

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Mölln

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

1. Geltungsbereich und Ziel des Bebauungsplanes

Am Standort Mölln betreibt die Deutsche Rentenversicherung Bund (DRV) gegenwärtig zwei Reha-Zentren, die Klinik Föhrenkamp und die Klinik Hellbachtal. 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.

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.

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.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung während der Öffnungszeiten des Rathauses in der Zeit vom 01.12.2022 bis 02.01.2023 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail

abgegeben werden können, durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes wurden auf der Homepage der Stadt Mölln (www.moelln.de) eingestellt.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

Bei Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahme einging, wurde davon ausgegangen, dass diese keine umweltrelevanten Anmerkungen vorzutragen haben.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Die Umweltbelange folgender Beteiligter wurden beachtet:

- Der *Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg* merkte an, dass Niederschlagswasser zu versickern und dafür ein Bodengutachten sowie im Rahmen der Bauleitplanung das Entwässerungskonzept vorzulegen sei. Der Hinweis wurde berücksichtigt und entsprechende Gutachten erstellt.
- Der *Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg* hinterfragte, was mit dem Gelände nach Abriss des Gebäudes passieren sollte und wo das zukünftige Außengelände entstehen würde. Die nicht mehr für hoch- bzw. tiefbaulichen Anlagen benötigten Grundstücksteile werden entsiegelt und begrünt.
- Der *Artenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg* wies auf viele verschiedene Aspekte hin, die für den Untersuchungsumfang notwendig seien. So müssten eine Brutvogelkartierung erfolgen, ein erhöhtes Vogelschlagrisiko geprüft und Fledermäuse erfasst werden. Gewässer müssten auf Amphibiennutzung untersucht und eine Potenzialanalyse für die Haselmaus durchgeführt werden. Der Untersuchungsbereich dürfte nicht auf das Planareal beschränkt sein, sondern müsste auch externe Wirkfaktoren berücksichtigen. Diese Hinweise wurden berücksichtigt und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet.
- Die *Abteilung Städtebau und Planungsrecht des Kreises Herzogtum Lauenburg* merkte an, dass keine Alternativenprüfung vorgenommen worden sei und bat um eine zweckmäßige Erläuterung. Der Hinweis wurde berücksichtigt und in der Begründung entsprechend erläutert. Ein energetisches Konzept wäre außerdem zu begrüßen und sollte im Bebauungsplan festgesetzt werden. Diesbezüglich wurden Festsetzungen zum Ausschluss fossiler Brennstoffe und zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bebauungsplan getroffen.
- Der *NABU Mölln* merkte an, dass der Waldausgleich geklärt werden müsse, da die Bebauung im Waldabstandsbereich läge. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Außerdem sei eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da die Teichanlage als Löschwasserteich ein Amphibienvorkommen beeinträchtigen könnte. Eine entsprechende artenschutzfachliche Prüfung wurde durchgeführt.

- Der *Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr* merkte an, dass außerhalb der für die Erschließung bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt keine Hochbauten, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs innerhalb von 20 m zur Landesstraße 287 errichtet bzw. vorgenommen werden dürften. Dem Hinweis wurde nicht gefolgt, da die geforderte Anbauverbotszone nicht angewendet wird.
- Das *Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume* wies darauf hin, dass durch die Planung Waldabstand unterschritten würde. Der gesetzlich geforderte Waldabstand von 30 m müsse eingehalten werden. Die Planunterlagen setzten sich weder ausreichend mit der Überlagerung von Wald noch mit der Einhaltung des Waldabstands auseinander. Die Planung wurde vor Ort mit der Forstbehörde abgestimmt und dahingehend angepasst. Nähere Erläuterungen werden in der Begründung aufgeführt.

2.3 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwurfes und die gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Mölln (www.mölln.de) eingestellt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.4 Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurde um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Bei Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahme eingegangen ist, wurde davon ausgegangen, dass diese keine umweltrelevanten Anmerkungen vorzutragen hatten.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Die Umweltbelange folgender Beteiligter wurden beachtet:

- *Der Fachdienst Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg* wies darauf hin, dass beim Neubau oder der Erweiterung offener Parkplätze mit mehr als 100 Stellplätzen eine Photovoltaikanlage installiert werden müsse. Diese Anforderung gelte auch für den betreffenden Bebauungsplan und solle zur Klarstellung als Hinweis aufgenommen werden. Auf das Anliegen einer Überdachung der Stellplatzanlage wurde aus grünordnerischer Sicht auf Grund des erhaltenswerten Baumbestandes verzichtet.
- *Der Fachdienst Wasserwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg* merkte an, dass die Versickerung des Niederschlagswassers im B-Plan, Teil B festgesetzt werden sollte und

das vorliegende Entwässerungskonzept nicht aussagekräftig sei. Darauf wird verzichtet, da der Grad der Versiegelung des Grundstücks durch die vorgesehene kompakte Bauweise so gering wie möglich gehalten wird. Darüber hinaus beinhaltet der B-Plan eine Festsetzung über die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche, die zur Versickerung des Regenwassers zur Verfügung steht.

Es wurde außerdem darauf hingewiesen, dass eine detaillierte Entwässerungsplanung bis zum Bauantrag anzufertigen sei. Laut städtischem Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (2020) wird für das Plangebiet eine Versickerung vor Ort angestrebt, da der Boden dafür gut geeignet ist. Die detaillierte Entwässerungsplanung ist Teil des bauordnungsrechtlichen Verfahrens und wird alle erforderlichen Anträge erfassen.

