 4: Untersuchung zum möglichen Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 125 der Stadt Mölln; Dipl.-Biol. Thomas Hograefe; 27.09.2023).

Für die Abarbeitung der Eingriffsregelung sind hier die Tierartengruppen der Tagfalter und Heuschrecken relevant. Diese fallen zwar nicht in das o. g. Spektrum der zu prüfenden Arten, sind aber im Rahmen der Potenzialanalyse aufgrund ihrer faunistischen Bedeutung für das Plangebiet ebenfalls erfasst worden (Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 125 Stadt Mölln - Gewerbegebietsplanung nördlich Delvenauweg - Potenzialanalyse Heuschrecken und Laufkäfer; Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH; 11.09.2023):

Heuschrecken und Laufkäfer (Bestand und Bewertung)

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Arten:

Art	Anzahl	Rote Liste SH	Potenzial Geltungsbereich
<i>Heuschrecken</i>			
<i>Tettigonia cantans</i>	20	-	In Hecken
<i>Pholidoptera griseoptera</i>	10	-	In Hecken
<i>Chortippus albomarginatus</i>	3	-	
<i>Chortippus parallelus</i>	15	-	
<i>Chrysochraon dispar</i>	15	-	
<i>Laufkäfer</i>			
<i>Amara sp</i>	1	-	
<i>Poecilus cf cupreus</i>	1	-	

Es wurden für die beiden Artengruppen relevante Strukturen und Kleinhabitate auf der Vorhabenfläche gefunden. Hauptbestandteil der untersuchten Fläche ist eine offene Wiese, die sowohl dicht grasige Bereiche und vereinzelte Büsche, als auch schütter bewachsene Rohbodenstellen aufweist. Letztere sind besonders wichtig für viele Laufkäfer, die bereits im Frühjahr solch thermisch begünstigte Flächen nutzen. Auch für die besonders im Hochsommer auftretenden charakteristischen Heuschreckenarten sind trockenwarme Offenbodenstellen entsprechende Habitatstrukturen.



Zudem weist die Fläche feuchte grasige Gebiete und beschattete Randgebiete mit Gehölzbeständen auf, die für Grillen, Heupferde und wald- oder gehölzassoziierte Laufkäferarten wichtig sind. Hervorzuheben sind hierbei auch die Säume im Übergang zwischen feucht-schattigen Bereichen hin zu offenen Wiesenhabitaten. Zuletzt ist die räumliche Nähe der Bahngleise mit ihren extrem trockenwarmen Habitatbedingungen ein gut geeigneter Verbreitungskorridor, durch den Heuschrecken- und Laufkäferarten ein- und abwandern können.

Die untersuchte Fläche weist aufgrund von gut entwickelten Baum- und Strauchsäumen, einer teils steilen Höhendifferenz und einem zentralen Wiesengebiet mit teils lückigen und teils stark bewachsenen Kleingebieten ein hohes Lebensraumpotenzial für Heuschrecken- und Laufkäferarten auf.

Landschaftsbild

Bestand	Bewertung
struktureicher und vielfältiger Landschaftsausschnitt mit landschaftstypischer Naturraumausstattung sowie eine stadtbildprägende Grünzäsur bei ansonsten mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild (gem. Landschaftsplan)	hoch

6.3.2 Eingriff

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 der Stadt Mölln wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Es ist daher mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 18 BNatSchG vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden soll.

Im Hinblick auf die o. a. geplanten Eingriffe ist gem. § 15 (1) BNatSchG das Gebot der Vermeidung zu beachten. Der Stadt Mölln obliegt die Aufgabe, in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen auszuweisen. Während eine Entwicklung der Wohnbauflächen stetig erfolgt, sind in den letzten Jahren keine nennenswerten gewerblichen Flächen entwickelt worden. Demzufolge sind die im Flächennutzungsplan entsprechend gestalteten Bauflächen weitestgehend ausgeschöpft. Die zur Verfügung stehenden Flächen bieten weder ausreichend Expansionsmöglichkeiten für ansässige Betriebe, noch für Neuansiedlungen.

