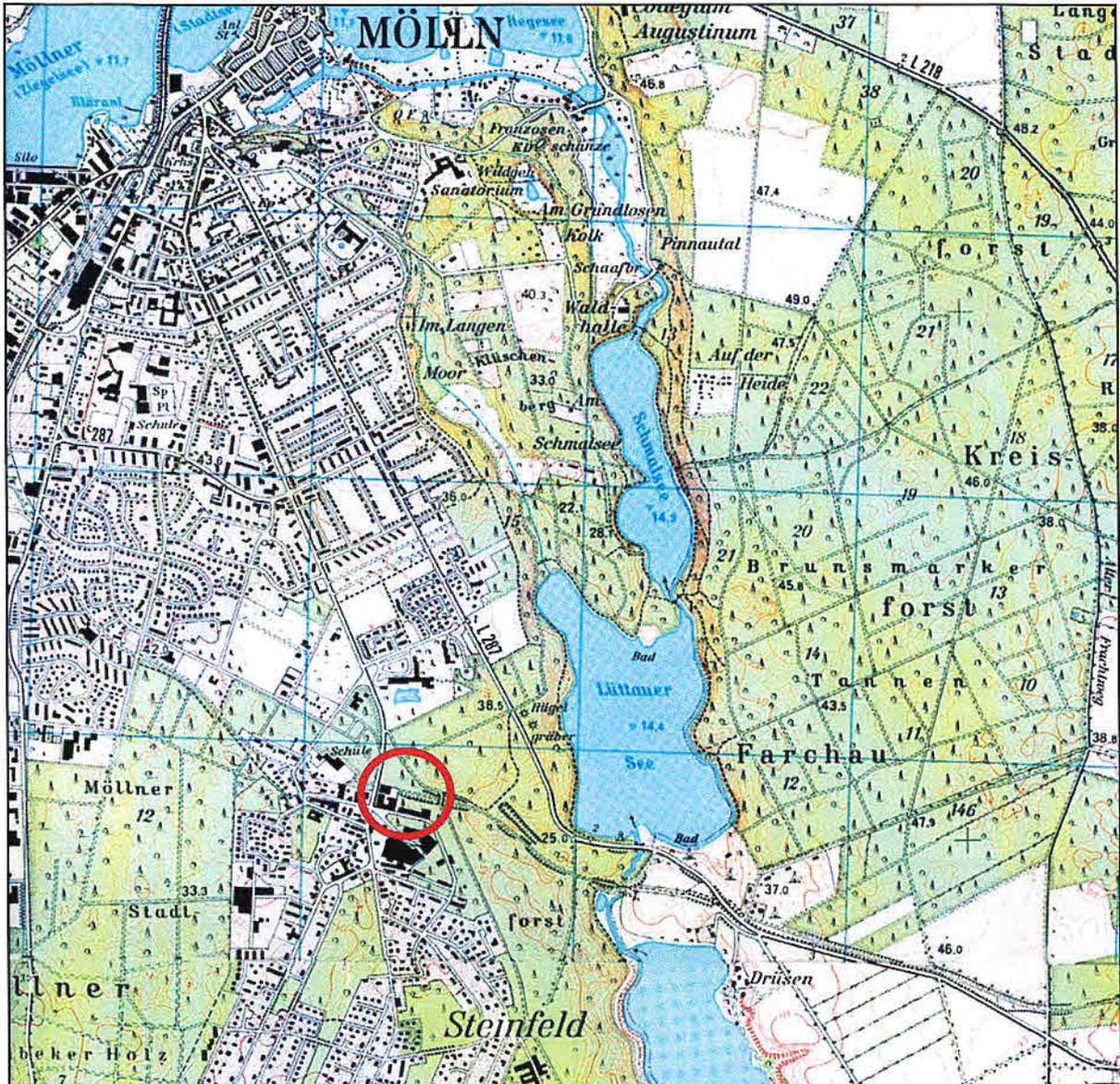




Bebauungsplan Nr. 106 der Stadt Mölln

für das Gebiet
 östlich des Wasserkrüger Wegs, südlich und westlich des Waldes,
 nördlich der Breslauer Straße



Begründung
 (§ 9 (8) BauGB)



INHALT

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebiets
3. Planungsvorgabe
4. Planungsanlass/-ziel
5. Planungsinhalt
6. Umweltbericht
7. Natur- und Landschaftsschutz
8. Artenschutz
9. Immissionsschutz
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung
11. Kosten
12. Beschluss

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)

1.1 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Der westliche Teil des Bebauungsplans entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

Für den östlichen Teil des Bebauungsplans (Flurstücke 79, 81 und 83, Flur 13, Gemarkung Mölln) wird parallel zu dessen Aufstellung das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

2. LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet in einer Größe von rd. 1,75 ha liegt ca. 3 km südlich der Möllner Altstadt im Nordosten der sogenannten Waldstadt.



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets



Es wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden und Osten durch Wald
- im Süden und Westen durch gewerblich genutzte Flächen

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraßen Wasserkrüger Weg und Breslauer Straße.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstück 78) wird bereits baulich genutzt: Dort befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Verwaltungsgebäude sowie Werk- und Lagerhallen. Die Außenflächen sind überwiegend versiegelt; zur Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist an der östlichen Flurstücksgrenze ein Sickerbecken mit naturnaher Vegetation angelegt.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs (Flurstücke 79, 81, 83) ist mit Wald bestanden. Auf dem Flurstück 81 erfolgt unter Nutzung der topographischen Gegebenheiten (Troglage) derzeit die kommunale Versickerung des in einem Teilbereich der Waldstadt anfallenden Niederschlagswassers.

