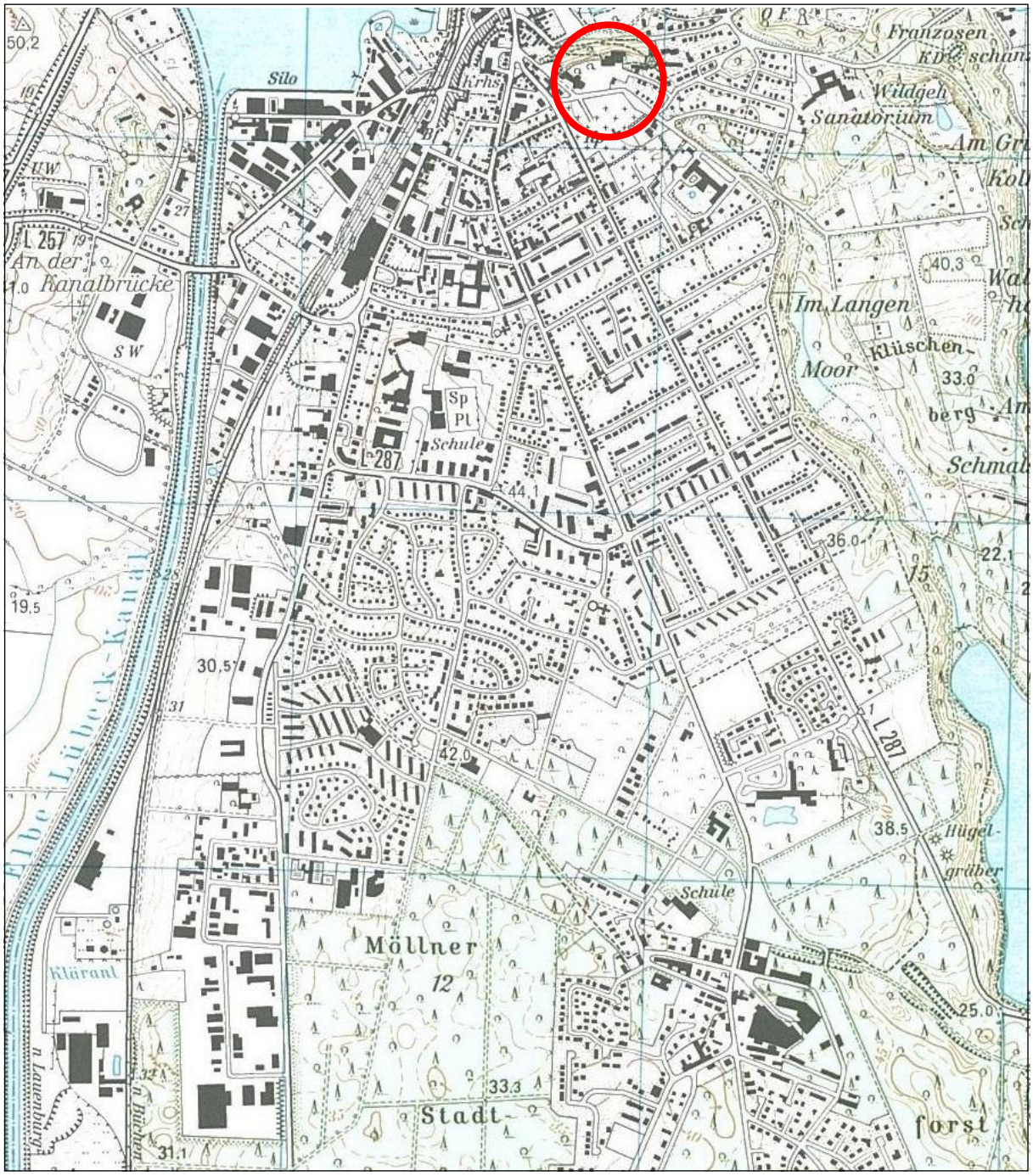
Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln

für das

Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

INHALT

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN 3

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES 4

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL 6

4 PLANUNGSINHALT 6

4.1 Tourismus und Erholung 6

4.2 Ruhender Verkehr 6

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung 12

4.4 Gestaltung 13

5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 14

6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 14

6.1 Eingriffsregelung 14

6.2 Baumschutz 16

6.3 Biotopschutz 17

7 ARTENSCHUTZ 17

8 KLIMASCHUTZ 19

9 WALD 21

10 DENKMALSCHUTZ 22

11 IMMISSIONSSCHUTZ 22

12 VER- UND ENTSORGUNG 23

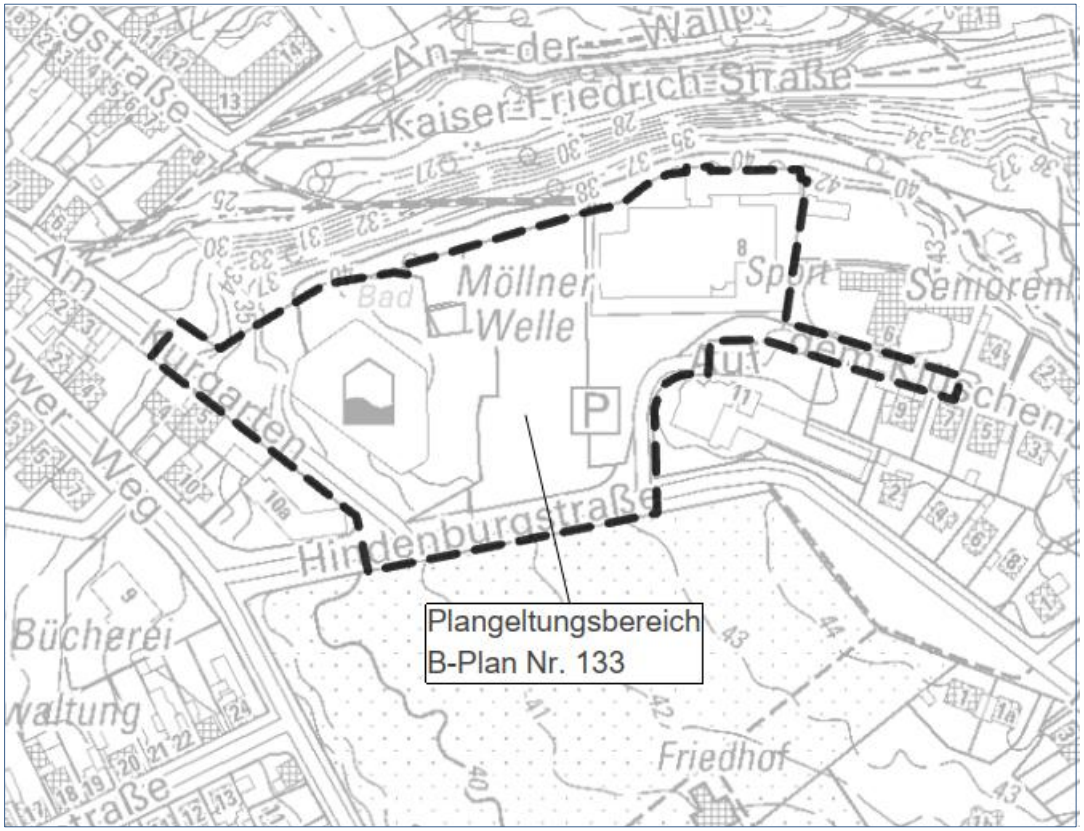
13 STÖRFALLBETRIEB 24

14 KOSTEN 24

15 BESCHLUSS 24

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof aufzustellen.



