

# Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg

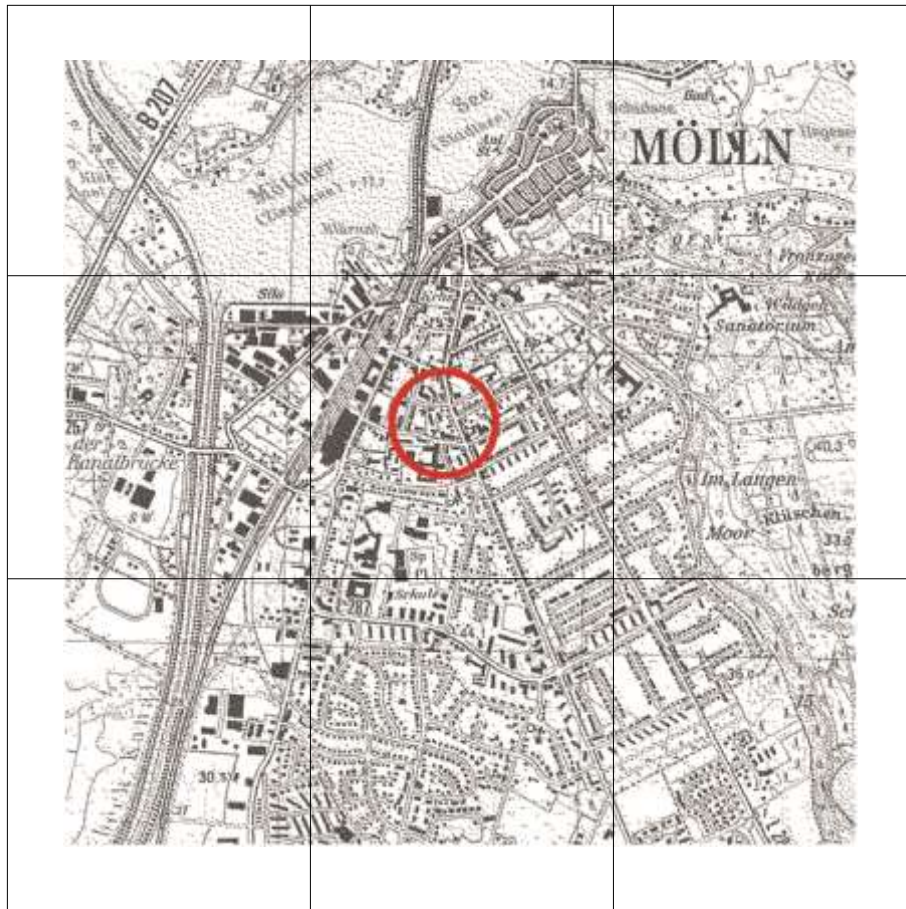
## Bebauungsplan Nr. 116

Gebiet: Eckbereich Wasserkrüger Weg, Heinrich-Langhans-Straße

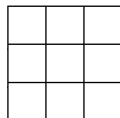
## Begründung

Planstand: . Satzungsausfertigung

Diese digitale Fassung entspricht der gebilligten Ausfertigung.



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail [stolzenberg@planlabor.de](mailto:stolzenberg@planlabor.de)  
[www.planlabor.de](http://www.planlabor.de)

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen .....	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele .....	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben .....	4
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
1.4.	Plangebiet.....	6
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	7
3.	Planinhalt .....	7
3.1.	Städtebau .....	7
3.2.	Verkehrliche Erschließung .....	8
3.3.	Immissionen.....	9
4.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
5.	Archäologie.....	11
6.	Ver- und Entsorgung .....	12
7.	Kosten .....	12
8.	Billigung der Begründung .....	12

Anlage 1

Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Anlage 2

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Anlage 3

Gutachten zur Verkaufsflächenerweiterung (CIMA, August 2017)

Anlage 4

Schalltechnische Untersuchung (LAIRM CONSULT, November 2017)

## 1. Planungsgrundlagen

### 1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Der am Wasserkrüger Weg ansässige Lebensmitteldiscounter hat den Wunsch nach Anpassung seines Marktes an die heute übliche Marktkonzeption an die Stadt herangetragen. Zur Umsetzung dieses Zieles soll im Wesentlichen die Verkaufsfläche von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf 1.100 m<sup>2</sup> erhöht werden. Eine Sortimentserweiterung soll mit der Erhöhung der Verkaufsfläche nicht erfolgen. Die Stadt unterstützt diese Planungsabsichten und leitet die vorliegende Bauleitplanung ein.

