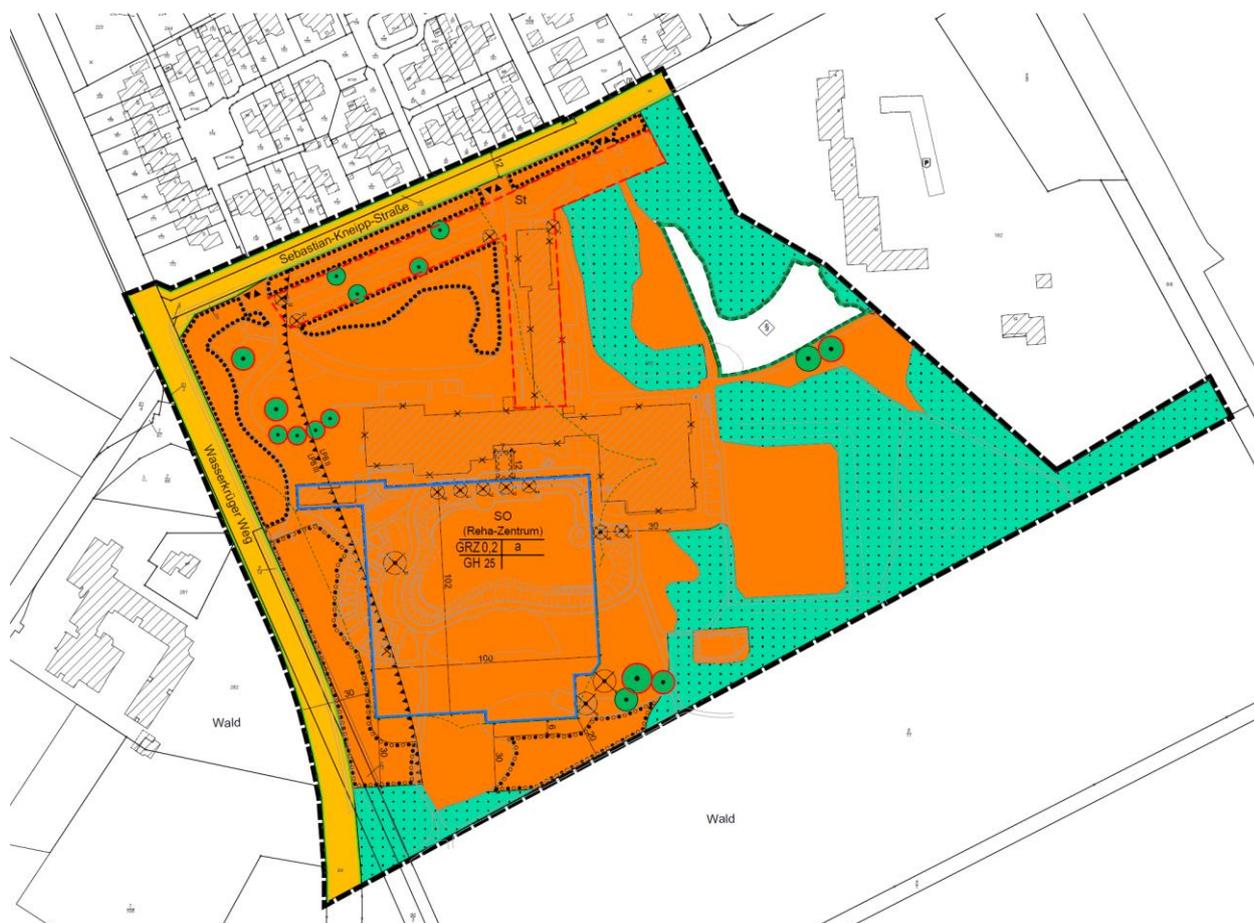




**Stadt Mölln**

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 127**

für das Gelände der Hellbachtalklinik südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Wasserkrüger Weges



**Auftragnehmer:in:**

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS Architekten & Stadtplaner GmbH  
Markusstraße 7  
20355 Hamburg  
[www.wirsind.net](http://www.wirsind.net)

**Auftraggeber:in:**

Deutsche Rentenversicherung Bund  
Seesener Straße 6,  
10709 Berlin

**LANDSCHAFT & PLAN**

Margarita Borgmann-Voss  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin BDLA  
T 040 890 4584, F 040 893 368  
[m.borgmann-voss@landschaftundplan.de](mailto:m.borgmann-voss@landschaftundplan.de)  
[www.landschaftundplan.de](http://www.landschaftundplan.de)

# INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsziele .....	4
1.2	Lage und Bestand des Plangebietes .....	4
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	5
1.2.2	Bodendenkmäler .....	6
1.2.3	Altlasten .....	6
1.2.4	Kampfmittel .....	6
1.3	Alternative Flächen .....	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
2.2	Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes .....	7
<b>3</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzept .....</b>	<b>9</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
4.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	9
4.2.2	Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit .....	10
4.3	Bauweise .....	10
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	10
4.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen .....	11
4.6	Wärme- und Warmwasserversorgung .....	11
4.7	Nutzung der solaren Strahlungsenergie .....	12
4.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	13
4.8.1	Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Grünordnung .....	13
4.8.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	14
4.9	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	14
4.10	Gestalterische Festsetzung .....	15
4.10.1	Dacheindeckung .....	15
4.10.2	Abfallsammelplätze .....	15
4.11	Hinweise .....	15
<b>5</b>	<b>Erschliessung .....</b>	<b>17</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz .....	17
5.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr .....	17
5.3	Erschließung des Plangebietes .....	17
5.4	Verkehrsuntersuchung .....	17
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung .....</b>	<b>19</b>
6.1	Einleitung .....	19
6.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes .....	19
6.3	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	19
6.4	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes .....	20
6.5	Schutzgebiete und -objekte .....	23
6.6	Fachgutachten .....	24
6.7	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	25

6.7.1	Schutzgut Mensch .....	25
6.7.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	28
6.7.3	Schutzgut Boden .....	42
6.7.4	Schutzgut Fläche .....	44
6.7.5	Schutzgut Wasser .....	44
6.7.6	Schutzgut Klima / Luft.....	46
6.7.7	Schutzgut Landschaftsbild.....	47
6.7.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	49
6.7.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	50
6.7.10	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle sowie auf das Klima zwischen den Schutzgütern .....	50
6.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen .....	51
6.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....	51
6.9	Bilanzierung von Eingriffen und Kompensationsbedarfe .....	59
6.9.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	59
6.9.2	Waldumwandlung .....	61
6.9.3	Bäume .....	62
6.10	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz .....	63
6.10.1	Ausgleichsmaßnahmen .....	63
6.10.2	Waldersatz.....	63
6.10.3	Baumersatzpflanzungen.....	64
6.10.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	64
6.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	65
6.11.1	Planungsalternativen .....	65
6.11.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante .....	65
6.12	Zusätzliche Angaben .....	66
6.12.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren .....	66
6.12.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) .....	66
6.13	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	66
<b>7</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>68</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>70</b>
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>71</b>
9.1	Oberflächenwasser.....	71
9.2	Schmutz- und Trinkwasser .....	72
9.3	Löschwasserversorgung.....	73
9.4	Abfallentsorgung.....	73
9.5	Versorgungsanlagen .....	73
<b>10</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz.....</b>	<b>73</b>
10.1	Flächen.....	73
10.2	Kosten .....	73
<b>11</b>	<b>Gutachten / Anlagen .....</b>	<b>75</b>
<b>12</b>	<b>Anhang zum Umweltbericht .....</b>	<b>75</b>
<b>13</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>78</b>

# 1 ALLGEMEINES

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 127 für das Gelände der Hellbachtalklinik südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Wasserkrüger Weges aufzustellen. Die Stadt Mölln führt das vorliegende Bebauungsplanverfahren im Normalverfahren einschließlich Umweltprüfung und Umweltbericht durch.

## 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Am Standort Mölln betreibt die Deutsche Rentenversicherung Bund (DRV) gegenwärtig zwei Reha-Zentren, die Klinik Föhrenkamp mit 193 Betten (Indikation Innere Medizin) und die Klinik Hellbachtal mit 192 Betten (Indikation Orthopädie). Versorgungspraktisch deckt das Reha-Zentrum Mölln im Großraum Hamburg und ganz Norddeutschland mit seinen Spezialisierungen im Reha-Angebot eine hochspezifische Bedarfslage ab, die aufgrund des immensen Aufwandes bundesweit in dieser Konstellation in keiner anderen Rehabilitationseinrichtung vorzufinden ist.

Um den Standort Mölln in wirtschaftlicher Hinsicht langfristig bewahren zu können, hat sich die DRV entschieden, die Klinik Föhrenkamp zu schließen und die Indikation durch einen Ersatzneubau in den Standort Klinik Hellbachtal zu integrieren. Die Bettenkapazität in der neuen Klinik Hellbachtal wird von gegenwärtig 192 Betten auf 307 Betten erhöht.

Dafür ist ein Klinikneubau auf der derzeitigen Freifläche des Geländes der Hellbachtalklinik geplant, der bestehende Bau auf dem Gelände der Hellbachtalklinik sowie die Klinik Föhrenkamp werden nach Fertigstellung des neuen Gebäudekomplexes abgerissen.

Die oben beschriebene städtebauliche Entwicklung erfordert Festsetzungen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dabei stehen die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung im Fokus der Entwicklung der Stadt Mölln und erfordern diese Aufstellung des Bebauungsplanes, da diese Interessen insbesondere durch die Ermöglichung von Nutzungen des Gesundheitswesens, etwa durch die Festsetzung von Flächen für Krankenhäuser oder Sanatorien, umgesetzt werden können.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“ aus. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 (S. 1) BauGB wird mit der vorliegenden Planung Folge geleistet.

## 1.2 Lage und Bestand des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich am südöstlichen Rand der Stadt Mölln und umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.



Abbildung 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes (Quelle: Stadt Mölln)

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Sebastian-Kneipp-Straße sowie eine sich nördlich anschließende Wohnbebauung begrenzt.

Im Osten schließt sich ein durch einen ausgeprägten Baumbestand gekennzeichnetes, wohnbaulich genutztes Grundstück an. Die Fläche südlich des Plangeltungsbereiches ist durch Wald charakterisiert. Westlich des Gebietes befindet sich getrennt durch den Wasserkrüger Weg das Gelände mit einem mehrgeschossigen Gebäude eines ehemaligen Marktforschungsinstitutes, welches als Unterkunft für schutzsuchende Menschen genutzt wird. Dieses Grundstück schließt zum Wasserkrüger Weg hin mit einer Baumschutzpflanzung ab.

### 1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Auf der Fläche des Plangebietes befindet sich derzeit der Gebäudekomplex der Hellbachtalklinik. Dieser ist von einem Park mit einer großer Teichanlage umgeben. Im Norden des Plangebietes befindet sich außerdem eine großzügige Stellplatzanlage.

Das Plangebiet ist in Teilen zudem durch dichten Baumbewuchs (in weiten Teilen Wald) geprägt. Insbesondere befinden sich im Nordosten und Südosten erhaltenswerte Gehölzbestände. Auch südlich an den Plangeltungsbereich angrenzend befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Entsprechende Waldabstandsflächen wurden im bisherigen Verlauf des Verfahrens geprüft, mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt und dementsprechend im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 1.2.2 Bodendenkmäler

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

### 1.2.3 Altlasten

Gemäß Schreiben des Kreises Herzogtum Lauenburg gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehem. Deponien) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte).

### 1.2.4 Kampfmittel

Bei dem Grundstück (Flurstück 183) handelt es sich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Der Kampfmittelräumdienst weist dennoch darauf hin, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## 1.3 Alternative Flächen

Die Fläche des Bebauungsplanes liegt am Siedlungsrand der Stadt Mölln und ist bereits mit einem Reha-Zentrum bebaut. Auf Grund der Größe des Grundstücks kann der Neubau entstehen während der Altbau weiterhin in Betrieb ist. Die Gute Lage des Grundstücks ermöglicht es weiterhin an dieser Stelle, höher und dichter zu bauen, ohne störende Auswirkungen auf die benachbarten Strukturen. Die verkehrliche Erschließung ist durch die Sebastian-Kneipp-Straße bereits gesichert und auch die bereits bestehenden Stellplatzanlagen können beibehalten und weiter genutzt werden.

Alternative Flächen im Stadtgebiet, die für die vorgesehene Nutzung besser geeignet wären, sind nicht ersichtlich.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mölln (genehmigt 2006) ist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“ dargestellt. Nach der Darstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich außerdem südlich an den Plangeltungsbereich angrenzend Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Der Bebauungsplan kann daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, die Waldabstandsflächen sind dabei zu beachten. Ein Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan lässt das zurzeit geltende Planrecht erkennen.

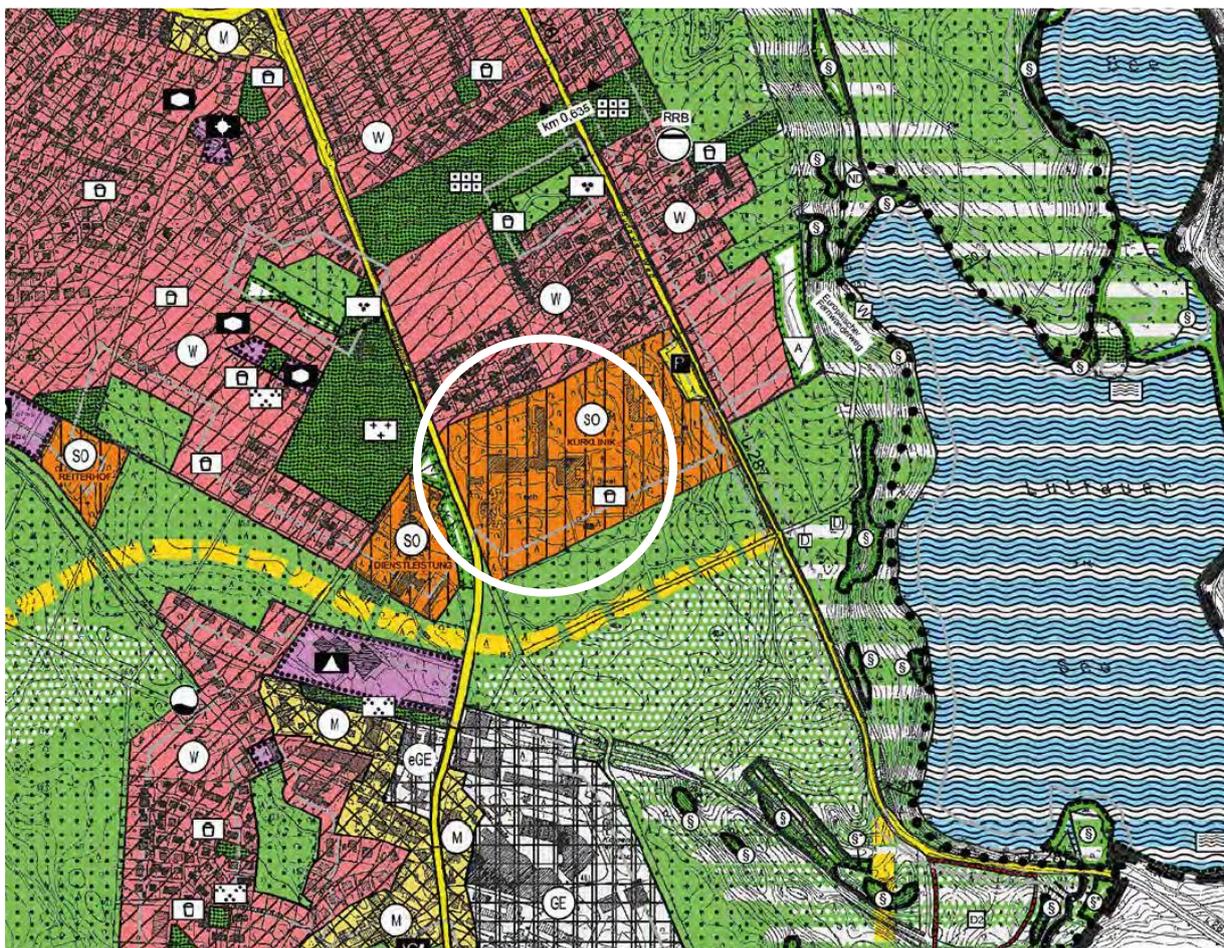


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln mit kreisförmiger Standortmarkierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)

### 2.2 Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes

Auf der West-, Süd- und der Ostseite angrenzend an den neuen Baukörper, zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Teil dieses Waldes umgewandelt

Gemäß des § 24 Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist zwischen dem vorgesehenen Bau- feld und den Waldflächen eine Waldabstandsfläche einzuhalten. Diese ist in der Regel 30 m tief, kann jedoch nach Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde, in dementsprechend

gekennzeichneten Teilbereichen, auf ein Mindestmaß von 20 m reduziert werden. Der vorhandene Baumbestand auf dieser Fläche bleibt überwiegend erhalten, darf aber im juristischen Sinne nicht mehr Wald im Sinne des Waldgesetzes mehr sein. Er wird daher umgewandelt und entsprechend ebenfalls ausgeglichen. Dies betrifft die Flächen im Süden sowie am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang des Wasserkrüger Weges.

### 3 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Geplant ist die Errichtung eines kompakten, maximal VI-geschossigen Gebäudes, das sich südlich an den vorhandenen Bestand anschließt. Die Gebäudehöhen werden dabei so angelegt, dass eine Abstufung zu den Waldflächen entsteht.



Abbildung 3: Entwurf des geplanten Gebäudekörpers (DRV)

Der Gebäudekomplex soll ein vollflächig zusammenhängendes Erdgeschoss als Sockel erhalten, auf dem in Holzmodulweise sechs Gebäuderiegel um einen Innenhof gruppiert werden. Das Dach des Sockelgeschosses wird begehbar und weitgehend begrünt sein. Hier soll es auch kleine Plätze oder Sitzgelegenheiten geben. Die Begehbarkeit wird sowohl über Treppen als auch von den jeweiligen Gebäuderiegeln barrierefrei gewährleistet.

Die bestehende Stellplatzanlage bleibt erhalten und wird, auf Grund der zunehmenden Bettenzahlen erweitert. Die zusätzlichen Stellplätze übernehmen dabei den Fußabdruck des bestehenden Gebäudes, um die zusätzliche Versiegelung von Freiflächen zu minimieren.

Durch die Kompaktheit und die Anordnung des geplanten Gebäudes südlich des bestehenden Klinikbaus kann das Bestandsgebäude während der Bauphase weiterhin genutzt werden und wird erst nach Bezug des Neubaus abgerissen.

## 4 FESTSETZUNGSKONZEPT

Das Festsetzungskonzept soll die differenzierte Struktur des zugrunde liegenden hochbaulichen Entwurfes rechtlich sichern und die Umsetzung verbindlich regeln.

Der Bebauungsplan trifft planungsrechtliche Festsetzungen. Dabei geht es unter anderem um die Art und das Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zum Naturschutz oder auch um gestalterische Vorgaben.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die überbaubaren Flächen des Geltungsbereiches werden als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Reha-Zentrum“ festgesetzt.

Auf der als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzten Fläche sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig:

- Klinikgebäude,
- Gebäude für die stationäre Unterbringung von Patienten („Bettenhaus“),
- sonstige Praxisgebäude und Räume, Therapieeinrichtungen sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Versorgungs- und Bereitschaftseinrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen (Arztbüros, Krankenhausverwaltung, technische Infrastruktur für Ver-/ Entsorgung, Rettungswache),
- Räume für gesundheitsbezogene Schulungen und Bildung,
- Betriebs-Kindertagesstätte
- Betriebs-Tagespflegeeinrichtungen
- betriebliche Sozialeinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften, die dem Klinikbetrieb dienen,
- Einzelhandelsflächen, die dem Klinikbetrieb dienen,
- Dienstleistungsflächen, die dem Klinikbetrieb dienen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche und wissenschaftliche Zwecke, die der Freizeitgestaltung des Klinikbetriebs dienen,
- Technikgebäude, sofern sie dem Klinikbetrieb bzw. der Ver- und Entsorgung des Klinikums dienen.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Folgenden werden die verschiedenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dargestellt und erläutert. Diese Festsetzungen sollen die Realisierung eines Klinikneubaus mit der ausreichenden Kapazität zur Ersetzung der Klinik Föhrenkamp sowie der bestehenden Hellbachtalklinik ermöglichen und gleichzeitig die Versiegelung der Grundfläche im Plangebiet auf ein angemessenes Maß begrenzen.

#### 4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch eine Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die GRZ wird auf 0,2 festgesetzt.

Unter Anrechnung aller Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen ist gemäß § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Eine maximal zulässige GRZ beschränkt die maximal mögliche Versiegelung auf dem Grundstück.

#### 4.2.2 Höhenbegrenzung der Gebäude, Geschossigkeit

Um die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt zu regeln, werden auch Festsetzungen zum Bezugspunkt der Höhenmessung, zur zulässigen sowie Sockelhöhe zur Gebäudehöhe getroffen. Ziel ist die Einfügung in die bauliche Umgebung und die Topografie des Plangebietes, damit Erdbewegungen lediglich im unvermeidlichen Maße erfolgen.

Aufgrund der Einbindung in die bereits vorhandene Bebauung sowie in die freie Landschaft wird zur Steuerung der Höhenentwicklung eine maximale Gebäudehöhe von 25,00 m festgelegt.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) des Gebäudes. Als Bezugshöhe für die OKFFEG des Gebäudes im Gelände wird, bezogen auf Normalhöhennull (NHN), eine maximale Geländehöhe von 46,80 m NHN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Attika des höchsten Geschosses bezogen auf die NHN - Höhe im Gelände.

### 4.3 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit von mehr als 50 m Gebäudelänge und wird erforderlich, um das vorliegende Bauungskonzept bzw. die geplante Raumanordnung des Gebäudekörpers zu gewährleisten.

### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Um die Realisierung der Bauungsstruktur des zugrunde liegenden hochbaulichen Entwurfs sicher zu stellen, werden die Baugrenzen an den geplanten Baukörper angepasst. Sie erhalten gleichzeitig genügend Spielraum für während des Planungsprozesses noch notwendig werdende technische Anpassungen des Bauwerks.

Der geplante Neubau ist südlich des Bestandsgebäudes vorgesehen. Die nördliche Baugrenze schließt hierbei nahezu an den Bestand an. Auf der West-, Süd- und der Ostseite wird die Baugrenze so zugeschnitten, dass der Waldabstand von 30 m eingehalten werden kann. Aufgrund der Größe des geplanten Neubaus ergibt sich für die Waldabstandsflächen eine Einschränkung, so hat die Baugrenze der südöstlichen Gebäudeecke einen Abstand von 20 m zum Wald.

Die festgesetzten Baugrenzen können für Terrassen bzw. für Außenbereiche um 15 m überschritten werden.

Im Süden des Gebäudekörpers wird im Erdgeschoss ein Restaurant vorgesehen, das eine großzügige Terrasse für Patienten und Besucher des Reha-Klinikums bieten soll. Insbesondere, um diese Terrassennutzung zu ermöglichen, dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Terrassen und Balkone) überschritten werden.

#### **4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen**

Sowohl Stellplätze als auch bauliche Nebenanlagen wie Garten- und Geräteschuppen entfalten eine städtebauliche Wirkung auf den öffentlichen Raum. Aus diesem Grund wird diesbezüglich eine Reihe von Festsetzungen zu Art, Lage und Größe dieser Anlagen getroffen.

Um die Beeinträchtigungen durch offene Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) auf das Plangebiet und dessen Umgebung zu minimieren, sind diese nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Geschlossene Kleingaragen hingegen sind aufgrund ihrer massigen Wirkung im gesamten Plangebiet unzulässig.

Offene Stellplätze sind zudem ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Festsetzung dient dazu, die negativen Eingriffe in die Bodenfunktionen abzuschwächen.

Gemäß § 10 Gesetz zur Energiewende und zum Klimaschutz (EWKG) sind beim Neubau von mehr als 100 Stellplätzen diese mit einer Photovoltaikanlage zu versehen. Innerhalb der bestehende Stellplatzanlage sowie diese Stellplatzanlage umgebend befindet sich allerdings erhaltenswerter Baumbestand. Auf eine Überdachung dieser Stellplatzanlage wird daher aus grünordnerischen Gründen, zu Gunsten des bestehenden Baumbestandes, verzichtet.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, allerdings nicht innerhalb der Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, des Schutzgebietes sowie innerhalb der Waldflächen bzw. Waldabstandsflächen.

Gemäß § 24 LWaldG sind keine baulichen Vorhaben im Waldabstand zulässig. Dies gilt nicht für genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs, jeweils mit Ausnahme von Gebäuden. So können Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise auch in den Waldabstandsflächen errichtet werden. Ob es sich dabei im Einzelnen um baulichen Anlagen nach baurechtlichen Vorgaben und Definitionen handelt wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

#### **4.6 Wärme- und Warmwasserversorgung**

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Fossile Brennstoffe sind solche, die sich in Jahrtausenden aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben. Die aus fossilen Energiequellen gewonnene Energie wird als fossile Energie bezeichnet. Hierzu gehören Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl. Fossile Energieträger bilden sich zwar an verschiedenen Stellen der Erde stetig neu, im Verhältnis zum Abbautempo gehen diese Entwicklungsprozesse jedoch extrem langsam vorstatten. Daher werden fossile Energien auch nicht zu den erneuerbaren bzw. regenerativen Energien gezählt. Hierzu gehört jegliche Energie, die energetischen Prozessen entnommen wird, die sich stetig erneuern. Aus diesem Grunde gehören etwa Holz und Biomasse nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst. Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bauungsmöglichkeiten, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls Kohlendioxid sowie kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davon abgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen

mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als klimaschonendere Alternative eingestuft werden. Entsprechendes gilt für sonstige Biomasse.

Darüber hinaus ist das Verwendungsverbot von fossilen Brennstoffen bei Neubebauungen in den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln (2022) verankert. Notstromaggregate sind von dem Verbot nicht betroffen, da hier der Stand der Technik nicht so weit vorangeschritten ist, dass Notstromaggregate vorhanden sind, die genauso zuverlässig mit erneuerbaren Energien betrieben werden können.

#### **4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Im gesamten Geltungsbereich sind bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen Photovoltaikmodule auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche bedecken (Solarmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der 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 m<sup>2</sup>) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest)
- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorh. Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, -aufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass ausreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50%, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden vorgenannten Punkten möglich ist).

Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht eingeräumt werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollte bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermittelt und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage geprüft werden.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebauliche Aufgabe der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

## 4.8 Grünordnerische Festsetzungen

### 4.8.1 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Grünordnung

Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze als Hochstamm zu verwenden. Die zu verwendenden Arten sind der Begründung (siehe Begründung Kapitel 6.9.3, Tabelle 7) zu entnehmen.

In den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist ein naturnaher Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Arten zu ersetzen (siehe Begründung Kapitel 6.7.2.1, Gehölzart siehe Pflanzenvorschlagliste 1, Anlage zur Begründung). Zum Ersatz der zu fällenden Bäume sind mindestens 38 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzusehen. (siehe Kapitel 6.9.3, Gehölzart siehe Pflanzenvorschlagliste 1, Anlage zur Begründung).

Die festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzarten zu bepflanzen, so dass ein naturnaher, mehrstufig aufgebauter Gehölzbestand entsteht (Gehölzart siehe Pflanzenvorschlagliste 2, Anlage zur Begründung).

Die festgesetzten Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzarten (siehe Pflanzenvorschlagliste 3, Anlage zur Begründung) zu bepflanzen, so dass ein geschlossener Gehölzbestand entsteht.

Bei neu zu errichtenden Stellplatzanlagen ist pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze innerhalb der jeweiligen Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche ein standortgerechter Baum als Hochstamm mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der Begründung zu entnehmen.

Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt sowie als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 qm zu betragen.

Das gesetzlich geschützte Biotop ist dauerhaft als extensive Wiese zu erhalten. Die Fläche ist einmal jährlich jeweils ab September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Auf eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

Auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen (siehe Begründung Kapitel 6.8.1.2).

Die auf den Teilflächen der Flurstücke 10/5 und 10/12 (10.741 m<sup>2</sup> und 1.850 m<sup>2</sup>), Flur 3 der Gemarkung Kleinvollstedt durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstungen) dienen nach § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 1a BauGB dem Ausgleich von durch die geplante Bebauung im Plangebiet verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft.

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig.

Die neue Teichfläche ist naturnah mit einer Größe von min. 1.300 m<sup>2</sup> anzulegen. Mindestens 2/3 des Ufers ist mit abwechslungsreichen Böschungen zu gestalten und mit heimischen Pflanzenarten als Initialpflanzungen zu bepflanzen.

#### 4.8.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

##### **Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag werden aufgrund des nachgewiesenen Quartierspotenzial Vorsorgemaßnahmen aufgenommen, für den Fall, dass weitere, außerhalb der nach derzeitigem Planungsstand bekannten Bäume, vorhabenbedingte Fällungen stattfinden müssen. In diesem Fall sind die betroffenen Bäume / Gehölze vor Fällung auf einen konkreten Fledermausbesatz durch entsprechend geschultes Fachpersonal zu prüfen. Erfolgen die Kontrollen und die Fällungen zeitlich versetzt, ist eine Versiegelung der nichtbesetzten kontrollierten Baumhöhlen, um eine Quartiernutzung vor der Baumfällung zu verhindern, zu empfehlen. Als Ausgleich für einen Verlust nachgewiesener und potentieller (hohes Potential) Quartiere durch Baumfällungen sind entsprechende Ersatzquartiere in unmittelbarer Umgebung anzubringen. Dabei ist gemäß der Arbeitshilfe „Fledermäuse und Straßenbau“ des LBV SH (2020) der Verlust eines Wochenstubenquartiers im Verhältnis 1:5, und der Verlust eines Winterquartiers im Verhältnis von 1:3 auszugleichen.

##### **Ersatzquartiere für Brutvögel**

Bei einem vorhabenbedingten Abbruch des Garagengebäudes, das sich im Nordosten des mit einer Baugrenze festgesetzten Neubaus befindet, kommt es mit der damit verbundenen Entfernung der Nester zu einem Verlust einer Fortpflanzungsstätte der Rauchschwalbe. Auch wenn derzeit kein Abriss der Garage geplant ist, trifft der Bebauungsplan Vorsorge durch die Festsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Es sind demnach Kunstnester an Standorten in direkter Umgebung zum betroffenen Vorhabenort zu schaffen, so dass die kontinuierliche Funktionalität der Niststätte gegeben ist. Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangeltungsbereich vier Nistkästen für die Rauchschwalbe als CEF-Maßnahme vor Abriss des Garagengebäudes anzubringen und auf Dauer zu erhalten sind. Ein Nest ist im Verhältnis von 1:2 durch Nistkästen auszugleichen. Die Auswahl sowie die Montageorte der Kunstnester sind mit einer fachlich geeigneten Person abzustimmen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bleibt das Gebäude erhalten, sind auch keine spezifischen Maßnahmen für die Rauchschwalbe zu ergreifen.

#### **4.9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 erstreckt sich westlich des Gudower Weges (L 287), östlich des Wasserkrüger Weges und südlich der Sebastian-Kneipp-Straße. Mit dem geplanten Vorhaben ist die Einrichtung von schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen, die vor Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr bereits auf der Ebene der Bauleitplanung zu schützen sind.

Ein Schallgutachten über Verkehrslärm wurde erstellt. Empfohlen wird dabei die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen in Form von Lärmpegelbereichen (siehe Abbildung 5, Kapitel 8). Folgende Festsetzung wurden formuliert:

Im Lärmpegelbereich III liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudefassaden liegen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

#### **4.10 Gestalterische Festsetzung**

Zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes und um eine ortsangepasste Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, werden folgende Festsetzungen über die Gestaltung getroffen.

##### **4.10.1 Dacheindeckung**

Dächer sind als Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen. Dacheindeckungen, die nicht oder weniger als mit 50 % durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen.

Die Pflicht zur extensiven Begrünung für die Dachfläche über dem Erdgeschoss gilt nicht in den Bereichen, die zur Begehung und zum Aufenthalt ausgestaltet werden und ebenfalls nicht in den Bereichen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

##### **4.10.2 Abfallsammelplätze**

Die vorzuhaltenden Abfallsammelplätze im Plangebiet sollen optisch möglichst zurückhaltend in Erscheinung treten. In diesem Sinne sind Abfallsammelplätze mit einem Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben oder alternativ in die Baukörper von Hauptgebäuden und Nebenanlagen einzubeziehen.

#### **4.11 Hinweise**

##### **Umgang mit Lichtemissionen**

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

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

### **Maßnahmen gegen Vogelschlag**

Für die Gebäude sind hochwirksame Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach) vorzusehen.

Im Siedlungsraum stellt der Tod von Vögeln an Scheiben, die größte Gefahr für Vögel im Siedlungsraum dar.

Bei hoher Vogelaktivität und attraktiver Umgebung stellen auch schon verhältnismäßig kleine Glasflächen ein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko dar. Angelockt durch ausufernde Beleuchtung können Zugvögel in der Nacht mit Scheiben in Zusammenhang mit Lichtquellen kollidieren. Vegetation in unmittelbarer Umgebung von Bauwerken spielt die größte Rolle. Bei Anwesenheit von Bäumen mit einer Höhe von mehr als zwei Gebäudestockwerken besteht ein 3,6-fach höheres Kollisionsrisiko als bei Gebäuden in einem baumlosen Umfeld. Auch dies ist bei der Grüngestaltung zu berücksichtigen.

## 5 ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Plangebiet hat über die Sebastian-Kneipp-Straße Anschluss an den Wasserkrüger Weg, welcher eine Anbindung an den Möllner Innenstadt bietet und über die Berliner Straße / Bundesstraße Zugang zur Bundesstraße 207. Das Plangebiet ist folglich sowohl ortsbezogen als auch überörtlich gut an das Straßenverkehrsnetz angebunden.

### 5.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Der Möllner Bahnhof liegt in rd. 2 km Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Die nächstgelegenen Bushaltestellen Mölln, Papenkamp (rd. 200 m Luftl.) und Mölln, Fritz-Reuter-Straße (rd. 300 m Luftl.) befinden sich fußläufig erreichbar nordwestlich des Plangebietes. An diesen verkehrt die Linie 8511, welche die Fahrgäste bis zum Möllner ZOB befördert, der wiederum in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof liegt.

### 5.3 Erschließung des Plangebietes

Das bestehende Reha-Zentrum wird über die Sebastian-Kneipp-Straße im Norden des Plangebietes erschlossen. Die vorhandene Erschließung wird bedarfsgerecht ausgebaut.

### 5.4 Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Erschließung der Entwicklungsfläche für den Kfz-Verkehr soll wie bisher über die *Sebastian-Kneipp-Straße* erfolgen, die wiederum an den übergeordneten *Wasserkrüger Weg* anbindet.

#### Verkehrserhebung

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens wurde am Donnerstag, 25.05.2023 gemäß den *Empfehlungen für Verkehrserhebungen, EVE 2012* [5] eine videoautomatische Verkehrserhebung am Knotenpunkt *Wasserkrüger Weg / Sebastian-Kneipp-Straße* sowie videoautomatische Querschnittszählungen über 24 Stunden in den Straßen *Wasserkrüger Weg* südlich *Papenkamp*, *Klinikzufahrt West* und *Klinikzufahrt Ost* durchgeführt. Die maßgebende Bemessungsverkehrsstärke MSV entspricht der nachmittäglichen Spitzenstunde von 15.45 bis 16.45 Uhr.

#### Verkehrsaufkommen aus Vorhaben

Der Prognose-Planfall 2030 berücksichtigt die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Prognosejahr 2030. Des Weiteren wurde der zusätzliche Verkehr der geplanten erweiterten Klinik im Zuge des B-Plans 127 angesetzt:

Tag	MSV
218 Kfz/24h, davon 6 Lkw/h	31 Kfz/h, davon 0 Lkw/h

#### Nachweis der Netzverträglichkeit

Eine Verkehrsverträglichkeit der betrachteten Straßenzüge ist auch mit den zusätzlichen Verkehren aus dem geplanten Klinikneubau weiterhin gegeben. In der *Sebastian-Kneipp-Straße* wird die maximal verträgliche Verkehrsmenge auch zukünftig mit 114 Kfz/h (bestehende Grundlast mit 83

Kfz/h im Prognose-Nullfall zuzüglich der Neuverkehre mit 31 Kfz/h) während der maßgebenden Spitzenstunde deutlich unterschritten.

#### Leistungsfähigkeit

Es zeigt sich, dass der betrachtete Knotenpunkt *Wasserkrüger Weg / Sebastian-Kneipp- Straße* in der Lage ist, die Verkehre des Prognose-Planfalls 2030 mit einer sehr guten Qualitätsstufe „QSV A“ des Verkehrsverlaufes auch langfristig leistungsfähig abzuwickeln.

#### Empfehlung

Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich des mit diesem Bebauungsplan Nr. 127 geplanten Ersatz-Neubaus der Hellbachklinik in der Stadt Mölln. Das vorhandene Streckennetz ist in der Lage, auch die zusätzlichen Verkehre vollumfänglich leistungsfähig und verkehrsverträglich abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven. Begleitende straßenbauliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6 UMWELTPRÜFUNG

### 6.1 Einleitung

Für die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen besteht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Belange des Umweltschutzes werden nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a BauGB geprüft. Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes gemäß der Anlage 1 zum BauGB sind in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 6.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Mölln und ist rd. 7,7 ha groß. Es umfasst die baulichen Anlagen und Freiflächen der Hellbachtalklinik.

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Sebastian-Kneipp-Straße und die sich daran nördlich angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Im Osten schließt sich ein durch einen ausgeprägten Baumbestand gekennzeichnetes, wohnbaulich genutztes Grundstück an. Die Fläche südlich des Plangeltungsbereiches wird durch Wald bestimmt. Westlich des Gebietes befindet sich das Gelände einer ehemaligen Dienstleistungseinrichtung, das zum Wasserkrüger Weg hin mit einer Gehölzpflanzung abschließt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 sollen in dessen Geltungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Klinikgebäudes sowie eines Reha Zentrums auf den Freiflächen geschaffen werden. Das bestehende Gebäude soll nach Fertigstellung des neuen Gebäudekomplexes abgerissen werden. Das Klinikgelände wird durch eine Zufahrt von der Sebastian-Kneipp-Straße aus verkehrlich erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Gelände zur Sebastian-Kneipp-Straße hin angeordnet.

### 6.3 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan sieht für die geplanten Nutzungen die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Reha-Zentrum“ sowie von Straßenverkehrsflächen, einer Biotopfläche und Flächen für Wald vor.

Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Für den Baukörper werden eine Baugrenze und eine Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt.

Die Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß übernommen. Die vorhandene Stellplatzanlage im Norden an der Sebastian-Kneipp-Straße wird mit Erweiterungsflächen für weitere Stellplätze in Richtung des Neubaus des Rehaklinik festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes werden im Norden und Nordwesten die vorhandenen Gehölzflächen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Ein Baum in der vorhandenen Stellplatzanlage, sechs Bäume in der Grünfläche im Nordwesten des Altbaus, zwei Einzelbäume im Osten und drei weitere Einzelbäume im Süden werden mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die im Zuge der Neuplanung umgewandelten Waldflächen im

Südwesten des Plangebietes werden als Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine Biotopfläche festgesetzt, die dem Erhalt eines geschützten Vegetationsbestandes, hier Trockenrasen dient.

Im Süden und Osten des Plangebiets werden Flächen für Wald festgesetzt.

Zur Durchgrünung des Sondergebietes werden Grünfestsetzungen für Baumpflanzungen in den Stellplatzflächen, für Ersatzpflanzungen zum Ausgleich von Baumfällungen und zur Ergänzung bestehender Gehölzbestände sowie zur naturnahen Gestaltung des neuen Teichs in der Freifläche im Sondergebiet getroffen. Zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange werden artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung, zum Umhängen von Fledermauskästen, zur fledermausfreundlichen Beleuchtung, zur Neuanlage von Ersatzquartieren sowie fachkundigen Bergung von Fischen im bestehenden Teich festgesetzt.

Zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das gesamte B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 7,78 ha. Die Festsetzungen haben folgenden Flächenumfang:

Sondergebiet (SO) „Reha-Zentrum“	4,94 ha
Straßenverkehrsfläche	0,68 ha
Wald	1,93 ha
Schutzgebiet: Biotopfläche	0,23 ha

#### 6.4 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

##### Fachgesetze

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen	Berücksichtigung
<b>Mensch</b>	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p> <p>Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), mit den entsprechenden Verordnungen: Einhaltung von Immissionsgrenzwerten bestimmter Substanzen in der Luft</p> <p>fachliche Normen der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen</li> <li>• Erhalt von Wald und sonstigen Vegetationsbeständen</li> </ul>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<p>§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u. a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen</p> <p>§ 1 Absatz 2 und 3 BNatSchG: Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten u.a. auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaus-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltungsgebote für Bäume</li> <li>• Erhaltungsgebote für flächenhafte Gehölze</li> <li>• Erhalt von Wald</li> <li>• Festsetzung Biotopfläche bzw. Schutzgebiet zum Schutz eines Trockenrasens</li> </ul>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen	Berücksichtigung
	<p>halt zu erhalten; Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt, in ihren Lebensräumen sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen</p> <p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u>: Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten</p> <p><u>§ 44 BNatSchG</u>: Regelungen zum besonderen Artenschutz, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote in Bezug auf eine Tötung von Individuen, eine Störung lokaler Populationen sowie eine Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten beinhalten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen zur Neuschaffung von Lebensräumen</li> <li>• Anpflanzungsgebot für Bäume auf dem Baugrundstück und im Bereich von Stellplatzbegrünungen</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• Naturnahe Gestaltung von Teilen der Uferzone des neuen Teichs</li> <li>• Einhaltung einer Bauzeitenregelung für Baumfällungen / Baufeldräumung und Gebäudeabbruch</li> <li>• Umhängen von Fledermauskästen</li> <li>• erneute Baumhöhlenkontrolle bei Verschiebung der Baumfällungen um mindestens ein Jahr nach aktuell erfolgter Besatzkontrolle</li> <li>• Verzicht auf nächtliche Beleuchtung bei Gebäudeabriss bzw. der Baustelle</li> <li>• Verwendung fledermausfreundlicher Beleuchtungstechnik</li> <li>• Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (bei Verlust von Quartiersbäumen)</li> <li>• Schaffung von Ersatzquartieren (vorgezogen) bei Abriss eines Garagengebäudes</li> <li>• Umsiedlung der Ringelnatter sowie der Fische</li> <li>• Neuwaldbildung in einer externen Ersatzfläche</li> <li>• Gehölzausgleich in der Waldersatzfläche</li> </ul>
<p><b>Boden / Fläche</b></p>	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG</u>: Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere ... Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen</p> <p><u>§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB</u>: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Boden-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Bodenversiegelung durch Ausweisung von Wald, Gehölzflächen und einer Biotopfläche</li> <li>• Festsetzung eines unversiegelten Grundstücksanteils</li> <li>• Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen als Grünfläche</li> <li>• Festsetzung zur Herstellung offener Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen	Berücksichtigung
	<p>versiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen  <u>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):</u> Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen</p>	
<b>Wasser</b>	<p><u>§ 6 Abs. 1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):</u> Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften  <u>§ 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG:</u> Für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen  <u>§ 47 Abs. 1 Nr.3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG):</u> Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.  <u>§ 5 Absatz 1 WHG:</u> Vorsorgepflicht, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung einer Regenrückhaltung im Gebiet</li> <li>• Versickerung in Vegetationsflächen</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Klima / Luft</b>	<p><u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG:</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen  <u>§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB:</u> Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind zu berücksichtigen.  <u>§ 1 Absatz 5 BauGB:</u> Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Wald</li> <li>• Erhalt von flächenhaften Gehölzbeständen</li> <li>• Erhalt von Bäumen</li> <li>• Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen</li> <li>• Dachbegrünung</li> <li>• Festsetzung einer Biotopfläche</li> <li>• Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss fossiler Brennstoffe zur Nutzung für die Wärme- und Warmwasserversorgung</li> <li>• Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie</li> </ul>
<b>Landschaft und Stadtbild</b>	<p><u>§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB:</u> Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.  <u>§ 1 Absatz 6 BNatSchG:</u> Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Bäume und Gehölzstrukturen sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt von Wald, Gehölzbeständen und Einzelbäumen</li> <li>• Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen</li> <li>• Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen als Grünfläche</li> <li>• Eingrünung von Abfallsammelplätze</li> </ul>
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	<p><u>§ 1 Absatz 6 Nummer 5 BauGB:</u> Zu berücksichtigende Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung von Bodenfunden</li> </ul>

### Fachplanungen

Der **Regionalplan** für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd (1998) ordnet die Stadt Mölln als Mittelzentrum in der regionalen Siedlungsstruktur ein. Gemäß der Darstellung in der Karte

zum Regionalplan I liegt das Plangebiet außerhalb von regionalen Grünzügen und Vorranggebieten für den Naturschutz. Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung, die durch die Randlage zum Naturpark Lauenburgische Seen und ausgedehnte Wälder begründet ist. Der Regionalplan Schleswig-Holstein befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) beinhaltet in Karte 1 keine Darstellungen für das Plangebiet. Die westlichen Randbereiche des Schmalsees im Nordosten des Plangebiets sind als ein Gebiet gekennzeichnet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Schmalsee und Lütauer See stellen gesetzlich geschützte Biotop > 20 ha dar und sind Schwerpunktbereiche mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Verbundsystems. Im Norden des Plangebietes erstreckt sich ein Trinkwassergewinnungsgebiet als Gebiet mit besonderem Schutz für das Grundwasser. Nach der Karte 2 liegt das Plangebiet in einem Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt. Das Plangebiet sowie die Wald- und Seengebiete im Osten, Süden und Westen sind Gebiete mit besonderer Erholungseignung. Nach der Karte 3 sind die im Süden und Südosten des Plangebiets vorkommenden Waldbestände sowie die südlich angrenzenden Wälder > 5 ha für den Klimaschutz von Bedeutung. Klimasensitive Böden sind im Plangebiet nicht verbreitet.

Die vorliegende Bauleitplanung widerspricht nicht den Zielen der Landschaftsrahmenplanung.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Mölln wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“ dargestellt. Im Süden grenzen Waldflächen an, die Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes sind.

Der Bebauungsplan kann aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Mölln (2002) stellt das Plangebiet in der Bestandskarte als Siedlungsfläche - Sondergebiet dar. Die Freiflächen sind als Grünfläche - private Parkanlage erfasst worden. Der Sportplatz im Südosten des Gebäudes ist als Bolzplatz gekennzeichnet. Der Teich ist als gesonderter Biotoptyp - Naturfernes Stillgewässer in der Bestandskarte ausgewiesen. Am südlichen Plangebietsrand wird Wald dargestellt, der als Nadelwald mit den Untertypen Nadelholzforst - Fichte, Lärche, Douglasie und Kiefer erfasst wurde, und weiter nach Süden in ausgedehnte Waldflächen, auch mit Laubwaldbeständen übergeht. Die Entwicklungskarte übernimmt die Bestandsdarstellungen. Das Klinikgelände ist als Siedlungsfläche mit der Zweckbestimmung „Kurklinik“, einer umgebenden privaten Grünfläche und Nadelwald im Süden ausgewiesen.

Die vorliegende Bauleitplanung steht den Zielen der örtlichen Landschaftsplanung nicht entgegen. Im Vergleich zur Walddarstellung im Landschaftsplan sind die Waldflächen nach LWaldG im Realzustand im Plangebiet größer, sodass eine besondere Auseinandersetzung mit den Waldbelangen erforderlich wird.

## 6.5 Schutzgebiete und -objekte

Das nächst gelegene Naturschutzgebiet „Oldenburger See und Umgebung“ befindet sich in rd. 3 km Entfernung im Osten, welches mit dem gleichnamigen Fauna-Flora-Habitat (FFH) und EU-Vogelschutzgebiet deckungsgleich ist. Im Süden in rd. 1,3 km Entfernung ist das FFH-Gebiet „Seenkette Drüsensee bis Gudower See mit angrenzenden Wäldern“ (DE 2430-391) gelegen, das eingelagerte Seen, Moore und bewaldete Hänge umfasst. In einer Entfernung von rd. 3 km

befindet sich in südlicher Richtung das FFH-Gebiet „Talhänge bei Göttin, Grambeker Teiche und Umgebung“ (DE2430-392).

Schutzzweck und Erhaltungsziele dieser Schutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt. Es ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen sowie indirekte Auswirkungen anhand der Wirkfaktoren des Vorhabens. Eine Planungsrelevanz für die Bauleitplanung besteht daher nicht.

Landschaftsschutzgebiete sind im Planungsraum und Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Naturraum Lauenburgische Seen.

Gebietes des Vertragsnaturschutzes Schleswig-Holstein sind im Planungsraum nicht vorhanden. In rd. 800 m Entfernung liegen im Süden Waldflächen, die nach dem Vertragsnaturschutz „Wald“ zum Schutz von FFH-Lebensraumtypen bewirtschaftet werden.

Das Kompensationsflächenkataster des Umweltportals Schleswig-Holstein zeigt keine Kompensations- und Ökokontoflächen für das Plangebiet und die nähere Umgebung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Flächen des landesweiten Biotopverbundsystems. Östlich angrenzend verläuft die Landschaftsachse über Lütauer See und Drüsensee mit den umgebenden Waldflächen, die einen Schwerpunktbereich im Biotopverbundsystem darstellt. Die Grenze der Biotopverbundachse verläuft in Teilen entlang der Landesstraße L 287 in rd. 120 m Entfernung zur südöstlichen Ecke des Plangebiets.

## 6.6 Fachgutachten

Für den Bebauungsplan lagen im Wesentlichen die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen, Gutachten und Planungsunterlagen vor:

Umweltbezogene Gutachten:

- Verkehrsgutachten zum B-Plan Nr. 127 Klinik Hellbachtal Ersatz-Neubau des Reha-Zentrums Mölln (Wasser- und Verkehrskontor, Juli 2023)
- Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BImSchV (Wasser- und Verkehrskontor GmbH, August 2023)
- Reha-Zentrum Mölln, Klinik Hellbachtal Ersatzneubau - Biotoptypenkartierung (NAÖ Netzwerk angewandte Ökologie, Juni 2023)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für das Bebauungsplanverfahren Nr. 127 Neubau Hellbachtalklinik der Stadt Mölln (Lewatana – Consulting Biologists, Stand 09.06.2024)
- Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse (Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, 2016)
- Nachtrag - Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse (Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, 2020)
- Entwässerungskonzept als Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 127 Ersatzneubau Reha-Zentrum Mölln, Standort Klinik Hellbachtal (Dezernat 1284, August 2023)

Allgemein verfügbare Grundlagendaten:

- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020)
- Umweltportal Schleswig-Holstein
- Landschaftsplan der Stadt Mölln (2002)
- Stadtklimaanalyse Mölln (2022)

## **6.7 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.7.1 Schutzgut Mensch**

#### *6.7.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes*

#### **Wohn- und Arbeitsstättenfunktion, Erholungsfunktion**

Das Plangebiet hat als Sondergebiet eine Funktion als Kurklinik bzw. Rehabilitationszentrum (Reha-Zentrum) der Deutschen Rentenversicherung Bund.

Die nächst gelegenen Wohnnutzungen befinden sich im Norden, nördlich der Sebastian-Kneipp-Straße und im Nordosten, südlich der Sebastian-Kneipp-Straße.

Die Freiflächen der Reha-Klinik sind mit unterschiedlichen Infrastrukturen für die Erholungsnutzung der Patienten ausgestattet. Die vorhandenen Wege haben eine Anbindung an den südlich angrenzenden Wald mit zahlreichen Wanderwegen, die durch die Waldlandschaft bis zum Drüsensee führen.

Außerhalb des Plangebietes besteht über den Parkplatz an der L 287 in etwa auf Höhe der Sebastian-Kneipp-Straße ein Anschluss an das Wegenetz innerhalb des Wald- und Seengebiets.

#### **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets verläuft über den Wasserkrüger Weg als übergeordnete Verkehrsstraße und die davon abzweigende Sebastian-Kneipp-Straße.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen Mölln-Papenkamp (rd. 200 m Luftlinie) und Mölln-Fritz-Reuter-Straße (rd. 300 m Luftlinie) befinden sich fußläufig erreichbar nordwestlich des Plangebietes. An diesen verkehrt die Linie 8511 mit Verbindung zum Möllner ZOB, der wiederum in unmittelbarer Nähe zum Möllner Bahnhof mit einer Entfernung von rd. 2 km Luftlinie zum Plangebiet liegt.