3. PLANUNGSVORGABE

Im Hinblick auf das Vorhaben sind folgende Aussagen übergeordneter Planungen relevant: Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (1998) obliegt der Stadt Mölln die Funktion eines Mittelzentrums.

Mittelzentren sind u.a. regionale Wirtschaftszentren; in dieser Funktion sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig ist in der Stadt Mölln darauf zu achten, dass die ausgedehnten Waldgebiete erhalten bleiben.

4. PLANUNGSANLASS/-ZIEL

Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb benötigt zur Standortsicherung Erweiterungsflächen. Der Betrieb ist seit gut vier Jahrzehnten an diesem Standort ansässig und dort etabliert; 1996 erfolgte auf der Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 eine erste räumliche Erweiterung.

Eine Verlagerung des gesamten Betriebes bzw. einzelner Betriebsteile an einen größeren bzw. anderen Standort ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Zudem sind innerhalb des Stadtgebiets keine entsprechenden Flächen vorhanden.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Betriebs stärken das Mittelzentrum Mölln in seiner Funktion als regionales Wirtschaftszentrum. Die wirtschaftlichen Belange werden daher in diesem Fall stärker gewichtet als die naturschutzrechtlichen, die den Erhalt des Waldes gebieten (siehe Ziffer 3).

Unter Berücksichtigung der betrieblichen Abläufe sowie der örtlichen Gegebenheiten, erfolgt die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in östliche Richtung.

Die Erweiterung erstreckt sich auf die Flurstücke 79, 81 und 83. Insgesamt wird eine Fläche von 6.133 m² beansprucht, die derzeit mit Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestanden ist.

5. PLANUNGSINHALT

Um die gewerbliche Nutzung der derzeitigen Waldflächen zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO.



Im Text (Teil B) sind weitergehende Regelungen zur Bauweise, zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung der Gebäude getroffen.

Im Norden und Nordwesten des Plangebiets wird eine Fläche zum Erhalt der dort aufstehenden Gehölze festgesetzt. Dieses dient sowohl der optischen Einfassung der gewerblichen Bauflächen als auch der deutlichen Abgrenzung dieser zum nördlich angrenzenden Wald, insbesondere zum vorhandenen Wanderweg.

Im Hinblick auf die Lage am Waldrand sind zur Gestaltung der nach Norden und Osten gerichteten Fassaden zudem gedeckte Grüntöne zu verwenden (Text (Teil B), Ziffer 4).

Das Flurstück 81 wird derzeit zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt. Die Versickerung wird zukünftig östlich außerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 82, Flur 13 und 16/5 (tlw.), Flur 10 der Gemarkung Mölln erfolgen. Aufgrund der dort vorhandenen Senke und der guten Sickerfähigkeit des Bodens sind bauliche Maßnahmen zur Herstellung eines Rückhaltebeckens nicht erforderlich.

Die Erreichbarkeit dieser Fläche wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zu Gunsten der Stadt Mölln auf den Flurstücken 78 und 81 sichergestellt (Text (Teil B), Ziffer 3).

Gemäß § 24 (2) des Landeswaldgesetzes (LWaldG) ist der Waldschutzstreifen nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden (siehe auch Ziffer 7). Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB sind innerhalb dieser Flächen unzulässig.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 liegt östlich des Wasserkrüger Wegs, südlich und westlich des Waldes und nördlich der Breslauer Straße.

Der Plangeltungsbereich weist eine Größe von gut 1,75 ha auf. Davon werden derzeit bereits rd. 1,13 ha baulich genutzt.

Gewerbegebiet	10.571 m ²
Verkehrsflächen (Straße, Geh-/Radweg)	752 m ²
Wald	6.133 m ²
Summe	17.456 m ²

6.1.2 Anlass und Ziel der Planung

Wie unter Ziffer 4 beschrieben, benötigt die im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb Expansionsflächen.

Um diese bereitzustellen, werden im Zuge der Bauleitplanung östlich im Anschluss an die bestehenden gewerblichen Bauflächen - zu Lasten des dort aufstehenden Waldes - weitere Bauflächen in einer Größenordnung von ca. 0,61 ha als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

6.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Es werden die Fachgesetze und Fachplanungen herangezogen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 von Bedeutung bzw. zu beachten sind.

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.



Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

§ 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten,
- eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen,
- die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
- eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

§ 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein, 1999

Das Landschaftsprogramm stellt im Bereich Mölln den Naturpark „Lauenburgische Seen“ als Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung dar, mit dem Ziel, die Landschaft als Grundlage für die Erholung zu schützen.

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des 10-km-Umkreises um das Mittelzentrum Möllns und innerhalb des Stadt-Umlandbereiches im ländlichen Raum.

Der Geltungsbereich befindet sich weiterhin im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, in dem eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt wird. Des Weiteren sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funk-



tionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Die Landesentwicklungsachse, in deren Bereich sich der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 befindet, verläuft entlang der Autobahnen A 1 und A 24. Landesentwicklungsachsen sollen zur Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen sowie zur Stärkung der Verflechtungsstrukturen im Land beitragen und u.a. Orientierungspunkte für potenzielle gewerbliche Standorte von überregionaler Bedeutung sein. Sie markieren zentrale Entwicklungsstränge im Land und zeigen für Räume und Regionen, die durch die betreffenden überregionalen Verkehrswege erschlossen sind, besondere Wachstumsperspektiven auf. Eine zukunftsfähige wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklung steht im Vordergrund.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (September 1998)

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans sind keine weiteren konkretisierenden Aussagen für den Plangeltungsbereich festgelegt.

Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998)

Gemäß der Darstellungen des Regionalplans liegt der Geltungsbereich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Mölln, die im zentralörtlichen System als Mittelzentrum festgelegt ist. Die Stadt ist außerdem als Entwicklungs- und Entlastungsort ausgewiesen, die mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg als eigenständiges regionales Zentrum gestärkt und weiterentwickelt werden soll.

Weiterhin grenzt das Plangebiet im Osten an die Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan wird die derzeitige Betriebsfläche als Gewerbefläche und die geplante östliche Erweiterungsfläche als Nadelwald dargestellt. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs verlaufen zwei Wanderwege, die zusätzlich als Radwanderweg dargestellt sind. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist als langfristiges Entwicklungsziel der Umbau der Nadelwälder und der Laub-Nadelmischwälder in naturnahe, standorttypische Laubwälder festgelegt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln stellt den westlichen Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE) sowie den östlichen als Wald dar.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgut Menschen

Im Hinblick auf den Menschen sind vor allem die derzeitigen und zukünftigen Lärmemissionen zu betrachten, da diese sowohl dessen Gesundheit und auch die Aufenthaltsqualität im angrenzenden Wald beeinträchtigen können.

Darüber hinaus liegt der Plangeltungsbereich gänzlich innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes der im 2. Weltkrieg dort ansässigen so genannten Heeresmunitioanstalt (MUNA).

Auch aufgrund der Niederschlagsversickerung auf dem Flurstück 81 sind Bodenverunreinigungen, die sich auf den Menschen auswirken können, möglich.

Bestand

Innerhalb des derzeitigen Gewerbegebiets bestehen bereits Vorbelastungen durch gewerbetypische Schallquellen wie Fahrzeugverkehr, Be- und Entladevorgänge



Eine weitere Schallquelle stellt der durch die gewerbliche Nutzung erzeugte An- und Abfahrtverkehr auf den angrenzenden Straßen „Breslauer Straße“ und „Wasserkrüger Weg“ dar. Dem im Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden Wald kommt eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die landschaftsbezogenen Erholung zu. Unweit des Plangebiets verlaufen zwei Wanderwege.

Bewertung der Auswirkungen

Durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung werden sich die Schallemissionen nur geringfügig erhöhen, so dass davon auszugehen ist, dass die zulässigen schalltechnischen Orientierungs- bzw. Grenzwerte (DIN 18005 - Beiblatt 1 bzw. 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)) innerhalb des Gewerbegebiets eingehalten werden. Erhebliche schalltechnische Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen sind nicht zu erwarten.

Im Bereich des bestehenden städtischen Versickerungsbeckens wurden im Rahmen einer „Umwelttechnischen Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung“ (Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 2010) bei einer Bohrung erhöhte Benzo(a)pyren-, Zink- und AOX-Werte im humosen Oberboden-Horizont festgestellt. Da diese Fläche zukünftig gewerblich genutzt und daher großflächig versiegelt wird, kann der Wirkungspfad Boden-Mensch-Boden nach Aussage des Gutachters unberücksichtigt bleiben (siehe auch Ziffer 6.2.4).

Unabhängig davon ist der humose Oberboden aus bautechnischen Gründen bei der geplanten Verfüllung des Geländes zu lösen und zu entsorgen.

6.2.2 Schutzgut Tiere

Bestand

Bei der Betrachtung der Tierwelt dient in erster Linie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Biologenbüro GGV) als Grundlage.

Gemäß der rechtlichen Anforderungen des BNatSchG lag der Schwerpunkt der Betrachtung auf möglicherweise im Gebiet vorkommenden europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Wirbellose.

Die faunistischen Daten wurden am 03. September 2010 bei einer Geländebegehung erfasst. Mit einem Handkescher wurde im betriebseigenen Versickerungsbecken, das zum Zeitpunkt der Untersuchung in einem Teilbereich Wasser führte, nach Amphibienlarven gesucht. Die Potenzialabschätzung zum Vorkommen europäischer Brutvögel und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgte auf Grund der Einschätzung der faunistischen Habitate.

Die im Detail dem o. g. Fachbeitrag zu entnehmenden Ergebnisse der Untersuchungen lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Die **Haselmaus** konnte im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Art kann wegen der Lage der Erweiterungsfläche in einem Waldgebiet zwar nicht völlig ausgeschlossen werden, wird jedoch auf Grund des Fehlens von beerenreichen Sträuchern im relevanten Umfeld des Vorhabens als sehr unwahrscheinlich angesehen. Eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustandes kann somit ausgeschlossen werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Bezüglich des **Fischotters** konnten im Plangebiet keine für die Art relevanten Strukturen gefunden werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Im Geltungsbereich ist auf Grund der ökologischen Funktion der Erweiterungsfläche als möglicher Lebensraum ein Vorkommen von verschiedenen **Fledermausarten** zu erwarten. Die Erweiterungsfläche wird vermutlich regelmäßig als Nahrungshabitat genutzt. Ein Potenzial hinsichtlich der Nutzung von



Balz- und Spaltenquartieren an Bäumen ist ebenfalls gegeben. Die im Plangebiet zu erwartenden Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet und artenschutzrechtlich relevant. In Bezug auf die Artengruppe der **Vögel** konnten in der Erweiterungsfläche 34 Vogelarten als Brutvögel und Nahrungsgäste nachgewiesen oder auf Grund ihrer Verbreitung und Habitateignung nicht ausgeschlossen werden. Alle Brutvögel im Plangebiet sind nach BNatSchG geschützt und artenschutzrechtlich relevant.