Dem Vermeidungsgebot ist somit Folge geleistet.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend „niedrig bis mittel“ eingestufteten Bodenfunktionen



- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen vor Ort zu versickern.
- Alle Dächer bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch die o. g. Maßnahmen so minimiert werden, dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	Eingriffsfläche in m²	Bestandsfläche	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit vom Bestand und der Eingriffsart	Benötigte Ersatzfläche in m²
Gewerbegebiet (GE)	17.300 (GRZ 0,7 + 50%, max. 0,8)	unversiegelt	Vollversiegelung	0,5	6.920
Urbanes Gebiet (MU)	1.150 (GRZ 0,5 + 50% = 0,75)	unversiegelt	Vollversiegelung	0,5	431
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraßen)	1.800	unversiegelt	Vollversiegelung	0,5	900
Geplante Zufahrt am westlichen Ende Delvenauweg	70	unversiegelt	Vollversiegelung	0,5	35
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Rad- und Fußweg (öffentlich) – östliches Plangebiet	425	unversiegelt	Vollversiegelung	0,5	213
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Rad- und Fußweg (öffentlich) – westliches Plangebiet	250	unversiegelt	Teilversiegelung	0,3	75
					8.574

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden sind Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, nicht möglich.

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des o. g. Erlasses ist als Ersatz die Anlage von naturnahen Biotopen auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Durch die Ausweisung aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Flächen mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als kompensiert betrachtet werden.

Klima/Luft

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop- und Nutzungstypen

Im Rahmen der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 35 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz (siehe Anlage 1: Bestand/Biotoptypenkartierung) vorgenommen. Damit sind alle sich innerhalb des Plangebietes befindlichen, gem. Landesnaturschutzgesetz sowie gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume erfasst.

- Auf der Grundlage der Kartierung sind entsprechende Einzelgehölze soweit mit der Planung vereinbar zum Erhalt festgesetzt und müssen bei Abgang ersetzt werden. Innerhalb der Wurzelbereiche der festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten als Hochstamm zu verwenden (Minimierungsmaßnahme).

Aufgrund der Dimensionierung und Anordnung der Baufenster und Verkehrsflächen nicht zum Erhalt festsetzbare, gem. Landesnaturschutzgesetz oder gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützte Gehölze werden als künftig entfallend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (siehe Anlage 1: BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG) – Rasenfläche, arten- und strukturreich; artenarmes und mäßig artenreiches Grünland; sonstiges Feldgehölz) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Aus dem Gemeinsamen Runderlass wird deutlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (siehe Anlage 1 Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG – arten- und strukturreiches Dauergrünland) mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Als Minimierungsmaßnahmen sind

- der Erhalt der linearen Grünstrukturen wie des Redders im Osten, der Gehölzreihe im Westen sowie der entlang des Delvenauweges vorhandenen Gehölze und
 - der Erhalt der sich innerhalb des Waldabstandes befindlichen Gehölze
- vorgesehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:



Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
1180 m ²	Arten- und strukturreiches Dauergrünland	1 : 3	3540 m ² Neuanlage Arten- und strukturreiches Dauergrünland

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann hier als nicht kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Heuschrecken und Laufkäfer

Auch wenn keine Arten der Roten Liste SH gefunden wurden, besitzt die Fläche des Plangebietes bezüglich der Tiergruppen der Heuschrecken und Laufkäfer eine hohe faunistische Bedeutung im Hinblick auf die Möglichkeit des Entstehens von Eingriffen im Sinne des § 14 BNatSchG.

Zur Minimierung des Eingriffs ist die Offenhaltung und Entwicklung einer ruderalen Grasflur im westlichen Bereich der als artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland (GY) gekennzeichneten Fläche (siehe Anlage 1 Karte BESTAND / BIOTOPTYEN Planzeichnung (Teil A): Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Teilfläche 1) vorzusehen. Die Fläche ist ein Mal jährlich jeweils ab September zu mähen und das Mahdgut von der Fläche abzuräumen. Auf eine Düngung sowie Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Durch diese Maßnahme wird der natürlichen Sukzession und der damit verbundenen Entstehung eines Pionierwaldes entgegengewirkt, so dass der Erhalt eines sich in Eingriffsnähe befindlichen, für Heuschrecken und Laufkäfer geeigneten Lebensraumes langfristig gesichert werden kann. Die Gehölzreihe (Teilfläche 3) entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. Die gesamte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist einzuzäunen.