Übersichtsplan Bebauungsplan Nr. 133 neu

Der ca. 1,6 ha umfassende Geltungsbereich ist vorstehendem Lageplan zu entnehmen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

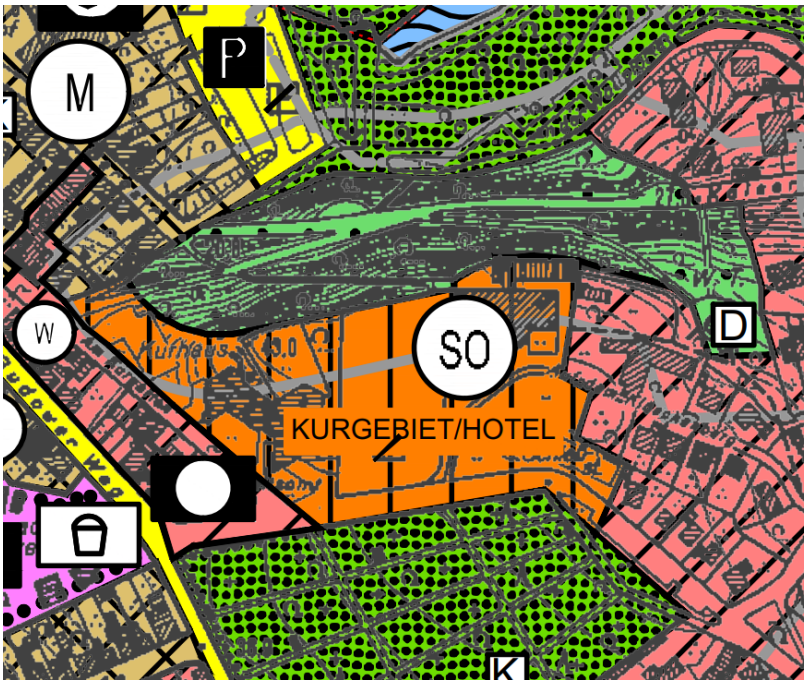
- "Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung (**LBO**) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024; Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.
Die bestehenden und vorgesehenen baulichen Anlagen überschreiten insgesamt eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m^2 nicht.

Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Dadurch entfallen gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Sondergebiet Kurgebiet / Hotel aus.

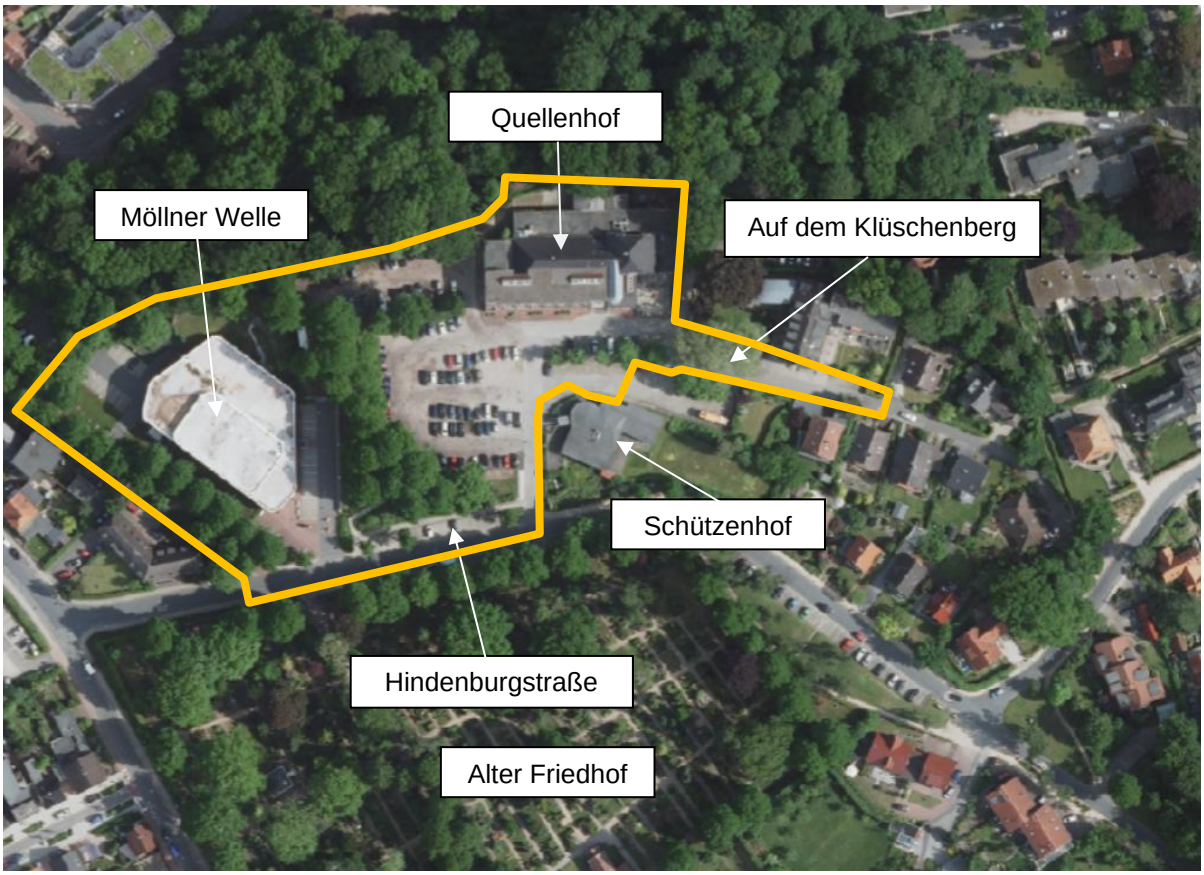


Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln, unmaßstäblich

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 41. Berichtigung angepasst. Die Fläche wird als Sondergebiet Schwimmbad / Hotel dargestellt.

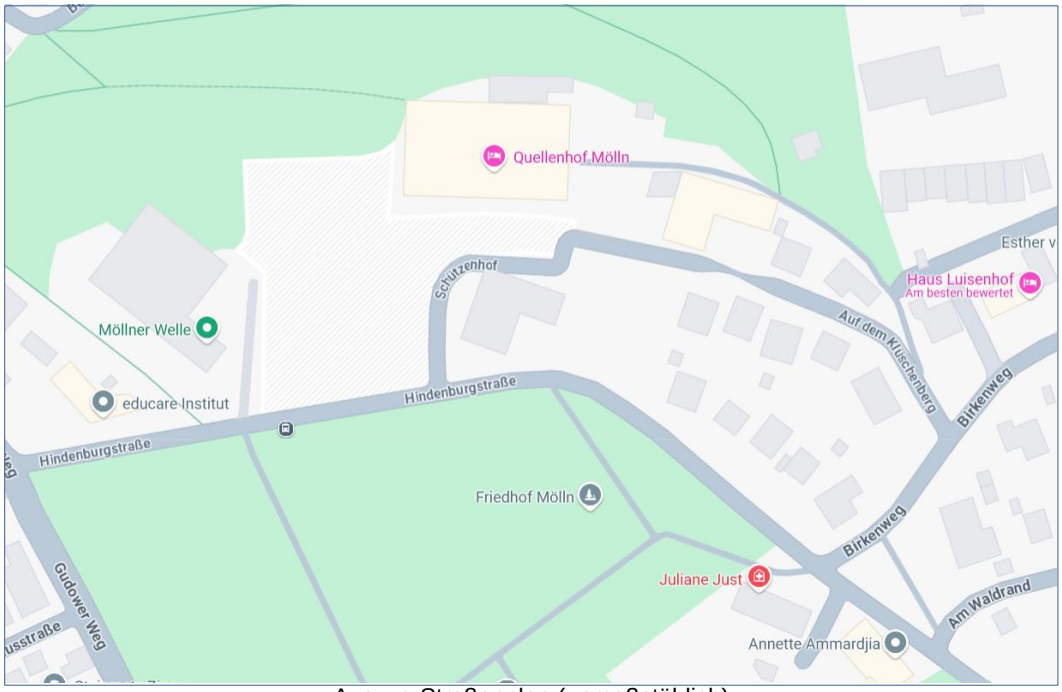
2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch einen mit Wald bestockten Hang begrenzt (siehe aktuelles Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 133 Stadt Mölln). Im Osten schließen das Grundstück eines Alten- und Pflegeheimes sowie das Grundstück des Schützenhofes an den Planbereich an. Das Plangebiet wird in südliche Richtung durch die Hindenburgstraße begrenzt. Daran anschließend befindet sich das Gelände des Alten Friedhofes. In südwestliche Richtung endet der Planungsraum an der Wegeverbindung Am Kurgarten.