Im Rahmen der durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung wurden im Mai 2023 Verkehrserhebungen am Knotenpunkt Wasserkrüger Weg / Sebastian-Kneipp-Straße sowie Querschnittszählungen über 24 Stunden in den Straßen Wasserkrüger Weg südlich Papenkamp, Klinikzufahrt West und Klinikzufahrt Ost durchgeführt (vgl. WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GmbH 2023). Demnach weist der Wasserkrüger Weg eine Verkehrsbelastung von 7.007 Kfz/24h mit Spitzenwerten in den nachmittäglichen Stunden auf. Die Verkehre der Klinikzufahrten sind unabhängig von den Verkehren auf den öffentlichen Straßen zu bewerten, da diese durch die Tagesabläufe der Klinik bestimmt werden. Demnach liegen die Verkehrsmengen in der Spitzenstunde von 12.30 - 13.30 Uhr um rd. 20 % höher als in der morgendlichen Spitzenstunde. Die ermittelten durchschnittlichen Tagesverkehrsstärken (DTV) mit einem anteiligen Schwerverkehr > 3,5 t (DTV<sub>SV</sub>) betragen auf dem Wasserkrüger Weg nördlich des Knotenpunkts mit der Sebastian-Kneipp-Straße 8.100 Kfz/24h mit 300 SV/24h und südlich des Knotenpunktes zunächst 7.600 Kfz/24h mit 290 SV/24h und weiter südlich abnehmend 6.200 Kfz/24h mit 230 SV/24h. Die Sebastian-Kneipp-Straße weist eine durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) von 900 Kfz/24h mit einem anteiligen Schwerverkehr von 20 SV/24h auf.

#### **Lärm**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Straßenverkehrslärm des Gudower Weges (L 287), des Wasserkrüger Weges und der Sebastian-Kneipp-Straße.

Für das Bauleitplanverfahren ist eine lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt worden, da mit dem Vorhaben die Einrichtung von schutzbedürftigen Nutzungen vorgesehen ist

(vgl. WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GmbH 2023). Für die Immissionsgrenzwerte bzw. Orientierungswerte ist das Beiblatt 1 zur DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau (2023) sowie die 16. BImSchV zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes maßgeblich, die Immissionsgrenzwerte von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht für die vorliegende Nutzungsart „Krankenhäuser/Schulen/Kurheime/Altenheime“ vorgibt.

#### 6.7.1.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### **Wohn- und Arbeitsstättenfunktion, Erholungsfunktion**

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reha-Zentrum“ dient der Sicherung des Klinik-Standortes Hellbachtal im Rahmen der vorgesehenen Exzellenzinitiative für die Kliniken der DRV Bund auf Basis eines Masterplanes zu einer zukunftsorientierten Ausrichtung der Reha-Standorte. Mit dem Neubau am Standort der Hellbachklinik wird die Funktionalität und Qualität dieses Reha-Zentrums gesichert und weiterentwickelt.

Mit der Planung wird auch die Wohn- und Arbeitsstättenfunktion der Stadt Mölln gestärkt.

Mit dem Klinikneubau ist auch die Neugestaltung der Freiflächen verbunden. Die Freiflächenplanung sieht sowohl attraktive Sport- und Bewegungsbereiche als auch ruhige Aufenthalts- und Entspannungsbereiche in den Grünflächen vor. Es wird ein durchgehendes Wegenetz auf dem Klinikgelände angelegt, das mit dem angrenzenden Wald im Süden weiterhin verbunden ist. Die Attraktivität der Reha-Klinik wird an diesem Standort insgesamt durch eine qualitätsvolle Außen-gestaltung erhöht.

Für die Erholungsnutzungen außerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Auswirkungen.

### **Verkehr**

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wird als Prognosehorizont für die Verkehrsberechnung das in der Verkehrsplanung übliche Jahr 2030 angesetzt. Da davon ausgegangen wird, dass sich die Verkehrsbelastung bis zum ferneren Prognosehorizont 2040 aufgrund der fortschreitenden Mobilitätswende niedriger als im Prognosejahr 2030 darstellen wird, ist die Berücksichtigung des Prognosehorizontes 2030 als sicherer Ansatz zu verstehen (vgl. WASSER- UND VERKEHRS-KONTOR GmbH 2023). Anhand der Prognosedaten für den Kreis Herzogtum Lauenburg ergibt sich demnach für den gesamten Kfz-Verkehr bei einem erhobenen Schwerverkehrsanteil von ca. 3,5 % in der maßgebenden Stunde der Verkehrsbelastung (MSV) rechnerisch eine Verkehrszunahme um ca. 2,5 % bis zum Prognosejahr 2030.

Die durchschnittlichen Tagesverkehrsstärken (DTV) mit einem anteiligen Schwerverkehr > 3,5 t (DTV<sub>SV</sub>) erhöhen sich somit für den Prognose-Nullfall 2030 auf dem Wasserkrüger Weg nördlich des Knotenpunkts mit der Sebastian-Kneipp-Straße auf 8.300 Kfz/24h mit 330 SV/24h und südlich des Knotenpunktes zunächst 7.800 Kfz/ 4h mit 320 SV/24 h und weiter südlich auf 6.300 Kfz/24h mit 250 SV/24h. Auf der Sebastian-Kneipp-Straße steigt die durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) auf 1.000 Kfz/24h mit einem anteiligen Schwerverkehr von 30 SV/24 h.

Für die Berechnung des Verkehrsaufkommens des geplanten Klinikneubaus wird als Grundlage die Bettenanzahl der Klinik herangezogen. Der Neubau wird für insgesamt 300 Betten geplant und damit die Kapazität um 110 Betten erhöht, d.h. ein Zuwachs von ca. 60 %. Da nach Betreiberangaben viele Patientinnen und Patienten nicht mit dem eigenen Pkw, sondern mit dem Zug anreisen bzw. mit dem Pkw von einer anderen Person gefahren werden und diese andere Person mit dem Pkw dann, nach dem Absetzen der Patientin/ des Patienten, wieder zurückfährt, wird der vollständige Verkehrszuwachs von 60 % ebenfalls beim Kfz-Verkehrsaufkommen berücksichtigt. In die Prognoseberechnung werden die detailliert erhobenen Verkehrszahlen für die Zu- und

Abfahrt des Klinik-Hauptparkplatzes mit eingestellt und davon ausgegangen, dass der östlich des Hauptparkplatzes gelegene Behelfsparkplatz aufgrund der Flächengröße und der Anzahl möglicher Stellplätze im Zuge der Neuplanung ein annähernd gleiches Verkehrsaufkommen aufweist.

Das zukünftige Verkehrsaufkommen der Behelfsparkfläche wird vollständig in die Berechnungen mit einbezogen. Im Ergebnis ergibt sich für das Planvorhaben für die Klinikzufahrten West und Ost zusätzlich folgendes zu berücksichtigendes Fahrzeugaufkommen in der Summe aus Quell- und Zielverkehr: 218 Kfz/24h, davon 6 Lkw/h am Tag. Die maßgebende Spitzenstunde (MSV) in Summe über alle Klinikzufahrten findet nutzungsbedingt in der Mittagszeit (12.20 - 13.30 Uhr) statt und beträgt 31 Kfz/h, davon 0 Lkw/h. Während der Spitzenstunde des öffentlichen Straßennetzes am Knotenpunkt Wasserkrüger Weg / Sebastian-Kneipp-Straße von 15.45 - 16.45 Uhr beträgt das zusätzliche prognostizierte Fahrzeugaufkommen für das Planvorhaben lediglich 8 Kfz/h.

Für den Prognose-Planfall 2030 wird zum Ansatz auf der sicheren Seite von den höheren Verkehrszahlen aus der Spitzenstunde der Klinikzufahrten West und Ost ausgegangen. Die ermittelten durchschnittlichen Tagesverkehrsstärken (DTV) sind im Vergleich zum Prognose-Nullfall im Bereich des Wasserkrüger Weges nördlich des Knotenpunkts Sebastian-Kneipp-Straße leicht um 200 Kfz/24h erhöht und südlich des Knotenpunkts zunächst gleichbleibend und im weiteren südlichen Verlauf des Wasserkrüger Wegs leicht um 100 Kfz/24h erhöht. Der ermittelten anteiligen Schwerverkehre sind im Prognose-Planfall gegenüber dem Prognose-Nullfall 2030 auf dem Wasserkrüger Weg unverändert. Für die Sebastian-Kneipp-Straße liegt die durchschnittliche Tagesverkehrsstärke (DTV) bei 1.200 Kfz/24 h mit einem anteiligen Schwerverkehr von 30 SV/24h im Prognose-Planfall 2030.

Die durchgeführten Netzverträglichkeitsberechnungen zeigen, dass die nutzungsverträgliche Verkehrsstärke für den Wasserkrüger Weg als ausgebaute Hauptverkehrsstraße im Bereich von 800 bis 1.800 Kfz/h liegt. Mit der ermittelten Verkehrsstärke des Prognose-Planfalls 2030 von 745 Kfz/h in der maßgebenden Spitzenstunde nördlich der Einmündung der Sebastian-Kneipp-Straße wird diese als nutzungsverträglich eingestuft. Die Sebastian-Kneipp-Straße ist gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 2006) als Sammelstraße einzustufen, die außer für die Klinikzufahrt hauptsächlich der Anbindung von Wohnwegen und Wohnstraßen dient. Die nutzungsverträgliche Verkehrsstärke in Sammelstraßen beträgt 400 bis 800 Kfz/h. Im Prognose-Planfall 2030 liegt die Verkehrsstärke mit 114 Kfz/h während der maßgebenden Spitzenstunde deutlich unterhalb der Spanne der verträglichen Verkehrsmenge, so dass von keinen erheblichen Zusatzbelastungen auszugehen ist.

Die durchgeführten Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knotenpunkt Wasserkrüger Weg / Sebastian-Kneipp-Straße zeigen die Qualitätsstufe A unter Annahme einer maximalen Staulänge und mittleren Wartezeit für die Verkehrsteilnehmenden, d.h. die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmenden kann nahezu ungehindert den Knotenpunkt passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering. Der Knotenpunkt kann somit den zusätzlich zu erwartenden Verkehr mit einer sehr guten Verkehrsqualität aufnehmen und langfristig leistungsfähig abwickeln.

## **Lärm**

Für die durchgeführten lärmtechnischen Berechnungen werden die genannten maßgebenden Straßenzüge als Linienschallquelle zugrunde gelegt und die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsstärken berücksichtigt. Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgt in Form von Isophonen zur Darstellung der Lärmausbreitung.

Die Ergebnisse zeigen Beurteilungspegel bis zu 59 dB(A) am Tag an den westlichen Baugrenzen zum Wasserkrüger Weg. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im Sondergebiet für Krankenhausgebäude von 57 dB(A) an den straßenseitigen Baugrenzen der geplanten Klinik zum Wasserkrüger Weg um bis zu 2 dB(A) überschritten. An den Baugrenzen werden die Immissionsgrenzwerte von Wohngebieten eingehalten. In den ebenerdigen Außenwohnbereichen wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 57 dB(A) in nahezu dem gesamten Plangebiet unterschritten. In der Nacht werden an den westlichen Baugrenzen zum Wasserkrüger Weg Beurteilungspegel bis 49 dB(A) erreicht. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im Sondergebiet für Krankenhausgebäude von 47 dB(A) an den straßenseitigen Baugrenzen der geplanten Klinik zum Wasserkrüger Weg um bis zu 2 dB(A) überschritten. An den Baugrenzen werden die Immissionsgrenzwerte von Wohngebieten eingehalten. Ab einem Abstand von 45 m von der westlichen Plangebietsgrenze wird der Immissionsgrenzwert tags eingehalten. Im Beurteilungszeitraum nachts wird der Immissionsgrenzwert von 47 dB(A) der 16. BImSchV ab einen Abstand von ca. 40 m eingehalten.

Im Ergebnis der Lärmtechnischen Untersuchung werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen aufgezeigt, die im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

### 6.7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### 6.7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### **Biotoptypen**

Eine örtliche Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im Sommer 2023. Die Einstufung der Biotoptypen basiert auf der „Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen für Schleswig-Holstein“ (Version 2.2.1) (vgl. LANDESAMT FÜR UMWELT SCHLESWIG-HOLSTEIN (LFU), Version 2.2.1, Stand April 2024). Die flächendeckende Kartierung der Biotoptypen schließt die Erfassung gesetzlich geschützter Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ein. Als Grundlage für die Kartierung dienten eine Vermessung und Google-Earth-Luftbilder. Eine systematische Erfassung von Pflanzenarten der Roten Liste erfolgte nicht, relevante Funde während der Kartierung wurden jedoch vermerkt (vgl. NAÖ 2023). Der Plausibilitätskontrolle der in 2023 erfassten Biotoptypen nach dem aktuellen Kartierungsschlüssel 2024 zeigt, dass die Einstufung und Klassifizierung weiterhin Gültigkeit haben. Die im Plangebiet verbreiteten Biotoptypen sind in einem Bestandsplan sowie in Tabelle 1 dargestellt.

Tabelle 1 Biotoptypen im Plangebiet

Biototyp	Biotop-Kürzel	Biotop-schutz
<b>Wälder</b>		
Nadelholzforst	WFn	
<b>Gehölze / Grünflächen im besiedelten Bereich</b>		
Baum, eingemessen bzw. grob verortet		
Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	SGy	
Urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen	SGn	
Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten	SGg	
Urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten	SGf	
Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet	SGs	
Rasenfläche, arten- und strukturarm	SGr	
Rasenfläche, arten- und strukturreich	SGe	
Nadelbaum (Nebencode)	HEn	

Biototyp	Biotop-Kürzel	Biotop-schutz
<b>Wälder</b>		
Nadelholzforst	WFn	
Sonstiges heimisches Laubgehölz (Nebencode)	HEy	
Baumholz, Gehölze über Ø 30 cm (rd. 1 m Umfang) (Zusatzcode)	bb	
Stangenholz, Gehölze bis Ø 30 cm (rd. 1 m Umfang) (Zusatzcode)	bs	
Trockener Standort (Zusatzcode)	t	
<b>Gewässer</b>		
Zierteich	FXz	
<b>Trocken- und Magerrasen</b>		
Sonstiger Sandmagerrasen	TRy	x
<b>Grünland</b>		
Mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland	GYy	
<b>Biototypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen</b>		
sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung	SLy	
Verkehrsfläche, vollversiegelt	SVs	
Verkehrsfläche, teilversiegelt	SVt	
unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen	SVu	
sonstige vegetationsarme Fläche	SXy	
Sport- und Erholungsanlage	SEy	

Das Plangebiet wird überwiegend durch siedlungsgeprägte Biototypen mit einem Gebäudekomplex und baulichen Nebenanlagen sowie einer großflächigen Gartenanlage mit Rasen, Bäumen, Gehölzpflanzungen, einem Teich und parkartigem Charakter geprägt. Im Südosten und Süden bestehen Waldflächen.

Die Biototypen werden nachfolgend beschrieben.

### Wälder

Der Erfassung der Waldbiototypen im Rahmen der Biotopkartierung basiert auf dem o.a. Kartierschlüssel und ist unabhängig von der Einstufung als Wald nach Landeswaldgesetz.

Im Wesentlichen sind die zusammenhängenden Gehölzflächen im Nordosten, Südosten, Süden und Südwesten als Nadelholzforst (WFn) erfasst worden. Der Bestand im Nordosten, östlich der unbefestigten Stellplatzfläche, ist als älterer Fichtenbestand (*Picea abies*) mit Stammdurchmessern von 20 - 40 cm ausgebildet. Im Süden sind Kiefern (*Pinus sylvestris*) und wenige eingestreute Laubbäume wie Hänge-Birke (*Betula pendula*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) vorhanden. In der Strauchschicht sind häufig Berg-Ahorn-Schösslinge (*Acer pseudoplatanus*), Ilex (*Ilex aquifolium*), Spätblühende Traubenkirsche (*Prunus serotina*) oder Mahonie (*Mahonia aquifolium*) häufig. Eine Krautschicht ist kaum ausgebildet.

Die Waldbestände im Süden und Südosten des Plangebietes sind Teil der sich außerhalb des Plangebiets fortsetzenden Waldfläche. Im Süden ist ein Mischbestand aus Waldkiefer und Fichte mit Stammdurchmessern von 20 - 35 cm prägend. Aufgrund der starken Beschattung ist keine nennenswerte Kraut- oder Strauchschicht vorhanden. Gelegentlich kommen Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Spätblühende Traubenkirsche oder Mahonie vor. Im östlichen Bereich erreichen die Bäume Stammdurchmesser von bis zu 50 cm. Der Bestand ist strukturreicher und reich an Totholz. In der Krautschicht sind u.a. Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*), Brombeere (*Rubus spec.*), Stinkender Storchnabel (*Geranium robertianum*) und Immergrün (*Vinca spec.*) verbreitet.

Südlich des Teiches steht eine größere Baum- / Gehölzgruppe, die sich aus Kiefern im Dickungsstadium und beigemischten Fichten, Lärchen (*Larix decidua*) und wenigen Laubbäumen wie Hänge-Birke, Berg-Ahorn, Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Stiel-Eiche, Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und Eberesche zusammensetzt. Die stangenholzartigen Bäume erreichen Stammdurchmesser zwischen 20 - 30 cm, wobei einige ältere Bäume mit > 30 cm eingestreut sind. Der Bestand ist sehr dicht und schattig, sodass keine Strauch- und Krautschicht ausgeprägt ist. Teilweise ist Jungwuchs der Laubarten sowie Hasel (*Corylus avellana*) vorhanden.

Der Waldbestand im Südwesten des Plangebiets ist als Kiefern-Fichten-Forst mit einem Unterstand aus heimischen Laubgehölzen, vor allem Berg-Ahorn ausgebildet. Im nördlichen Bereich ist der Lauholzanteil u.a. mit Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Stiel-Eiche und Hänge-Birke höher. Der Wald stockt auf einem angelegten Erdwall. Die Strauchsicht ist teils dicht. Die Bäume befinden sich im Stangenholz- und jungen Baumholzstadium (Stammdurchmesser von 25 - 40 cm). Der Gehölzrand im Übergang zur Parkanlage ist in Teilen gärtnerisch mit Hartriegel (*Cornus spec.*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*) und Mahonie gestaltet und wird regelmäßig geschnitten.

### Gehölze / Grünflächen im besiedelten Bereich

Innerhalb der Freifläche der Reha-Klinik befinden sich neben den flächenhaften Baum- und Gehölzbeständen Einzelbäume und Baumgruppen, die in Teilen vermessen und in Teilen in etwa grob verortet erfasst worden sind. Die Bäume sind mit einer fortlaufenden Nummer im Bestandsplan eingetragen und in nachfolgender Tabelle 2 zusammengestellt.

Im Eingangsbereich zur Reha-Klinik finden sich überwiegend junge Zierkirschen. Die Stellplatzanlage im Norden weist Baumscheiben mit Baumpflanzungen der Arten Ahorn und Stiel-Eiche auf. Prägende, alte Linden stehen in der Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes. Im Bereich der Seeterrasse auf der Südseite des Gebäudes finden sich Linden innerhalb gepflasterter Baumscheiben, die jedoch regelmäßig beschnitten werden. Im Bereich der Minigolfanlage stehen weitere Einzelbäume überwiegend der Art Kugel-Ahorn. Zwei größere Bäume markieren den Übergang vom Waldweg im Südosten in die Parkanlage des Geländes. Eine prägende Baumgruppe steht im Süden am Waldrand.

Tabelle 2 Baumliste

Nr.	Baumart	Stammdurchmesser [m]	Stammumfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Bemerkungen
1	Hainbuche	0,25	79	6	
2	Zierkirsche	0,20 + 0,20	126	4	2-stämmig ab 0,50 m
3	Stiel-Eiche	0,25	79	8	
4	Stiel-Eiche	0,37	117	12	
5	Berg-Ahorn	0,46	144	12	
6	Stiel-Eiche	0,50	157	14	
7	Berg-Ahorn	0,35	110	11	
8	Stiel-Eiche	0,60	188	13	
9	Berg-Ahorn	0,40	126	12	
10	Ahorn	0,40	126	13	zwischenzeitlich gefällt
11	Eiche	0,30	94	10	
12	Tanne	0,30	94	5	zwischenzeitlich gefällt
13	Kugel-Ahorn	0,25	79		
14	Kugel-Ahorn	0,15	47	4	
15	Kugel-Ahorn	0,20	63	6	

Nr.	Baumart	Stamm- durchmes- ser [m]	Stamm-um- fang [cm]	Kronen- durchmes- ser [m]	Bemerkungen
16	Kugel-Ahorn		63		
17	Kugel-Ahorn	0,20	63	8	
<b>18</b>	Kiefer	0,40	126	12	
19	Stiel-Eiche	0,25	79	8	
20	Zierkirsche	0,32	99	6	
21	Zierkirsche	0,35	110	6	
22	Zierkirsche	0,13	41	3	
23	Zierkirsche	0,13	41	3	
24	Zierkirsche	0,22	70	8	
Baum Nr. 24 bis 40 sind örtlich aufgenommen und nicht eingemessen; die Angaben zu Stamm- und Kronendurchmesser sind ungefähre Werte					
<b>25</b>	Kiefer	0,60	188	8	
26	Berg-Ahorn	0,30	94	6	Baum Nr. 26 bis 34: Begründung Stellplatzanlage
<b>27</b>	Berg-Ahorn	0,45	141	7	
28	Berg-Ahorn	0,30	94	6	
<b>29</b>	Stiel-Eiche	0,55	173	8	
30	Berg-Ahorn	0,30	94	5	
31	Berg-Ahorn	0,15	47	4	
<b>32</b>	Silber-Ahorn	0,50	157	6	
<b>33</b>	Stiel-Eiche	0,40	126	6	
<b>34</b>	Linde	1,20	377	12	prägender Solitärbaum
<b>35</b>	Linde	1,50	471	12	prägender Solitärbaum
<b>36</b>	Linde	0,40	126	7	im Engstand mit Birke (0,4 m Ø Stamm / 6 m Ø Krone), Baum Nr. 36 – 39: prägende Baumreihe
<b>37</b>	Linde	0,50	157	8	
<b>38</b>	Linde	0,60	188	8	
<b>39</b>	Linde	0,50	157	6 / 8	doppelstämmig bzw. 2 Linden
<b>40</b>	Linde	0,40 – 0,60	rd. 157	5 - 7	Baum Nr. 40 – 47: prägende Bäume an Seeterrasse
<b>41</b>	Linde	0,40 – 0,60	rd. 157	5 - 7	
<b>42</b>	Linde	0,40 – 0,60	rd. 157	5 - 7	
<b>43</b>	Linde	0,40 – 0,60	rd. 157	5 - 7	
<b>44</b>	Linde	0,40 – 0,60	rd. 157	5 - 7	
45	Linde	0,30	94	3	
<b>46</b>	Linde	0,50	157	5	
<b>47</b>	Linde	0,50	157	5	
<b>48</b>	Lärche	0,40	126	8	
49	Zierkirsche	0,15	47	2	junger Zierbaum

Grundlagen: Lage- und Höhenplan (SBI 2015), örtliches Aufmaß (Heese Vermessung 2023), Geländebegehung 2023; Baum-Nummer: **fett** = Baum geschützt gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestandes im gesamten Gebiet der Stadt Mölln

### Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)

Der überwiegende Teil der Gehölzpflanzungen auf dem Klinikgelände zählt zu den Siedlungsgehölzen aus heimischen Arten. Die Gehölze setzten sich u.a. aus Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Stiel-

Eiche, Hänge-Birke, Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Waldkiefer und Fichte zusammen. Die Gehölze sind weitgehend naturnah entwickelt und werden nur noch gering gärtnerisch gepflegt. Die Strauchschicht ist in Teilen dicht ausgebildet, bereichsweise auch mit Jungaufwuchs. Südlich der Stellplatzanlage befindet sich ein Siedlungsgehölz auf einem Landschaftswall, das regelmäßig ausgelichtet wird. Die Bäume sind aufgeastet. In der Strauchschicht sind u.a. einige Ziersträucher vorhanden.

### **Urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen (SGn)**

Zwei zusammenhängende Gehölzflächen im Nordosten und Südosten des Klinikgebäudes zeigen einen höheren Anteil an Nadelgehölzen. Der Bestand im Nordosten befindet sich auf einem angelegten Erdwall mit Waldkiefer in der 1. Baumschicht und viel Berg-Ahorn im Unterwuchs. In nordöstliche Richtung geht der Bestand in eine Fichtenschonung mit Stammdurchmessern von 5 - 15 cm im Dickungsstadium über. Darüber hinaus sind Ziersträucher beigemischt.

### **Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten (SGr) / gebietsfremden Arten (SGf), Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet (SGs)**

Die gebäudenahen Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet und den Biotoptypen der Ziergehölze und Ziergebüsche zugeordnet. Im Bereich der Hauseingänge finden sich vielfach eingefasste Zierbeete, u.a. auch mit Pflanzungen von Stauden und Sommerblumen.

### **Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr) / arten- und strukturreich (SGe)**

Die offenen Grünflächen sind als Rasen angelegt und je nach Nutzungsintensität und Pflege sowie den örtlichen Standortbedingungen arten- und strukturarm oder arten- und strukturreich entwickelt. Intensiv genutzte Rasenflächen sind im Nordwesten und im Bereich der Minigolfanlage ausgebildet. Der überwiegende Teil der Rasenflächen wird eher extensiv genutzt und liegt im Süden und Südosten dem Wald vorgelagert. Auf den z.T. trockenen und mageren Scherrasen wachsen u.a. Gemeine Hainsimse (*Luzula campestris*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Behaarte Segge (*Carex hirta*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gamander-Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Schmalblättrige Wicke (*Vicia angustifolia*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*), Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*) und Moose auf. Kleinflächig sind Vertreter der Trockenrasen wie Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*) und Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*) verbreitet. An den Wald- und Gehölzrändern sind die Rasenflächen eher beschattet und weniger artenreich und zeigen in Teilen etwas frischere Bodenstandorte.