Das Grundstück befindet sich derzeit im unbeplanten Zustand und soll aufgrund v. g. Zielsetzung entsprechend überplant werden.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 20.07.2017
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 04.05.2017
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 04.05.2017 (BGBl I, S. 1057)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 08.06.2016

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-

verträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit (UVPG) unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG.

Die Stadt hat beschlossen, dass gleichwohl eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt wird. Das durchgeführte Beteiligungsverfahren ergab keine Hinweise, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich, der Vorprüfung des Einzelfalls zufolge, ebenfalls keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten (s. Anlage 1).

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung der Möllner Altstadt ist es zur Gewährleistung einer stadtgebietsverträglichen Einzelhandelsentwicklung städtebauliches Ziel, alle sich außerhalb der Altstadt befindlichen größeren Einzelhandelsstandorte über entsprechende Bebauungspläne auch hinsichtlich der Sortimentszusammensetzung zu steuern. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (GEWOS 2010) für die Stadt Mölln weist drüber hinaus auf eine leichte Unterversorgung der Wohnstandorte entlang des Wasserkrüger Weges hin und leitet als ein Handlungsziel daraus die Stärkung der zentralörtlichen Funktion Möllns ab. Insbesondere soll die Anziehungskraft als Einkaufsstadt für Güter des täglichen aber auch des periodischen Bedarfs gefördert werden.

Zur Einschätzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit und den durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen wurde eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA (August 2017) angefertigt (s. Anlage 3). Konkret wurden die Aussagen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Mölln vor dem Hintergrund der raumordnerischen Vorgaben gem. Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) auf Aktualität überprüft. Im Ergebnis kommt die Untersuchung zu der abschließenden Bewertung, dass die Verkaufsflächenerweiterung den zentralen Anforderungen des LEP entspricht. Insbesondere wird bestätigt, dass das Vorhaben in engem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem Nahversorgungsgebiet der Stadt Mölln gesehen werden kann.

## 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im Kreis Herzogtum Lauenburg gelegen ist Mölln Teil der **Metropolregion** Hamburg. Mölln befindet sich rund 50 km östlich von Hamburg und rund 30 km südlich von

Lübeck. Als Mittelzentrum mit 19.150 Einwohnern im Kreis übernimmt Mölln wichtige Versorgungsfunktionen für das Umland, steht aber auch gleichzeitig im Wettbewerb zur nahegelegenen Kreisstadt Ratzeburg und den Oberzentren Hamburg und Lübeck.

Die Stadt Mölln liegt im Südosten des Landes Schleswig-Holstein im Naturpark Lauenburgische Seen. In östlicher Richtung erstrecken sich die dünn besiedelten Gebiete des Naturparks. Das Stadtgebiet Möllns umfasst eine Fläche von 2.500 ha. Die Stadt Mölln wird im Entwurf des **Landesentwicklungsplanes** (LEP) 2010 als Mittelzentrum im ländlichen Raum, jedoch nicht unmittelbar an einer Landesentwicklungsachse gelegen, klassifiziert. Im **Regionalplan** des Landes Schleswig Holstein für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) wird Mölln als Entwicklungs- und Entlastungsort eingestuft. Als Mittelzentrum soll Mölln zentralörtliche Funktionen für den mittelzentralen Verflechtungsraum übernehmen und als eigenständiger Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden.

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Mölln gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Für den Planbereich stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dar. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Einzelhandelskonzeptes hin zu einem großflächigen Einzelhandelsstandort stellt der Flächennutzungsplan zukünftig Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandel‘ dar (s. Anlage 2).