Reptilien wurden im Plangebiet nicht gefunden. Ein Vorkommen dieser Art ist jedoch nicht auszuschließen. Reptilien des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet auf Grund der fehlenden Habitate nicht zu erwarten. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Hinsichtlich der Artengruppe der **Amphibien** konnten im Untersuchungsgebiet keine Arten nachgewiesen werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das betriebliche Versickerungsbecken als Reproduktionsstätte des Kammmolchs aufgesucht wird. Für den Kammmolch besteht als Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie artenschutzrechtliche Relevanz.

Ein Vorkommen weiterer streng geschützter Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) kann auf Grund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

Bewertung der Auswirkungen

Infolge der Festsetzung weiterer Bauflächen und der damit verbundenen Waldentnahme kommt es zu einem (Teil-) Verlust von Lebensräumen der Fledermäuse, Brutvögel und des Kammmolches.

Hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse kann ein Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG im Sommerhalbjahr nicht ausgeschlossen werden. Ebenso ist ein Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gemäß § 44 BNatSchG gegeben. Ein Störungsverbot gemäß § 44 BNatSchG kann nach gutachterlicher Bewertung ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung der o. g. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ist die Rodung von Waldbeständen im Winterhalbjahr durchzuführen. Des Weiteren sind CEF-Maßnahmen erforderlich, um die vorhabensbedingte Reduktion von Quartierangeboten zu kompensieren. Hierzu wird empfohlen, Fledermauskästen an verbleibenden Bäumen bzw. an geeigneten Stellen an Gebäuden anzubringen, um den Verlust an Quartieren sofort auszugleichen. Die Kästen sind mindestens in 2,50 m Höhe anzubringen. Für Baumhöhlen bewohnende Fledermäuse sind Ersatzquartiere in Form von Kunsthöhlen anzubringen.

Brutvögel, die ihren Lebensraum in der Erweiterungsfläche haben, sind ebenfalls von der Rodung der Waldbestände betroffen. Ein Tötungsverbot gemäß § 44 BNatSchG kann während der Brutzeit nicht ausgeschlossen werden. Ebenso wird der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ gemäß § 44 BNatSchG erfüllt. Ein Störungsverbot gemäß § 44 kann dagegen ausgeschlossen werden, da Bruthabitate in der angrenzenden Umgebung der Erweiterungsfläche ausgeprägt vorhanden sind.

Bei Beachtung der Sperrfrist zur Beseitigung von Vegetation (Bäume, Gebüsche, Hecken) gemäß § 27 a LNatSchG S-H vom 15. März bis 1. Oktober, sind die aufgeführten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermeidbar.

Für Meisen bzw. den Mittelspecht sind Nisthöhlen bzw. Ersatzbruthöhlen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen.

Auf Grund der potenziellen Eignung des betriebseigenen Versickerungsbeckens als Kammmolch-Laichgewässer ist ein Vorkommen dieser Art nicht auszuschließen. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG können in Bezug auf den Kammmolch nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist der Abbau des betrieblichen Versickerungsbeckens in den Wintermonaten vorzunehmen. Bei der Neuanlage im Bereich der Erweiterungsfläche ist auf die



Eignung eines Teilbereiches als Laichgewässer für den Kammmolch zu achten. Hierfür sollte eine Fläche von etwa 10 m² eingeplant werden; es dürfen keinesfalls Fische eingesetzt werden.

6.2.3 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Die geplante Erweiterungsfläche ist mit Wald bestanden. Dabei handelt es sich um Mischwaldbestände im geringen bis mittleren Baumholzalter mit Waldkiefer als vorherrschender Baumart, die hier Stammdurchmesser von etwa 30 bis 40 cm erreicht hat. Des Weiteren sind Fichte, Rotbuche und Stieleiche vorhanden.

Vereinzelt kommen Robinie, Eberesche, Sandbirke und Vogelkirsche vor. Die Stammdurchmesser liegen bei diesen Baumarten überwiegend zwischen 10 und 20 cm.

Im südlichen Bereich der Betriebsfläche (Flurstück 83) hat die Fichte höhere Anteile.

Im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche, der derzeit für die kommunale Niederschlagsversickerung genutzt wird, ist eine Troglage vorhanden, in deren Mittelbereich ein flacher Damm (ehemaliger Bahndamm) besteht. Die Waldbäume befinden sich überwiegend im Bereich der Einschnittböschungen. Auf dem Damm sind nur wenige jüngere Gehölze vorhanden. Die Trogsohle ist weitgehend frei von Waldbäumen.

Bewertung der Auswirkungen

Mit der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes und der Planung des städtischen Versickerungsbeckens kommt es zum Verlust von Waldbeständen, der als erheblich einzuschätzen und entsprechend auszugleichen ist (siehe Kap. 6.2.9.2).

6.2.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Bestand

Gemäß der Darstellungen des Landschaftsplans liegt der Plangeltungsbereich in einem Gebiet, in dem weichseleiszeitliche Sanderflächen oder sandige Endmoränenstafeln die geologische Ausgangssituation bilden. Oberflächennahe glazifluviale Ablagerungen aus Sand, untergeordnet Kies, prägen das Plangebiet. Aus diesen Ablagerungen haben sich Braunerde-Podsole als Bodentyp gebildet.

Konkretere Aussagen zur Bodensituation wurden der „Umwelttechnischen Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung“ (Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 2010) entnommen:

Der nördliche Teil der Erweiterungsfläche gehörte zum ehemaligen Bahngelände (Bahntrasse Hein-Hollenbek), auf dem gegenwärtig noch Wasser aus der Straßenentwässerung der Stadt Mölln versickert wird. Auf Grund der Versickerung von Straßenabwässern besteht für diesen Teilbereich der Verdacht auf Verunreinigungen des Bodens durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sowie Schwermetalle und Arsen. Wegen des ehemaligen Bahnbetriebs gibt es darüber hinaus einen Verdacht auf Bodenverunreinigungen durch Pflanzenschutzmittel, die entlang der Gleise seinerzeit eingesetzt wurden.