Weiterhin weist der Sportplatz im Nordosten einen arten- und strukturreichen Rasen auf, der durch häufige Mahd kurzrasig ist. Das Artenspektrum ist vielfältig und beinhaltet auch einige Vertreter der Trockenrasen, diese überwiegen jedoch nicht. Charakteristische Arten sind u.a. Silber-Fingerkraut, Schaf-Schwingel, Rot-Schwingel, Kleines Habichtskraut, Rotes Straußgras, Wiesen-Rispengras, Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Ferkelkraut, Kleiner Klee, Gänseblümchen (*Bellis perennis*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*).

### **Gewässer**

Auf der Südseite des Klinikgebäudes besteht ein Zierteich (FXz), der unmittelbar an die Gartenterrasse des Klinik-Gebäudes angrenzt. Es handelt sich um einen künstlich angelegten Teich mit

einer leicht geschwungenen Uferlinie und befestigten Betonmauern im Uferrandbereich. Die Gewässersohle ist mit Asphalt abgedichtet. Das Wasser zeigte sich leicht trüb.

Im unteren Teil der rd. 6 bis 13 m breiten Uferböschung sind im Nord- und Südwesten sowie Südosten drei langgezogene Feuchtbermen angelegt, die in Teilen mit Uferstauden bewachsen sind. Eine natürliche Ufervegetation oder aquatische Vegetation ist außerhalb der Feuchtbermen kaum ausgebildet. Der obere Teil der Böschung ist strukturarm und wird intensiv als Rasen gepflegt. Im Übergangsbereich zwischen den Bermen und der rasengeprägten Uferböschung sind abschnittsweise Ziergräser, Schmuckstauden und Heckenrosen angepflanzt. Weiterhin wachsen Birken, Weiden und andere Laubgehölze auf. Die untere Uferböschung außerhalb der Feuchtbermen stellt sich als grasdominierte Staudenflur bzw. ruderaler Grasflur dar. Bestandsbildend sind u.a. Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) und Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*). Vereinzelt treten feuchte Hochstauden auf. Darüber hinaus ist ein Gehölzjungwuchs in Teilen aufkommend.

In den Feuchtbermen hat sich eine Hochstaudenflur feuchter, oft stärker entwässerter Standorte mit deutlichen Übergängen zu einer ruderalen Staudenflur frischer Standorte entwickelt. Die Ufervegetation setzt sich u.a. aus Zottigem Weidenröschen (*Epilobium hirsutum*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) zusammen. Weiterhin sind in sehr geringer Deckung Nässezeiger wie Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) und Flatterbinse (*Juncus effusus*) beigemischt. Im Südosten des Teiches ist die Ufervegetation im Vergleich zu den weiteren Uferbereichen insgesamt am dichtesten entwickelt. Zu den o.a. Arten treten hier Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinaceae*), Schilf (*Phragmites australis*) und Rohrkolben (*Typha latifolia*) hinzu.

### **Trocken- und Magerrasen**

Im Nordosten der Freiflächen auf dem Klinikgelände hat sich ein Teil der offenen Grünfläche als sonstiger Sandmagerrasen (Try) entwickelt. Arten der Trockenrasen nehmen große Flächenanteile ein. Lediglich in den Randbereichen, am Waldsaum und in schattigeren Bereichen finden sich Übergänge zu Rasengesellschaften mittlerer Standorte. Der Biotop ist sehr moosreich (teils Deckung von 25%) und es kommen Becherflechten vor. Kleinflächig treten lückige Kleinschmielen-Rasen auf, ansonsten ist die Vegetationsdecke mehr oder weniger geschlossen. Der Bestand ist insgesamt artenreich und mit Vorkommen von mehreren Pflanzenarten der Roten Liste Schleswig-Holsteins.

Das Artenspektrum mit Angaben zu den Häufigkeiten (d = dominant, v = verbreitet (26 bis 50 %), z = zerstreut (5 bis 25 %), h = Herden (räumlich klar abgrenzbare Dominanzbestände), s = selten (< 5 %), e = Einzelexemplar) setzt sich wie folgt zusammen: Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*, v), Rot-Straußgras (*Agrostis capillaris*, z), Frühe Haferschmiele (*Aira praecox*, v), Acker-Hornkraut (*Cerastium arvense*, s), Knaulgras (*Dactylis glomerata*, h), Gemeiner Natternkopf (*Echium vulgare*, s), Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*, s), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*, z), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*, z), Zwerg-Storchschnabel (*Geranium pusillum*, s), Kahles Bruchkraut (*Herniaria glabra*, s), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*, v), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*, s), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*, z), Breit-Wegerich (*Plantago major*, s), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*, z), Silber-Fingerkraut (*Potentilla argentea*, v), Kleiner- Sauerampfer (*Rumex acetosella*, s), Jacobs-Greiskraut (*Senecio jacobaea*, s), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum officinale*, z), Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*, s), Kleiner Klee (*Trifolium dubium*, z) und Mittlerer Klee (*Trifolium medium*, s).

## Grünland

Eine kleine Waldlichtung im Südosten ist grünlandartig bewachsen und als mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy) kartiert worden. Es dominieren häufige und typische Arten des Grünlands.

## Biotoptypen im Zusammenhang mit baulichen Anlagen

Die baulich geprägten Biotoptypen werden durch den Gebäudekomplex der Klinik mit Nebenanlagen, Terrasse, befestigten Flächen, Stellplätzen und Wegeflächen gebildet.

## Wald nach Landeswaldgesetz

Zur klassifizierten Waldfläche nach Landeswaldgesetz zählen neben dem kartierten Nadelholzforst auch Teil der Gehölzflächen, die Waldwege sowie die Waldlichtung.

Die Biotoptypen mit einer Einstufung nach Wald sind nachfolgend zusammengestellt:

Biotop-kürzel	Biotoptyp mit Einstufung Wald nach LWaldG	Fläche m <sup>2</sup>
WFn	Nadelholzforst	19.290
SVu	Waldwege	650
GYy	Waldlichtung	360
SGn	Urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen	3.610
SGy	Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	440
<b>Summe</b>		<b>24.350</b>

Die Waldfläche im Plangebiet hat eine Größe von gesamt 2,43 ha.

## Gefährdete und geschützte Pflanzenarten

Der Trockenrasen ist durch das Vorkommen folgender gefährdeter Pflanzenarten gekennzeichnet, die in nachfolgender Tabelle 3 zusammengestellt sind:

Tabelle 3 Gefährdete Pflanzenarten

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	RL SH
<i>Aira praecox</i>	Frühe Haferschmiele	3
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut	3
<i>Echium vulgare</i>	Gemeiner Natternkopf	3
<i>Festuca ovina agg.</i>	Schaf-Schwingel	V
<i>Herniaria glabra</i>	Kahles Bruchkraut	V
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut	V
<i>Teesdalia nudicaulis</i>	Bauernsenf	V
<i>Trifolium medium</i>	Zickzack-Klee	V

RL SH - Rote Liste Schleswig-Holstein (LLUR 2021): 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste

## Geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen

Im Plangebiet wurde ein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert. Dabei handelt es sich um einen „sonstigen Sandmagerrasen“ (Biotopcode TRy), der dem Biotopschutz gemäß § 30 Absatz 2 Nr. 3 BNatSchG (BiotopV (1) Nr. 3.d) unterliegt. Der Trockenrasen erstreckt sich östlich des unbefestigten Parkplatzes, nordöstlich des Gebäudekomplexes der Klinik und hat eine Größe von rd.

0,22 ha. In diesem Biotop wurden zahlreiche Vorkommen von Arten der Roten Liste Schleswig-Holsteins festgestellt (vgl. Kap. 2.2.1.2).

Die Fläche wird im Rahmen der Pflege der Grünanlagen des Klinikgeländes regelmäßig gemäht. Laut Auskunft des LfU unterliegen Trockenrasen auch innerhalb einer regelmäßig gepflegten Grünanlage dem Biotopschutz (vgl. NAÖ 2023).

Es wurden keine Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Plangebiet festgestellt.

### **Bewertung**

Die überwiegend intensiv genutzten und regelmäßigen gepflegten Gartenbiotope haben eine geringe ökologische Wertigkeit. Als Strukturelemente mit einer mittleren Wertigkeit sind die älteren Einzelbäume, größere Gehölzgruppen und flächenhafte Gehölze anzusprechen. Der geschützte Trockenrasen in einem Teil der Freiflächen des Klinikgeländes sowie der Wald haben dagegen eine hohe Wertigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Insgesamt sind überwiegend Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vorhanden, während das geschützte Biotop und der Wald Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sind.

### **Tiere**

Für das Bebauungsplanverfahren sind in 2023 und 2024 Erfassungen zu den Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien durchgeführt worden. Für die streng geschützte Haselmaus wurde ein Habitatpotenzialanalyse durchgeführt. Für eine detaillierte Beschreibung der Untersuchungsmethodik wird auf das Fachgutachten verwiesen (vgl. LEWATANA 2024). Neben dem Plangebungsbereich des Bebauungsplanes wurde ein 150 m breiter Puffer ergänzend um die Plangebietsgrenze in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen.

#### ***Fledermäuse***

Im Plangebiet sind anhand der durchgeführten Detektorkartierungen folgende Fledermausarten gesichert nachgewiesen worden: Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Breitflügel-Fledermaus, Großer Abendsegler, Rauhautfledermaus und Kleiner Abendsegler. Außerdem wurden Rufe der Artengruppe der Bartfledermäuse sowie Rufe der Gattung Myotis und des Nyctaloiden Ruftyps, die nicht weiter auf Artniveau bestimmt werden konnten, registriert. Bei den durchgeführten Standortmessungen wurden auch Rufe aus der Gattung der Langohren (*Plecotus*) erfasst, so dass insgesamt mindestens acht Fledermausarten nachgewiesen wurden. Die Zwergfledermaus ist als häufigste Art flächendeckend vertreten und wurde entlang von Leitstrukturen wie Baumreihen oder baumbestandenen Straßen jagend festgestellt. Auch die Breitflügel-Fledermaus ist verhältnismäßig stark vertreten. Die Mückenfledermaus zeigt dagegen geringere Aktivitäten und fehlte im nördlichen und nordöstlichen Untersuchungsgebiet. Der Große Abendsegler wurde überfliegend und vereinzelt mit Jagdaktivitäten beobachtet. Die weiteren Arten Kleiner Abendsegler, Rauhautfledermaus und Bartfledermaus wurden nur sporadisch im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Die Auswertung der festgestellten Kontakte zeigt, dass die Aktivität der Fledermausfauna fast die ganze Nacht festzustellen ist, wobei die ersten Aktivitäten etwa eine halbe Stunde nach Sonnenuntergang und die letzten Aktivitäten ungefähr eine halbe Stunde vor Sonnenaufgang erfolgen. Dabei hält sich die gebäudebewohnende Zwergfledermaus deutlich länger im Untersuchungsgebiet auf als die übrigen Arten.

Alle Fledermausarten zählen zu den streng geschützten Arten und unterliegen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dem besonderen Artenschutz. Von den erfassten Arten ist der Kleine

Abendsegler nach der Roten Liste Schleswig-Holstein stark gefährdet, Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Rauhauffledermaus gelten als gefährdet, die Mückenfledermaus steht auf der Vorwarnliste und die Zwergfledermaus ist ungefährdet.

Insgesamt wurden sowohl über die Detektorbegehungen als auch über die Standortmessungen relativ wenig Jagdaktivitäten festgestellt, jedoch stellt das Untersuchungsgebiet mit seinem Mosaik aus Gehölzstrukturen und kleinen, offenen Grünflächen unmittelbar ein geeignetes Jagdhabitat dar, so dass von wiederkehrenden Jagdaktivitäten ausgegangen werden muss. Das Gebiet bildet jedoch nur einen kleinen Teil eines größeren von Fledermäusen frequentierten Jagdhabitats, das durch die umliegenden ausgedehnten Waldbereiche mit Offenlandflächen sowie Seen charakterisiert ist, so dass dem Untersuchungsgebiet keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat beigemessen wird. Auch wurden keine tradierten Transferrouten zwischen Quartierstandorten und essentiellen Jagdgebieten innerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt.

Im Rahmen der Baumhöhlen-Quartierspotentialanalyse im Januar 2024 sind die Gehölzbestände im Plangebiet in Bezug auf für Fledermäuse geeignete Quartiersstrukturen überprüft worden. Im Ergebnis konnten an 18 Bäumen Baumhöhlen oder ähnliche Strukturen mit Quartierpotential für Fledermäuse festgestellt werden. Dazu zählen Arten wie der Große und Kleine Abendsegler oder die Rauhauffledermaus, die ihre Quartiere bevorzugt in Baumhöhlen, Astlöchern oder unter Rindenabplatzungen haben. An drei Bäumen wurden Fledermauskästen angebracht, für welche grundsätzlich von einem hohen Quartierpotential auszugehen ist. Von den aufgenommenen Baumstrukturen weisen sechs ein hohes, fünf ein mittleres und sieben ein niedriges Quartierpotential für Fledermäuse auf. Ein Schwerpunkt potenzieller Quartiersbäume stellen die Baumgruppen im Nordwesten des Plangebiets dar. Hier wurden acht Bäume mit Astlöchern identifiziert. Weitere vier Bäume mit Astlöchern stehen im Uferrandbereich des Teichs bzw. im Bereich der Minigolfanlage, wobei ein Baum zusätzlich ein Spechtloch aufweist. Zwei potenzielle Quartiersbäume mit Stammrissen finden sich in den waldartigen Gehölzen im Nordosten, während im Wald im Südosten drei Bäume mit Spechthöhlen identifiziert wurden. Ein weiterer potenzieller Habitatbaum mit einem Astloch wurde im Südwesten im Wald festgestellt.

Im Mai 2024 erfolgte eine genauere Kontrolle der Bäume mit Quartierspotenzial, die durch das Vorhaben von einer Fällung betroffen sind. Dabei handelt es sich um vier Bäume, davon zwei mit geringem und zwei mit mittlerem Potenzial sowie um zwei Fledermauskästen. Alle vier Baumhöhlen erwiesen sich nach eingehender Begutachtung als ungeeignet als Quartier, da entsprechend tiefe und vor allem nach oben verlaufende Hohlräume fehlten. An beiden Fledermauskästen wurde eine Ausflugkontrolle vorgenommen. In einem der beiden Kästen wurde ein aktueller Besatz durch Breitflügelfledermäuse nachgewiesen. Insgesamt wurden im Rahmen der Ausflugkontrolle acht ausfliegende Tiere gezählt. Die im März 2023 durchgeführte Gebäudekontrolle kommt zum Ergebnis, dass sowohl im Keller als auch an der Fassade und an Dachunterständen nur ein geringes Quartierspotenzial für Fledermäuse wie Zwergfledermaus oder Breitflügelfledermaus besteht. Die Untersuchung der Bestandsgebäude von innen und außen auf An-/Abwesenheit von Fledermäusen zeigte keine Spuren, die auf eine ehemalige oder aktuelle Quartiernutzung hinweisen. So können sowohl Winter- als auch Wochenstuben-Quartiere wegen fehlender Eignung der vorhandenen Gegebenheiten im Inneren des Gebäudes ausgeschlossen werden. Lediglich eine Nutzung als Wochenstubenquartier / Tagesquartier durch wenige / einzelne Tiere im Sommer hinter den Attiken und anderen Fassadenverkleidungen ist tendenziell möglich (vgl. LEWATANA 2024).

### ***Brutvögel***

Anhand der Begehungen im Mai / Juni 2023 sowie Frühjahr 2024 sind insgesamt 43 Vogelarten im Untersuchungsgebiet festgestellt worden. Davon konnte für sechs Arten ein Brutnachweis und für weitere 21 Arten ein Brutverdacht nachgewiesen werden. Für weitere 13 Arten konnte kein besetztes Revier bestätigt werden. Drei Arten wurden als Nahrungsgäste oder durchziehend im Untersuchungsgebiet festgestellt. Die Reviere der erfassten Arten mit Brutnachweis und Brutverdacht verteilen sich flächendeckend innerhalb des Plangebiets und liegen fast ausschließlich innerhalb der Gehölz- und Waldstrukturen. Neben den ungefährdeten Brutvögel mit Siedlungs-, Hecken- und Waldbildung wie Amsel, Kohl- und Blaumeise wurden als anspruchsvollere bzw. gefährdete Arten Star, Grauschnäpper und Rauschschwalbe nachgewiesen. Der Star gilt in Deutschland als gefährdet und steht in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste. Die Art besiedelt die Baum- und Gehölzbestände am nördlichen Plangebietsrand. Für den Grauschnäpper, der deutschlandweit auf der Vorwarnliste aufgeführt ist, in Schleswig-Holstein jedoch als ungefährdet gilt, gelang ein Brutverdacht in der Baum- und Gehölzgruppe im Nordwesten des Plangebiets. Die Rauchschnalbe brütet mit zwei besetzten Revieren in einem Garagengebäude im Westen des Plangebietes. Die Art wird auf der Roten Liste Deutschlands in die Vorwarnliste eingestuft; in Schleswig-Holstein gilt sie hingegen als ungefährdet. Alle europäischen Brutvogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt. Weiterhin liegt für den streng geschützten Grünsprecht eine Brutzeitfeststellung im Gehölz westlich des Wasserkrüger Weges am Rand des Untersuchungsgebietes vor. Für den ebenfalls streng geschützten Rotmilan besteht eine Brutzeitfeststellung im nordöstlich des Plangebiets vorhandenem Waldbestand. Weitere Greif- und Eulenvögel wurden nicht im Untersuchungsgebiet nachgewiesen (vgl. LEWATANA 2024).

### ***Amphibien und Reptilien***

In dem im Plangebiet befindlichen Teich konnten während der Begehungen im März / Mai 2024 weder Amphibien gesehen noch gehört werden. Auch andere Anzeichen wie Laich und Kaulquappen wurden nicht festgestellt. Insgesamt bietet der Teich nur ein geringes Potential für Tiere dieser Artengruppe.

Während der Begehung am 06.05.2024 wurden sechs Individuen der Reptilienart Ringelnatter am nördlichen Betonrand des Teichbeckens im hier befindlichen Schilf festgestellt. Höchst wahrscheinlich handelt es sich hierbei um eine kleine Paarungsgruppe (vgl. LEWATANA 2024). Die Ringelnatter ist eine besonders geschützte Art, die in Schleswig-Holstein nach der Roten Liste als gefährdet gilt und deutschlandweit auf der Vorwarnliste steht.

### ***Haselmaus***

Im Rahmen der im März 2024 durchgeführten Habitatpotentialanalyse vor Ort konnten für die Haselmaus benötigte artenreiche Gehölzstrukturen und/oder Knicks nicht festgestellt werden. Eine ausgeprägte Strauchschicht mit vielen Blüten- und Fruchttragenden Arten konnte ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Eine Vernetzung potentieller Standorte von außen zum Plangebiet ist unwahrscheinlich, da der auf dem Gelände befindliche Wald zum einen überwiegend keine Strauchschicht oder anderen Unterbewuchs aufweist, zum anderen wird das Gelände von zwei Seiten durch eine Verkehrsstraße begrenzt, was bereits als unüberwindbare Barriere wirken kann. Auch fehlen im Eingriffsbereich für die Haselmaus geeignete Baumhöhlen, so dass ein Vorkommen dieser Art im Plangebiet insgesamt auszuschließen ist (vgl. LEWATANA 2024).



durch ein Erhaltungsgebot gesichert, ebenso wie der Gehölzstreifen im Nordwesten des Plangebietes. Es werden hierzu 4.460 m<sup>2</sup> als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölze im Südwesten und Süden, die in Teilen innerhalb des Waldabstandes von 30 m zum Neubau liegen, werden als Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einer Größe von 3.510 m<sup>2</sup> erhalten und bilden den umrahmenden Gehölzgürtel des Klinikgeländes. Mit dem kombinierten Erhaltungs- und Anpflanzgebot für die Gehölze soll die Möglichkeit geschaffen werden, Nachpflanzungen für eine Gehölzverdichtung und einen mehrstufigen Aufbau vorzunehmen.

Im Rahmen der Freiflächenplanung ist die Wiederherstellung und Neuanlage der Außenanlagen des Reha-Zentrums vorgesehen. Nördlich des Neubaus entsteht eine Freifläche mit Rasen, Baumpflanzungen und einem Gewässer. Die übrigen Teile der Freiflächen im Nordosten und Süden verbleiben überwiegend als extensive Parkanlage wie im Bestand und werden durch ein Wegenetz miteinander verbunden.

### **Bäume**

Mit Planungsumsetzung wird die Fällung von insgesamt 32 Bäumen erforderlich. Davon unterliegen 14 Bäume der Baumschutzverordnung. 15 Bäume werden mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

### **Wald**

Durch die vorliegende Planung wird Waldfläche für den Neubau und den erforderlichen Waldabstand in Anspruch genommen und der Waldabstand nach § 24 Landeswaldgesetz unterschritten.

Im Randbereich des Neubaus sowie durch die Führung der Feuerwehrumfahrt auf der Nordostseite des Gebäudes geht Wald insgesamt auf einer Fläche von 1.360 m<sup>2</sup> verloren.

Auf der West-, Süd- und der Ostseite wird die Baugrenze so zugeschnitten, dass der Waldabstand von 30 m eingehalten werden kann. An der südöstlichen Gebäudeecke reduziert sich der Waldabstand jedoch auf 20 m, so dass weitere 3.694 m<sup>2</sup> des Waldbestandes umgewandelt werden.

Der Waldverlust beträgt somit 5.054 m<sup>2</sup>.

### **Geschützte Biotope**

Die Umsetzung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf den geschützten Trocken- und Magerrasen (TR). Der Vegetationsbestand und damit auch der Lebensraum für gefährdete Pflanzenarten werden als Biotopfläche enfläche erhalten und dafür im Bebauungsplan, gem. der gesetzlichen Vorgaben, als geschütztes Biotop festgesetzt. Da auf der Fläche nicht von einer übermäßigen Nutzung durch den Menschen auszugehen ist, schadet dies dem Trocken- und Magerrasen nicht. Eine Einzäunung der Fläche ist somit nicht erforderlich und würde zudem dem Freiflächenkonzept sowie den Zielen einer Reha-Nutzung widersprechen.

### **Tiere**

Für die allgemein verbreiteten Arten aus der Gruppe der Kleinsäuger, Insekten etc. ergeben sich baubedingte Störungen, die zu einem Ausweichen in benachbarte Lebensräume und auch zu einer Verschlechterung der Lebensraumbedingungen führen können. Erhebliche Auswirkungen auf die überwiegend unempfindlichen Arten sind jedoch nicht zu erwarten, da sie an Störungen in der Siedlungslandschaft angepasst sind und durch die verbleibenden Teile der Grünflächen mit Wald- und Gehölzen ausreichend Ersatzlebensräume finden. Anlagebedingt gehen durch den Verlust der gärtnerisch gestalteten Freiflächen sowie der Gehölze und des Teiches Lebensräume

für Tiere verloren. Mit der Neuanlage der Freiflächen entstehen nach Abschluss des Bauvorhabens wieder besiedelbare Habitate für die Tiere, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

Bei Planungsumsetzung gehen mit Verfüllung des Teichs die Fortpflanzungs- und Lebensstätten für die besonders geschützte und gefährdete Reptilienart Ringelnatter sowie für Fische verloren. Für diese Arten werden daher entsprechende Schutzmaßnahmen ergriffen. Der Rückbau des Teiches wird baubiologisch begleitet und geborgene Individuen in Ersatzlebensräume verbracht.

### **Besonderer Artenschutz**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist der besondere Artenschutz zu berücksichtigen. Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für unterschiedliche Beeinträchtigungen (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbote) beinhaltet. Das europäische Artenschutzrecht verbietet es u.a., wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten (...) zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen (...) zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Ein Verstoß gegen das letztgenannte Verbot liegt jedoch nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Lebensstätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Nur dann wird entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG beschränkt sich das zu prüfende Artenspektrum auf die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten sowie die europäischen Vogelarten. Im Plangebiet sind dies die Gruppe der Fledermäuse und Brutvögel.

Für diese Artengruppen wird nachfolgend eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (vgl. LEWATANA 2024).

### **Fledermäuse**

Eine vorhabenbedingte Zerstörung von Fortpflanzungsstätten und damit einhergehenden möglichen Tötungen / Verletzungen von Fledermäusen ist bei einer Fällung von Gehölzen und dem Abriss des Gebäudes nicht auszuschließen. Daher sind gezielte Maßnahmen erforderlich, um einen Eintritt von Verbotstatbeständen zu vermeiden. Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen haben keine Hinweise auf Winterquartiere von Fledermäusen im Baumbestand ergeben. Die weiterhin durchgeführte detaillierte Kontrolle der vom Vorhaben betroffenen Bäume hat gezeigt, dass eine Quartierseignung ausgeschlossen werden kann. Bei aktuellem Planungsstand und bei einer zeitnahen Entfernung der Gehölze sind somit keine Baumquartiere betroffen, so dass entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Im Wald- und Gehölzbestand sowie in Bäumen finden sich jedoch festgestellte potenzielle Habitatstrukturen, so dass möglicherweise kleinere Tagesverstecke von Fledermäusen betroffen sein könnten. Einzelquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, da sie in der Regel weit verbreitet sind, so dass Ausweichmöglichkeiten bestehen. Auch sind viele Fledermausarten bezüglich der Tagesverstecke flexibel und wechseln diese häufig.

Als Störeinflüsse gelten für Fledermäuse Lärm, Erschütterungen und Licht, die insbesondere während der Wochenstubezeit die Reproduktion schädigen können. Lichtimmissionen durch

künstliche Beleuchtung in der Nacht stören insbesondere Nahrungs- und Jagdflüge. Es konnten im Untersuchungsgebiet jedoch primär eher lichttolerante Arten festgestellt werden, was auf die anthropogene Vorbelastung zurückzuführen sein dürfte, da durchgehend, auch in der Nacht, von gewissen Lichtemissionen vom bestehenden Klinikgebäude auszugehen ist. Mögliche Störungen von im Tagesversteck ruhenden Tieren sind durch die Bauzeitenregelung vermeidbar. Durch Störungen verursachte Barriere- / Zerschneidungseffekte, die zur Aufgabe tradierter Flugwege und / oder essentieller Jagdhabitats führen, sind nicht zu erwarten. Das Untersuchungsgebiet selbst weist eine eher untergeordnete Rolle als Fledermaushabitat auf und im nahen Umfeld befinden sich mit den vorhandenen Grünland- und Waldbereichen hochwertigere Habitate für die Fledermausfauna. Unter Berücksichtigung der Vermeidung einer nächtlichen Beleuchtung zur Bauzeit sowie eines fledermausfreundlichen Beleuchtungskonzeptes sind insgesamt keine Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten, die zu einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Fledermausfauna führen.