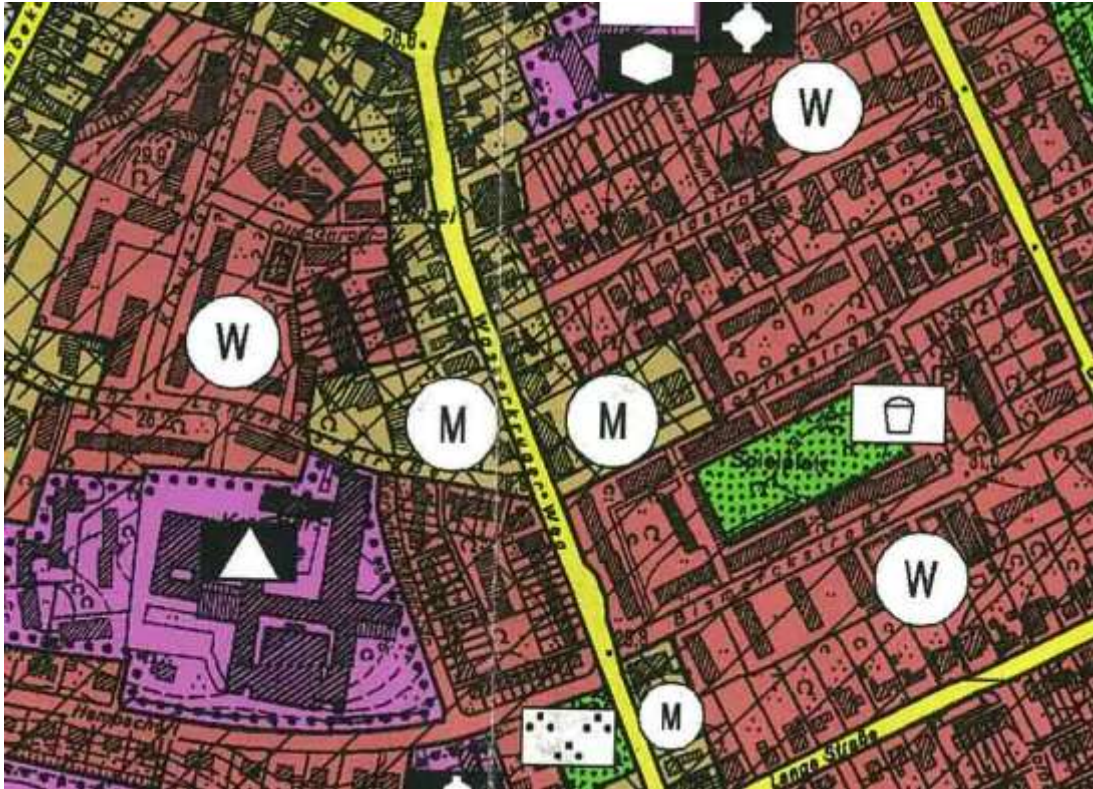


Abb. 1 Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt in zentraler Ortslage westlich der Straße Wasserkrüger Weg, nördlich der Heinrich-Langhans-Straße. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,7 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden	Nördliche Grenze Flurstück 767 teilweise, nördliche Grenze Flurstück 483/65, Teilungslinie durch Flst. 202.
Im Osten:	Östliche Straßenbegrenzungslinie Wasserkrüger Weg.
Im Süden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie Heinrich-Langhans-Straße teilweise, südliche Grenze Flurstück 767 teilweise, Teilungslinie durch Flst. 202.
Im Westen:	Westliche Grenze Flurstück 767.

---

Die Fläche wird bereits durch einen Lebensmittelmarkt mit den zugehörigen Parkplätzen genutzt.





geplante Nutzung. Die Bauzone bildet das bereits bestehende Gebäude inkl. einer Erweiterungsfläche von ca. 5 m bis 10 m Tiefe in westliche Richtung ab.

Für die Erweiterung werden lediglich bisher versiegelte und als Stellplatz genutzte Flächen in Anspruch genommen. Durch entsprechende Festsetzungen wird die Zulässigkeit der maximalen Grundfläche auf 2.200 m<sup>2</sup> und die der Verkaufsfläche auf maximal 1.100 m<sup>2</sup> erhöht. Zur Verkaufsfläche zählen laut Urteil des BVerwG vom 24.11.2015 (Az. 4C10.04 und 14.04) alle Flächen, die von Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aber aus hygienischen oder andern Gründen von Kunden nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso gehören Bereiche, in die Kunden nach der Bezahlung gelangen, sowie Pfandräume, die von Kunden betreten werden können, zur Verkaufsfläche. Überdachte Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören jedoch nicht dazu.

Aus Gründen der Anpassung an die benachbarte Wohnbebauung soll die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt werden.

Aufgrund der beengten Lage des Grundstückes zwischen Wasserkrüger Weg und Heinrich-Langhans-Straße sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung besteht auf dem Grundstück keine Möglichkeit zur Anlage einer zusammenhängenden Grünfläche, die Überschreitung der nach Baunutzungsverordnung zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist daher ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Als Ausgleich für diese hohe Ausnutzung sollen die festgesetzte Schallschutzwand begrünt und die Stellplatzfläche je 10 Stellplätze mit 1 standortgerechten Baum in einer jeweils 12 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche überstellt werden. Bei ca. 63 notwendigen Stellplätzen entspricht das insgesamt einer Anpflanzung von 6 Bäumen im Plangebiet.