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

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Berücksichtigung der großen Höhenunterschiede im Gelände durch differenzierte Höhenfestsetzungen für die Bebauung
- Ortsbildangepasste Beschränkung von Werbeanlagen
- Weitestgehender Erhalt des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes
- Erhalt des Redders im Osten, der Gehölzreihe im Westen sowie der entlang des Delvenauweges vorhandenen Gehölze

Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.3 Ausgleich

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelten Größen der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Flächen (Ersatzflächen) liegen insgesamt bei 8169 m². Die erforderliche Ersatzfläche wird durch die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung festgesetzte Fläche mit einer Größe von 3050 m² im westlichen Plangebiet hergestellt. Die dann noch verbleibenden 5119 m² Fläche werden auf das Ökokonto der Stadt Mölln in Grambek mit 5119 Ökopunkten angerechnet.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Biotop- und Nutzungstypen

Die als arten- und strukturreiches Dauergrünland herzustellende Fläche mit einer Größe von 3540 m² real kann auf der durch die Untere Naturschutzbehörde für eine Bevorratung anerkannten Maßnahmenfläche 1 (Teilfläche des Flurstückes 146/3, Flur 7, Gemarkung Mölln) nördlich der Ökokontoflächen „Auf der Heide“ bereitgestellt werden (Anerkennungsbescheid gem. § 16 (2) BNatSchG der UNB vom 16.10.2023). Es besteht eine textliche Zuordnungsfestsetzung für die Fläche, bzw. es werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.

Die zu fällenden Bäume besitzen gem. dem Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.02.2013 eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Nicht alle zum Entfall festgesetzten Bäume im Bebauungsplan sind zwangsläufig zu fällen, sondern können auch im Rahmen der Realisierung der entsprechenden Vorhaben erhalten werden.

Bei Rodung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen sind folgende Ersatzpflanzungen erforderlich:

Nummer in der Planzeichnung	Baumart Deutscher Name	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Umfang der Ersatzpflanzungen
7a	Kirsche	40	125	2
23	Eiche	90	282	5
24	Eiche	40	125	2
25	Eiche	50	157	3

Ersatzbäume sind dabei grundsätzlich mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). Die Ersatzpflanzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu leisten, auf denen der Baum gefällt wurde. Die Größen der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben bei Baumneupflanzungen haben jeweils 12 m² zu betragen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:



Baumart	Botanischer Name	
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi	in Sorten
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	in Sorten
Amerikanische Linde	Tilia americana	in Sorten
Blumenesche	Fraxinus ornus	in Sorten
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata	
Baumhasel	Corylus colurna	in Sorten
Baummagnolie	Magnolia kobus	
Dreilappiger Apfel	Eriolobus trilobatus	
Feld-Ahorn	Acer campestre	in Sorten
Felsenbirne	Amelanchier Arborea "Robin Hill"	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
Grünesche	Fraxinus pennsylvanica	in Sorten
Gleditschie	Gleditsia triacanthos	In dornenlosen Sorten
Ginkgo	Ginkgo biloba	in Sorten
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Hainbuche	Carpinus betulus	in Sorten
Kaiserlinde	Tilia x europaea	in Sorten
Kegellinde	Tilia x flavescens	in Sorten
Kulturpflaume	Prunus domestica	in Sorten
Kornelkirsche	Cornus Mas	
Krimlinde	Tilia x euchlora	
Mehlbeere	Sorbus aria	in Sorten
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica	
Purpurerle	Alnus x spaethii	
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x prunifolia	
Roteiche	Quercus rubra	in Sorten
Robinie	Robinia pseudoacacia	in Sorten
Schnurbaum	Sophora japonica	in Sorten
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	in Sorten
Stadtulme	Ulmus-Hybride	in Sorten
Silberlinde	Tilia tomentosa	in Sorten
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	in Sorten
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides	in Sorten
Trauben-Eiche	Quercus petraea	
Ungarische Eiche	Quercus frainetto	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	Prunus avium	in Sorten
Wildapfel / „Kulturapfel“	Malus sylvestris	in Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	Pyrus communis	in Sorten
Wollapfel	Malus tschonoskii	
Weißesche	Fraxinus americana	in Sorten
Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata	in Sorten
Zürgelbaum	Celtis australis	
Zerreiche	Quercus cerris	



Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Delvenauweges sind mit Gehölzen der Eichen-Hainbuchen-Knicks (Bunte Knicks) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten:

Gehölz	Botanischer Name
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehdorn	<i>Prunus spinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Weißdorn	<i>Crataegus div. spec.</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weiden	<i>Salix div. spec.</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Diese vorgenannte Liste gilt ebenso für die Maßnahmenfläche - Teilfläche 2 (siehe im B-Plan textliche Festsetzung Nr. 6.9).

Hinsichtlich der Kostenerstattungsansprüche die v. g. Ausgleichserfordernisse der Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften betreffend werden vertragliche Regelungen mit dem Investor getroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Planstraße sind insgesamt 2 standortgerechte Gehölze als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Um den Herausforderungen durch den Klimawandel sowie den speziellen Anforderungen im urbanen Raum zu begegnen sind für o. g. Standorte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sogenannte „Klimabäume“ (Klimawandelbäume) zu verwenden. Durch den Klimawandel verursachte steigende Temperaturen führen zu längeren Wärme- und Hitzeperioden, Trockenheit, Häufung und Verstärkung von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Stürmen. Längere Frostperioden und Spätfröste gehören auch dazu. In der Stadt potenzieren sich diese Auswirkungen. Hinzu treten Streusalz, Hundeurin, Versiegelung und Abgase. Über die Veränderungen der klimatischen Bedingungen können sich außerdem neue Schädlinge ausbreiten, die über den internationalen Handel eingeschleppt werden. Die v. g. Faktoren wirken sich in zunehmenden Maß auf städtische Baumstandorte aus, so dass die früher 60 bis 80 Jahre durchhaltenden Stadtbäume heute deutlich kürzere Lebensdauern besitzen. Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche



vorgesehenen Baumstandorte sind daher mit Säulenambler (*Liquidambar styraciflua* `Slender Silhouette`) zu bepflanzen. Die Verwendung von „Klimabäumen“ führt darüber hinaus auf Dauer zu Kosten- und Pflegeeinsparungen.

- Zur Durchgrünung des Baugebietes sind pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze auf den Flächen des Gewerbegebietes innerhalb der jeweiligen Stellplatzbereiche bzw. in einem Abstand von 2 m zu diesen ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind die in der Tabelle unter „Ausgleich - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“ aufgelisteten Arten zu verwenden.
- Darüber hinaus sind innerhalb des Gewerbegebietes sowie des Urbanen Gebietes jeweils mindestens drei standortgerechte Laubgehölze pro Grundstück zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 20/25 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. Auch hier sind die in der Tabelle unter „Ausgleich - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften“ aufgelisteten Arten zu verwenden.
- Die Größen der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben bei Baumneupflanzungen haben jeweils 12 m² zu betragen.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Delvenauweges sind mit Gehölzen der Eichen-Hainbuchen-Knicks (Bunte Knicks) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten (siehe auch Ausgleich – Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften).

Die gesetzlichen Anforderungen des § 18 BNatSchG nach Eingriff und Kompensation werden vollständig erfüllt.

Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, so dass die Realisierungen nötigenfalls seitens der Stadt als Pflanzgebote gem. § 178 BauGB umgesetzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen oder Schädigungen von zu erhaltenden Gehölzen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

7 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG vor (Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 18.09.2019).

Artenschutzrechtlich ist bezüglich der Brutvögel bei Realisierung von Vorhaben im Plangebiet das Eintreten des Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) durch Gehölzfällungen möglich. Das Schädigungsverbot im Sinne des § 44 (1), (3) ist ebenfalls durch sämtliche Gehölzfällungen nicht ausgeschlossen. Auch die Versiegelung von Flächen kann zu Habitatverlusten führen.