In Bezug auf Gebäudequartiere ist zum derzeitigen Zeitpunkt höchstens von einer Quartiernutzung (Tages- / Zwischenquartier) einzelner Tiere, vor allem der Zwergfledermaus, in den Sommermonaten an der Außenfassade auszugehen. Wochenstubenstubenquartiere oder Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Im Umfeld des Gebäudes befinden sich qualitativ vergleichbare Tagesversteckmöglichkeiten in ausreichendem Umfang, so dass Ausweichmöglichkeiten gegeben sind. Ein Verlust der ökologischen Funktion von Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist demnach nicht zu erwarten.

### **Brutvögel**

Mit dem Wald- und Gehölzverlust gehen die Reviere der vorkommenden Brutvögel verloren. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann wirksam vermieden werden, wenn alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der europäischen Vogelarten führen könnten, außerhalb der Vogelbrutzeit durchgeführt werden. Die Beseitigung vorhandener Bäume / Gehölze sowie eine Baufeldfreimachung sind daher außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten im Winterhalbjahr innerhalb der zulässigen Frist (01.10. - 28.02.) vorzunehmen. Durch die damit gewährleistete Vermeidung bauzeitlicher Konflikte werden bei den häufigen und ungefährdeten, frei- und bodenbrütenden Vogelarten mit jährlich wechselnden Fortpflanzungsstätten durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausgelöst.

Aufgrund der gehölzgeprägten Umgebung des Plangebiets kann am Neubau des Klinikgebäudes ein erhöhtes Risiko durch Vogelschlag, insbesondere an Glasfassaden und beleuchteten Fenstern und anderen Bauteilen auftreten. Zur Vermeidung eines Vogelschlags werden daher Maßnahmen im Zuge der Hochbauplanung vorgesehen.

Die festgestellten Brutplätze der anspruchsvollen bzw. gefährdeten Brutvogelarten Star und Grauschnäpper liegen außerhalb des Vorhabenbereichs und werden durch die festgesetzten Gehölzflächen im Norden des Plangebiets gesichert. Eine unmittelbare Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten dieser Arten kann daher ausgeschlossen werden.

Bei einem Abriss des Gebäudes, in dem Rauchschwalbe brütet, kann es zum Eintreten des Tötungsverbot kommen, so dass vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich werden.

Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können für die verbreiteten, unempfindlichen Brutvogelarten ausgeschlossen werden, da sie auf Störungen mit kleinräumigen Revierschiebungen reagieren können. Erhebliche Störungen durch den Baubetrieb und die zukünftigen

betriebsbedingten Nutzungen durch Lärm- und Lichtemissionen sind für das Vorhaben nicht abzuleiten. Aufgrund der weiten Verbreitung und hohen Anpassungsfähigkeit der festgestellten Vogelarten gegenüber einer bereits bestehenden anthropogenen Vorbelastung außerhalb des Untersuchungsgebietes sind durch das Vorhaben keine signifikanten Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu erwarten. Zudem finden sich im Umfeld ausreichend Ausweichhabitate.

Für die vorkommenden Brut- und Nahrungsvögel bleiben mit dem Erhalt von Wald- und Gehölzstrukturen sowie den geplanten Neupflanzungen die ökologischen Lebensraumfunktionen im räumlichen Zusammenhang bestehen. Die im Plangebiet verbreiteten Brutvogelarten können unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen bei der Wahl ihrer Fortpflanzungsstätte ausweichen, da in der Umgebung weitere vergleichbare Strukturen und Habitate vorhanden sind. So tritt für die weniger brutorttreuen europäischen Vogelarten kein Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ein. Die im Plangebiet festgestellten Nahrungsgäste nutzen auch die Umgebung, so dass keine Maßnahmen erforderlich werden.

### 6.7.3 Schutzgut Boden

#### 6.7.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist derzeit durch die baulichen Anlagen der Reha-Klinik in Teilen bereits versiegelt. In den Grünflächen sowie den gehölzbestandenen Rändern des Plangebietes sind dagegen unversiegelte und offene Böden vorhanden. Der Versiegelungsanteil des Plangebietes beträgt im Bestand rd. 34 % einschließlich der bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen Sebastian-Kneipp-Straße / Wasserkrüger Weg. Bezogen auf das Klinikgelände ergibt sich durch die bestehenden baulichen Nutzungen eine Vorbelastung mit einem Versiegelungsanteil von rd. 28 %.

Das Gelände des Plangebietes befindet sich auf einem Höhengniveau von rd. +45,90 m üNN im Nordwesten, +46,40 m üNN im Nordosten, +45,50 m üNN im Südosten und +46,70 m üNN im Südwesten.

Der geologische Aufbau ist durch Schmelzwasserablagerungen mit Böden aus Sand gekennzeichnet. Als Bodengesellschaft haben sich gemäß der Bodenkarte Schleswig-Holstein Braunerde mit Podsol, Gley und Kolluvisol entwickelt. Die Abfrage zur Bodenkarte 1:25.000 zeigt den Bodentyp Braunerde aus Geschiebedecksand über Schmelzwassersand. Die Grundwasserstufe wird mit 0 - Grundwasser tiefer 2 m unter Flur angegeben.

Im Bereich des Gebäudekomplexes mit den angelegten Freiflächen ist von einem anthropogen beeinflussten Bodenaufbau auszugehen. Teile des ehemaligen Aushubs des Geländes scheinen als Erdwälle an den Rändern aufgetragen zu sein. Die Böden haben sich durch die Vegetationsentwicklung in den umgelagerten Auftragsböden zwischenzeitlich regeneriert. In den waldbestandenen Flächen ist dagegen ein natürlicher Bodenaufbau kennzeichnend. Die Bodentypen sind weder selten, noch unterliegen sie einem besonderen Schutzstatus. Den ökologischen Bodenfunktionen wird insgesamt eine allgemeine Leistungsfähigkeit im Bereich offener Böden zugeordnet, während die überbauten und versiegelten Böden ohne Funktion für den Boden- und Bodenwasserhaushalt sind.

In Bezug auf die Bodenspeicherfunktion wird der Gesamtvorrat an organischem Kohlenstoff ( $C_{org}$ ) nach der Fachkarte des Umweltportals Schleswig-Holstein anhand einer 7-stufigen Skala (0 - > 150 t/ha) bewertet. Der  $C_{org}$ -Vorrat bildet u.a. den in der organischen Substanz (Humus) von Böden gespeicherten Kohlenstoff ab. Die waldbestandenen Böden im Süden und Südosten des Plangebiets sind demnach bis zur Betrachtungstiefe von 200 cm durch mittlere Speicherraten

von Kohlenstoff mit 110 - < 130 t/ha geprägt. Die Waldböden sind somit als Kohlenstoffspeicher von Bedeutung.

Nähere Angaben zum Baugrund liegen aus den durchgeführten Baugrunderkundungen vor. Für den ehemals geplanten Neubau eines Bettenhauses im Süden des vorhandenen Gebäudekomplexes sind in 2016 sechs Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 12 m vorgenommen worden (vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BODENMECHANIK UND GRUNDBAU 2016). Demnach sind im südlichen Plangebiet rd. 0,40 - 0,50 m mächtige Mutterbodenschichten mit darunter anstehenden Sanden vorhanden. Der gewachsene Baugrund setzt sich aus wechselnden Lagen aus Fein-, Mittel- und Grobsand zusammen. In den Sandlagen können dünne Schluffbänder eingelagert sein. In 2020 erfolgten aufgrund der Neuplanungen für den Klinikbau ergänzende Untersuchungen durch acht weitere Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 10 m sowie zwei Rammsondierungen. Die Baugrundergebnisse aus 2016 wurden im Wesentlichen bestätigt. Einzelne Bohraufschlüsse weisen jedoch auch geringere Mutterbodenschichten bis zu einer Stärke von 0,20 m auf (vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BODENMECHANIK UND GRUNDBAU 2020). Insgesamt wurde der gewachsene Baugrund für eine Wiederverwendung zur Bauwerksgründung als bedingt geeignet eingestuft.

Zur Wiederverwertbarkeit von Böden wurden die aus den Rammkernsonden entnommenen Bodenproben aus den Auffüllungsschichten zu einer Mischprobe zusammengeführt und eine Bodenuntersuchung nach dem Mindestuntersuchungsprogramm nach LAGA, Tabelle II.1.2-1 auf unspezifischen Verdacht durchgeführt. Die Mischproben sind demnach schadstofffrei und entsprechen der Einbauklasse ZO (vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BODENMECHANIK UND GRUNDBAU 2020).

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte und / oder Altablagerungen gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg vor. Im Rahmen der in 2016 durchgeführten Baugrunderkundungen wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt, die auf mögliche Altlasten hinweisen können (vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BODENMECHANIK UND GRUNDBAU 2016).

Geotope und Geotop-Potenzialgebiete sind im Planungsraum nicht vorhanden. Es besteht keine Verbreitung von Archivböden im Plangebiet.

Aufgrund der Bodenmerkmale und Nutzungen liegt im Bebauungsplangebiet eine allgemeine Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

#### *6.7.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Im Rahmen der baubedingten Erschließungsarbeiten werden Bodenabgrabungen, Aufschüttungen und das Einbringen von standortfremden Bodenmaterial für die neuen Nutzungen erforderlich. Der Teich wird mit Sanden aufgefüllt. Zur Bauwerksgründung werden in Teilen locker gelagerte Sande ausgebaut und verdichtet wieder eingebaut. Die Bodenarbeiten führen im Bereich von Baustelleneinrichtungsflächen, Baustrassen und Leitungstrassen zu einer Verdichtung der anstehenden Böden. Die in Teilbereichen anstehenden sandigen und lehmigen Böden sind durch eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit gekennzeichnet. Da baubedingt nicht in durchgehende wasserführende Schichten bzw. grundwasserbeeinflusste Böden eingegriffen wird, ist eine Änderung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung nicht zu erwarten. Auf der nachgeordneten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind entsprechende bautechnische Ausführungen zu prüfen und festzulegen, um temporäre und dauerhafte Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt zu vermeiden. Es wird von keinen Stoffein- oder Austrägen in den Bodenwasserhaushalt ausgegangen, die zu Belastungen des Boden- und Wasserhaushaltes führen. Im Rahmen der Bestandsanalyse haben sich keine Anhaltspunkte bzw. Hinweise auf bodengefährdende Stoffe ergeben. Weiterhin werden zum einen keine umweltgefährdenden Stoffe bzw. Bauweisen

eingesetzt, zum anderen sind die einschlägigen Bestimmungen und technischen Vorschriften zum Boden- und Gewässerschutz einzuhalten.

Durch den Abriss des Gebäudes und den Rückbau sonstiger befestigter Flächen ergeben sich zunächst Entlastungseffekte für den Boden. In den zukünftigen Bauflächen kommt es dagegen in bestehenden Grünflächen zu Versiegelungen und Überbauungen, die zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen führen.

Die Überplanung führt insgesamt zu keiner wesentlichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Mit Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 einschließlich einer zulässigen Überschreitung um mehr als 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,4 ergeben sich Neuversiegelungen in dem ausgewiesenen Sondergebiet mit einer Gesamtfläche von 49.400 m<sup>2</sup> auf einer Fläche von bis zu maximal 19.760 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden Flächen im Sondergebiet in einer Größe von 29.640 m<sup>2</sup> sind als Grünfläche anzulegen bzw. zu erhalten. Davon entfallen rd. 7.970 m<sup>2</sup> auf festgesetzte Flächen mit Pflanzbindung im Sondergebiet, so dass rd. 21.670 m<sup>2</sup> als Grünfläche bzw. privaten Gartenfläche herzustellen sind.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden große Teile als Wald und eine Biotopfläche festgesetzt, die u.a. der Regenrückhaltung dienen und offene Bodenflächen im Plangebiet erhalten. Auch im Bereich der festgesetzten Gehölzflächen im Norden, Westen und Süden des Plangebiets werden offene Bodenflächen gesichert. Insgesamt werden aktive, offene Bodenzonen auf einer Fläche von 29.570 m<sup>2</sup> erhalten. Für das Klinikgelände ergibt sich damit ein Versiegelungsanteil von rd. 28 %.

Im Ergebnis ergeben sich bei Planungsumsetzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

#### 6.7.4 Schutzgut Fläche

##### *6.7.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes*

Das Plangebiet ist etwa 7,7 ha groß. Es handelt sich in Teilen um bereits bebaute Flächen, die gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Mölln als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“ ausgewiesen sind.

Das Schutzgut Fläche hat somit eine geringe Bedeutung als unverbrauchte Flächenressource.

##### *6.7.4.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen im Vergleich zur Darstellung im Flächennutzungsplan zu differenzierteren Planfolgen in Bezug auf den Erhalt von vegetationsbestandenen Grünflächen. Mit der Festsetzung von Wald, Gehölzflächen und einer Biotopfläche in einer Größenordnung von rd. 2,96 ha wird ein höherer unversiegelter Grünflächenanteil im Plangebiet erhalten.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich somit positive Auswirkungen.

#### 6.7.5 Schutzgut Wasser

##### *6.7.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes*

Oberflächengewässer im Plangebiet ist künstlich angelegter Teich mit einer gedichteten bzw. betonierten Beckensohle. Die Beckensohle des Teiches liegt in etwa bei +42 m üNN.

Das Plangebiet befindet sich im Grundwasserkörper ST17 „Trave - Südost“ als oberer Hauptgrundwasserleiter. Gemäß den Grundwasserkörper-Stammdaten („Steckbrief“ zur WRRL) ist der

Grundwasserkörper hinsichtlich des chemischen Zustandes gefährdet; in Bezug auf den mengenmäßigen Zustand liegt keine Gefährdung vor

Die Mächtigkeit der oberflächennahen Wasserleiter beträgt > 20 - 30 m (vgl. UMWELTPORTAL SCHLESWIG-HOLSTEIN, Fachkarten zur WRRL, Abfrage 04/2024). Die Schutzwirkung der Deckschichten wird in drei Kategorien bewertet und durch die Beschaffenheit der anstehenden Böden (bindig / nicht bindig) sowie die Mächtigkeit bestimmt. Im Plangebiet ist demnach insgesamt eine ungünstige Grundwasserschutzfunktion der Deckschichten im Bereich des hydrogeologischen Teilraumes der Büchener Sander gegeben.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchungen in 2016 wurde lediglich in einem Bohraufschluss von sechs Bohrungen im Süden des Plangebiets Wasser in einer Tiefe von 7,50 m angebohrt (vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BODENMECHANIK UND GRUNDBAU 2016). Nach Bohrende pegelte sich der Wasserstand bei 7,40 m unter Gelände ein. In den ergänzenden Baugrunduntersuchungen in 2020 wurde kein Wasser in den Bohraufschlüssen festgestellt. Im Gutachten wird ausgeführt, dass der Wasserstand vermutlich mit dem versickernden Wasser aus dem Teichüberlauf in Verbindung steht (vgl. INGENIEURBÜRO FÜR BODENMECHANIK UND GRUNDBAU 2020). Im Bereich einer Sondierung im Südosten (BS12/20) war der Bereich zwischen -3,00 m und -5,40 m nass. Nach Ende der Sondierungen konnte jedoch kein Wasser in der Bohrung festgestellt werden; demnach war die darunter liegende Sandschicht wieder abgetrocknet.

Im Norden und Nordosten des Plangebietes erstreckt sich das Trinkwassergewinnungsgebiet WGG Mölln Schmalsee. Wasserschutzgebiete und Gebiete mit Hochwasserschutzfunktion sind im Planungsraum nicht vorhanden.

#### *6.7.5.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Während der Bauphase sind keine Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich, da der zusammenhängende Grundwasserhorizont tiefer als +35 m üNNH liegt und damit deutlich außerhalb der geplanten Baugrubensohlen bei etwa +44 m üNNH.

Der künstliche angelegte Teich als Gewässer entfällt und wird im Zuge der Freiflächenplanung durch ein neues Gewässer ersetzt.

Durch den Rückbau von baulichen Anlagen entstehen in Teilen des Plangebietes Grünflächen, die für den örtlichen Wasserhaushalt und die Versickerung von Niederschlagswasser wertvoll sind. Auf der anderen Seite werden derzeit unversiegelte Flächen überbaut, so dass aktive Bodenzonen für die Oberflächenversickerung verloren gehen.

Mit der nur gering veränderten Neuversiegelung im Sondergebiet im Vergleich zum Ist-Zustand ergibt sich anlagebedingt kein verstärkter Oberflächenwasserabfluss und die Grundwassersituation wird nicht verändert.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser im Gebiet zur Versickerung zu bringen (vgl. DRV 2023).

Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht bzw. anderweitig genutzt werden. Dazu wird das Wasser über außenliegende Leitungen abgeführt und voraussichtlich über eine Rigolenversickerung dem örtlichen Wasserhaushalt wieder zugeführt.

Das auf den geplanten Wegen und der Feuerwehrezufahrt anfallende Regenwasser wird nicht gesammelt, sondern den angrenzenden Vegetationsflächen unmittelbar zur Oberflächen-

versickerung übergeben. Alternativ ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers der Flächen der Freianlagen als Muldenversickerung oder Mulden-Rigolen Versickerung denkbar.

Die geplanten Versickerungsanlagen berücksichtigen einen horizontalen Abstand von mehr als 10 m bis zur Gründungssohle.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser bei Berücksichtigung der Maßnahmen des Entwässerungskonzeptes zu erwarten.

#### 6.7.6 Schutzgut Klima / Luft

##### *6.7.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes*

Die Klimamerkmale des Plangebiets sind durch die Siedlungsrandlage im Übergang zur freien Landschaft mit großflächigen Wäldern gekennzeichnet. Im Bereich der bebauten Flächen zeigt das Lokalklima eine verstärkte Aufwärmung befestigter Flächen. Die unbebauten Vegetationsflächen, die Baum- / Gehölzbestände sowie der Teich wirken sich ausgleichend auf die Temperaturverhältnisse aus. Das Gewässer begünstigt das Kleinklima insbesondere durch seine Verdunstungskühle. Die Baum- und Gehölzbestände und der Wald wirken sich positiv auf die Staubfiltration und Frischluftbildung aus. Da die Waldvegetation zu einer Abkühlung der Luft nachts und am Tage beiträgt, wird insbesondere in den Sommermonaten das Auftreten von Wärmeinseleffekten vermieden. Darüber hinaus hat der Wald ein gutes CO<sub>2</sub>-Entnahmepotenzial.

Anhand der Daten zur Stadtklimaanalyse Mölln 2022 wird deutlich, dass im Plangebiet aufgrund der Gunstwirkung des Waldes relativ niedrige Temperaturen tags und nachts im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet vorherrschend sind (vgl. GEO-NET UMWELTCONSULTING GMBH 2022). Die inselhaft in der Grünfläche stehenden Bäume / Gehölze sind mit Kaltluftproduktionsraten von > 15 bis 20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>\*h gemäß der Fachkarte gekennzeichnet, während diese im südlich angrenzenden Wald etwa geringer bei > 10 bis 15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>\*h liegen, was vermutlich auf die nur gering ausgeprägte Geländetopographie zurückzuführen ist. Dagegen bedingt der angrenzende Wald einen nach Norden zum wärmeren Siedlungsgebiet ausgerichteten Kaltluftvolumenstrom, der in der Fachkarte mit > 10 bis 20 m<sup>3</sup>/s\*m zum Zeitpunkt 4 Uhr nachts ermittelt wurde. Der Wald ist somit für die Durchlüftung der Siedlungsflächen und des Plangebiets von Bedeutung. Der modellierte Wärmeinseleffekt von Siedlungsflächen, der als nächtliche Überwärmung gegenüber Grünflächen in °C angegeben wird, ist für das Plangebiet anhand einer 6-stufigen Skala mit bis 1°C überwiegend gering und entspricht der untersten Stufe.

In der Planungshinweiskarte für den Tag der Stadtklimaanalyse Mölln 2022 wird dem Wald im südlichen Plangebiet und angrenzend insgesamt eine sehr hohe Bedeutung und dem Gehölzstreifen am Wasserkrüger Weg eine hohe Bedeutung für die Aufenthaltsqualität im Ausgleichsraum an Sommertragen zugewiesen. Als Klinikstandort ist das Plangebiet als sensible Nutzung in der Planungshinweiskarte gekennzeichnet. Nachts wird die humanbioklimatische Situation, die sich aus der Überwärmung in der Nacht ergibt, dagegen mit mittel eingestuft. Die Freiflächen liegen im Kaltlufteinwirkungsbereich des Waldes, von wo die Kaltluft nach Norden fingerartig in drei Korridoren in das Plangebiet einströmt.

Hinsichtlich der Luftqualität liegen für die Stadt Mölln keine planungsrelevanten Hinweise auf besondere Situationen vor. Aufgrund der Lage zwischen dem Wasserkrüger Weg und der Landesstraße L 287 besteht eine Grundbelastung der Luft durch Schadstoffe wie Stickstoffdioxid und Feinstaub. Die Einbindung des Plangebiets in die großflächigen Waldgebiete wirkt hier jedoch entlastend. Darüber hinaus führen die straßenbegleitenden Wald- und Gehölzbestände am Wasserkrüger Weg zu einer guten Schadstoffbindung in der unmittelbar am stärksten belasteten

Straßenrandzone. Von Grenzwertüberschreitungen der Luftschadstoffe ist somit im Plangebiet nicht auszugehen. Die Kaltluftvolumenstromdichte im südlich angrenzenden Wald liegt bei  $> 5$  bis  $10 \text{ m}^3/\text{s}\cdot\text{m}$ . Das Plangebiet und der südlich liegende Wald sind gemäß der Fachkarte nicht Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Lediglich ein kleiner Teil des Waldes außerhalb des Planungsbereichs im Südosten wird dieser Funktion zugeordnet.

Insgesamt sind der Wald und die Grünflächen des Plangebiets als klimatisch und lufthygienisch wirkende Ausgleichsräume einzustufen. Das Plangebiet hat somit auf lokaler Ebene einen hohen klimatologischen Wert.

#### *6.7.6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Baubedingt ergeben sich temporäre Belastungen durch den Einsatz technischer Baugeräte und -baumaschinen sowie durch den An- und Abtransport von Baumaterialien sowie Boden.

Die Umsetzung der Planung führt zu negativen Veränderungen der klein- und bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet durch einen Verlust von Bäumen und Teilen der Gehölz- und Waldflächen. Mit dem Waldverlust wird ein geringer Teil des lokal wertvollen Klimaausgleichsraum beansprucht. Die  $\text{CO}_2$ -Bindung des Waldes und die damit verbundene Minderung des Treibhauseffektes als Kohlenstoff-Senke geht verloren. Weiterhin wird der Teich als wirksames Klimaelement überbaut.

Mit dem rückversetzten Neubau gegenüber dem Bestand wird ein Teil des nach der Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse Mölln wichtigen klimatischen Ausgleichsraums von sehr hoher Bedeutung beansprucht. Der Flächenverlust ist insgesamt negativ und nachhaltig zu beurteilen, durch die unmittelbare Randlage zu großflächigen Waldbeständen und die verhältnismäßig kleine Fläche in der Wirkung auf das Lokalklima jedoch von untergeordneter Bedeutung. Die Kaltluftwirkungsbereiche nachts verschieben sich jedoch durch den im Bestand neu ausgerichteten Baukörper. Im südlichen Gebäuderandbereich wird ein Teil des Kaltluftwirkungsbereichs durch den Gebäudeneubau verstellt. Durch die kompakte Gebäudeplanung und den Entfall der beiden randlichen Gebäudeteile im Osten und Westen werden die Durchlüftungsbahnen auf der West- und Ostseite vergrößert, sodass weiterhin ein Einströmen von Kaltluft in das Plangebiet gewährleistet ist.

Im Rahmen der Freiflächengestaltung werden umfangreiche Baumpflanzungen vorgenommen, die ein neues Grünvolumen schaffen und das Kleinklima begünstigen. Im Norden des Plangebietes wird ein neues Gewässer in der Grünfläche im Eingangsbereich des Neubaus hergestellt.

Eine wesentliche Zunahme von aufheizenden, versiegelten beziehungsweise überbauten Flächen ist anhand des sich nicht verändernden Versiegelungsanteils nicht zu erwarten. Wege werden in Schotterbauweise hergestellt. Die Dachflächen werden in Kombination mit Anlagen zur Nutzung der Solarenergie extensiv begrünt.

Die getroffenen Regelungen und Planinhalte entsprechen den Maßgaben der Stadt Mölln zur Erreichung der Klimaschutzziele.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

#### 6.7.7 Schutzgut Landschaftsbild

##### *6.7.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes*

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Mölln in Nähe zur sogenannten Waldstadt und ist durch Gehölze und Wald an den Plangebietsrändern gut in das Ortsbild und

die Landschaft eingebunden. Vom Wasserkrüger Weg aus ist der bestehende Klinikbau durch die straßenbegleitenden Grünkulissen nicht direkt einsehbar. Die Eingangssituation von der Sebastian-Kneipp-Straße ist durch die begrünte Stellplatzanlage und die Freiflächen mit Bäumen / Gehölzen geprägt. Das West-Ost ausgerichtete Hauptgebäude ist somit nicht direkt vom Eingangsbereich aus einsehbar. Der Gehölzstreifen entlang der Sebastian-Kneipp-Straße bewirkt eine gute Abschirmung gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet.

Im Vergleich zur eher kleinteiligen Wohnbebauung nördlich der Sebastian-Kneipp-Straße finden sich südlich mit dem Gebäudekomplex der Hellbachklinik im Plangebiet und dem mehrgeschossigen Baukörper östlich angrenzend zwei Einzelbauten, die sich durch umgebende gehölzbestandene Grünflächen gut in die südlich angrenzende Waldlandschaft einfügen.