Gemäß der Ergebnisse der Baugrunderkundung ist der Oberboden im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche aus stark humosem, feinsandigem Schluff mit einer Mächtigkeit von 0,40 m bis 0,50 m zusammengesetzt. Darunter folgen sandige Schichten. Im südlichen Teil der Erweiterungsfläche hat der feinsandige, humose Oberboden eine Mächtigkeit von 0,20 m bis 0,40 m. Unterhalb dieser Schicht folgen bis zur Endteufe von 2,00 m unter GOK Fein- bzw. Mittelsande.

Nach den Ergebnissen der Laboruntersuchung wurden bei einer Probe, welche aus einer Sondierung im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche stammt, erhöhte Gehalte an MKW, PAK und Zink im



humosen Oberboden festgestellt. Die anderen Proben waren unauffällig. Die erhöhten Gehalte an halogenorganischen Verbindungen sind jedoch nicht zwangsläufig auf einen Eintrag von Straßenabwässern oder auf den ehemaligen Einsatz von Pflanzenschutzmitteln zurückzuführen, da diese auch biosynthetisch in Böden, insbesondere bei Vorhandensein organischer Stoffe gebildet werden.

Im Geltungsbereich sowie dem näheren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Wasser wurde lediglich im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche angebohrt. Der Wasserstand lag hier bei 2,34 m bis 2,64 m unter GOK. Dabei handelt es sich jedoch nicht um den Grundwasserstand. Dieser liegt im Untersuchungsgebiet deutlich tiefer bei etwa 20 m unter GOK.

Bewertung der Auswirkungen

Mit der Betriebserweiterung kommt es zu einer Neuversiegelung bzw. Überbauung des Bodens, die als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung einzuschätzen ist. Mit der Versiegelung ist ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen verbunden, da die Prozesse der Bodenbildung und der Stoffumsetzung gestoppt werden.

Ausgehende Gefährdungen von den festgestellten erhöhten Schadstoffgehalten auf das Schutzgut Grundwasser sind gemäß Umwelttechnischer Untersuchung nicht wahrscheinlich, da der humose Oberboden in diesem Bereich eine geringe Mächtigkeit (von 0,40 m bis 0,50 m) aufweist und damit ein Schadstoffmassenpotenzial fehlt.

Gemäß Gutachten sind schädliche Bodenveränderungen im Sinne von § 2 Abs. 3 BBodSchG im Bereich der Erweiterungsfläche ebenfalls nicht erkennbar.

Der humose Oberboden im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche, im Bereich des ehemaligen Bahngeländes, ist bei Verfüllung des Geländes aus bautechnischen Gründen zu lösen. Es wird angestrebt den Oberboden wieder zu verwerten, wobei die Verwertbarkeit der Oberbodenschicht auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte gemäß Abfallrecht bzw. BBodSchG zu beurteilen ist.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf bezüglich der Altlastensituation ist aus fachgutachterlicher Sicht nicht gegeben.

Der Ausgleichsbedarf für die Versiegelung des Bodens wird unter Ziffer 6.2.9.2 erläutert.

6.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Bestand

Das Klima ist im Plangeltungsbereich gemäß Landschaftsrahmenplan der Planungsregion I kontinental geprägt. Der Jahresniederschlag liegt bei 650 bis 700 mm und damit deutlich niedriger als im Westen Schleswig-Holsteins. Darüber hinaus verzeichnet der Südosten des Landes, in dem sich das Plangebiet befindet, die höchsten Sommer- und die tiefsten Wintertemperaturen.

Das Lokalklima wird im Plangebiet durch die in der Umgebung befindlichen Wald- und Siedlungsflächen bestimmt. Waldflächen haben allgemein einen positiven Einfluss auf die Frischluftproduktion und Bedeutung als Schadstofffilter, wohingegen Siedlungsflächen thermische und lufthygienische Belastungsgebiete im Wirkungsraum darstellen.

Durch die angrenzenden Waldflächen ist das Stadtklima im Untersuchungsgebiet jedoch nicht so stark ausgeprägt.

Bewertung der Auswirkungen

Mit Durchführung der Planung geht Waldfläche verloren, die gewisse klimatische Ausgleichsfunktionen (Frischluftproduktion) hat. Bei der relativ geringen Größenordnung im Verhältnis zu den bestehenden umgebenden Waldflächen werden dadurch jedoch keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Luft und Klima ausgelöst.



6.2.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Landschaftsbild wird im Untersuchungsgebiet durch eine enge Verzahnung von Sanderflächen mit hohem Waldanteil und Siedlungsflächen geprägt.

Gemäß Bewertung des Landschaftsbildes im Landschaftsplan ist für die Siedlungsflächen allgemein von einem geringen Landschaftsbildwert auszugehen, wohingegen die nördlich und östlich angrenzenden Waldflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung aufweisen.

Eine besondere Eignung für die landschaftsbezogene Erholung ist nur in den umgebenden Waldflächen gegeben.

Bewertung der Auswirkungen

Die geplante Flächenerweiterung wird wegen der Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbeflächen keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild haben.

6.2.7 Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Kulturgüter sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Zu den sonstigen Sachgüter gehören die vorhandenen Betriebsgebäude.