Zusätzliche Festsetzungen werden lediglich hinsichtlich der Gebäude- und Werbeanlagengestaltung getroffen. Diese richten sich nach den gestalterischen Vorgaben der Stadt, die auch für die übrigen Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet entsprechend geregelt sind. Für Gebäudefassaden sind demnach Weiß- bis Grautöne sowie rote bis rotbraune Ziegelverkleidungen sowie Glas zulässig. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird auf Anzahl, Art und Größe begrenzt, um die gestalterische Einheit des Stadtbildes zu gewährleisten.

### **3.2. Verkehrliche Erschließung**

Durch die Einrichtung der Bauzone auf dem Grundstück wird die Erschließung nicht berührt, es verbleibt bei der bestehenden Situation der Zu- und Abfahrt an der Heinrich-Langhans-Straße. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen. Zur Unterbringung



des ruhenden Verkehrs sind 63 Stellplätze auf dem Grundstück vorgesehen. Zusätzlich sind 12 Fahrradabstellbügel für insgesamt 24 Fahrräder eingeplant.

### 3.3. Immissionen

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit im Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung folgende Lärmschutzmaßnahmen:

- Lärmschutzwand entlang des Fußweges zum Schutz des Gebäudes Wasserkrüger Weg 63a mit einer Länge von 13,8 m und einer Höhe von 2 m
- Lärmschutzwand entlang der nördlichen Stellplätze (ausgehend von Westen 17,4 m mit 2 m Höhe, daran anschließend 20,9 m mit 3 m Höhe)
- Einhausung der Einkaufssammelbox in Richtung Wohnbebauung
- Holzumrandung des Verflüssigers an der Ostfassade des Gebäudes mit einer Höhe von 2,0 m

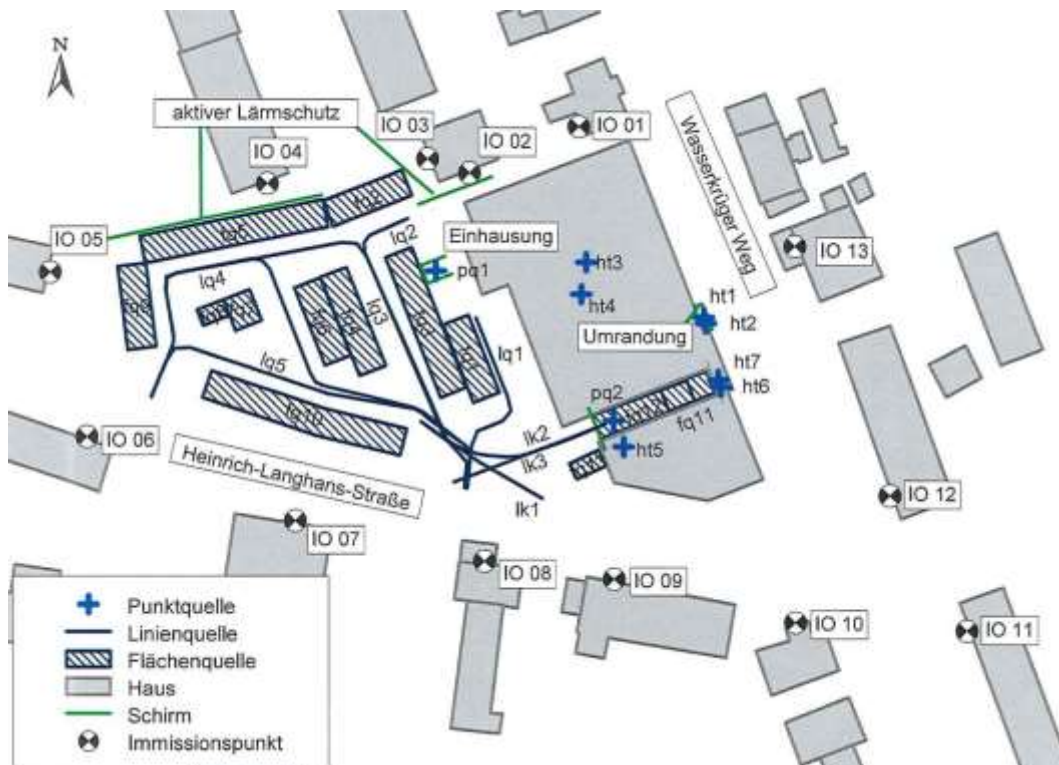


Abb. 3 Immissionsquellen und berücksichtigte Schallschutzvorkehrungen (Quelle: LAIRM CONSULT 11. 2017)