Aktuelles Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 133 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke der Möllner Welle, des Quellenhofes sowie des städtischen Parkplatzes, der derzeit sowohl durch Besucher des Quellenhofes also auch durch die Öffentlichkeit genutzt wird.
Von der Hindenburgstraße abzweigend führt die Straße Schützenhof auf diesen Parkplatz sowie am Quellenhof vorbei zum Alten- und Pflegeheim (siehe Auszug Straßenplan (unmaßstäblich). Die Straße geht über in die verkehrliche Erschließung Auf dem Klüschenberg mit Anbindung an den Birkenweg.



Auszug Straßenplan (unmaßstäblich)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Für den Schwimmsport in der Stadt Mölln gibt es derzeit mit der Möllner Welle, dem Luisenbad und dem Augustinum drei Schwimmsportstätten. Die Schwimmhalle des Augustinums wird durch die Stadt Mölln mitfinanziert und darf dadurch insbesondere durch Schulen und Vereine mitgenutzt werden. Für dieses Schwimmbad steht nun eine Sanierung an. Die Verwaltung geht davon aus, dass ohne städtische Beteiligung an den Kosten für die Sanierung das 25 m-Becken nicht weiter betrieben und zu einem Therapiebecken umgebaut werden wird. Derartige Becken sind für den Schwimmsport nicht geeignet, so dass künftig diese Sportstätte für den Schwimmsport nicht mehr zur Verfügung stehen wird.
Vor diesem Hintergrund soll die planungsrechtliche Möglichkeit geschaffen werden, die Möllner Welle baulich um eine Schwimmanlage erweitern zu können. Die Erweiterung kann sowohl ein Schwimmsportbecken als auch ein Lehrschwimmbecken umfassen und sollte baulich sowie wirtschaftlich mit dem Bestand eine Betriebseinheit bilden.

Ziel der Planaufstellung ist es, eine Erweiterung der Möllner Welle auf dem Quellenhofparkplatz bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Tourismus und Erholung

Das im Landesentwicklungsplan (LEP) 2021 vollständig als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellte Möllner Stadtgebiet ist im aktuellen Entwurf des Regionalplanes in den als „Kernbereich für Tourismus und Erholung“ festgelegten Ortskern Möllns und in die als „Kernbereiche für Erholung bezeichneten Wälder und Seen“ um den Siedlungsbereich herum aufgeteilt.
In den Kernbereichen für Tourismus und Erholung sollen vorhandene touristische Infrastrukturen sowie das bestehende Beherbergungsangebot unter Beachtung der Empfindlichkeiten der einbezogenen naturnahen Bereiche und Uferzonen gesichert, qualitativ verbessert und entwickelt werden. In den Kernbereichen für Erholung sollen Erholungsmöglichkeiten und dazugehörige Infrastruktur unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit ausgebaut werden. Gegenüber dem Regionalplan 1998 wird damit auch dem Ortskern Möllns eine besondere touristische Funktion beigemessen.
Dem Standort des Quellenhofes als Hotel- und Restaurantbetrieb kommt daher eine besondere Bedeutung zu, die seinerzeit auch in den beschlossenen, rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln Eingang gefunden hat. Alleinstellungsmerkmal dieses Betriebes innerhalb des Stadtgebietes ist die Möglichkeit, hier auch größere Gruppen unterbringen zu können. Bauliche Erweiterungen des Betriebes in Form von Aufstockungen sollen daher seitens der vorliegenden Planung möglich sein.

4.2 Ruhender Verkehr

Auf dem sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Parkplatz befinden sich derzeit für den Hotel- und Restaurantbetrieb des Quellenhofes bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze. Nach Baugenehmigung sind insgesamt 60 Stellplätze sowohl auf städtischem als auch auf dem Gelände des Quellenhofes nachgewiesen. Ein Teil dieser Stellplätze kann derzeit durch die Öffentlichkeit mitgenutzt werden.
Die übrige Parkplatzfläche steht vollständig der Öffentlichkeit zur Verfügung, die hier aus Berufstätigen und Besuchern der Innenstadt, Besuchern des Friedhofes, des Medizinischen Versorgungszentrums am Wasserkrüger Weg und der Stadtverwaltung sowie Anwohnern besteht.

Künftige bauliche Erweiterungen des Hotels können weitere nachzuweisenden Stellplatzbedarfe erfordern.
Durch den Baukörper des Erweiterungsbaus der Möllner Welle geht ein großer Teil der Stellplatzfläche verloren.
Für die derzeit angedachte Erweiterung der Möllner Welle kann darüber hinaus ein bauordnungsrechtlich zusätzliches Stellplatzerfordernis von ca. 24 Stellplätzen entstehen, die voraussichtlich ebenfalls auf der Fläche untergebracht werden müssen. Bezüglich der Anzahl gilt der Stellplatzerlass der Stadt Mölln.

Bereits heute ist die Parksituation auf dem Quellenhofparkplatz angespannt. Gemäß der Bestandsaufnahme im Rahmen des v. g. Parkraummanagementkonzeptes besteht auf dem Quellenhofparkplatz wochentags zwischen 8 und 16 Uhr ein hoher bis sehr hoher Parkdruck mit Überbelegungen (siehe Anlage 2: Kommunales Parkraummanagementkonzept, Mölln - Untersuchung Planfall Quellenhof / Schwimmbad; Planersocietät, 09.2025). Hauptnutzergruppe sind dabei Beschäftigte der Altstadt, was sich an den langen Parkzeiten von 4 – 10 Stunden zwischen 8 – 17 erkennen lässt.
Die sich durch den Entfall von Parkmöglichkeiten bei Realisierung des Erweiterungsbaus der Möllner Welle auf dem Quellenhofparkplatz ergebenden Auswirkungen wurden dabei ebenfalls untersucht:

- Für Dauerparker käme insbesondere das Parkdeck im Rahmen einer Verlagerung in Betracht, wäre aber mit längeren Laufwegen mit entsprechenden Steigungen verbunden und daher wenig attraktiv.

- Zielnahes Parken für Kunden und Kurzparker mit dem Ziel südliche Altstadt (z. B. Ärztehaus, Stadthaus, Friedhof) wird erschwert.

- Eine Verlagerung entsprechender Parkmöglichkeiten in andere Bereiche gestaltet sich grundsätzlich problematisch. Insbesondere sind hierbei folgende Entwicklungen zu berücksichtigen:
Wegfall von ca. 46 Stellplätzen im Innenstadtbereich durch die Neugestaltung der Hauptstraße und des Stadtseeanlegers

Erhöhung der Nachfrage nach Parkmöglichkeiten durch die mit der Neugestaltung einhergehenden Attraktivitätssteigerung der Innenstadt

Realisierung der Bebauung am Hafen (3. Änderung Bebauungsplan Nr. 108) mit ca. 250 Wohneinheiten (derzeit nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit verpflichtend)

Entfall von Parkmöglichkeiten im Bereich des Parkplatzes am Bahndamm durch den Bau des neuen Pumpwerkes

Durch die genannten Entwicklungen wird sich der Parkdruck auf die dort gelegenen altstadtnahen Parkmöglichkeiten insbesondere das Parkhaus am ZOB und den Parkplatz am alten Baubetriebshof auch ohne durch die Umnutzung des Quellenhofparkplatzes verursachte Verlagerungseffekte stark erhöhen.

- Zunahme des Parksuchverkehrs in den umliegenden Straßenräumen des Quellehofparkplatzes (Hindenburgstraße, Birkenweg, Mittelstraße usw.)

- Entfall eines entsprechenden Parkplatzangebotes bei Veranstaltungen (Hotel, Schützenfest, große Beerdigungen, Jahrmarkt usw.)