Im Plangebiet selbst sind die älteren Einzelbäume und Baumgruppen sowie die flächenhaften Gehölzbestände und der Teich prägende Landschaftselemente, die für die das durchgrünte Erscheinungsbild des Klinikstandortes von hoher Bedeutung sind. Die Baumpflanzungen in der Stellplatzanlage im Norden sind wichtige Grünelemente zur Gliederung des Parkplatzes. Im Süden des Plangebietes ist von vielen Standorten aus die südlich anschließende Waldkante deutlich ablesbar.

Das Schutzgut Landschaftsbild hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung.

#### *6.7.7.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Das Landschaftsbild wird bei Umsetzung der Planung verändert.

Im Vergleich zu dem annähernd kreuzförmigen Gebäudekomplex wird mit dem Neubau ein kompaktes Gebäude entwickelt, das jedoch im Vergleich zum Bestand weiter im Süden des Klinikgeländes platziert wird. Es ist eine Holzmodulbauweise mit einem Sockelgeschoss vorgesehen, wobei sich die einzelnen Gebäudeteile um einen geschützten Innenhof anordnen.

Im Norden des Plangebietes werden die vorhandenen Stellplatzflächen mit den Zu- und Abfahrten beinhalten, so dass auch die straßenbegleitenden Gehölzstreifen an der Sebastian-Kneipp-Straße bestehen bleiben können. Weiterhin werden vier Bäume im Bereich der Stellplatzanlage festgesetzt. Im Bereich des derzeitigen Nord-Süd ausgerichteten Gebäuderiegels entsteht die Erweiterung der Stellplatzanlage, die zu beiden Seiten mit Baumpflanzungen eingegrünt wird. Insgesamt wird der Eingangsbereich durch die Rückversetzung des Neubaus großzügiger und unter Berücksichtigung der bestehenden Bäume / Gehölze qualitativ gestaltet. Dazu zählt auch die Neuanlage eines Teichs. In den gebäudenahen Zonen werden Garten- und Grünbereiche für unterschiedliche aktive und ruhige Erholungsformen, Bewegung und Reha-Sport und Treffpunkte angelegt. In den Randbereichen des Klinikgeländes verbleiben die Gehölz- und Waldstrukturen und der bestehende extensive Charakter der Parkanlage im Übergang zum Wald und haben weiterhin Bestand. Das geplante Wegesystem folgt der Vernetzung vom Innenraum der Gebäude zum Außenraum und ermöglicht Rundwege durch die Grünanlage sowie die Verbindung zu den Waldwegen in der Umgebung. Insgesamt entstehen wie im Bestand unterschiedliche Raumwirkungen durch die Verbindung zwischen Gebäude, der offenen, durch Bäume gegliederten Grünfläche und dem Wald.

Mit unterschiedlichen Höhen für die einzelnen Gebäudeteile mit rd. 23,5 m, 20 m und 13 m wird eine aufgelockerte Bebauung erzielt. Die Gebäudehöhe wird im Bebauungsplan insgesamt auf eine maximale Höhe von 25 m festgelegt, sodass im Verhältnis zum angrenzenden Bestand sowie der Vorprägung durch den vorhandenen Gebäudekörper eine angemessene Bauhöhe entsteht. Die Fassadengestaltung mit einer Holzbrettschalung und den Holz-Alufenstern passt sich

gut an den Waldstandort an. Die festgesetzte abweichende Bauweise soll die Umsetzung der geplanten Raumanordnung des Gebäudekörpers von mehr als 50 m Gebäudelänge ermöglichen.

Die mit der Planung verbundenen Gehölzverluste in Teilen des Plangebiets sind für die Wirkung der Grünfläche insgesamt von untergeordneter Bedeutung. Mit den festgesetzten Flächen für zu erhaltende Bäume / Sträucher und für Wald wird die umlaufende Eingrünung erhalten. In den neuen Freiflächen wird eine Begrünung durch Baumpflanzungen und sonstige Grünelemente vorgenommen.

Im Süden des Plangebietes werden für den rückversetzten Neubau Waldflächen beansprucht und der Abstand zur Waldkante wird reduziert. Die Gesamtwirkung des Gebäudes in Bezug zum Wald weist zukünftig eine stärkere Prägung durch die in Teilen unmittelbar angrenzenden Waldbäume auf. Für den Verbund der baulichen Struktur mit dem Wald ergibt sich im Vergleich zum Ist-Zustand ein verändertes Erscheinungsbild, das je nach subjektiver Wahrnehmung des Betrachters als positiv empfunden werden kann. Der weitläufige Blick von der Seeterrasse und dem umlaufenden Weg um den Teich nach Süden, der durch die Waldkante eingefangen wird, entfällt dafür und wird durch kleinere Blickbeziehungen bzw. Sichtsequenzen auf den Wald ersetzt.

Das Landschaftsbild wird bei Umsetzung der Planung insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt. Mit den dargestellten Bau- und Grünmaßnahmen wird eine Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht, die auch weiterhin im Übergang zur freien Landschaft bzw. zur Waldlandschaft eine ausreichende Abschirmung und Eingrünung hat.

#### 6.7.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

##### *6.7.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes*

Bodendenkmale und bauliche Kulturdenkmale und Bodendenkmale sind im Plangebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebiets aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde.

Die bestehende Klinik mit ihren technischen und sonstigen Infrastrukturen ist ein zentrales Sachgut für das Plangebiet und die Klinikstandorte des DRV Bund.

##### *6.7.8.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung*

Die Denkmalschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 15 DSchG die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

Der Umgang mit dem Sachgut der bestehenden Reha-Klinik ist im Rahmen der begleitenden Masterplanung untersucht worden. Das bestehende Gebäude wird durch einen Neubau ersetzt, um insgesamt eine Qualitätssicherung am vorhandenen Standort zu betreiben. Der Umgang mit den bestehenden technischen Anlagen in Bezug auf eine Wiederverwendung wird im Rahmen von detaillierten Fachplanungen auf der nachgeordneten Planungsebene geregelt.

Insgesamt ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

### 6.7.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen enge Wechselwirkungen bzw. beeinflussen sich die Schutzgüter wechselseitig. Dabei sind sowohl Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern selbst als auch Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge zu betrachten. Die Wechselwirkungen sind jeweils bei der schutzgutbezogenen Betrachtung mit dargelegt. Darüber hinaus gehende komplexe Wirkungszusammenhänge sind für das Vorhaben nicht gegeben.

### 6.7.10 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle sowie auf das Klima zwischen den Schutzgütern

#### *6.7.10.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten*

Für das Vorhaben ergeben sich Abrissarbeiten.

Die Baufelderschließung kann über vorhandene Straßen abgewickelt werden. Baustelleneinrichtungsflächen und somit Flächenbeanspruchungen außerhalb des Plangeltungsbereiches sind baubedingt nicht gegeben.

Zum Bau des Vorhabens zählt der Oberbodenabtrag und der Abtrag / Austausch von Unterboden, der unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Vorschriften und einschlägigen DIN-Normen erfolgt.

Für einen weitreichenden Schutz der zu erhaltenden Bäume sind die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen nach den anerkannten Regeln einzuhalten.

Für die Bauphase können keine weitergehenden, detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

#### *6.7.10.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung*

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende und fachgerechte Entsorgung wird durch die Einhaltung entsprechender fachgesetzlicher Regelungen sichergestellt.

#### *6.7.10.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe*

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Die eingesetzten Techniken und Stoffe führen voraussichtlich zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Insgesamt sind durch den Bebauungsplan und die damit verbundenen Festsetzungen und Ausweisungen keine negativen Auswirkungen erkennbar.

#### *6.7.10.4 Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen*

Die Planung ermöglicht keine zulässigen Vorhaben, von denen besondere Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen ausgehen. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Betriebsbereiche im Sinne des BImSchG, die der Störfallverordnung unterliegen und es werden auch keine diesbezüglichen Vorhaben planerisch vorbereitet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, das Risiko einer Überschwemmung ist demnach gering. Auf eine besondere Anfälligkeit des Vorhabengebietes durch

klimawandelbedingte Veränderungen wie Überschwemmungen, Anstieg des Meeresspiegels etc. werden nicht gesehen.

Das Risiko für die menschliche Gesundheit und die Umwelt ist gering bzw. ist es kein Risiko vorhanden.

#### *6.7.10.5 . Auswirkungen auf das Klima / Klimawandel*

Mit dem Vorhaben werden keine klimasensiblen Böden mit herausragender Bedeutung als Kohlenstoffspeicher beansprucht. Jedoch gehen mit dem Wald sonstige klimarelevante Vegetationsstrukturen verloren.

Bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien weist der im Plangebiet vorhandene Gebäudebestand alte Standards auf. Mit dem Neubau orientiert sich der Vorhabenträger an den aktuellen Standards und den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln, so dass der Transformationspfad zur Zielsetzung der Klimaneutralität aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Mölln positiv beeinflusst wird.

#### *6.7.10.6 Auswirkungen durch Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete*

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

### **6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 21 Absatz 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

#### 6.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

##### *6.8.1.1 Schutzgut Mensch*

Wesentliche Vermeidungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch sind die Festsetzung von Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Bäumen und Sträuchern, von prägenden Einzelbäumen sowie von Wald, die zum einen die grüne Qualität des Reha-Standortes für die Nutzer sichern und zum anderen der landschaftlichen Einbindung in das Umfeld dienen.

Zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. Kurklinikaufenthalte werden lärmtechnische Festsetzungen getroffen, die durch eine entsprechende schalldämmende Ausbildung der Außenbauteile die Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume sicherstellen. Für das Plangebiet wird ein Lärmpegelbereich entlang des Wasserkrüger Weges festgesetzt, der sich an dem ungünstigsten maßgeblichen Außenlärmpegel für den Beurteilungszeitraum Tag bemisst.

### 6.8.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### **Baumschutzmaßnahmen**

Im Sondergebiet werden 15 Einzelbäume festgesetzt. Dabei handelt es sich um vier Bäume in der vorhandenen Stellplatzanlage (Baum Nr. 28 - 31, 3 Berg-Ahorn mit 47 - 94 cm Stammumfang und 4 - 6 m Kronendurchmesser, 1 Stiel-Eiche mit 173 cm Stammumfang und 8 m Kronendurchmesser), die für die Gliederung und landschaftliche Einbindung der Verkehrsfläche von Bedeutung sind. Weiterhin wird der Großbaumbestand mit sechs alten Linden mit 126 - 471 cm Stammumfang und 7 - 12 m Kronendurchmesser in der Grünfläche im Nordwesten festgesetzt. Zwei festgesetzte Bäume stehen im Nordosten beidseitig des Weges von der Grünfläche in den Wald (Baum Nr. 4 Stiel-Eiche mit 117 cm Stammumfang und 12 m Kronendurchmesser und Baum Nr. 5 Berg-Ahorn mit 144 cm Stammumfang und 12 m Kronendurchmesser). Darüber hinaus werden am südlichen Waldrand drei Bäume festgesetzt. Dies sind Baum Nr. 6 Stiel-Eiche mit 157 cm Stammumfang und 14 m Kronendurchmesser, Baum Nr. 7 Berg-Ahorn mit 110 cm Stammumfang und 11 m Kronendurchmesser sowie Baum Nr. 48 Lärche mit 126 cm Stammumfang und 8 m Kronendurchmesser.

Mit den festgesetzten Erhaltungsgeboten für Bäume wird ein Fortbestand von prägenden Bäumen gewährleistet, die wertvolle Habitatslemente für die Tierwelt sind und in Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Landschaftsbild zur Durchgrünung des Sondergebietes beitragen.

In Bezug auf den Baumschutz sind während der Bauausführung folgende Vorgaben bzw. Richtlinien zu berücksichtigen:

- DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“
- RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“
- ZTV-Baumpfleger „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“

#### **Pflanzbindungen / Walderhalt**

Eine Vermeidungsmaßnahme ist die Sicherung der randlichen Gehölze, die im Norden, Westen und Südwesten des Plangebietes als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern als naturnaher Gehölzbestand festgesetzt werden.

Weiterhin wird der Wald nach Landeswaldgesetz im Plangebiet als Wald festgesetzt.

In den festgesetzten Gehölzflächen im Südosten und Süden des Plangebiets wird mit einem kombinierten Erhaltungsgebot Vorsorge für ergänzende Nachpflanzungen getragen, so dass ein geschlossener und mehrstufiger Gehölzbestand entsteht. Die Gehölzbereiche sind dauerhaft zu erhalten; bei Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

#### **Biotopschutz**

Im Nordwesten des Plangebiets wird eine Biotopfläche bzw. ein Schutzgebiet festgesetzt, das dem Erhalt des geschützten Trockenrasens dient.

Im Zuge der geplanten Nutzung der späteren Feuerwehrumfahrt im Nordosten von der östlichen Zufahrt Sebastian-Kneipp-Straße in das südöstliche Baufeld ist die Bautrasse außerhalb des Trockenrasens festzulegen. Der Vegetationsbestand bzw. das geschützte Biotop sind als Tabufläche für die Baustelleneinrichtung zu kennzeichnen.

Die Biotopfläche ist dauerhaft als extensive Wiese zu erhalten. Die Fläche ist einmal jährlich jeweils ab September zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Auf eine Düngung sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten.

### **Begrünungsmaßnahmen**

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für das Sondergebiet dienen der Sicherung von Mindeststandards zur Neuschaffung von Biotop- und Vegetationsstrukturen mit Funktionen für den Artenschutz. Zu den Festsetzungen zählen die teilweise Begrünung von Dächern, die Begrünung von Stellplätzen durch Baumpflanzungen, Baumpflanzungen auf dem Grundstück sowie die Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze und die Festsetzung von Mindestqualitäten für Baumpflanzungen.

Durch die festgesetzte Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrat für Dacheindeckungen, die nicht oder weniger als mit 50 % durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, werden Ersatz- und Teillebensräume für an diesen Standort angepasste Tiergruppen wie Insekten und Vogelarten geschaffen. Die Pflicht zur extensiven Begrünung für die Dachfläche über dem Erdgeschoss gilt nicht in den Bereichen die zur Begehung und zum Aufenthalt ausgestaltet werden. Ausgenommen von einer Dachbegrünung sind Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen sowie gem. der baupolitischen Grundsätze der Stadt Mölln (2022) wird eine Begrünung der Stellplatzanlage mit Bäumen festgesetzt. Pro angefangene 4 Kfz-Stellplätze ist innerhalb der jeweiligen Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche ein standortgerechter Baum als Hochstamm mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Zur Erzielung eines durchgrüneten Erscheinungsbildes im Sondergebiet, das in Wechselwirkung auch das Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst und sich günstig auf das Lokalklima auswirkt, sind Baumpflanzungen festgesetzt, die auch dem Ersatz der zu fällenden Bäume dienen. Es sind mindestens 38 standortheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der offenen, nicht überfahrenden Wurzelscheiben hat 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Bei Abgang sind entsprechende Nachpflanzungen vorzusehen.

Für Baumpflanzungen gilt die im Anhang angeführte Pflanzenvorschlagsliste 1 zur Verwendung von heimischen und klimagerechten Arten (siehe auch Artenliste der Baumschutzsatzung).

Zum Schutz vorhandener und neu gepflanzter Bäume wird geregelt, dass innerhalb der Wurzelbereiche keine Bodenauf- und -abträge zulässig sind. Die Größe der offenen Baumscheibe hat mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen.

Die Gehölzstreifen im Süden und Südwesten des Plangebiets sind als kombinierte Erhaltungs- und Anpflanzgebote festgesetzt, um Nachpflanzungen vorzunehmen und somit einen mehrstufigen, naturnahen Gehölzbestand zu entwickeln. Die Fläche der festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote beträgt insgesamt rd. 3.510 m<sup>2</sup>.

Weiterhin wird für den nicht überbauten Grundstücksanteil des Sondergebietes festgesetzt, dass dieser -soweit nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt- mit Teichen sowie offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Zur Förderung der Biodiversität sind auf 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen und außerhalb der Stellplatzflächen entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Die Verwendung standortgerechter Laubgehölze und Mindestqualitäten für Neupflanzungen gewährleisten auch Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen.

### **Biodiversität**

Zur Förderung der Biodiversität sind gemäß den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln auf 20 % der nicht überbauten Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Mögliche Maßnahmen sind:

*Ansaat und naturschutzfachlich orientierte Pflege einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung*

Es werden von regionalen Anbietern verschiedene zertifiziert gebietsheimische Saatgutmischungen angeboten. Die Ansaatstärke soll nach Angaben des Herstellers erfolgen. Die Pflege der Bestände soll sich ebenfalls an den Angaben der Hersteller orientieren, es soll jedoch maximal zweimal pro Jahr eine Mahd der Bestände (oder ein ähnlicher Eingriff) vorgenommen werden.

*Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten*

In der gebietsheimischen Flora gibt es einige Staudenarten, die aufgrund ihres Nektar- und Pollenangebotes besonders attraktiv für blütenbesuchende Insektenarten sind. Das im Anhang zur Begründung beispielhaft aufgeführte Sortiment dient als Empfehlung, es können aber auch andere zertifiziert gebietsheimische, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden eingesetzt werden.

Für die Ansaat / Anpflanzung eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten ist entsprechend zertifiziertes Regiosaatgut gemäß der Erhaltungsmischungsverordnung (Ursprungsgebiet 3) zu verwenden.

*Anlage einer Wildnisfläche (natürliche Sukzession)*

Der Begriff „Wildnis“ bezeichnet Gebiete, in denen der Einfluss des Menschen weitgehend minimiert ist. Natürlich ist der Einfluss des Menschen im Siedlungsbereich nicht zu vermeiden, trotzdem kann auch mit kleinen Wildnis-Parzellen der Natur ein Stück Raum zur Eigenentwicklung zurückgegeben werden. Hierfür wird eine entsprechende Fläche einfach der Natur überlassen, d. h. es darf keinerlei Nutzung oder Pflege erfolgen. Falls auf dem Areal vor Beginn der Maßnahme nicht gebietsheimische Pflanzenarten vorhanden sind, müssen diese vorher samt Wurzeln entfernt werden. Die Besiedlung mit gebietsheimischen Arten erfolgt ganz von selbst durch Samenflug oder im Boden vorhandene Samen.

*Mahdgutübertragung*

Zur Herstellung von extensiv genutzten Wiesenflächen kann eine Mahdgutübertragung von der Fläche des geschützten Biotops vorgenommen werden. Dazu ist die Biotopfläche etwa Anfang bis Mitte August zu mähen, das Mahdgut abzusammeln und direkt auf die vorbereiteten Flächen aufzubringen und anzuwalzen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Schottergärten gemäß der Landesbauordnung in Schleswig-Holstein (LBO) verboten sind.

Im Plangebiet ist die Anlage von Blumenwiesen und der Umbau der Gehölzflächen in heimische, naturnah aufgebaute und mehrstufige Bestände vorgesehen. Eine kleinflächige Blumenwiese wird gemäß den o.a. Maßnahmen am südlichen Plangebietsrand randlich zu den Gehölzen vorgesehen und bietet hier zusätzliche Nahrungsquellen beispielsweise für Brutvögel. Eine größere Blumenwiese wird im Nordosten des Plangebiets im Bereich der unbefestigten Nebenflächen der

Reha-Klinik angelegt. In Randlage zum Trockenrasen und auf den eher sandigen Böden bietet dieser Standort ein sehr gutes Biotopentwicklungspotenzial für eine zusammenhängende Blühwiese als Lebensraum für Insekten.

Weiterhin werden in den festgesetzten Gehölzflächen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umgesetzt. Neben dem Ersatz von standortfremden Gehölzen durch heimische Arten soll insbesondere durch die Nachpflanzung von Sträuchern ein mehrstufiger Aufbau erzielt werden. Durch die Verwendung von fruchttragenden Sträuchern und Bienennährgehölzen wird u.a. die Bedeutung als Brutvogellebensraum gestärkt.

Die Maßnahmen zur Biodiversität einschließlich eines Flächennachweises sind im Detail Bestandteil des Freiflächengestaltungsplans zum nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

## **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

### Bauzeitenregelung für Baufeldräumung / Bauarbeiten zum Schutz von Brutvögeln

Zur Vermeidung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für alle Baumfällungen, Rodungsarbeiten und übrigen Baufeldfreimachungen eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Auch wenn im Rahmen der Untersuchungen keine aktuell genutzten Brutstätten am vom Abriss betroffenen Gebäude festzustellen waren, ist eine zukünftige Nutzung nicht auszuschließen, so dass die Bauzeitenregelung auch auf den Gebäudeabriss erweitert wird. Im Bebauungsplan wird daher eine Festsetzung aufgenommen, dass Eingriffe in Bäume und Gehölze sowie Abrissarbeiten von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen sind.

Baumfällungen / Gehölzrodungen und ein Gebäudeabriss außerhalb dieses Zeitraumes sind nur mit einer Sondergenehmigung und einer ökologischen Baubegleitung bzw. Begutachtung durch eine fachkundige Person möglich.

### Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag am Gebäude des Klinikneubaus sind im Zuge der Hochbauplanung entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Dazu beinhaltet der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus 2022 eine Hilfestellung. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu einen entsprechenden Hinweis zu den textlichen Festsetzungen.

### Bauzeitenregelung Fledermäuse

Eine vorhabenbedingte Tötung/Verletzung von (einzelnen) Tieren ist bei Gehölzentfernungen und im Rahmen des Gebäudeabrisses während der Hauptaktivitätsphase (März bis November) der Fledermäuse nicht gänzlich auszuschließen. Durch eine zeitliche Beschränkung der Fäll- und Abrissarbeiten lässt sich das Tötungs-/Verletzungsrisiko nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung: Gebäudeabrissarbeiten sowie Eingriffe in Gebäude (Sanierung in Dach- / Fassadenbereichen) und die Fällung von Bäumen mit einer Quartierseignung für Fledermäuse sind zwischen November und März durchzuführen.

### Umsiedelung der Fledermauskästen

Als eine weitere Vermeidungsmaßnahme sind die innerhalb der Eingriffsfläche befindlichen Fledermauskästen in räumlicher Nähe zum jetzigen Standort, außerhalb der Eingriffsfläche umzuhängen. Da in einem der Kästen im Mai Fledermausbesatz festgestellt wurde, darf das

Umhängen erst nach der Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse, im Zeitraum zwischen November und März, erfolgen. Der Bebauungsplan sieht hierzu folgende Festsetzung vor: Das Umhängen von Fledermauskästen darf nur im Winterhalbjahr (November bis März) erfolgen. Vor der Umplatzierung ist jeder Kasten auf Besatz zu kontrollieren.

#### Besatzkontrolle Fledermäuse

Sollte sich die vorhabenbedingte Entfernung von Gehölzen um mindestens ein Jahr verschieben, muss erneut auf mögliche Baumhöhlen kontrolliert werden, die in der dazwischenliegenden Zeit neu entstanden sein könnten.

#### Außenbeleuchtung

Um die bereits bestehende Vorbelastung durch Lichtemissionen nicht weiter zu erhöhen ist auf eine nächtliche Beleuchtung des Gebäudeabbruch bzw. der Baustelle in den Aktivitätszeiten der Fledermäuse (01.03 bis 31.10.) zu verzichten. Ebenso muss von Nachtbaustellen in diesem Zeitraum abgesehen werden. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu einen entsprechenden Hinweis zu den textlichen Festsetzungen.

Für den Neubau ist ein fledermausfreundliches Lichtkonzept zu entwickeln und zu verwenden, insbesondere im Hinblick auf das südlich angrenzende Waldgebiet. Der Bebauungsplan trifft hierzu folgende Festsetzung: Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist unzulässig.

#### **Reptilien (Ringelnatter)**

Zur Vermeidung des Tötungsverbots für die Ringelnatter im Zuge der Teichverfüllung sind im Vorfeld dieser Baumaßnahme die Individuen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu bergen und fachgerecht umzusiedeln. Die Maßnahme ist innerhalb der Aktivitätsphase der tagaktiven Ringelnatter zwischen April und Oktober durchzuführen. Zumeist erwachen die Tiere aus der Winterstarre im März/April, die Paarung findet meistens im April/Mai statt und die Eiablage erfolgt zumeist im Juli und August. Von Oktober bis April befinden sich die Tiere in der Winterstarre in ihren Winterquartieren. Da zum Zeitpunkt der Teichverfüllung das neue Gewässer inklusive Vegetationsstrukturen noch nicht als Lebensraum optimal hergestellt ist, wird eine Umsiedlung in die Umgebung mit den Seengebieten erforderlich. Die Vorgehensweise sowie die möglichen Ersatzstandorte bzw. die entsprechenden Gewässer / Habitate werden im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und festgelegt sowie eine behördliche Genehmigung für das Abfangen und Umsiedeln eingeholt. Im Bebauungsplan wird dazu folgender Hinweis zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen: Vor Verfüllung des Teichs sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Individuen der besonders geschützten Reptilienart Ringelnatter zu bergen und in geeignete Ersatzlebensräume im Umfeld umzusiedeln. Ein entsprechendes Konzept ist Bestandteil des bauordnungsrechtlichen Verfahrens. Ergänzend trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Die Bergung vorkommender Fische ist durch eine Fachperson vorzunehmen. Im Falle eines Fundes von geschützten Arten werden die entsprechenden Stellen (Tierschutz / Veterinäramt) informiert.

#### *6.8.1.3 Schutzgut Boden*

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umwelteinwirkungen umfassen die planerische Ebene mit den Regelungsmöglichkeiten bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes und ergänzende Hinweise für ein nachhaltiges Bodenmanagement.

Im Bebauungsplan werden folgende Vorkehrungen zum Bodenschutz getroffen:

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zum Schutz des Bodenwasserhaushaltes wird eine niedrige Grundflächenzahl im Sondergebiet festgesetzt.

Mit den festgesetzten Gehölzflächen, der Biotopfläche und den Flächen für Wald werden aktive Bodenzonen erhalten, der Bodenwasserhaushalt geschützt und die Bodenversiegelung weitergehend reduziert.

Offene Stellplätze sind ausschließlich im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, so dass auch bei einer Teilversiegelung ein hoher Anteil des anfallenden Niederschlagswassers dem Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt wird.

Die festgesetzte Dachbegrünung bewirkt eine Minderung für die Bodenversiegelung der neu zu errichtenden Baukörper. Mit der Herstellung eines 10 cm starken Substrataufbaus für die Dachflächen kann in gewissem Maße eine Teilfunktion für Bodenfunktionen neu geschaffen werden.