Darüber hinaus sind gem. Auflage in der Baugenehmigung vom 08.06.2010 innerhalb der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sowohl Anlieferung als auch sonstiger Stellplatzverkehr nicht zulässig. Dieses ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der v. g. aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Schutzwände und Einhausung in Auftrag gegeben (s. Anlage 4), um insbesondere die von dem

Vorhaben ausgehenden Emissionen zu ermitteln. Untersucht wurden die Schallquellen aus:

- PKW- und LKW-Fahrten
- Stellplatzgeräusche
- Ladegeräusche
- Betrieb von Kühlaggregaten
- Schieben von Einkaufswagen
- Außenbetrieb Café

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass an der umliegenden maßgebenden Bebauung die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Hinsichtlich kurzzeitig auftretender Geräuschspitzen wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Das Vorhaben ist somit mit der schutzwürdigen Nachbarbebauung verträglich und aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig.

Unter Berücksichtigung der v. g. gutachterlich erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen besteht im Bereich der vorhandenen Schallschutzwand am nördlichen Plangebietsrand eine Lücke. Diese soll aus städtebaulichen Gründen zur kompletten Abschirmung gegen die benachbarte Wohnbebauung geschlossen werden.

#### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der §§ 14 und 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund einer Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Darüber hinaus sind im Sinne des § 1a (2) BauGB die in § 2 BBodSchG genannten Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern sowie die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 (1) BNatSchG zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Mölln erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen im Plangebiet. Die Erweiterung des bestehenden Verbrauchermarktes erfolgt auf einer nahezu vollständig versiegelten Stellplatzfläche. Die Funktionen des Bodens sind bereits erheblich beeinträchtigt.

Das relativ neue Gebäude bietet keine geeigneten Lebensräume für geschützte Tierarten. Eingriffe im Sinne des BNatSchG oder Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen bestehen demnach nicht.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG bei einem eventuellen Abriss, bei Umbau oder Sanierung von Gebäuden im Plangebiet zu vermeiden, ist der Gebäudebestand rechtzeitig vor Baubeginn durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson auf Fledermausquartiere und die Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Eine Brutvogelkartierung ist bei Abriss, Sanierung oder Umbau im Dach- und Fassadenbereich außerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar ebenfalls erforderlich. Aus der Erfassung sind ggf. erforderliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten. Die Ergebnisse sind mit dem Fachdienst Naturschutz des Kreises abzustimmen.

Artenschutzfachliche Hindernisse werden bei Berücksichtigung entsprechender artenschutzfachlicher Maßnahmen nicht erwartet.

Als Minimierungsmaßnahme soll die bestehende Schallschutzwand mit geeigneten Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden. Zusätzlich ist die Stellplatzfläche mit 6 standortgerechten Laubbäumen mit 20 cm bis 25 cm Stammumfang in jeweils 12 m<sup>2</sup> großen, gegen Überfahren geschützten, Vegetationsflächen zu überstellen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

Als standortgerechte Bäume sind folgende Arten geeignet: *Acer campestre* (Feldahorn), *Betula pendula* (Hängebirke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), Baumhasel (*Corylus colurna*).

## 5. Archäologie

Zurzeit sind keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festzustellen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: 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 zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder 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 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits an die städtischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Der bestehende Lebensmitteldiscounter versickert bereits das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. Hierzu gibt es ein 2011 erstelltes Bodengutachten, das die Sickerfähigkeit des Bodens bestätigt. Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht ebenfalls vor, dass auf dem Grundstück versickert werden muss.

Es befinden sich Telekommunikationsanlagen des Netzbetreibers Vodafone/Kabel Deutschland im Plangebiet.

Von einer Erweiterung der bestehenden Kapazitätsgrenzen wird durch die Planänderung nicht ausgegangen.

## **7. Kosten**

Durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Stadt keine Kosten zu erwarten.

## **8. Billigung der Begründung**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Mölln wurde von der Stadtvertretung in der Sitzung am 20.06.2018 gebilligt.

Mölln, 30. Juli 2018

Siegel

gez. Wiegels  
Bürgermeister

**Anlage 1:****Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Mölln.****Vorbemerkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 116 dient der Innenentwicklung. Er erfüllt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 qm und damit unterhalb des im Baugesetzbuch festgelegten Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13 a Baugesetzbuch.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG1 ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG.