Bewertung der Auswirkungen

Mit Auswirkungen auf Kulturgüter ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Falls dennoch bei der Umsetzung der Planung archäologische Funde auftreten sollten, sind die gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Schleswig-Holsteins vorgesehenen Schritte einzuleiten (Benachrichtigung des Archäologischen Landesamtes, Sicherung der Fundstelle).

Auswirkungen auf sonstige Sachgüter sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die vorhandenen Gebäude erhalten bleiben.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen einer Bauleitplanung sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen bzw. -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Durch die Festsetzung neuer Bauflächen kommt es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen, wodurch die Eigenschaften der derzeit noch nicht versiegelten Böden verändert werden, so z. B. die Wärmeleitfähigkeit. Dies wiederum hat Auswirkungen auf das Mikroklima. Zudem wirken sich die Bodenversiegelungen auch auf das Schutzgut Wasser aus, der Oberflächenabfluss nimmt zu.

Durch die Überbauung einer derzeit unbebauten Fläche gehen Lebensräume für die hieran angepasste Pflanzen- und Tierwelt verloren bzw. wird die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Vögel, weiter eingeschränkt.

Da bereits eine gewerbliche Nutzung im Plangeltungsbereich besteht und somit von Vorbelastungen auszugehen ist, werden die durch die Planung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aller Wahrscheinlichkeit nach relativ gering ausfallen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Maßnahmen nicht grundlegend verändert werden, so dass die durch die Umsetzung der Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen als nicht erheblich zu bewerten sind.



6.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden wird die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangeltungsbereich für den Fall der Durchführung der Planung und für den Fall der Nichtdurchführung der Planung in zusammenfassender Form prognostiziert.

Bei Durchführung der Planung, d.h. bei der Erweiterung des Gewerbegebiets kommt es zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, die als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung zu werten sind. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die bisherigen Betriebsflächen weiterhin gewerblich genutzt werden; der Wald bliebe erhalten.

Im Landschaftsplan ist als langfristiges Entwicklungsziel der Umbau der Nadelwaldbestände in naturnahe, standorttypische Laubwaldbestände festgelegt.

6.2.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB und §§ 14ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

6.2.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Fauna

Zum Schutz der Fauna, insbesondere zum Schutz ggf. im Plangebiet vorkommender geschützter Arten, ist die Waldentnahme im Winterhalbjahr durchzuführen.

Um Verbotstatbestände in Bezug auf den Kammmolch zu vermeiden, ist der Abbau des betriebs-eigenen Versickerungsbeckens in den Wintermonaten vorzunehmen.

- Schutzmaßnahmen für verbleibende Bäume

Vorhandene Bäume, die nicht zwingend für die Planung beseitigt werden müssen, sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Die im Einzelnen konkret erforderlichen Maßnahmen werden vor Beginn der Baumaßnahme vor Ort festgelegt.

- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Boden und Wasser

Um Kontaminationen des Bodens und Wassers zu vermeiden ist eine sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen, Betriebsmitteln, Anstrich- und Beschichtungsstoffen nach den gesetzlichen Bestimmungen des Gewässers- und Bodenschutzes zu gewährleisten.

Der humose Oberboden im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche, im Bereich der städtischen Versickerungsfläche, ist abzutragen und auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte gemäß Abfallrecht bzw. BBodSchG zu beurteilen.

6.2.9.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Kompensationsmaßnahmen sind nach dem gemeinsamen Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“¹ für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den

¹ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten 1998: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 1998 S. 604



Naturschutz und für Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu ermitteln. Außerdem ist die Beeinträchtigung naturschutzrechtlich relevanter Arten zu berücksichtigen. Weiterhin ist die Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß Landeswaldgesetz auszugleichen.

- **Kompensationserfordernis für artenschutzrechtliche Betroffenheiten**

Es werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für die Artengruppe der Fledermäuse und für den Kammmolch erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Betroffenheit der Fledermäuse wird durch das Anbringen von Fledermauser-satzquartieren vermieden.

In Bezug auf den Kammmolch soll der Verlust des potenziellen Laichgewässers durch die Gestaltung eines Teilbereichs des neuen betriebseigenen Versickerungsbeckens als Laichgewässers ausgeglichen werden.

- **Kompensationserfordernis gemäß Landeswaldgesetz**

Für die Rodung der betroffenen Waldbestände ist ein Kompensationserfordernis von 1 : 3 anzusetzen.

Infolge der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen wird eine Waldfläche mit einer Größe von etwa 0,6 ha gerodet. Es ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Kompensationserfordernis gemäß Landeswaldgesetz

Betroffenheit	Eingriffsumfang	Kompensationsfaktor	Kompensationserfordernis
Rodung von Wald	ca. 0,613 ha	1 : 3	ca. 1,84 ha

Ersatzaufforstungsflächen stehen im Nordosten des Stadtgebiets im Bereich „Auf der Heide“ auf den Flurstücken 13, 16 und 17, Flur 7 der Gemarkung Mölln zur Verfügung (siehe Ziffer 7).

- **Kompensationserfordernis für Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz**

Der erforderliche Ausgleichsumfang für Eingriffe auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz bemisst sich anhand der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Da mit dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser und Landschaftsbild verbunden sind, muss lediglich für das Schutzgut Boden ein Ausgleich ermittelt werden.

Gemäß o.g. Runderlass ist die Ausgleichsmaßnahme für eine Bodenversiegelung eine gleich große Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Da solche Flächen in der Regel nicht zur Verfügung stehen, gilt der Ausgleich ansonsten als hergestellt, wenn Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und z.B. zu einem naturbetonten Biotoptyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferrandstreifen wiederhergestellt werden, und zwar im Flächenverhältnis 1 : 0,5 bei Totalversiegelung und 1 : 0,3 bei wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen.