Vor diesem Hintergrund wird zur Entlastung der gesamtstädtisch angespannten Parksituation der Neubau eines Parkhauses u. a. auf dem Quellenhofparkplatz als zusätzliche zentrale Kapazität empfohlen. Ein solches Parkangebot könnte die Bedarfe des Quellenhofes bzw. der

Möllner Welle aufnehmen, an Beschäftige und Bewohner vermietet werden sowie Kurzparker aufnehmen. Der vorliegende Bebauungsplan soll daher die Möglichkeit für den Bau einer solchen Parkeinrichtung vorsehen.

Städtebaulicher Entwurf: Variante 1 Parkhaus und Variante 2 Parkplatz

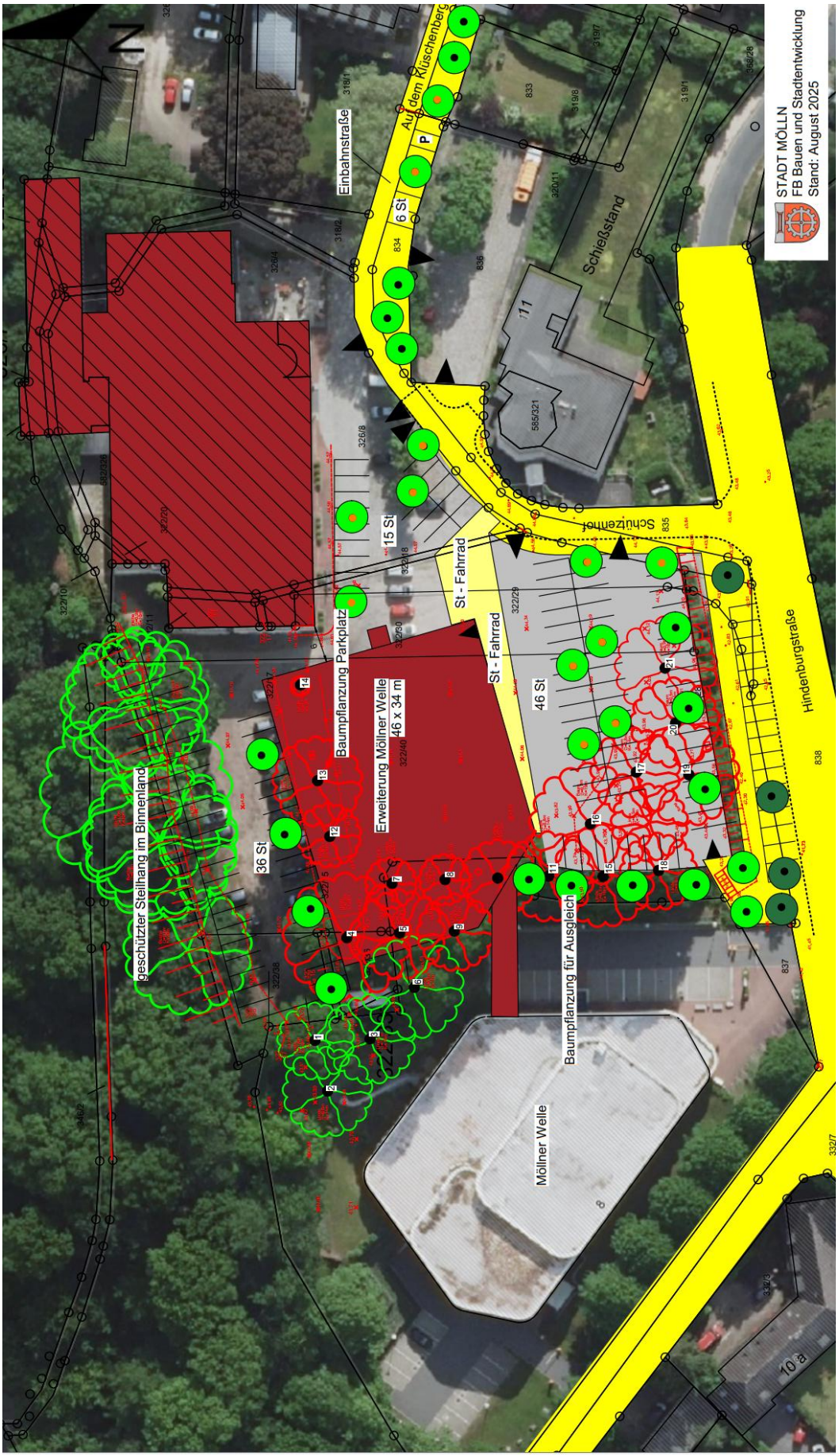
Um den v. g. durch die Erweiterung der Möllner Welle betroffenen und beeinträchtigten Belangen gerecht werden zu können, wurden im Rahmen der Erstellung eines Städtebaulichen Entwurfes zwei Varianten entwickelt und gegenübergestellt:

Variante 1 sieht neben der Errichtung eines Erweiterungsbaus für die Möllner Welle, den Bau einer Parkpalette auf dem Quellenhofparkplatz, die durch Besucher der Möllner Welle, die Gäste des Quellenhofes sowie die Öffentlichkeit genutzt werden kann, vor.

In Variante 2 ist die Umsetzung einer ebenerdigen, offenen Parkplatzfläche dargestellt, die ebenfalls dem genannten Kreis zur Verfügung stehen soll.



Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof – **Variante 1 Parkhaus**; August 2025



Städtebaulicher Entwurf Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof – **Variante 2 Parkplatz**; August 2025

<table>
<tr><th><u>Variante 1 Parkhaus</u></th><th><u>Variante 2 Parkplatz</u></th></tr>
<tr><td colspan="2">Verkehrliche Situation</td></tr>
<tr><td>Zufahrt zum Parkhaus von der Hindenburgstraße aus
=> Veränderung der Geländesituation erforderlich

=> verkehrliche Entlastung der Straße Schützenhof => Reduzierung der verkehrlichen Immissionen im Bereich des Hotelstandortes</td><td>Zufahrt zum Parkplatz über die Straße Schützenhof
=> Erhalt der bestehenden Geländesituation

=> Zufahrten liegen dichter am Hotelstandort => Beeinträchtigungen des Hotelstandortes durch verkehrliche Immissionen</td></tr>
<tr><td colspan="2">Stellplatzangebot</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Bestand:</u>
- Quellenhofparkplatz: 97
- vor dem Hotel: 30 St
- Hindenburgstraße: 14
= 141 St

Derzeitiger Bedarf: 60 St für Hotel (Stellplatznachweis), von denen eine Großteil temporär durch die Öffentlichkeit doppelt genutzt werden.

Öffentliche Stellplätze: 81 St
(+ 13 St bei Überbelegung
+ 40 St wg. teilweiser Doppelnutzung mit Quellenhof)</td></tr>
<tr><td><u>Geplante Stellplätze:</u>
36 St hinter dem Erweiterungsbau
160 St im Parkhaus (3-4 Ebenen)
17 St vor dem Hotel
6 St Straße Schützenhof
= 219 St

Künftiger Bedarf: 60 St für Hotel (Stellplatznachweis)
+ ca. 24 St für Erweiterungsbau Welle

Eine Überbelegung ist nach Ausbau aller Stellplätze nicht mehr möglich.
Eine teilweise Doppelnutzung von Stellplätzen mit dem Quellenhof ist nicht dauerhaft kalkulierbar.

Öffentliche Stellplätze:
135</td><td><u>Geplante Stellplätze:</u>
36 St hinter dem Erweiterungsbau
46 St auf dem Parkplatz
16 St vor dem Hotel
6 St Straße Schützenhof
14 St Hindenburgstraße
= 118 St

Künftiger Bedarf: 60 St für Hotel (Stellplatznachweis)
+ ca. 24 St für Erweiterungsbau Welle

Eine Überbelegung ist nach Ausbau aller Stellplätze nicht mehr möglich.
Eine teilweise Doppelnutzung von Stellplätzen mit dem Quellenhof ist nicht dauerhaft kalkulierbar.