**1. Merkmale des Vorhabens****1.1 Größe des Vorhabens**

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt am Wasserkrüger Weg bestehen Erweiterungswünsche. Hierzu soll der städtebaulich integrierte Standort um 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, von derzeit 800 m<sup>2</sup> auf max. 1.100 m<sup>2</sup> erweitert werden. Das Grundstück befindet sich derzeit in einem unbeplanten Zustand. Der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen stellt für den Planbereich derzeit gemischte Baufläche dar.

Aufgrund der beabsichtigten Änderung des Einzelhandelskonzeptes hin zu einem großflächigen Standort wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst und stellt zukünftig Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Einzelhandel‘ dar.

Für das Grundstück am Wasserkrüger Weg soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt werden, um für die umliegende Wohnbebauung

---



eine zeitgemäße Nahversorgungseinrichtung zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche wird mit 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt und liegt in dem nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeit vorgegebenen Rahmen für die Vorprüfung des Einzelfalls. Die Gebäudehöhe wird mit 10 m begrenzt.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 0,7 ha.

## **Nutzung natürlicher Ressourcen**

### **Boden**

Im Plangebiet wird auf dem Grundstück Wasserkrüger Weg/Heinrich-Langhans-Straße eine ca. 300 m<sup>2</sup> große, bisher bereits versiegelte Fläche überbaut und der zugehörige Kundenparkplatz neu organisiert. Insgesamt ist im Sondergebiet eine Grundflächenzahl von max. 1,0 zulässig.

### **Wasser**

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Ein Eingriff bis in den Grundwasserbereich erfolgt nicht.

### **Tiere**

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die Planung nicht berührt, da das Gebiet bereits großflächig bebaut ist und aufgrund des relativ neuen Gebäudebestandes in der Nachbarschaft in keine bedeutenden Lebensraumstrukturen eingegriffen wird.

### **Natur und Landschaft**

Durch die Baumaßnahmen wird im westlichen Plangebiet eine ca. 300 m<sup>2</sup> große Fläche überplant. Durch diese Überplanung wird lediglich eine bereits versiegelte, als Stellplatz genutzte Fläche in Anspruch genommen, Gehölz- oder Grünstrukturen sind durch den Eingriff nicht beeinträchtigt.

Als Ausgleich für die hohe Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Zusätzlich ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit Kletter- bzw. Rankpflanzen zu begrünen.

## **1.2 Abfallerzeugung**

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Mölln. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die geltenden

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet. Besonders umweltschädigende Abfälle fallen nicht an.

### 1.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Aus der Nutzungserweiterung werden keine zusätzlichen Immissionen erwartet. Mit dem Vorhaben geht keine Erhöhung der Stellplatzzahl einher, mit einer Zunahme des Lieferverkehrs wird ebenfalls nicht zu rechnen sein.

Besondere Umweltverschmutzungen durch Luftverunreinigungen fallen nicht an. Auch werden keine Stoffe verarbeitet, die zu einer Belastung des Bodens, des Grundwassers oder der Umgebung führen können. Das Vorhaben geht mit keinen Erschütterungen, ionisierenden Strahlungen, elektromagnetischen Feldern oder Gerüchen einher.

### 1.4 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auf dem Gelände werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gefährliche Technologien angewendet. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Plangebiet sowie der weiteren Umgebung kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

### 1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit

Durch das Vorhaben entstehen keine Verunreinigungen von Luft und Wasser, weitere natürliche Ressourcen werden nicht berührt, sodass eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen ist.

## 2. Standort des Vorhabens

### 2.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Nutzungskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Auf dem Grundstück befindet sich ein Lebensmittelmarkt mit einem Kundenparkplatz Das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt. Bedeutende Grünstrukturen gibt es hier nicht.		X

## 2.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Qualitätskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
<b>Boden</b> Das Plangebiet ist durch Gebäude- und Stellplatzflächen, nahezu vollständig versiegelt. Wenige unversiegelte Bereiche finden sich lediglich in den Bereichen im östlichen Bereich der Bebauung entlang des Wasserkrüger Weges.		X
<b>Wasser</b> Durch die vorgesehene Gründungsart des Anbaus ohne Keller/Tiefgarage kann ein Eingriff in oberflächennahes Grundwasser ausgeschlossen werden.		X
<b>Natur und Landschaft</b> Im Plangebiet befinden sich keine seltenen Pflanzenstandorte, sodass bezogen auf das Schutzgut Pflanzen keine geschützten Arten vorkommen.  Der vorhandene Gebäudebestand befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand. Fledermäuse finden hier keine geeigneten Habitatstrukturen. Durch das Vorhaben werden potenziell vorhandene Brutreviere von Gebäudebrütenden Vogelarten nicht beeinträchtigt.		X