Bei Umwandlung der Fläche in ein Gewerbegebiet ist eine Vernichtung eines wertvollen Fledermauslebensraumes zu erwarten. Die Wiese stellt ein optimales Jagdhabitat für Fledermäuse dar, wobei der Großteil der Fläche jedoch nur sporadisch überflogen wird. Eine große Bedeutung hat der nördliche Bereich, der mit Obstbäumen und Gebüsch bestanden ist und an die Gebäude angrenzt.

Die alte Eiche sowie ggf. die Linden könnten Zwischenquartiere für kleinere Fledermausarten beherbergen, die bei Fällung dieser vernichtet werden würden.

Der Redder im Osten und der Knick im Westen der Fläche stellen wichtige Flugstraßen dar. In den Gebäuden konnten keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden, so dass ein Abriss dieser für Fledermäuse keine Bedeutung haben würde.

Da Teile des Plangebietes als potenzielle Lebensräume für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in Frage kommt, wurde eine ergänzende Untersuchung zu möglichen Vorkommen durchgeführt (siehe Anlage 4: Untersuchung zum möglichen Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 125 der Stadt Mölln; Dipl.-Biol. Thomas Hograefe; 27.09.2023).

Im Ergebnis handelt es sich bei dem Plangebiet um ein nicht sehr bedeutsames Zauneidechsenbiotop.

Für die Haselmaus kommen der Redder im Osten und die Gehölzreihe im Westen als Habitate in Frage.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ist in der Planung folgendes geregelt:

- Erhalt der sich innerhalb des Waldabstandes befindlichen Gehölze einschließlich der alten Eichen und Linden als Jagdhabitat für Fledermäuse
- Erhalt des Redders im Osten und der Gehölzreihe im Westen der Fläche als Flugstraße für Fledermäuse
- Baumfällungen und die Beseitigung sonstiger Gehölze (Sträucher, Jungwuchs) sind nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen (Vogelschutz).

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis durch eine entsprechende Fachperson gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.

- Für den Verlust von Teilen des Jagdhabitats für Fledermäuse durch Gehölzfällungen innerhalb des festgesetzte Baufensters im nördlichen Bereich der Wiese außerhalb des Waldabstandes in einer Größe von ca. 1380 qm ist Teilfläche 2 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprechend herzustellen. Das flächenhafte Ausgleichsverhältnis ist hier mit 1 : 1 angesetzt. Die Fläche ist mit mindestens 10 verschiedenen, heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Dabei sind auch beerentragende Gehölze und Dornsträucher zu verwenden. Die Maßnahme ist als CEF-Maßnahme umzusetzen. Die Artenauswahl orientiert sich an den Gehölzarten der Eichen-Hainbuchen-Knicks (Bunte Knicks):



Gehölz	Botanischer Name
Hasel	Corylus avellana
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hainbuche	Carpinus betulus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Weißdorn	Crataegus div. spec.
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weiden	Salix div. spec.
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche	Fagus sylvatica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Rhamnus frangula
Zitterpappel	Populus tremula
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Wildapfel	Malus sylvestris
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraeaster

Über § 41a des Bundesnaturschutzgesetzes gilt, dass *neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben sind, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind.* Im „Leitpfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung -Handlungsempfehlungen für Kommunen“ (Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2020) werden dazu u. a. folgende Hinweise gegeben:

- Leuchtkörper sollten so abgeschirmt bzw. ausgerichtet werden, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo es benötigt wird. Objekte sollten nur so stark wie wirklich nötig beleuchtet werden.
- Die Leuchten sollten umweltgerecht mit Zeitschaltungen betrieben werden. Nicht jede Leuchte muss die ganze Nacht brennen. Insbesondere in der Nähe ökologisch sensibler Gebiete sollte die Beleuchtung, wenn möglich nach 22 Uhr vollständig abgeschaltet werden.
- Die Leuchten sollten eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten und Spinnen aufweisen. Falls der Boden stark beleuchtet wird, soll darauf geachtet werden, dass dieser keinen hellen oder gar reflektierenden Farbton hat.
- Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin (Grenzwert gemäß Leitfaden des Bundesamtes für Naturschutz (BfN)) und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

8 WALD

Nördlich des Plangeltungsbereiches grenzt Waldfläche im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG) an.

Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB² in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Der 30 m - Waldabstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

9 SONSTIGES

9.1 Archäologie

Archäologisches Interessensgebiet

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet (IG Mölln Nr. 10). Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Am 11. September 2023 wurde eine archäologische Voruntersuchung auf dem Gelände des B-Plan Nr. 125 abschließend durchgeführt. Es wurden keine archäologisch relevanten Befunde oder Funde verzeichnet, der in den Akten auf dem Grundstück verortete vorgeschichtliche Grabhügel konnte nicht mehr nachgewiesen werden, weitere Untersuchungen sind nicht notwendig. Die Fläche wurde der weiteren Bebauung freigegeben. Das offizielle Freigabeschreiben des archäologischen Landesamtes ist als Anlage 9 zur Begründung beigefügt.

Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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

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

² (Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB: Vorhaben die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten)



9.2 Flächenübersicht

Fläche	Größe in m ² (gerundete Werte)
Plangebiet - Gesamt	27.900
• Gewerbegebiet (GE)	17.300 (davon 10.300 m ² für Baufeld (Baufeld Süd 4.200 + Baufeld Nord 6.100))
• Urbanes Baugebiet (MU)	1.150 (davon 700 m ² für Baufeld)
• Maßnahmenfläche - Gesamt (Weiße Fläche mit grüner Randschraffur am westlichen Plangebietsrand)	3.300
○ Maßnahmenfläche - Teilbereich 1	1.500
○ Maßnahmenfläche - Teilbereich 2	1.380
○ Maßnahmenfläche - Teilbereich 3	420
• Verkehrsflächen - Gesamt	5.100
○ Bestand	2.550
○ Planstraßen	1.800
▪ Planstraße im Gewerbegebiet inkl. Wendekreis	1.050
▪ Planstraße vom Grambeker Weg zum Delvenauweg (neuer Verlauf)	750
○ Geplante Zufahrt am westlichen Ende Delvenauweg	70
○ Geplante Fuß- und Radwege	680
▪ Fuß- und Radweg - Südwest	250
▪ Fuß- und Radweg - Nordost	430
• Redder (Grün umrandete Fläche am östlichen Plangebietsrand, der innerhalb der Fläche verlaufende Fuß- und Radweg wurde von der Fläche des Redders subtrahiert)	1.050

9.3 Kosten

Mit Realisierung der vorliegenden Bebauungsplanung entstehen der Stadt Mölln keine Kosten.



10 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 125 am _____.____.2024 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 125 der Stadt Mölln wurde am _____.____.2024 gebilligt.

Mölln, den _____.____.2024

Siegel

.....
Bürgermeister



ANLAGEN

Anlage 1

BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG

FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; Dezember 2023

Anlage 2

Biotopbogen und Karte, geschütztes Biotop – arten- und strukturreiches Dauergrünland

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume; Stand 24.07.2018

Anlage 3

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Diplom-Biologin Nora Wuttke, Mölln, 18.09.2019

Anlage 4

Untersuchung zum möglichen Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Diplom-Biologe Thomas Hograefe, Lübeck, 27.09.2023

Anlage 5

Potenzialanalyse Heuschrecken und Laufkäfer

Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Kiel, 11.09.2023

Anlage 6

Prognose von Schallimmissionen

DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, 29.01.2024

Anlage 7

Verkehrsprognose Delvenauweg – Grambeker Weg / B-Plan Nr. 125 der Stadt Mölln

LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Rostock, 22.12.2023

Anlage 8

Bodengutachten - Orientierende Vorerkundung

Dipl.-Geol. Axel Kion – Büro für Baugrunderkundung & Geotechnik, Nahe, 10.04.2024

Anlage 9

Schreiben zur Flächenfreigabe

Archäologisches Landesamt, Schleswig, 25.09.2023

Anlage 10

Statement des Klimaschutzmanagements zur Beeinflussung der Kaltluftverteilung

Klimaschutzmanagement, 03.01.2024