Öffentliche Stellplätze:
34</td></tr>
<tr><td>Mit der Errichtung eines Parkhauses (3 - 4 Ebenen) kann der derzeit dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Bestand von 81 St um 54 St auf 135 St erhöht werden.</td><td>Beim Bau eines Parkplatzes reduziert sich der dauerhaft der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Bestand von 81 St um 47 St auf 34 St um mehr als die Hälfte.</td></tr>
<tr><td>Die sich ohnehin verschärfende Parksituation kann durch die Wahl von Variante 1 mit einer deutlichen Erhöhung der bestehenden öffentlichen Parkplätze auf dem Quellenhofparkplatz verbessert werden.</td><td>Die sich ohnehin verschärfende Parksituation wird sich bei Wahl von Variante 2 mit einer deutlichen Reduzierung der bestehenden öffentlichen Parkplätze auf dem Quellenhofparkplatz noch weiter verschlechtern.</td></tr>
</table>

Ein hochbaulicher Entwurf sowie der Zeitpunkt für eine Realisierung des Anbaus an die Möllner Welle wird voraussichtlich bis zum Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens nicht feststehen. Der Bebauungsplan wird daher so konzipiert, dass beide Varianten (Parkhaus und Parkplatz) umsetzbar sind. So kann am flexibelsten auf die Parkraumsituation zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens reagiert und dadurch die Errichtung eines Parkhauses auf dem Kurparkparkplatz auch weiterhin als Möglichkeit berücksichtigt werden.

Von der Umsetzung des beschlossenen baupolitischen Grundsatzes der Pflanzung eines Baumes pro angefangene 4 Stellplätze (Klimaanpassung im Bereich offener Stellplätze) innerhalb der Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche muss abgewichen werden, da innerhalb des Plangebietes unter Aufrechterhaltung beider Varianten (Parkhaus und Parkplatz) entsprechende Baumstandorte nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen einer überschlägigen Ermittlung kann nur pro angefangene 6 Stellplätze eine Baumpflanzung innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden. In Fortführung der Umgestaltung der Hauptstraße einschließlich des Bauhofes ist auch hier als Baumart die Amerkanische Stadtlinde (Tilia cordata „greenspire“) zu verwenden.

Grundsätzlich sind sämtliche offenen Stellplätze innerhalb des Plangebietes so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen des Hotelstandortes sowie des Erweiterungsbereiches der Möllner Welle werden als Sondergebiet Schwimmbad / Hotel, die der bestehenden Möllner Welle als Sondergebiet Schwimmbad festgesetzt.
Innerhalb des Sondergebietes Schwimmbad/ Hotel sind sämtliche Nutzungen zulässig, die im direkten Zusammenhang mit einer Schwimmbad- bzw. Hotelnutzung stehen. Dazu zählen insbesondere Beherbergungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Konferenz- und Tagungsstätten, Wellness- und Spa-Einrichtungen sowie Parkeinrichtungen.
Für das Sondergebiet Schwimmbad sind Nutzungen zulässig, die im direkten Zusammenhang mit einer Schwimmbadnutzung stehen. Hierzu zählen insbesondere Wellness- und Spa-Einrichtungen.

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich für das bestehende Gebäude der Möllner Welle am Bestand. Gewisse ebenerdige Erweiterungen sind darüber hinaus zulässig. Die maximale Höhenfestsetzung dient dem Erhalt des bestehenden Ortsbildes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Hotelbetrieb ebenfalls bestandsentsprechend festgesetzt. Ebenerdige Erweiterungen sind in einem gewissen Rahmen zulässig. Eine Aufstockung des Gebäudes ist durch die Festsetzung einer IV-Geschossigkeit sowie die festgelegte maximale Gesamthöhe möglich. Zur Wahrung der Abstandsflächen zwischen geplanter Schwimmbaderweiterung und dem vorhandenen Hotelbau ist ein kleiner Bereich im westlichen Teil des Hotelbaus am Bestand orientiert mit einer geringeren Gesamthöhe festgesetzt.

Die Größe des für den Erweiterungsbau vorgesehenen Baufensters lässt den Bau eines Schwimmsport- sowie eines Lehrschwimmbeckens zu. Umkleideräume und Duschen wären ebenfalls umsetzbar. Das Baufenster ermöglicht verschiedene Erweiterungsformen. Die maximale Gesamtgebäudehöhe bleibt darüber hinaus mit 8,0 m deutlich unter der derzeitigen Höhe des Hotelbetriebes mit 10 bzw. 15 m.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Parkhauses mit bis 3 bzw. 4 Geschossen und einer Gesamthöhe von 7 bzw. 10 m in offener Bauweise festgesetzt. Auch diese Gebäudehöhen bleiben deutlich unter der

des Hotelbestandes zurück. Die Fläche kann jedoch auch als offene Stellplatzfläche genutzt werden.
Der sich innerhalb des Plangebietes befindliche Teil der Hindenburgstraße als auch die Straße Schützenhof werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Grundsätzlich gibt es derzeit keine rechtlichen Vorgaben zur Nicht-Verschattung von Gebäuden. Der Gesetzgeber hat zu keiner Zeit Mindestwerte oder Orientierungswerte definiert. Das Oberverwaltungsgericht Hamburg hat dazu entschieden, dass die Abstandsflächen das einzige relevante Kriterium sind. Wenn diese eingehalten sind, kann man einer Bebauung keine Rücksichtslosigkeit vorwerfen. Im vorliegenden Fall sind die Abstandsflächen entsprechend eingehalten. Dennoch wurde aufgrund der sensiblen Hotelnutzung eine Verschattungsgutachten erstellt (siehe Anlage 3: Verschattungsgutachten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 133 der Stadt Mölln; LÄRMKONTOR GmbH; März 2026. Im Ergebnis konnte feststellt werden, dass eine Verschattung der Südfassade des Quellenhof im 1. Obergeschoss und oberhalb im Wesentlichen nur außerhalb der relevanten Beurteilungszeiträume vorliegt, in denen durch den niedrigen Sonnenstand bereits weit entfernte Gebäude bzw. Bewuchs für eine relevante Verschattung sorgen können. Die Fenster im 1. Obergeschoss werden in jedem Fall eine mehr als ausreichende Tageslichtversorgung an der Fassade erfahren. Für die Westfassade wurden bei der Ortsbegehung nur Fenster zum Flur sowie Badezimmerfenster aufgenommen, diese sind für die Verschattungsbeurteilung nicht relevant.
Die Beurteilung erfolgte bei maximaler Ausnutzung der Baugrenze und maximaler Bauhöhe. Sofern der Neubau diese im nordöstlichen Bereich nicht voll ausschöpft, sind deutlich geringere Verschattungen zu erwarten. Einzelne Installationen, die hierüber hinausgehen (Technische Anlagen, bis 3,5 m), sollten nur punktuell vorhanden sein und damit nur einen räumlich und zeitlich begrenzten Einfluss haben.
Für die Räume im Erdgeschoss wird eine Verschattung bereits zu früherer Zeit eintreten. Diese Räume sind jedoch als Lounge / Veranstaltungsraum genutzt, somit haben sie keinen Anspruch an Besonnung wie Wohnräume (oder hier auch die Hotelzimmer). Durch die Arkadenbauweise ist viel eher gegeben, dass diese Räume bereits im Bestand nur teilweise besonnt sind.

Ein Teil des Großbaumbestandes ist zum Erhalt festgesetzt.

4.4 Gestaltung

Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glasfassaden und Türen sind bis zu einem Reflexionsgrad von 16 % zulässig. Der Reflexionsgrad bei Dreifachverglasung von Fenstern beträgt 12 – 15%. Bei der Verwendung von Verbundsicherheitsglas (VSG), erhöht sich die damit verbundene Reflexion auf 16%. Max. 5 % der jeweiligen Fassaden- bzw. Dachfläche können von der vorgenannten Festsetzung abweichend gestaltet werden.