## 2.3 Belastbarkeit der Schutzgüter in Bezug auf bestehende Schutzkriterien

Schutzkriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Natura 2000-Gebiete		X
Naturschutzgebiete		X
Nationalparke und Nationale Naturmonumente		X
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		X
Naturdenkmale		X
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen		X
Gesetzlich geschützte Biotope		X
Wasserschutzgebiet, Heilschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete		X
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte		X
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind.		X

Besonders und/oder streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz Als potenzielle Tierarten, die gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unter besonderem Schutz stehen, sind heimische Brutvögel anzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind zu beachten.		<b>X</b>
--	--	----------

### **3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ist lediglich an der südwestlichen Gebäuderückseite ein 300 m<sup>2</sup> großer Anbau vorgesehen. Auswirkungen auf die Geltungsbereiche den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 112 der Stadt Mölln ergeben sich dadurch nicht.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Ausmaß der Auswirkungen	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Schwere und Komplexität der Auswirkungen
Boden	Das Plangebiet ist durch Gebäude- und Stellplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Wenige unversiegelte Bereiche finden sich lediglich in den Bereichen im östlichen Bereich der Bebauung entlang des Wasserkrüger Weges.	In Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich keine Auswirkungen infolge einer Überbauung im westlichen Bereich des Bestandsgebäudes. Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Für Stellplätze und Grundstückszufahrten kann die zulässige Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden. Kompensierend hierfür ist die Gebäudehöhe bei 10 m begrenzt. Zudem wird die Stellplatzfläche je angefangene 10 Stellplätze mit standortgerechten Laubbäumen in jeweils 12 m <sup>2</sup> großen Vegetationsflächen überstellt. Zusätzlich ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Damit kann ein ökologisch wirksames Grünvolumen wieder hergestellt werden.	Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelungen ist durch die zusätzliche Inanspruchnahme einer bisher als Stellplatz genutzten Fläche und unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen wie Laubbaumpflanzungen in offenen Vegetationsflächen und Begrünungen mit keinen schweren und erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
Wasser	Durch die vorgesehene Gründungsart des Anbaus ohne Keller/Tiefgarage kann ein Eingriff in oberflächennahes Grundwasser ausgeschlossen werden.	Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht.	Im Hinblick auf die anzulegenden Vegetationsflächen für die neu zu pflanzenden Bäume wird die Grundwasseraustauschrate auf den Stellplatzflächen verbessert.	Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht.
Klima / Luft	Von dem Vorhaben gehen keine schädigenden Umweltbelastungen auf das Schutzgut Klima/Luft aus.	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit



Tiere	Es werden keine bedeutenden Lebensraumstrukturen beeinträchtigt.	Artenschutzfachliche Hindernisse ergeben sich nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Auswirkungen auf die Tierwelt sind aufgrund des geringen Eingriffes in bereits bestehende Gebäudestrukturen nicht zu erwarten.
Pflanzen	Aufgrund der bereits dichten Bebauung sind nur wenige Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück vorhanden, die naturschutzfachlich eine erhöhte Wertigkeit erlangen.	Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Aus Sicht des Naturschutzes ist der Eingriff durch die Anpflanzung von neuen Bäumen in entsprechend groß bemessenen Baumscheiben und Begrünung der Schallschutzwand ausreichend kompensiert.
Landschaft / Ortsbild	Die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Strukturen. Störende Gebäudestrukturen können aufgrund einschränkender gestalterischer Festsetzungen nicht entstehen.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Die geplante Bebauung wird aufgrund der sich am Bestand orientierenden gestalterischen Festsetzungen in das vorhandene Ortsbild integrieren.
Kultur-/Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.
Mensch	Mit einer Zunahme von Immissionen aus Verkehr wird nicht gerechnet. Durch das Vorhaben entstehen keine Verunreinigungen von Luft und Wasser, weitere natürliche Ressourcen werden nicht berührt, sodass eine Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ausgeschlossen ist.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.	Eine Erheblichkeit besteht nicht.



### **Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen teilweise auf konkreten Untersuchungen und örtlichen Erhebungen. Aufgrund der überschlägigen Einschätzungen aus der vorliegenden Voruntersuchung sind sie damit wahrscheinlich.

### **Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Mögliche Auswirkungen durch die Überplanung der vorhandenen Bodenstruktur sind dauerhaft mit Realisation der geplanten Maßnahme. Die Auswirkungen sind durch Herstellung von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen kompensierbar.