Im Rahmen der Planungsumsetzung soll eine Bodenmanagementplanung aufgestellt werden, die u.a. folgende Inhalte hat:

Grundsätzlich sind u.a. die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – Technische Regeln Teil I, II und III (LAGA M20) zu beachten.

Das Bodenschutzkonzept beinhaltet u.a. auch einen bodenschonenden Maschineneinsatz und eine boden- und witterungsangepasste Bau- und Terminplanung im Jahresverlauf unter Berücksichtigung der Bodenempfindlichkeit. Weiterhin sind im Zuge von Bau- und Bodenarbeiten die Fundamente baulicher Anlagen bei Rückbau und / oder Abriss vollständig mit Kellergeschoss und Bodenwanne zu entfernen.

Abtrag, Zwischenlagerung und Wiederverfüllung von Bodenmaterial sollte bei einer getrennten Behandlung von Unter- und Oberboden in einer Bodenmanagementplanung dargelegt werden. Das Verfüllen ist mit standortangepasstem Bodenmaterial vorzunehmen. Dafür ist sich am natürlichen Ausgangsmaterial zu orientieren. Zur Herstellung der natürlichen Bodenschichtung wird eine Humusaufgabe aufgebracht. Nach Baufertigstellung sollten die natürlichen Bodenfunktionen so weit wie möglich durch Rekultivierungsmaßnahmen wieder hergestellt werden.

#### *6.8.1.4 Schutzgut Fläche*

Die beim Schutzgut Boden dargelegten Maßnahmen sind auch für das Schutzgut Fläche wirksam (vgl. Kapitel 6.8.1.3).

#### *6.8.1.5 Schutzgut Wasser*

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und zur Verzögerung des Wasserabflusses für die Baugebiete werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen.

In den festgesetzten Gehölz- und Waldflächen sowie der Biotopfläche werden vegetationsbestandene Flächen erhalten, die weiterhin eine Versickerungsleistung zum Schutz des örtlichen Wasserhaushalts und des Grundwassers übernehmen.

Für das Sondergebiet ist eine Dachbegrünung der Baukörper geplant. Die Begrünung der Dachflächen trägt wesentlich durch Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verdunstung und Verminderung des Oberflächenwasserabflusses einen Teil zur Regenwasserbewirtschaftung, zur Entlastung der Vorflut und somit zur Eingriffsminderung bei.

Offene Stellplätze im Sondergebiet sind ausschließlich im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Mit dieser Festsetzung wird die Speicher- und Versickerungsfunktion des Bodens für Niederschlagswasser auch auf befestigten Flächen zumindest teilweise erhalten.

Für eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet.

#### *6.8.1.6 Schutzgut Klima / Luft*

Die festgesetzten Erhaltungsgebote für Bäume, flächenhafte Gehölzbestände und für Wald stellen eine wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von lokalklimatischen Belastungseffekten dar.

Für die Neubebauung werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima durch Begrünungsfestsetzungen für eine extensive Dachbegrünung sowie die Anpflanzungen von Bäumen im PKW-Stellflächen und auf dem Baugrundstück gemindert. Mit der geplanten Neuanlage eines Gewässers in der Grünfläche der Reha-Klinik wird ein wirksames Freifächenelement für die Verdunstungskälte angelegt.

Die Maßnahmen leisten insgesamt einen Beitrag zur verminderten Aufheizung, Milderung von Temperaturextremen, Luftanfeuchtung sowie zur Staubminderung und somit auch als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Luft zu bewerten. Gleichzeitig werden klimatische Extremsituationen mit negativen Auswirkungen auf gesunde Arbeitsverhältnisse als Wechselwirkung für das Schutzgut Mensch gemindert.

Den Folgen des Klimaschutzes soll darüber hinaus durch eine nachhaltige bauliche Entwicklung entgegengewirkt werden. Im Sondergebiet müssen die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden (Solarmindestfläche). Zur Wärme- und Wasserversorgung wird geregelt, dass fossile Brennstoffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Wärme- und Warmwasserversorgung außer für Notstromaggregate nicht verwendet werden dürfen. Die Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. von Energie aus Produktionsprozessen vermindert den Ausstoß von Treibhausgasemissionen im Vergleich zu herkömmlichen Energieformen.

#### *6.8.1.7 Schutzgut Landschaftsbild*

Die Sicherung der Gehölzstrukturen und der Waldflächen an den Plangebietsrändern trägt wesentlich zur landschaftlichen Einbindung des Sondergebietes bei. Mit dem Erhalt dieser Gehölzstrukturen werden Landschafts- und Strukturelemente für die Durchgrünung des Sondergebietes festgesetzt, die bereits aufgrund ihres Alters eine ortbildgliedernde Funktion übernehmen können im Vergleich zu Neupflanzungen.

Mit der Festsetzung einer Biotopfläche im Nordosten des Plangebiets wird eine extensive Freifläche gesichert, die mit dem trockenrasenartigen Bestand optisch wirksame Blüheffekte aufweist.

Zum Ausgleich der zu fällenden Bäume wird eine Festsetzung zur Neupflanzung von mindestens 38 Bäumen auf dem Baugrundstück getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass offene Flächen oder Böden als Grünfläche angelegt und unterhalten werden, einschließlich eines Teiches.

Abfallsammelplätze sind mit einem Sichtschutz, Bepflanzung oder Berankungsgerüst zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen einzubeziehen.

Für den Neubau wird die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe als Höchstmaß vorgesehen. Die Baugrenzen sind weitgehend so festgesetzt, dass ein Waldabstand von 30 m eingehalten wird. In Teilen wird jedoch eine Unterschreitung des Waldabstands erforderlich.

**6.8.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, ist gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Landes Schleswig-Holstein die zuständige Behörde umgehend zu benachrichtigen. Die Baudurchführung ist in dem Fall in den betroffenen Bereichen bis auf weiteres einzustellen.

**6.9 Bilanzierung von Eingriffen und Kompensationsbedarfe**

**6.9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

**Schutzgut Biotope / Arten und Lebensgemeinschaften**

Die Beanspruchung der gärtnerisch genutzten Flächen bei Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu keinen bilanzierungsrelevanten Eingriffen, da der Verlust derartiger Flächen mit „allgemeiner Bedeutung“ im Sinne von Ziffer 3.1 der Anlage des Erlasses „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 bereits bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zum Schutzgut Boden bei der Festlegung der dort genannten Kompensationsfaktoren berücksichtigt wird (vgl. MINISTERIUM FÜR ENERGIEWENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME / INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN 2013).

Die flächenhaften Gehölze sind als Biotope mit „besonderer Bedeutung“ zu bewerten, für die somit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß des o.a. Eingriffserlasses greift.

Mit Umsetzung der Planung werden insgesamt erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften hervorgerufen, die eine Kompensation erfordern.

Die Bilanzierung mit Ermittlung der Ausgleichsbedarfe ist nachfolgend in Tabelle 4 dargestellt. Für die Gehölze, die als urbane Gehölze ausgebildet sind, wird nach dem Erlass ein Ausgleichsfaktor von 1:1 angesetzt. Für den größeren Nadelholzbestand südlich des Teiches, der ältere Bäume und auch Laubgehölze aufweist, wird die höhere Wertigkeit durch den Faktor 1:1,5 berücksichtigt.

Tabelle 4 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsbedarf Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

<b>Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Arten- und Lebensgemeinschaften“</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Fläche (m²)</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleich (Fläche m²)</b>
Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)	440	1 : 1	440
Nadelholzforst (WFn)	940	1 : 1,5	1.410
<b>Summe</b>	<b>1.380 m²</b>		<b>1.850 m²</b>

Der Gesamt-Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Gehölze beträgt somit 1.850 m².

**Schutzgut Boden**

Durch die geplante Baugebietsausweisung findet durch Versiegelung ein ausgleichender Eingriff in das Schutzgut Boden statt. Hieraus leitet sich gemäß dem Eingriffserlass Schleswig-Holstein ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Die Versiegelung des Plangebietes errechnet sich für das Sondergebiet aus der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 einschließlich einer Überschreitung um mehr als 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,4.

Zur Ermittlung der auszugleichenden Neuversiegelung werden die vorhandenen Versiegelungen von den geplanten Versiegelungen abgezogen.

Die Bilanzierung wird nachfolgend für die Fläche des Sondergebiets aufgestellt. Die im Plangebiet randlich verbleibenden und festgesetzten Flächen für Wald sowie die geschützte Biotopfläche gehen nicht in die Bilanzierung mit ein. Damit wird auch eine Waldlichtungsfläche, die als Grünland entwickelt ist, innerhalb der Waldfläche erhalten. Ebenso werden die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen werden, nicht in die Bilanz eingestellt. Der östlich des Bestandsgebäudes liegende Parkplatz wird in der Bilanzierung nicht betrachtet, da dieser im Zuge des Gebäudeabbruchs zurückgebaut wird. Die beanspruchte Fläche für den Parkplatz wird als Freifläche neugestaltet.

Tabelle 5 Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz Bestand / Planung</b>						
<b>Fläche</b>	<b>Bestand [ca. m<sup>2</sup>]</b>			<b>Planung [ca. m<sup>2</sup>]</b>		
	<b>versiegelt</b>	<b>offen</b>	<b>gesamt</b>	<b>versiegelt</b>	<b>offen</b>	<b>gesamt</b>
Nadelholzforst	---	5.768	5.768	---	---	---
Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	---	5.336	5.336	---	---	---
Urbanes Gehölz mit Nadelgehölzen		226	226	---	---	---
Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten	---	2.800	2.800	---	---	---
Urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten	---	120	120	---	---	---
Urbanes Ziergehölz u. -staudenbeet	---	200	200	---	---	---
Rasenfläche, arten- u. strukturarm	---	1.920	1.920	---		
Rasenfläche, arten- u. strukturreich		12.000	12.000	---	---	---
Zierteich	2.600	---	2.600	---	---	---
sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung	5.530	---	5.530	---	---	---
Verkehrsfläche, vollversiegelt (befestigte Nebenflächen, Wege etc.)	9.800	---	9.800	---	---	---
Verkehrsfläche, teilversiegelt (teilversiegelten Nebenflächen, Wege)	1.900	---	1.900	---	---	---
unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen	---	1.200	1.200	---	---	---
Sondergebiet (SO) „Reha-Zentrum“, gesamt 49.400 m <sup>2</sup> , davon Baukörper und Nebenanlagen, GRZ 0,2, GRZ max. mit 50 % Überschreitung bis zu einer GRZ II 0,4	---	---	---	19.760	---	19.760
private Grünflächen	---	---	---	---	21.670	21.670
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	---	---	---	---	4.460	4.460
Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	---	---	---	---	3.510	3.510
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>19.830</b>	<b>29.580</b>	<b>49.400</b>	<b>19.760</b>	<b>29.640</b>	<b>49.400</b>

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen für das Sondergebiet eine Überbauung und Versiegelung von Flächen in einem Umfang von 19.760 m<sup>2</sup> zu.

Der Versiegelungsanteil ist demnach im Vergleich zum Bestand annähernd gleich bzw. geringfügig niedriger, so dass sich keine kompensationspflichtigen Eingriffe für das Schutzgut Boden ergeben. Es kommt zwar durch den Neubau des Gebäudes und der Anlagen von Nebenflächen sowie der Stellplatzanlage zu einer Neuversiegelung, jedoch werden in diesem Zuge ebenso Entseidelungen durch den Gebäudeabriss und den Rückbau von befestigten Nebenflächen vorgenommen.

### 6.9.2 Waldumwandlung

Nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung der Forstbehörde abgeholzt, gerodet oder auf sonstige Weise in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden. Nach § 24 Absatz 1 LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahr durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Der hier vorhandene Wald besteht überwiegend aus Fichte/Kiefer und ist aufgrund der Bestockungsart und des Gesamtzustandes als brandgefährdet und vermindert standfest zu beurteilen.

Im Rahmen der Planaufstellung erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Forstbehörde, mit dem Ergebnis den standardmäßigen Waldabstand von 30 Metern im Süden des Plangebiets an einer Stelle um 10 Meter unterschreiten zu können. Es verbleibt somit an dieser Stelle ein Waldabstand von 20 m.

Die betroffenen Waldflächen sind in einem Lageplan zum Waldumwandlungsantrag dargestellt.

Die Planung bedingt in Teilen eine Entnahme des Waldes und in den Waldabstandsbereichen eine Umwandlung von Wald. Die sich daraus ergebenden Waldverluste sind nachfolgend in Tabelle 6 zusammengestellt. Für die Ermittlung der auszugleichenden Waldfläche sind unterschiedliche Ausgleichsfaktoren anzusetzen, die gemäß Vorgabe der unteren Forstbehörde für die Altbestände im Süden einen Faktor von 1:3 und für die jüngeren Kiefernbestände einen Faktor von 1:2 betragen. Für die Waldflächen, die in eine andere Nutzungsart umgewandelt und als Gehölzflächen festgesetzt werden, wird ein Ausgleichsfaktor von 1:2 angesetzt.

Tabelle 6 Eingriffsbilanzierung und Kompensationsbedarf Wald

<b>Ermittlung Kompensationsbedarf für Eingriff „Wald“</b>			
<b>Waldtyp</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Faktor</b>	<b>Ausgleich (Fläche m<sup>2</sup>)</b>
<b>Waldumwandlung in Nutzungsart Sondergebiet „Reha-Zentrum“</b>			
Altbestand Kiefer	633	1 : 3	1.899
Jüngere Kiefernbestände	989	1 : 2	1.978
<b>Waldumwandlung in Nutzungsart Sondergebiet „Reha-Zentrum“ – Parkanlage / Grünfläche</b>			
Jüngere Kiefernbestände	3.432	1 : 2	6.864
<b>Summe</b>	<b>5.054 m<sup>2</sup></b>		<b>10.741 m<sup>2</sup></b>

Für die Eingriffe in Wald nach LWaldG wird eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 10.741 m<sup>2</sup> erforderlich.

### 6.9.3 Bäume

Die Ermittlung der erforderlichen Ersatzpflanzungen für die vorhabensbedingten Baumfällungen erfolgt auf Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln.

Für die Entfernung eines geschützten Baumes sind Ersatzbäume gleicher oder standortgerechter Art von mindestens 12 cm Stammumfang, in der Baumschulqualität Hochstamm, zu pflanzen und zu erhalten. Für größere Bäume ergeben sich mehrere Ersatzbäume und zwar für die Baumgrößen

Stammumfang 120 bis 149 cm = 2 Ersatzanpflanzungen

Stammumfang 150 bis 199 cm = 3 Ersatzanpflanzungen.

Für jede weitere 50 cm Stammumfang ist eine zusätzliche Ersatzanpflanzung erforderlich.

Mehrere Ersatzanpflanzungen können umgerechnet werden in wertgleiche, größere Einzelbäume in Baumschulqualität. Die Art und Anzahl der Ersatzpflanzung werden in der Genehmigung festgesetzt.

Die Baumbilanz ist in nachfolgender Tabelle 7 zusammengestellt.

Tabelle 7 Baumbilanz

Nr.	Baumart	Stamm-umfang [cm]	Kronen-durchmesser [m]	Anzahl Ersatzpflanzungen
1	Hainbuche	79	6	-
2	Zierkirsche	126	4	-
3	Stiel-Eiche	79	8	-
8	Stiel-Eiche	188	13	3
9	Berg-Ahorn	126	12	2
10	Ahorn	126	13	<i>bereits gefällt</i>
11	Eiche	94	10	-
12	Tanne	94	5	<i>bereits gefällt</i>
13	Kugel-Ahorn	79		-
14	Kugel-Ahorn	47	4	-
15	Kugel-Ahorn	63	6	-
16	Kugel-Ahorn	63		-
17	Kugel-Ahorn	63	8	-
18	Kiefer	126	12	2
19	Stiel-Eiche	79	8	-
20	Zierkirsche	99	6	-
21	Zierkirsche	110	6	-
22	Zierkirsche	41	3	-
23	Zierkirsche	41	3	-
24	Zierkirsche	70	8	-
25	Kiefer	188	8	3
26	Berg-Ahorn	94	6	-
27	Berg-Ahorn	141	7	2
28	Berg-Ahorn	94	6	<i>Erhalt / vorhandene Stellplatzbegrünung</i>
29	Stiel-Eiche	173	8	„-“
30	Berg-Ahorn	94	5	„-“

Nr.	Baumart	Stamm-umfang [cm]	Kronendurchmesser [m]	Anzahl Ersatzpflanzungen
31	Berg-Ahorn	47	4	„-“
32	Silber-Ahorn	157	6	3
33	Stiel-Eiche	126	6	2
34	Linde	377	12	<i>Erhalt in privater Grünfläche</i>
35	Linde	471	12	„-“
36	Linde	126	7	„-“
37	Linde	157	8	„-“
38	Linde	188	8	„-“
39	Linde	157	6 / 8	„-“
40	Linde	rd. 157	5 - 7	3
41	Linde	rd. 157	5 - 7	3
42	Linde	rd. 157	5 - 7	3
43	Linde	rd. 157	5 - 7	3
44	Linde	rd. 157	5 - 7	3
45	Linde	94	3	-
46	Linde	157	5	3
47	Linde	157	5	3
48	Lärche	126	8	<i>Erhalt in privater Grünfläche</i>
49	Zierkirsche	47	2	-
	<b>Summe</b>			<b>38 Ersatzpflanzungen</b>

Im Ergebnis werden 38 Ersatzpflanzungen erforderlich.

## 6.10 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

### 6.10.1 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich für Eingriffe in Gehölze mit einem Kompensationsbedarf 1.850 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Plangebiets im Zusammenhang mit dem Waldersatz umgesetzt.

Für das im Zuge der Neubebauung verlorengewandene Gewässer wird ein Ersatzgewässer auf dem Gelände der Reha-Klinik in der Freifläche, voraussichtlich im Nordwesten des Neubaus angelegt. Dabei handelt es sich um einen Löschwasserteich, so dass auch eine Zuwegung zur Löschwasserentnahmestelle für die Feuerwehr herzustellen ist. Das Gewässer wird als naturnahe Teichanlage mit Flachwasserzonen und Uferbewuchs gestaltet, so dass biologisch vielfältige Uferzonen und Lebensräume für feuchtgebundene Tier- und Pflanzenarten entstehen. Im Rahmen der Freiflächengestaltung wird angestrebt, rund 2/3 der Uferböschungen mit Stauden zu bepflanzen bzw. für naturnahe Uferzonierungen vorzusehen, und rund 1/3 eher parkähnlich mit Rasen und Zugängen für eine Begehrbarkeit und Erlebbbarkeit des Gewässers herzurichten. Als nicht naturnah gelten Uferzonen mit Teichfolie, Mauern, oder anderen Materialien und Uferbefestigungen. Der Bebauungsplan trifft dazu folgende Festsetzung: Die neuangelegte Teichfläche muss mindestens eine Größe von 1.300 m<sup>2</sup> haben. Mindestens 2/3 des Ufers ist mit abwechslungsreichen Böschungen zu gestalten und mit heimischen Pflanzenarten zu bepflanzen.

### 6.10.2 Waldersatz

Der im Plangebiet entstehende Waldverlust kann nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Für den Waldersatz steht eine vorausgewählte Fläche in der Gemeinde Emkendorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde in Schleswig-Holstein in einem Gesamtumfang von rd. 1,07 ha (10.741 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, die fachlich für eine Neuwaldbildung geeignet sind. Die Fläche wird um den Ersatzbedarf einer Gehölzfläche mit 1.850 m<sup>2</sup> erweitert, so dass die Gesamtfläche 12.691 m<sup>2</sup> beträgt.

Eine Waldersatzfläche in räumlicher Nähe zum Eingriff wurde geprüft und kann aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit nicht zum Tragen kommen.

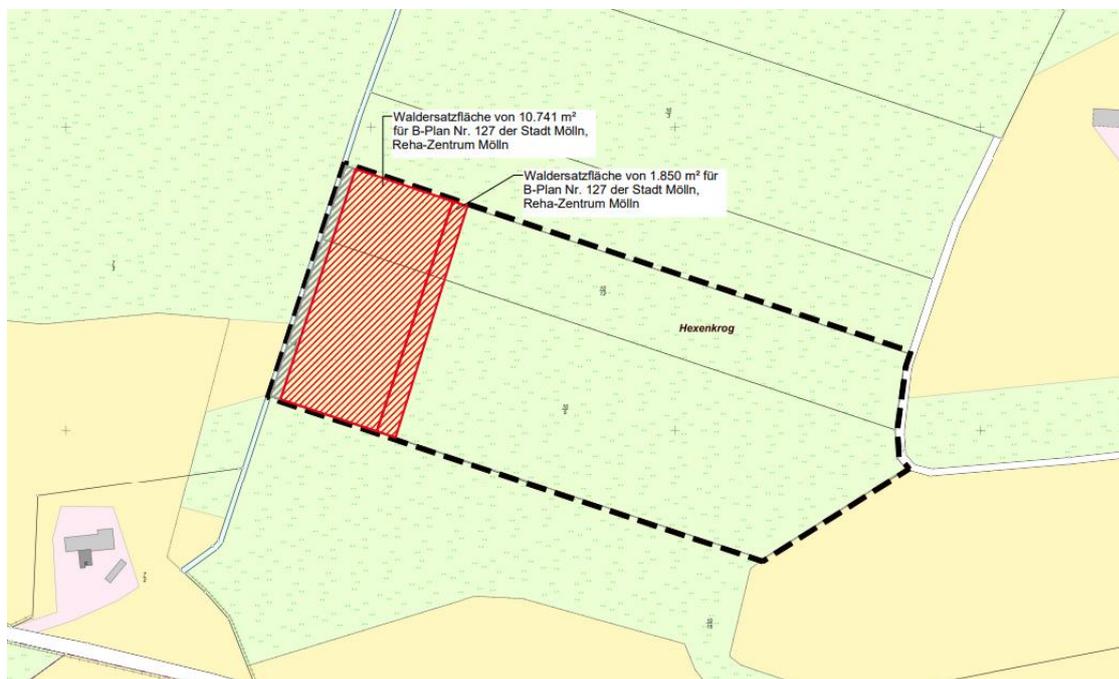


Abbildung 5: Darstellung der Waldersatzflächen (Die Karte im Originalmaßstab ist Anlage zur Begründung)

Die Waldersatzflächen liegen im Naturraum Hügelland in der Gemarkung Kleinvollstedt, Flur 3, Flurstücke 10/5 und 10/12. Ein Lageplan mit Darstellung der externen Ausgleichsfläche für den Wald- und Gehölzersatz ist Anlage zum Bebauungsplan. (Hinweis: Der Waldersatz erfolgt in der Regel über eine Waldersatzfläche in einer entsprechenden Flächengröße in Quadratmeter / Hektar. Da der Gehölzausgleich ebenfalls über den Waldersatz geleistet wird, können hierzu keine Angaben zu den damit verbundenen Ökopunkten gemacht werden.)

Für den Waldersatz wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen: Die auf den Teilflächen der Flurstücke 10/5 und 10/12, Flur 3 der Gemarkung Kleinvollstedt durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen (Ersatzaufforstungen) dienen nach § 9 (1a) BauGB i. V. m. § 1a BauGB dem Ausgleich von durch die geplante Bebauung im Plangebiet verursachten Eingriffen in Natur und Landschaft.

#### 6.10.3 Baumersatzpflanzungen

Die Baumersatzpflanzungen werden im Plangeltungsbereich umgesetzt. Die Regelung erfolgt über eine entsprechende Grünfestsetzung.

#### 6.10.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

##### **Ersatzquartiere für Fledermäuse**

Im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag werden aufgrund des nachgewiesenen Quartierspotenzial Vorsorgemaßnahmen aufgenommen, für den Fall, dass weitere, außerhalb der nach derzeitigem Planungsstand bekannten Bäume, vorhabenbedingte Fällungen stattfinden

müssen. In diesem Fall sind die betroffenen Bäume / Gehölze vor Fällung auf einen konkreten Fledermausbesatz durch entsprechend geschultes Fachpersonal zu prüfen. Erfolgen die Kontrollen und die Fällungen zeitlich versetzt, ist eine Versiegelung der nichtbesetzten kontrollierten Baumhöhlen, um eine Quartiernutzung vor der Baumfällung zu verhindern, zu empfehlen. Als Ausgleich für einen Verlust nachgewiesener und potentieller (hohes Potential) Quartiere durch Baumfällungen sind entsprechende Ersatzquartiere in unmittelbarer Umgebung anzubringen. Dabei ist gemäß der Arbeitshilfe „Fledermäuse und Straßenbau“ des LBV SH (2020) der Verlust eines Wochenstubenquartiers im Verhältnis 1:5, und der Verlust eines Winterquartiers im Verhältnis von 1:3 auszugleichen.

### **Ersatzquartiere für Brutvögel**

Bei einem vorhabenbedingten Abbruch des Garagengebäudes, das sich im Nordosten des mit einer Baugrenze festgesetzten Neubaus befindet, kommt es mit der damit verbundenen Entfernung der Nester zu einem Verlust einer Fortpflanzungsstätte der Rauchschwalbe. Auch wenn derzeit kein Abriss der Garage geplant ist, trifft der Bebauungsplan Vorsorge durch die Festsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme). Es sind demnach Kunstnester an Standorten in direkter Umgebung zum betroffenen Vorhabenort zu schaffen, so dass die kontinuierliche Funktionalität der Niststätte gegeben ist. Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangeltungsbereich vier Nistkästen für die Rauchschwalbe als CEF-Maßnahme vor Abriss des Garagengebäudes anzubringen und auf Dauer zu erhalten sind. Ein Nest ist im Verhältnis von 1:2 durch Nistkästen auszugleichen. Die Auswahl sowie die Montageorte der Kunstnester sind mit einer fachlich geeigneten Person abzustimmen und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Bleibt das Gebäude erhalten, sind auch keine spezifischen Maßnahmen für die Rauchschwalbe zu ergreifen.

## **6.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **6.11.1 Planungsalternativen**

Die Durchführung der Planung entspricht dem Bedarf der Weiterentwicklung und Neuausrichtung der Reha-Klinik am Standort Hellbachtal. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Vorprägung, der gesicherten Erschließung und der eingegrünten Lage am Stadtrand im Übergang zu Erholungsgebieten bestehen keine weiteren geeigneten Standortalternativen im Stadtgebiet.