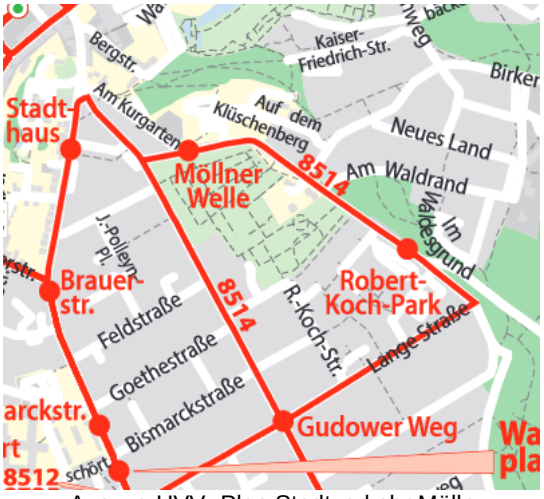
Nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzte Dachflächen mit einer Neigung unter 25° sind als Gründächer auszubilden. Das gilt auch für Dachflächen von sonstigen Nebenanlagen. Für alle Dacheindeckungen (weder Nutzung durch Solarenergie noch durch Gründach) sind nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen zu verwenden. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen die Außenkanten der Dachflächen nicht überragen.

Um eine optische Einheit mit dem baulichen Bestand der Möllner Welle zu erzeugen, soll sich die Fassadengestaltung des Anbaus an die Möllner Welle am Bestandsbau orientieren.

5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Um die verkehrliche Erschließung des geplanten Erweiterungsbaus der Möllner Welle sowie des Quellenhofes künftig zu sichern und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu genügen, soll die Straße Schützenhof als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und in der Örtlichkeit entsprechend den technischen Anforderungen mit teilweise einseitigem Bürgersteig und Wendebereich auf den städtischen Flächen ausgebildet werden. Der weitere Verlauf über die Straße Auf dem Klüschenberg kann aufgrund der geringen Straßenbreiten nur als Einbahnstraße in Richtung Birkenweg erfolgen.

Die Zufahrt für ein Parkhaus ist von der Hindenburgstraße vorgesehen, die für eine offene Stellplatzfläche in diesem Bereich von der Straße Schützenhof.



Auszug HVV- Plan Stadtverkehr Mölln

Die Anbindung des Gebietes an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle an der Möllner Welle gegeben.

Die erforderliche Zahl an Stellplätzen ist über den Stellplatzerlass der Stadt Mölln geregelt. Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG 2021 muss außerdem bei Nichtwohngebäuden ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.

Die notwendige Zahl an Fahrradstellplätzen ist ebenfalls über den Stellplatzerlass der Stadt festgelegt. Die Stellplätze sind ebenerdig, in Gebäudenähe und überdacht herzustellen. Die Hälfte aller Fahrradabstellplätze ist mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten.

6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 Eingriffsregelung

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

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.
Durch die für die Umsetzung der baulichen Anlagen erforderlichen Fällung des ca. 200 Jahre alten Baumbestandes ist mit Eingriffen im Sinne des Landesnaturschutzgesetzes zu rechnen (siehe unter Punkt 6.2 Baumschutz).

Schutzgut Boden und Wasser

Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich durch die vorliegende Planung bei einer Worst-case-Betrachtung eine Erhöhung der Oberflächenvollversiegelung um ca. 3040 m^2 durch den Erweiterungsbau der Möllner Welle und das Parkhaus. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, wird bzgl. der o. g. Schutzgüter folgende Kompensationsmaßnahme im Bebauungsplan festgesetzt:

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

Schutzgut Klima / Luft

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

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Die für die bauliche Erweiterung der Möllner Welle sowie die das geplante Parkhaus vorgesehenen Flächen werden derzeit als Stellplatzbereiche genutzt. Eingriffe in das o. g. Schutzgut sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

Tiere

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. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden folgende auch der Kompensation dienende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen

- Die Wahl der zu verwendenden Farben und Materialien bei der Fassadengestaltung für den geplanten Anbau an die Möllner Welle ist dem Bestandsbau anzupassen.

- Pro angefangene 6 Kfz-Stellplätze ist innerhalb des Plangeltungsbereiches ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Als Baumart ist die Amerkanische Stadtlinde (Tilia cordata „greenspire“) zu verwenden.

6.2 Baumschutz

Auf der Fläche des derzeit als Parkplatz genutzten Bereiches befinden sich Baumgruppen und Solitäre. Im Rahmen einer aktuellen Vermessung des Geländes wurde eine genaue Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 35 cm auf der Fläche sowie angrenzender Bereiche durchgeführt. Damit sind auch alle sich innerhalb des Plangebietes befindlichen, gem. Landesnaturschutzgesetz sowie gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume erfasst.
Der kartierte Baumbestand bildete u. a. die Grundlage für die Einpassung des geplanten Erweiterungsbaus, des Parkhauses bzw. Parkplatzes. Die Größe und der Zuschnitt der Grundfläche des Anbaus an die Möllner Welle ist, um den gestellten Anforderungen (ein Becken mit 25-m Bahn, ein Lehrschwimmbecken sowie Umkleiden und Duschen) und damit dem Planungsziel zu entsprechen, nicht veränderbar. Unter Berücksichtigung der zur Waldfläche sowie den vorhandenen Gebäuden einzuhaltenden Abstandsflächen sowie des Erfordernisses einen technischen und funktionalen Übergang zum bestehenden Gebäude der Möllner Welle zu schaffen, ist eine Verschiebung des geplanten Erweiterungsbaus nicht möglich. Geprüft wurde dabei auch die Variante der Platzierung des Anbaus an die Möllner Welle unmittelbar an der Hindenburgstraße. Im Ergebnis ist bei Umsetzung des Erweiterungsbaus der Erhalt der meisten Bäume nicht umsetzbar.

Die in der Planzeichnung zur Fällung gekennzeichneten Bäume sind mit einer entsprechenden Nummer versehen. Sie 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 des Vorhabens erhalten werden.
Bei Rodung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen sind folgende Ersatzpflanzungen erforderlich:

Nummer in der Planzeichnung	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in m	Umfang der Ersatzpflanzungen
4	100	3,14	6
5	80	2,51	5
6	80	2,51	5
7	50	1,57	3
8	70	2,19	4
9	70	2,19	4
10	80	2,51	5
11	80	2,51	5
12	70	2,19	4
13	70	2,19	4
15	219	2,19	4
16	282	2,82	5
17	251	2,51	5
18	188	1,88	3
19	219	2,19	4
20	157	1,57	3
21	282	2,82	5
22	50	1,57	3
23	90	2,82	5
			82

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 5 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). 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. Die für die Neupflanzungen zu verwendende Baumart ist die Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata „greenspire“).
Um weiterhin die Möglichkeit zur Umsetzung beider Varianten (Parkhaus oder Parkplatz) zu erhalten, sollen die genauen Standorte der Ausgleichspflanzungen im Rahmen der jeweiligen Ausführungsplanung bestimmt werden. Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass die zu fällenden Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden sollen.

6.3 Biotopschutz

Beim nördlich an das Plangebiet angrenzenden baumbestandenen Bereich handelt es sich um den gesetzlich geschützten Biotoptyp Artenreiche Steilhänge. Eingriffe in geschützte Biotope unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde. Nach Rücksprache mit dieser muss sich der Erweiterungsbau außerhalb des Kronentraufbereiches dieses Biotopes befinden.

7 ARTENSCHUTZ

Aufgrund des ca. 200 Jahre alten zu fällenden Baumbestandes wurde im Vorwege bereits eine Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen des streng geschützten Eremiten eingeholt (siehe Anlage 4.1 Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen

streng geschützter Tierarten nach FFH-Richtlinie Anh. II und IV, hier: Eremit (Osmoderma eremita); Büro für koleopterologische Fachgutachten; 27.07.2024). Der Eremit ist ein Stellvertreter und repräsentiert die prominente Spitze einer sehr artenreichen und insgesamt gefährdeten Lebensgemeinschaft. Von den gut 4.000 in Schleswig-Holstein vorkommenden Käferarten sind über 800 an Alt- und Totholzstrukturen gebunden, von denen mit 70% überproportional viele in der Roten Liste der gefährdeten Tierarten Schleswig-Holsteins geführt werden.
Im Ergebnis sind im Untersuchungsgebiet im Rahmen einer Begehung keine konkreten Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Art Osmoderma eremita gefunden worden. Das Potenzial ist jedoch sehr hoch und wurde aufgrund der geplanten Eingriffe in den alten Baumbestand im weiteren Planungsverlauf durch eine intensivere Untersuchung konkretisiert (siehe Anlage 4.2 Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen streng geschützter Tierarten nach FFH-Richtlinie Anh. II und IV, hier: Eremit (Osmoderma eremita), erweiterte Begehung; Büro für koleopterologische Fachgutachten; 14.11.2025). Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen dieser Begehung und Beprobung keine Hinweise auf ein Vorkommen der streng geschützten Art Osmoderma eremita gefunden. Das Potenzial wird jedoch weiterhin als sehr hoch eingestuft.