## **4. Zusammenfassung**

Durch die Planung wird auf einem bereits bebauten Grundstück eine Nutzungserweiterung ermöglicht. Wertvollere Lebensraum- und Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mögliche Auswirkungen durch die Inanspruchnahme einer bisher bereits versiegelten Fläche sind durch die Herstellung von Vegetationsflächen und Baumpflanzungen kompensierbar.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten.

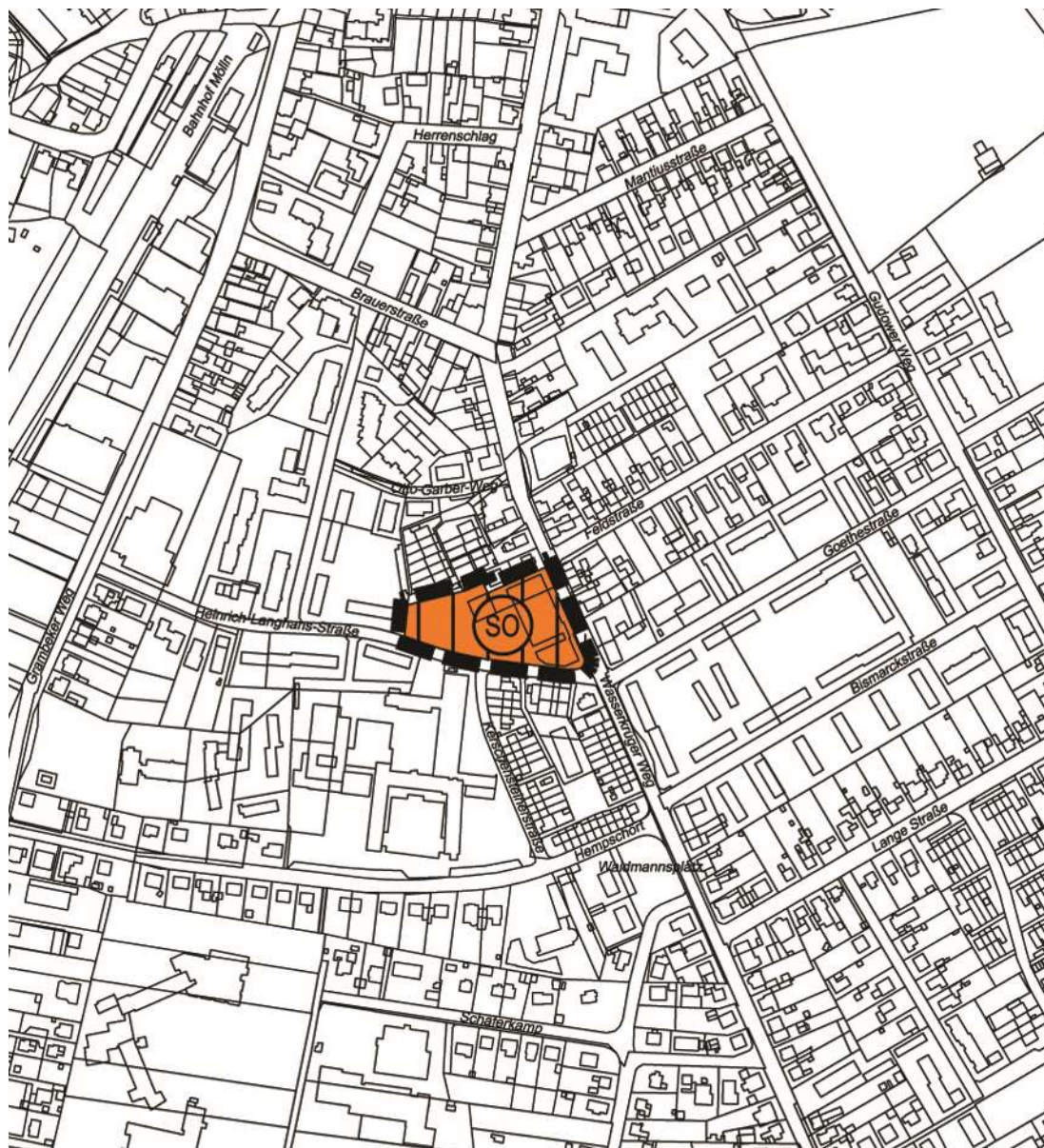
**UVP erforderlich?**

ja

nein

**Anlage 2:**

**23. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 der Stadt Mölln**



**Planzeichenerklärung**



Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5.000