Hinsichtlich der Neuversiegelung ist von einer Vollversiegelung auszugehen.

Der Umfang der zulässigen Neuversiegelung ergibt sich aus den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2 im Abgleich mit den im Bebauungsplan Nr. 106 getroffenen:

Der vorhabenbezogene B-Plan Nr. 2 setzt für das ca. 1,06 ha große Gewerbegrundstück eine GRZ von 0,8 fest. Dementsprechend ist eine Versiegelung von 0,85 ha zulässig.



Im Bebauungsplan Nr. 106 ist für das ca. 1,67 ha große Gewerbegrundstück eine GRZ von 0,8 festgesetzt, dies entspricht einer zulässigen Versiegelung von 1,34 ha.

Im Abgleich mit der zulässigen Versiegelung nach dem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 2 ergibt infolge der Festsetzungen des B-Plans Nr. 106 eine **zusätzliche mögliche Neuversiegelung von 0,49 ha**.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

Kompensationserfordernis für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Betroffenheit	Eingriffsumfang	Kompensationsfaktor	Kompensationserfordernis
Vollversiegelung	0,49 ha	0,5	0,25 ha

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebiets im Nordosten des Stadtgebiets im Bereich „Auf der Heide“ (siehe Ziffer 7).

Ein zusätzlicher Ausgleich für Beeinträchtigungen von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist nicht erforderlich, da die Waldflächen in ihrer gesamten Funktion bereits über den Ausgleich gemäß Landeswaldgesetz berücksichtigt wurden.

6.2.10 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Zu betrachten sind Planungsalternativen innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen.

Für die Betriebserweiterung bestehen keine Alternativen, da im Geltungsbereich keine anderen Flächen mit direkter räumlicher Anbindung an das Betriebsgelände in Frage kommen.

Eine Waldrodung ist in jedem Fall erforderlich, da überall Waldflächen angrenzen und die geplante Gewerbefläche für die Betriebserweiterung erforderlich ist (siehe auch Ziffer 3 u. 4).

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren kamen im Zuge der Umweltprüfung nicht zum Einsatz.

6.3.1.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.3.1.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zu einem späteren Zeitpunkt wird überprüft, ob die Ausgleichsmaßnahmen für die flächigen Eingriffe ordnungsgemäß durchgeführt worden sind. Dieses betrifft die Ersatzaufforstung und die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Fledermäuse und des Kammmolchs.

6.3.2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 106 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung gewerblicher Bauflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet ist insgesamt rd. 1,75 ha groß. 1,13 ha davon werden bereits baulich genutzt; 0,61 ha sind derzeit mit Wald bestanden und sollen zukünftig gewerblich genutzt werden.



Mit den Festsetzungen im Plangebiet sind Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter verbunden. Der überwiegende Teil der geplanten gewerblichen Baufläche ist mit Wald bestanden. Durch die Betriebserweiterung kommt es zum Verlust von Waldflächen mit einer Größe von rd. 0,61 ha.

Infolge der Waldumwandlung kommt es zu einem (Teil-) Verlust von Lebensräumen der Fledermäuse, Brutvögel und des Kammmolches. Weiterhin ist das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung bzw. Überbauung betroffen.

Die Auswirkungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor Ort gemindert werden: Einschränkung des Fäll- und Rodungszeitraums in Bezug auf die betroffenen Tierarten, Abbau des privaten Versickerungsbeckens im Winterhalbjahr zur Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf den Kammmolch, Schutzmaßnahmen für verbleibende Bäume, sorgfältige Nutzung, Lagerung und Entsorgung von Baustoffen, Betriebsmitteln, Anstrich- und Beschichtungstoffen, Minimierung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, sachgerechte Entsorgung des humosen Oberbodens im nördlichen Teil der Erweiterungsfläche auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte.

Um die verbleibenden Auswirkungen auszugleichen, sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Verlust der Waldfläche soll durch eine Ersatzaufforstung einer etwa 1,84 ha großen Fläche kompensiert werden. Zur Kompensation der Versiegelung des Bodens wird außerhalb des Plangebiets eine entsprechende Fläche bereitgestellt.

Des Weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen für die Lebensraumverluste der Fledermäuse und des Kammmolches erforderlich. Die Betroffenheit der Fledermäuse wird durch das Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartier kompensiert. In Bezug auf den Kammmolch ist bei der Gestaltung des neuen betriebseigenen Versickerungsbeckens auf die Eignung eines Teilbereichs als Laichhabitat zu achten.

7. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Rodung von Wald / Waldschutzstreifen

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert die Rodung des im Osten des Plangebiets vorhandenen Waldes.

Gemäß § 9 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung abgeholzt werden; die zuständige Forstbehörde hat diese mit Schreiben vom 03.05.2012 in Aussicht gestellt.

Die Ersatzaufforstung wird im Nordosten des Stadtgebiets im Bereich „Auf der Heide“ erfolgen.

Gemäß § 24 LWaldG ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen.

Im Zuge des Planverfahrens wird beantragt, den Waldschutzstreifen im Norden um 13,0 m auf 17,0 m und im Osten um 10,0 m auf 20,0 m zu reduzieren. Die zuständige Forstbehörde hat mit o.g. Schreiben ebenfalls erklärt, dass sie ihr Einvernehmen hierzu erteilt wird.

Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (Externer Ausgleich)

Innerhalb des Plangebiets besteht keine Möglichkeiten die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe zu kompensieren. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden (rd. 0,25 ha) erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 BauGB insofern außerhalb des Plangebiets auf städtischen Flächen im Bereich „Auf der Heide“ (Ökokonto der Stadt Mölln).