Für den gesamten Planbereich wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorgenommen werden. Hierbei wurden die Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel untersucht (siehe Anlage 5 Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 BNatSchG (Fledermäuse, Brutvögel) im Projekt Erweiterung Möllner Welle; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 10.12.2025).
In Bezug auf die Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ist demnach eine Bauzeitenregelung notwendig. Das Tötungsverbot und das Störungsverbot können dadurch umgangen werden, indem die Bäume im Winter (Dezember bis Februar) gefällt werden.
Nester wurden nur von der ungefährdeten Vogelart Ringeltaube gefunden. Weiterhin bieten die Linden Möglichkeiten für zahlreiche frei im Geäst brütende andere Vogelarten.
Fledermausquartiere konnten zum gegenwärtigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.
Dennoch haben die Linden ein großes Potenzial, im Lauf der Zeit zu wertvollen Habitatbäumen heranzuwachsen. Zudem stellen die Linden eine Vernetzung zwischen dem naturschutzfachlich hochwertigen Biotop Hangwald und dem Friedhof mit altem Baumbestand dar.
Gemäß Gutachten können Altbäume von 200 Jahren Alter nicht gleichwertig durch CEF-Maßnahmen ersetzt werden. Weder Nistkästen noch Neupflanzungen ersetzen 200 Jahre alte Altbäume.
Nach telefonischer Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am 16.01.2026 wurden für die 5 Nestfunde der Ringeltaube als Ausgleich mit einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 die Pflanzung von 10 Bäumen in parkartiger Anordnung vereinbart. Eine Anrechnung auf die erforderlichen Ausgleichspflanzungen im Rahmen des Baumschutzes (Baumschutzsatzung, Landesnaturschutzgesetz) ist möglich. Ein Ausgleich für bestehende Potenziale ist nicht zu erbringen.

Unmittelbar vor der Fällung sind zwingend eine Höhlenkontrolle durchzuführen und die Höhlen zu verschließen, sodass bei der Fällung ein Besatz mit Kleinsäugern und Vögeln ausgeschlossen werden kann.

Zur Vermeidung und Minimierung soll auf Vorhabenebne ein Beleuchtungskonzept erstellt werden.

8 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 (5) Satz 2 sowie in § 1a (5) BauGB der Grundsatz verankert, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten muss.
Vor diesem Hintergrund und anlässlich der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln am 20.06.2019 wurde vor dem Hintergrund der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2015 sowie dem 21.04.2022 beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Mölln für den vorliegenden Standort nachfolgende Konzeption entworfen. Das Klimaschutzkonzept ist hier im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB entsprechend berücksichtigt.

Standortwahl	
Ökologische Faktoren *- im Sinne des Natur und Umweltschutzes -*	keine Schutzgebiete betroffen
Städtebauliche Faktoren	Erweiterung einer vorhanden baulichen Anlage; Nutzung bereits zu Parkzwecken genutzten Flächen
Verkehrsanbindung	ÖPNV Anbindung – 1 Minute zur Bushaltestelle „Möllner Welle“

Energetische Anforderungen	
Ausrichtung der Gebäude	Ausrichtung des Gebäudes zur Optimierung solarer Erträge durch Stellung der baulichen Anlage (größtmögliche Südausrichtung) durch Zuschnitt des Baufensters
Energetische Maßnahmen	- Die nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Plangebietes sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer in qm der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar sind die Teile der Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile in qm abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere: - 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). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

Im erstellten Klimaschutzkonzept der Stadt Mölln wird das Ziel verfolgt, eine umfassende Klimaneutralität bereits bis zum Jahr 2030 in den Bereichen zu erzielen, in denen die Stadt direkten Einfluss hat. In den Bereichen mit begrenzten oder indirekten Einflussmöglichkeiten wird auf eine stufenweise Herangehensweise gesetzt, die ein Zwischenziel von 77% Klimaneutralität bis 2030 und eine vollständige Klimaneutralität bis 2035 vorsieht.
Die verbindlichen Festsetzungen eines Verbotes zur Nutzung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung innerhalb des vorliegenden Plangebietes sowie von Solarmindestflächen sind Maßnahmen zur Erreichung der v. g. Zielsetzung. Darüber hinaus wird dadurch ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität sowie der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung geleistet.

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Wassereinzugsgebiete der Wasserwerke Mölln I und II, teilweise nur ca. 700 m von Entnahmebrunnen entfernt. Die Errichtung von Erdwärmesonden (Tiefenbohrungen) im Nutzhorizont der Wasserwerke ist innerhalb der Wassereinzugsgebiete nicht zulässig.

Solarfestsetzung

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

Gemäß § 1 (6) Nr. 8e BauGB ist die örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit bei der Planung entsprechend berücksichtigt. Durch die Bebauung des Plangebietes wird durch die Versorgung des zu errichtenden Gebäudes ein zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst. Durch die Aufnahme der Solarfestsetzung wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung dieses erhöhten Energiebedarfes geleistet. Dadurch kann die Abhängigkeit von Energieimporten verringert und damit ein Beitrag zur Reduzierung von Energieversorgungs- und 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 CO_2- Emissionen. Darüber hinaus unterstützt die Stromerzeugung vor Ort den Umstieg auf Elektromobilität.

Erschließung	
Verkehrsflächen	- Es müssen keine zusätzlichen öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen hergestellt werden. - Sämtliche Stellplätze auf den Grundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.
Mobilität	- 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) - Schaffung einer gem. Stellplatzerlass der Stadt Mölln ausreichenden Zahl an überdachten Fahrradabstellmöglichkeiten am Gebäude - Die Hälfte aller Fahrradabstellanlagen sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten.

Klimaanpassung	
	- Begrünung aller Dächer, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden zur Abflussverzögerung sowie zur Erhöhung der Biodiversität - Begrünung der Stellplätze durch Baumpflanzungen – pro angefangene 6 Stellplätze Pflanzung eines Baumes (Beschattung und Staubbindung)

Inwieweit die Errichtung einer Photovoltaikanlage gem. § 25 (1) Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWGK) auf den Parkplatzflächen in Variante 2 (Parkplatz) erforderlich wird bzw. eventuell entsprechende Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden können oder eine Befreiung erteilt werden kann, ist auf Vorhabenebene zu klären.

9 WALD

Auf der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG).

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 ist es verboten, gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 LWaldG Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald durchzuführen. Innerhalb des nach § 24 LWaldG vorgegebenen Waldabstandsbereiches ist die Errichtung von ansonsten allgemein als anzeigen-, genehmigungs- oder verfahrensfrei bezeichneten Gebäuden nicht zulässig.
Eine Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes kann nur zugelassen werden, wenn aufgrund einer atypischen Situation die oben genannten Gefährdungen nicht zu besorgen sind. Allein eine verminderte Gefahrenprognose kann eine Unterschreitung des Waldabstandes rechtfertigen – aufgrund der Hanglage kann im vorliegenden Fall durch die Unteren Forstbehörde eine Reduzierung des Waldabstandes auf 20 m Waldabstand in Aussicht gestellt werden. Zu dieser Abstandsunterschreitung kann das Einvernehmen der Unteren Forstbehörde gemäß § 24 Abs. 2 LWaldG unter der Voraussetzung erteilt werden, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport und des Ministeriums für Landwirtschaft, ländliche Räume, Europa und Verbraucherschutz vom 11.06.2024 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen. Ein entsprechend reduzierter Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und berücksichtigt.