Die Planungsalternativen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum einen durch die geplante Beibehaltung der Erschließung von Norden mit den bestehenden Klinikzufahrten und der Stellplatzanlage begrenzt. Zum anderen sind an den Plangebietsrändern die vorhandenen Waldflächen und der einzuhaltende Waldabstand zu berücksichtigen. Aus den technisch-funktionalen Anforderungen der Errichtung des Neubaus unter Beibehaltung des Klinikbetriebs ist der Neubau möglichst so zu platzieren, dass Abriss und Neubau nebeneinander in Bauabschnitten abgewickelt werden können. Daraus ergibt sich eine rückversetzte Lage für den neuen Baukörper. Gleichzeitig werden die Anforderungen an die Sicherung der Baum-, Gehölz- und Waldbestände für die Durchgrünung und landschaftliche Einbindung eingestellt. Dennoch werden geringfügige Teile des Waldes beansprucht, die entsprechend zu kompensieren sind.

### **6.11.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte keine dem Bedarf entsprechende Weiterentwicklung des Reha-Standortes der Hellbachklinik an einem bereits baulich vorgeprägten Standort erfolgen. Der Klinikbetrieb würde vermutlich weiterhin in der bestehenden Form betrieben. Die mit dem

Vorhaben einhergehende positive Standortentwicklung, auch unter Ausnutzung aktueller Klima- und Energiestandards würde nicht realisiert werden. Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in den Baumbestand und der Verlust von Gehölzflächen und Wald würde unterbleiben.

## **6.12 Zusätzliche Angaben**

### **6.12.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren**

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode.

Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

### **6.12.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Stadt Mölln erstmalig nach Realisierung der Baumaßnahmen durch Ortsbesichtigung mit Protokollstellung erfolgen.

## **6.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zur Sicherung der Weiterentwicklung des Reha-Standortes im Hellbachtal in der Stadt Mölln sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das ca. 7,7 ha große Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtrandgebiet westlich des Wasserkrüger Weges und südlich der Sebastian-Kneipp-Straße.

Zurzeit wird das Plangebiet überwiegend baulich durch den vorhandenen Klinikbetrieb genutzt. Die baulichen Anlagen sind in eine Parkanlage mit Bäumen, Gehölzen, Rasen und einem künstlichen Teich eingebunden. In einem Teil der Grünfläche hat sich auf dem mageren Boden eine extensive und artenreiche Wiese entwickelt, die als Trockenrasen dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG unterliegt. Die waldartigen Gehölze am Ost- und Südstrand sind ebenso wie der Wald am Südrand Waldflächen nach LWaldG. Einzelne ältere Bäume und Baumgruppen auf dem Klinikgelände, die flächenhaften Gehölze und der Wald sind wertvolle Lebensraumelemente für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild von Bedeutung und Vernetzungselemente im Übergang zur südlichen anschließenden Waldlandschaft im Möllner Stadtgebiet. Im Rahmen der Fledermausuntersuchungen konnten insgesamt mindestens acht Fledermausarten nachgewiesen werden. Das Gebiet spielt eine eher untergeordnete Rolle als Fledermaushabitat. Essentielle Jagdgebiete oder tradierte Transfertrassen sind nicht vorhanden. Bis auf einen besetzten Fledermauskasten wurden keine Quartiere festgestellt; einzelne Bäume weisen jedoch ein Quartierspotenzial auf. Wochenstuben als auch eine Winterquartiernutzung können für das abzureißende Bestandsgebäude ausgeschlossen werden. Aus der Gruppe der Brutvögel wurden insgesamt 43 Vogelarten nachgewiesen, die überwiegend zu den ungefährdeten Arten mit Siedlungs-, Hecken- und Waldbindung zählen. Anspruchsvollere und in Teilen gefährdete Arten sind Star und Grauschnäpper sowie die Rauschwalbe als Gebäudebrüter.

Der Teich ist ohne Vorkommen von Amphibien. Im Uferbereich wurde die in Schleswig-Holstein gefährdete und besondere geschützte Ringelnatter mit einem Reproduktionsnachweis erfasst. Die übrigen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sind ohne besondere Ausprägung und Funktionen im Naturhaushalt. Das Schutzgut Landschaft ist durch den Übergang zur freien Landschaft bzw. in die angrenzenden Wälder gekennzeichnet. Denkmalschutzbelange sind nicht betroffen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erwarten. Im Umweltbericht sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt worden.

Unter anderem sind dies:

- Festsetzungen zum Erhalt von Einzelbäumen und von Flächen für Bäume und Sträucher
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für Wald
- Anpflanzgebote für Einzelbäume
- Dachbegrünung
- Begrünung von Abfallsammelplätzen
- Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
- Festsetzung einer Biotopfläche bzw. eines Schutzgebiets zum Schutz des Trockenrasens
- Festsetzung zur naturnahen Gestaltung der Uferzone des neu anzulegenden Teichs im Sondergebiet
- Externe Fläche für den Waldersatz und den Gehölzausgleich
- Regelungen für eine offene Oberflächenentwässerung
- Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sowie zum Ausschluss von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Wasserversorgung
- Lärmschutzfestsetzungen

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes sind folgende Maßnahmen einzuhalten, so dass das Eintreten von Tötungs- und Schädigungsverböten nach § 44 BNatSchG vermieden wird:

- Bauzeitenregelung für Baufeldräumung / Bauarbeiten zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
- Umhängen von Fledermauskästen im Winterhalbjahr mit vorhergehender Besatzkontrolle
- erneute Besatzkontrolle von Bäumen bei Verzögerung der Baumfällungen um mindestens 1 Jahr
- Verzicht einer nächtlichen Beleuchtung des Gebäudeabrisses / der Baustelle zur Bauzeit in den Aktivitätszeiten der Fledermäuse und von Nachtbaustellen
- fledermausfreundliches Beleuchtungskonzept für den Außenbereich
- Festsetzung für eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse für den Fall weiterer Baumfällungen mit Quartierspotenzial
- Schaffung von Nistkästen für die Rauchschnalbe als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Fall des Abbruchs des Garagengebäudes
- Bergung und Umsiedlung der Ringelnatter und von Fischen vor Teichverfüllung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Sondergebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 7 KLIMASCHUTZ

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

Die geplante Bebauung ist vor diesem Hintergrund und anlässlich:

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

entsprechend zu entwickeln.

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

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

Standortwahl	Berücksichtigung des Klimaschutzes
<p>Ökologische Faktoren (im Sinne des Natur- und Umweltschutzes)</p>	<p>In Anbetracht der zur Verfügung stehenden Standortalternativen stellt die bauliche Entwicklung im gewählten Plangebiet den geringsten Eingriff in den Naturhaushalt dar, da sich hier bereits ein Reha-Zentrum befindet, welches durch den Neubau abgelöst wird. Dabei können z.B. die Stellplatzanlagen beibehalten und weiter genutzt werden.</p>
<p>Städtebauliche Faktoren</p>	<p>Die Fläche des Bebauungsplanes liegt am Siedlungsrand der Stadt Mölln und ist bereits mit einem Reha-Zentrum bebaut. Der Siedlungsrand ermöglicht es an dieser Stelle, höher und dichter als in der Umgebung zu bauen, ohne störende Auswirkungen auf die benachbarten Strukturen.</p> <p>Zudem wird der Neubau als Solitärbaukörper zu in der Umgebung vorhandenen Bestandsbauten mindestens 70 Meter Abstand aufweisen.</p>

Verkehrsanbindung	<p>Motorisierter-Individualverkehr (MIV): Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 erstreckt sich westlich des Gudower Weges (L 287), östlich des Wasserkrüger Weges und südlich der Sebastian-Kneipp-Straße. Das Plangebiet ist gut an Hauptverkehrsstraßen angebunden.</p> <p>Öffentlicher-Personen-Nah-Verkehr (ÖPNV): Die nächstgelegenen Bushaltestellen Mölln, Papenkamp (rd. 100 m Luftl.) und Mölln, Fritz-Reuter-Straße (rd. 300 m Luftl.) befinden sich fußläufig erreichbar nordwestlich des Plangebietes.</p>
-------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Energetische Anforderungen</b>	<b>Berücksichtigung des Klimaschutzes</b>
Wärme- und Warmwasserversorgung	<p>Der B-Plan enthält eine Festsetzung, die ein Verbot zur Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung im gesamten Plangebiet vorgibt. Diese Maßnahme trägt dazu bei die Erderwärmung auf 1,5°Celsius zu begrenzen. Darüber hinaus wird dadurch ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität sowie der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung geleistet.</p>
Nutzung der Solarenergie	<p>Die nutzbaren Dachflächen der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu min. 50% ihrer Fläche mit Solarenergiemodulen (Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlagen) auszustatten (Solarmindestfläche). Detaillierte Erläuterung ist unter Punkt 4.7 zu finden.</p> <p>Energie wird vermehrt vor Ort erzeugt, es ist mit positiven Auswirkungen auf die lokale Wertschöpfung zu rechnen. Der überschüssig erzeugte Strom kann mittels Speicher wirtschaftlich sinnvoll für das Aufladen von Elektroautos in den Abend- und Nachtstunden genutzt werden.</p>

<b>Erschließung</b>	<b>Berücksichtigung des Klimaschutzes</b>
Verkehrsflächen	<p>Die neu herzustellende Verkehrsfläche bzw. Stellplatzfläche liegt unter dem Richtwert von 10% (im Verhältnis zum gesamten Plangebiet), der in Baugebieten im Sinne des Klimaschutzes angestrebt werden sollte.</p> <p>Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.</p>

<b>Klimaanpassung</b>	<b>Berücksichtigung des Klimaschutzes</b>
Vegetation	<p>Begrünung aller Dächer, auch Garagen, Carports und Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch</p>

	<p>Solarthermie- und Photovoltaikanlagen, zur Begehung und zum Aufenthalt, zur Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme von technischen Anlagen genutzt werden, zur Abflussverzögerung sowie zur Erhöhung der Biodiversität.</p> <p>Größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes außerhalb der festgesetzten Baufelder. Festlegung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

Die im Rahmen der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung vom 14. August 2023 durchgeführten Berechnungen für den Straßenverkehrslärm wurden nach den „Richtlinien für Lärmschutz an Straßen, RLS-19“, die anschließende Beurteilung nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ erstellt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen an den westlichen Baugrenzen zum Wasserkrüger Weg Beurteilungspegel bis 59 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 49 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 57 dB(A) für Krankenhausgebäude im Sondergebiet (SO KrkHs) wird ab einem Abstand von 45 m von der westlichen Geltungsbereichsgrenze eingehalten. Im Beurteilungszeitraum NACHT wird der Immissionsgrenzwert von 47 dB(A) der 16. BImSchV ab einen Abstand von ca. 40 m eingehalten. Im Vergleich dazu werden die Immissionsgrenzwerte von Wohngebieten von 59 dB(A) / 49 dB(A) unterschritten.

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung wurde aktiver Lärmschutz geprüft. Die Stadt Mölln hat sich damit auseinandergesetzt. Da eine Wirksamkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen in den oberen Geschossen der geplanten Bebauung mit städtebaulich verträglichen Höhen nicht erreicht werden kann, werden diese nicht umgesetzt.

Auch der Empfehlung, an den westlichen Baugrenzen der geplanten Klinik Bettenräume auszuschließen und nur die Zulassung von weniger schutzbedürftigen Nutzungen wie z. B. Verwaltungs-, Büro- oder Pausenräumen vorzusehen, wird nicht nachgegangen.

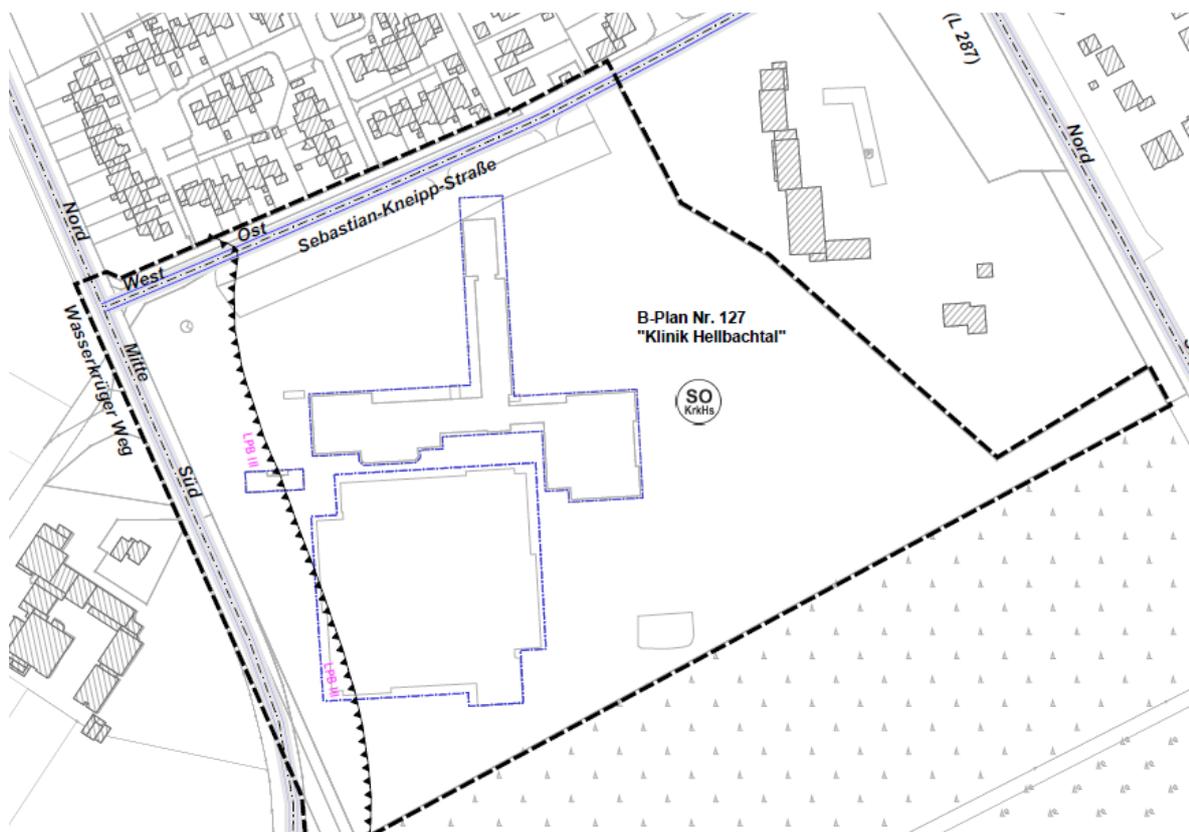


Abbildung 6: Abgrenzung des Lärmpegelbereichs III (Lärmtechnischen Untersuchung)

Sofern an den betroffenen Baugrenzen Bettenräume vorgesehen werden, sind diese durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel TAG gemäß DIN 4109-1 nach Lärmpegelbereich III zu schützen und mit Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 127 sind daher passive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Dies wird sichergestellt durch die Festsetzung des Lärmpegelbereichs III nach DIN 4109-1 für den Bereich der westlichen Fassaden zum Wasserkrüger Weg.

## 9 VER- UND ENTSORGUNG

### 9.1 Oberflächenwasser

Das auf den geplanten Wegen und der Feuerwehrezufahrt anfallende Regenwasser wird nicht gesammelt, sondern an die angrenzenden Vegetationsflächen unmittelbar zur Oberflächenversickerung weitergeleitet. Auch das auf den Parkplatzflächen bzw. der Anlieferungsfläche anfallende Regenwasser wird ebenfalls über entsprechende Pflaster-Materialien und die angrenzenden Flächen oberflächlich zur Versickerung gebracht.

Gemäß städtischem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (2020) wird für das Plangebiet daher eine Versickerung vor Ort angestrebt. Der Boden ist an dieser Stelle dafür gut geeignet.

Alternativ wäre die Versickerung des anfallenden Regenwassers der Flächen der Freianlagen als Muldenversickerung oder Mulden-Rigolen-Versickerung denkbar. Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstellt und der unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Verfügung gestellt.

Es ist planerisch nicht vorgesehen das Oberflächenwasser in die Kanalisation einzuleiten. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll auf diesem auch verbleiben. Der Versickerungsbeiwert lässt eine Versickerung zu. Ein horizontaler Abstand von Versickerungsanlagen von mehr als 10,00 m bis zur Gründungssohle wird berücksichtigt. Eine detaillierte Entwässerungsplanung wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erstellt und der unteren Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg zur Verfügung gestellt.

Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers für diverse liegenschaftsbedingte Abläufe, z.B. zur Gartenbewässerung oder anteiligen WC-Spülung oder ähnliches wird nicht ausgeschlossen.

Waschplätze sind auf dem Grundstück nicht geplant. Insofern sind entsprechende Abscheideranlagen nicht vorgesehen. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser wird über außenliegende Leitungen abgeführt und einer Versickerung zugeführt, angedacht ist eine Rigolenversickerung (die Rigolen sind im Umfeld des Gebäudes geplant).

Im Zuge der Gesamtfertigstellung der Liegenschaft ist die Errichtung eines neu angelegten Teiches im vorderen Grundstücksbereich vorgesehen. Dieser soll u.a. über das auf dem Gelände anfallende Regenwasser gespeist werden. Dies kann nur über eine Pumpenanlage berücksichtigt werden. Eine freie Einleitung in den Teich ist auf Grund der Höhenlagen nicht realisierbar.

Der Plangeltungsbereich des B-Plans 127 liegt außerhalb eines Wassereinzugsgebietes. Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird bei der Wasserbehörde rechtzeitig einzureichen.

## **9.2 Schmutz- und Trinkwasser**

Die schmutzwasser- und trinkwasserseitige Erschließung des Neubaus erfolgt über neu zu planende Anschlüsse an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Mölln. Die Anschlüsse sind analog dem Bestand vom Wasserkrüger Weg aus geplant.

Die im Bestand befindlichen zwei Hausanschlüsse sind für die Schmutzwasserabführung nicht zur Weiternutzung vorgesehen. Bedingt durch die Lage des Neubaus und den erst späteren Abriss des Bestandsgebäudekomplexes sind die Anschlusshöhen voraussichtlich nicht erreichbar. Auf die Anhebung des Schmutzabwasseranschlusses soll verzichtet werden.

In Bezug auf die Belastungsgrenze des städtischen Abwasserkanals bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Auskömmlichkeit. Bestätigt werden kann dies jedoch erst mit abschließender Planung und Einreichung der Anschlussanträge sowie deren Freigabe durch den zuständigen Versorger.

Die Anschlüsse Bestand und Neubau werden in einem Zeitfenster parallel vorgehalten werden. Die Sicherheit einer künftigen Systemkontrolle und die Sicherstellung der Revisionierbarkeit der im Erdreich verlegten Leitungen erfolgt durch die Berücksichtigung aller erforderlichen Schachtbauwerke an Einbindungen und / oder Richtungsänderungen.

### 9.3 Löschwasserversorgung

In Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle wird aufgrund der Ausdehnung des Gebäudes und der Lage auf dem Grundstück (Entfernung zur Straße) eine zusätzliche Löschwasserversorgung auf dem Gelände vorgesehen.

Die Hydranten auf dem Gelände werden über eine trockene Versorgungsleitung angeschlossen. Die Versorgungsleitung verfügt über eine Einspeisestelle neben der Saugstelle für den Löschwasserteich. Im Einsatzfall kann die Versorgungsleitung durch die Geräte der Feuerwehr mit Wasser aus dem Teich versorgt werden.

### 9.4 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind insbesondere die Regelungen der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung) zu beachten. Im Übrigen gelten die abfallrechtlichen Vorschriften wie insbesondere das Kreislaufwirtschaftsgesetz

### 9.5 Versorgungsanlagen

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt. Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

## 10 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ

### 10.1 Flächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 hat eine Gesamtgröße von ca. 77.860 m<sup>2</sup>.

davon Straßenverkehrsfläche:	ca. 6.860 m <sup>2</sup>
davon Sonstiges Sondergebiet (SO) „Reha-Zentrum“:	ca. 49.400 m <sup>2</sup>
davon Wald:	ca. 19.300 m <sup>2</sup>
davon Schutzgebiete :	ca. 2.300 m <sup>2</sup>

### 10.2 Kosten

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 127 am 06.03.25 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Mölln wurde am 06.03.25 gebilligt.

Mölln, den 03.06.2025

Siegel



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

.....  
Bürgermeister

## 11 GUTACHTEN / ANLAGEN

**Biooptypenkartierung**, Reha-Zentrum Mölln Klinik Hellbachtal Ersatzneubau, Rasmus Revermann, Juni 2023,

**Brandschutzkonzept**, nees Ingenieure GmbH, Mai 2024

**Faunistische Potenzialabschätzung und Artenschutzuntersuchung** für das Bauvorhaben Reha Zentrum Mölln, Dipl. -Biol. Karsten Lutz, Hamburg, Oktober 2020,

**Darstellung der externen Ausgleichsfläche für den Wald- und Gehölzersatz**, Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Geotechnischer Bericht** über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, 1. Nachtrag, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau, Gägelow, Februar 2020,

**Lärmtechnische Untersuchung**, Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16 BImSchV, Wasser- und Verkehrskontor GmbH, Neumünster, August 2023,

**Entwässerungskonzept** als Zuarbeit zum Bebauungsplan Nr. 127 Ersatzneubau Reha-Zentrum Mölln, Standort Klinik Hellbachtal, Dezernat 1284, August 2023,

**Verkehrsgutachten** zum B-Plan Nr. 127 Klinik Hellbachtal Ersatz-Neubau des Rehazentrums Mölln, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, Juli 2023,

**Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag**, LEWATANA – Consulting Biologists, Juni 2024

## 12 ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

**Anhang 1: Plan Nr. 1.0: Baum- und Biotopbestand (siehe externes Dokument)**

**Anhang 2: Baumbilanz (siehe externes Dokument)**

**Anhang 3: Pflanzenliste**

Vorschlagsliste für die Anpflanzung von Bäumen / Gehölzen sowie zur Verwendung von Blühstauden.

Pflanzenliste 1 Bäume

Baumart (deutsch)	Baumart (wissensch.)
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre *
Großblättrige Erle (Purpur-Erle)	Alnus spaethii**
Sandbirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna*
Rotbuche	Fagus sylvatica
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Blumen-Esche	Fraxinus ornus**
Stechpalme	Ilex aquifolia *
Holzapfel	Malus sylvestris *
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia **
Trauben-Kirsche	Prunus padus *
Espe	Populus tremula
Wildbirne	Pyrus pyraeaster *
Ungarische Eiche	Quercus cerris **
Ungarische Eiche	Quercus frainetto **
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Echte Mehlbeere	Sorbus aria **
Vogelbeere	Sorbus aucuparia *
Eibe	Taxus baccata *
Winter-Linde	Tilia cordata
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

\* kleinkronige Baumarten

\*\* klimagerechte Arten

Pflanzenliste 2 Sträucher / Gehölze

Gehölzart (deutsch)	Gehölzart (wissensch.)
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Faulbaum	Frangula alnus
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Brombeere	Rubus spec.
Salweide	Salix caprea
Holunder	Sambucus nigra
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 3 Blühstauden

Staudenart (deutsch)	Staudenart (wissensch.)	Anmerkungen
Gewöhnliche Schafgarbe	Achillea millefolia	Heilpflanze
Genfer Günsel	Ajuga genevensis	Sehr dürrerotolerant, für trockene Standorte geeignet
Kriechender Günsel	Ajuga reptans	Bildet wurzelnde Ausläufer
Wald-Engelwurz	Angelica sylvestris	Bevorzugt frische und feuchte Standorte

Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>	Essbar, als würzige Salatzutat
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>	Sehr große Staude
Gewöhnliche Schwarznessel	<i>Ballota nigra</i>	
Echtes Barbarakraut	<i>Barbarea vulgaris</i>	Essbar, hoher Vitamin C - Gehalt
Graukresse	<i>Bereroa incarna</i>	Robust, lange Blühdauer
Heilziest	<i>Betonica officinalis</i>	Aromatischer Geruch
Pfirsichblättrige Glockenblume	<i>Campanula persicifolia</i>	Wärmeliebend, gern im Halbschatten
Acker-Glockenblume	<i>Campanula rapunculoides</i>	Robust, kräftige Pfahlwurzel
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>	
Scabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>	
Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>	Pionierpflanze, schöne blaue Blüten
Kohl-Kratzdistel	<i>Cirsium oleraceum</i>	FrISChe und feuchte Standorte
Woll-Kratzdistel	<i>Cirsium eriophorum</i>	Sehr stachelig
Sumpf-Kratzdistel	<i>Cirsium palustre</i>	Stachelig
Gewöhnlicher Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>	Spätblühend
Wilde Karde	<i>Dipsacus fullonum</i>	Zweijährig, selbstaussäend
Drüsenblättrige Kugeldistel	<i>Echinops sphaerocephalus</i>	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	Zweijährig, Pionierpflanze
Gewöhnliche Sichelöhre	<i>Falcaria vulgaris</i>	Wärmeliebend
Wald-Erdbeere	<i>Fragaria vesca</i>	Ausläuferbildend
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium Pratense</i>	Robuste Staude
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphonylium</i>	Zweijährig, selbstaussäend, liebt nährstoffreiche Böden
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	Trockenheitstolerant, niedrigwüchsig
Weidenblättriger Alant	<i>Inula salicina</i>	Trockenheitstolerant
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	
Weißer Taubnessel	<i>Lamium album</i>	Besonders attraktiv für Hummeln
Gefleckte Taubnessel	<i>Lamium maculatum</i>	Besonders attraktiv für Hummeln
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>	Kaltkeimer und Tiefwurzler
Rauer Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>	Lange Blühdauer

## 13 GRUNDLAGEN

### Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28),

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

das **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) m. W. v. 04. März 2021,

das **Bundesimmissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m. W. v. 03.08.2023,

das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),

der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Mölln in der Fassung vom 15.12.2005 mit Einzeichnung aller bis zum 01.04.2020 erfolgten Änderungen und Berichtigungen,

das **Gesetz zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG SH)** vom 30. Dezember 2014, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 01. September 2020 (GVOBl. S. 508),

die **Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung vom 06. Dezember 2021, gültig ab 01.09.2022 (GVOBl. 2021, 1422),

der **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021**, in Kraft getreten am 17. Dezember 2021,

die **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

der **Regionalplan für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd**, Fortschreibung 1998 sowie der Entwurf der Neuaufstellung 2023, Planungsraum III.