Lage der Ersatzaufforstungs- sowie der Ausgleichsflächen

8. ARTENSCHUTZ

Die Prüfung, ob infolge der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sein können, erfolgte im Rahmen der Erarbeitung eines Fachbeitrags zum Artenschutz: Es wurde eine faunistisch-floristische Untersuchung und Potentialabschätzung (Biologenbüro GGV, Oktober 2010 (ergänzt August 2012)) vorgenommen (siehe Ziffer 6.2.2).

Der Plangeltungsbereich wurde im Hinblick auf das Vorkommen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Haselmaus, Fischotter, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, streng geschützter sonstige Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose)) sowie seltener oder gefährdeter Pflanzenarten betrachtet.

Fauna

Im Ergebnis besteht im Hinblick auf das Vorkommen von Haselmaus, Fischotter, Reptilien und sonstigen Tierarten keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Eine Relevanz ergibt sich für jedoch europäische Vogelarten, Feldermäuse und Reptilien.

Europäische Vogelarten / Fledermäuse

Europäische Brutvögel sind in der Bauphase durch Verlust von Brutplätzen betroffen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist bei Eingriffen (Abschneiden, auf den Stock setzen) in den vorhanden Gehölzbestand die gesetzliche Verbotsfrist zu berücksichtigen: Sie gilt gemäß § 27a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 15. März bis 1. Oktober.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind in Bezug auf Fledermäuse CEF-Maßnahmen erforderlich, um den Verlust an Habitaten zu kompensieren. Hierzu sind 15 Feldermauskästen an verbleibenden Bäumen oder an geeigneten Stellen am Gebäude anzubringen.

Um zu vermeiden, dass diese neuen Quartiere von Vögeln besetzt werden, sind im Verhältnis 1:1 Nisthöhlen für Meisen vorzusehen; für den Mittespecht sind zum Ausgleich für den Brutplatzverlust zwei Ersatzbruthöhlen anzubringen.

Reptilien

In Bezug auf den potenziell vorkommenden Kammmolch ist das geplante neue betriebliche Regenwasserversickerungsbecken so zu gestalten, dass es sich als Laichhabitat für den Kammmolch eignet.



Weitere Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Die Beantragung einer Ausnahme nach § 45 (5) BNatSchG entfällt, wenn die empfohlenen CEF-Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden.

Flora

Im Bereich der zukünftigen Bauflächen sind keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten vorhanden.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Lärm

Im Plangebiet bestehen bereits Vorbelastungen durch gewerbetypische Schallquellen wie Fahrzeugverkehr und Be- und Entladevorgänge. Eine weitere Schallquelle stellt der durch die gewerbliche Nutzung erzeugte An- und Abfahrtverkehr auf den angrenzenden Straßen „Breslauer Straße“ und „Wasserkrüger Weg“ dar.

Infolge der Erweiterung der Betriebsfläche werden sich die bestehenden Schallemissionen nur geringfügig erhöhen, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 als auch die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Gewerbegebiete eingehalten werden (siehe Ziffer 6.2.1 der Begründung).

Altlasten

Im Bereich des kommunalen Versicherungsbeckens (Flurstück 81) wurden erhöhte Gehalte an MKW, PAK und Zink im humosen Oberboden festgestellt. Dies ist jedoch nicht zwangsläufig auf einen Eintrag von Straßenabwässern oder auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln infolge des ehemaligen Bahnbetriebs zurückzuführen, da diese auch biosynthetisch in Böden, insbesondere bei Vorhandensein organischer Stoffe gebildet werden.

Infolge der geplanten Verfüllung dieser Fläche wird der humose Oberboden abgetragen werden, so dass hier im Hinblick auf die zukünftige Nutzung keine Gefährdung besteht (siehe Ziffer 6.2.1 und 6.2.4).

Die Stadt Mölln gehört gemäß „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung)“ vom 07.05.2012 zu den Gemeinden, deren Gebiete mit Kampfmitteln belastet sind bzw. sein können. Insbesondere der Plangeltungsbereich war Teil der ehemaligen Heeresmunitionsanstalt (MUNA).

Vor Erstellung von baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung ist seitens des Eigentümers bei der Landesordnungsbehörde (Innenministerium (Landeskriminalamt)) eine Auskunft über mögliche Kampfmittelbelastungen einzuholen.

10. ERSCHLISSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der gewerblichen Bauflächen erfolgt über die vorhandenen gemeindlichen Straßen: Eine Zufahrt liegt im Nordwesten des Plangebiets am Wasserkrüger Weg; eine weitere Zufahrt befindet sich im Süden an der Breslauer Straße.

Versorgungseinrichtungen

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

Abwasser- und Niederschlagswasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene kommunale Leitungsnetz.



Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke hat durch Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück zu erfolgen (Text (Teil B), Ziffer 5).

Abfall

Die Aufgabe der Abfallentsorgung wird seitens der Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) wahrgenommen.

Löschwasser

Im Plangebiet sind Löschwassermengen von 96 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

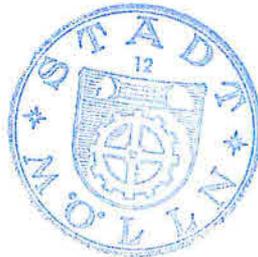
11. KOSTEN

Infolge der Umsetzung des Bebauungsplan Nr. 106 entstehen voraussichtlich keine Kosten für die Stadt Mölln.

12. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 106 am 20.12.2012 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Mölln, 08.04.2013




.....
Bürgermeister