10 DENKMALSCHUTZ

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG SH) gilt: 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.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung für das Plangebiet erstellt (siehe Anlage 6: Prognose von Schallimmissionen zur geplanten Änderung der Stellplatzsituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 der Stadt Mölln; DEKRA; 27.01.2026).
Bei der Untersuchung wurden die Variante 1 Parkhaus – mit offen geplanten Parkhausflächen und Variante 2 offener Parkplatz betrachtet.
Nach Ermittlung des Ist-Zustandes wurden die Auswirkungen mit unterschiedlichen Nutzungsfrequenzen sowie mit und ohne Betrachtung der Hindenburgstraße zu Tag- und Nachzeiten untersucht.
Im Ergebnis ist festzustellen, dass beide Planungsvarianten (Variante 1 Parkhaus, Variante 2 offener Parkplatz) aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich umsetzbar sind.

Da das Plangebiet durch Verkehrslärm erheblich vorbelastet, ist besteht innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes folgender Regelungsbedarf:

Die Errichtung eines dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Parkhauses ist, da hier voraussichtlich auch Parkmöglichkeiten für die Hotelnutzung bzw. den Erweiterungsbau der Möllner Welle geschaffen werden müssten, derzeit nicht geplant bzw. auf der Grundlage der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes auch nicht möglich.
Vor diesem Hintergrund ist bei der Beurteilung der Variante 1 Parkhaus § 22 BImSchG in Verbindung mit der TA Lärm anzuwenden. In der Folge ist bei Realisierung des Parkhauses die Umsetzung von Lärmminderungsmaßnahmen erforderlich, die den Einbau absorbierender Decken oder die Schließung der Westfassade umfassen.
Darüber hinaus sind bezüglich der maßgeblichen Außenlärmpegel im Bereich des vorhandenen Hotelgebäudes passive Schallschutzmaßnahmen bei Neubau und Sanierung von schutzbedürftigen Räumen umzusetzen. Der Planzeichnung und Text enthalten die entsprechenden Vorgaben.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich Wasser- und Stromleitungen in der Straße Am Kurgarten sowie in der Hindenburgstraße.

Die Schmutzwasserentwässerung soll durch Erweiterung der vorhandenen Grundstücksentwässerung der Möllner Welle durch Anschluss an den Schmutzwasserkanal, der Hauptkanal befindet sich in der Straße Am Kurgarten, erfolgen.

Die Sickerfähigkeit (Sande) des Baugrundes ist durch folgende Gutachten festgestellt worden: Bodenuntersuchung zum Bühnenanbau Quellenhof im Januar 1969 durch das Geologische Landesamt, Orientierende Bodenuntersuchung auf Schadstoffe zum Bau der Möllner Welle durch die Baukontor Dümcke GmbH im Juli 2007 und Geotechnischer Bericht zum Ausbau der Hindenburgstraße und des Birkenweges durch das Ingenieurbüro Dr. Lehners + Wittorf im April 2022.
Das Niederschlagswasserbeseitigungskonzept der Stadt Mölln sieht für diesen Bereich eine vollständige Versickerung vor.
Aufgrund des später hohen Versiegelungsgrades müssen platzsparende Versickerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Becken oder eine Versickerung über die belebte Oberbodenzone in Mulden scheiden somit aller Wahrscheinlichkeit nach aus. Der hintere nördliche Teil ist aufgrund des Steilhangs nicht für die Versickerung geeignet. Es macht Sinn, das zu versickernde Niederschlagswasser bereits auf den Dachflächen zu reduzieren (Dachbegrünung mit Retentionsraum). Das restliche Niederschlagswasser soll dann in Beton-Sickerschächten versickern (Alternativ Kunststoffrigolen).
Bei der nördlichen Parkplatzfläche am Steilhang soll das Oberflächenwasser kontrolliert über eine Mulde und einen Ablauf ebenfalls den Sickerschächten/Rigolen mit Vorreinigung, zugeführt werden.
In der Variante 2 (Offene Parkplatzfläche) könnten die südlichen Parkplatzflächen mit Granulat gefüllten Sickermulden ausgestattet werden, die das Niederschlagswasser reinigen und in den Untergrund versickern lassen. Falls hinter den Parkplatzflächen noch ausreichend Platz vorhanden sein sollte, könnten alternativ Mulden-Rigolen-Elemente verwendet werden.
Falls ein Notüberlauf bei Versagen der Versickerungsanlagen angedacht werden soll, könnte man diesen an das Kanalnetz (eigentlich nur Straßenentwässerung) in der Hindenburgstraße anschließen. Das System in der Hindenburgstraße müsste allerdings erst ausgebaut werden (derzeit nur in Vorplanung). Der Notüberlauf müsste demnach vorerst nur vorgestreckt und verdeckelt werden.
Das mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises abgestimmte Entwässerungskonzept ist Anlage 7: Entwässerungskonzept; Stadt Mölln; August 2025 zu entnehmen.

Die Bemessung der Versickerungsanlagen erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung. Das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen ist vor der Einleitung in die Versickerungsanlage

nach DWA-Merkblatt 153 zu behandeln. Im Zuge der Entwurfsplanung (Vorhabenebene) sollte auch ein Baugrundgutachten erstellt werden.
Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m^3/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – sicherzustellen.

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

13 STÖRFALLBETRIEB

Aufgrund der festgesetzten Nutzungen im Plangebiet ist gewährleistet, dass keine Betriebsbereiche im Sinne des § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen, entstehen können. Es besteht daher auch keine Möglichkeit, dass aufgrund der Bebauungsplanaufstellung ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 8 der Störfall-Verordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.
Vor diesem Hintergrund werden durch den vorliegenden Bebauungsplan durch das im Plangebiet zulässige Vorhaben keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen vorbereitet. Damit verbunden können sich auch keine entsprechenden Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7a – d und i BauGB ergeben. Damit ist auch die Aufnahme von störfallbezogenen Regelungen nicht erforderlich.
Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

14 KOSTEN

Durch die vorliegende Planung können der Stadt Mölln durch die Herstellung von Stellplatzanlagen und Verkehrsflächen entsprechende Kosten entstehen.

15 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 133 am …… beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 der Stadt Mölln wurde am …… gebilligt.

Mölln, den ……..

Siegel

……..
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:

41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 durch Berichtigung

Anlage 2:

Kommunales Parkraummanagementkonzept, Mölln - Untersuchung Planfall Quellenhof / Schwimmbad; Planersocietät, 09.2025

Anlage: 3

Verschattungsgutachten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 133 der Stadt Mölln; LÄRMKONTOR GmbH; März 2026

Anlage 4:

4.1 Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen streng geschützter Tierarten nach FFH-Richtlinie Anh. II und IV, hier: Eremit (Osmoderma eremita); Büro für koleopterologische Fachgutachten; 27.07.2024 und
4.2 Gutachterliche Stellungnahme zum potentiellen Vorkommen streng geschützter Tierarten nach FFH-Richtlinie Anh. II und IV, hier: Eremit (Osmoderma eremita), erweiterte Begehung; Büro für koleopterologische Fachgutachten; 14.11.2025

Anlage 5:

Artenschutzrechtliche Stellungnahme gemäß § 44 BNatSchG (Fledermäuse, Brutvögel) im Projekt Erweiterung Möllner Welle; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 10.12.2025

Anlage 6:

Prognose von Schallimmissionen zur geplanten Änderung der Stellplatzsituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 der Stadt Mölln; DEKRA; 27.01.2026

Anlage 7:

Entwässerungskonzept; Stadt Mölln; August 2025

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 durch Berichtigung



Übersichtsplan mit Darstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den gekennzeichneten Bereich östlich der Straße Am Kurgarten, nördlich Hindenburgstraße und nördlich der Straße Auf dem Klüschenberg für den Bereich der Möllner Welle und Quellenhof in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Schwimmbad/Hotel geändert.

Siegel

……..
Bürgermeister