- *Der Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg* wies darauf hin, dass ein Konzept zum Rückbau des Teiches vorzulegen sei. Der Teichabbau wird von einem Biologen begleitet, um Reptilien einzusammeln und umzusiedeln. Ein entsprechendes Konzept ist Teil des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

Zudem seien vogelsichere Gläser bei Sanierungen von Fenstern und der Neueinrichtung von Gebäuden vorzusehen. Entsprechende Maßnahmen gegen Vogelschlag werden im Zuge der Hochbauplanung vorgesehen.

Der *Fachdienst Naturschutz* wies außerdem darauf hin, dass zu klären sei, um welche Fischart(en) es sich im Teich handle. Die artenschutzrechtlichen Kartierungen entsprechen dem abgestimmten Untersuchungsrahmen.

Nach Aussage des *Fachdienstes Naturschutz* wäre für das Verbringen der Ringelnattern eine Genehmigung beim Landesamt für Umwelt einzuholen. Auch der Verbleib der Fische müsse mit dem LfU geklärt werden. Im Zuge der Teichverfüllung wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt, und eine Fachperson wird die Bergung von vorkommenden Fischen begleiten.

Der *Fachdienst Naturschutz* merkte weiterhin an, dass bei einer Ortsbesichtigung ein Container und eine Hackschnitzelaufschüttung festgestellt worden seien. Die Freiflächen werden neugestaltet, die Fläche des Sandmagerrasens wird als extensive Grünfläche in die Planung integriert und zukünftig frei von Nebenanlagen gehalten.

Es wurde angemerkt, dass einem Ausgleich über Entsiegelung zugestimmt werden würde, es müsse aber der Ausgleich in der Planzeichnung räumlich konkret festgesetzt werden, da er sonst nicht gesichert wäre. Durch Neuordnung der Freiflächen ist eine eindeutige Flächenabgrenzung im vorliegenden Fall nicht praktikabel.

Zudem solle textlich festgesetzt werden, dass eine Folgeversiegelung ausgeschlossen sei. Auf eine textliche Festsetzung zur Entsiegelung wird verzichtet, die Versiegelung wird im Bebauungsplan ausreichend durch die GRZ II geregelt.

Der *Fachdienst Naturschutz* merkte außerdem an, dass die Waldbestände im Süden und Südosten stark beschattet seien, wodurch eine Ergänzungspflanzung nicht fachgerecht wäre. Im Südwesten sei bereits ein Unterstand mit heimischem Laubholz vorhanden. Daher würde um einen alternativen Ausgleich gebeten, der eine Neuanlage von Gehölzen erfordere, auch auf externen Flächen. Der Bebauungsplan wurde um eine entsprechende Darstellung ergänzt, wobei der Gehölzausgleich auf einer zusätzlichen Fläche durch einen Ökoanbieter erfolgt.

Die artenschutzrechtlichen Untersuchungen hätten außerdem ergeben, dass das Ziergewässer als Jagdhabitat für Fledermäuse und Fortpflanzungsstätte für die Ringelnatter von besonderer Bedeutung sei. Daher wäre ein Ausgleichsgewässer auf dem Gelände anzulegen. Ein Ersatzgewässer ist Bestandteil der Freiflächenplanung und wird nach Abbruch des Bestandsgebäudes angelegt.

Seitens des *Fachdienstes Naturschutz* wurde angemerkt, dass der Parkplatz zu Grünland rückzubauen sei, da für ihn keine Genehmigung vorläge. Andernfalls wäre ein Ausgleich für den Parkplatz zu leisten. Nach dem Abbruch wird der Parkplatz rückgebaut, sodass eine Bilanzierung entbehrlich ist.

Es wurde darauf hingewiesen, dass in der Umweltprüfung angegeben werde, für die Feuerwehr- und Bauzufahrt müssten Gehölze entfernt werden. Es wurde um eine genauere Darstellung sowie um deren Berücksichtigung in der Bilanzierung gebeten. Die betroffenen Gehölzflächen sind bereits in der Waldbilanz berücksichtigt worden.

Es wurde außerdem um konkrete Angaben zur geplanten Änderung der Bodennutzungsarten und zur künftigen Nutzung der umgewandelten Waldflächen gebeten. Waldabstandsflächen seien als waldfreie Bereiche definiert und müssten nach der Umwandlung dauerhaft unterhalten und gepflegt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Unterlagen.

- *Das Landesamt für Landwirtschaft u. nachhaltige Landentwicklung Untere Forstbehörde* merkte an, dass innerhalb des 30-m-Waldabstandsbereichs bauliche Vorhaben, einschließlich genehmigungs- und anzeigefreier Anlagen wie Garagen oder Schuppen, unzulässig seien. Für geplante Anlagen erneuerbarer Energien müsse geprüft werden, ob sie bauliche Anlagen im Sinne des Baurechts darstellten und eine Brandschutzprüfung erforderlich sei. Bauliche Vorhaben sind im Waldabstand bereits unzulässig. Der Energiezaunentwurf wird im bauordnungsrechtlichen Verfahren mit der Bauaufsicht abgestimmt.

2.5 Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 127 sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.11.2024 bis 11.12.2024 erneut während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Homepage der Stadt Mölln (www.moelln.de) eingestellt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

2.6 Erneute Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 28.06.2024 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bei Trägern öffentlicher Belange, von denen keine Stellungnahme eingegangen ist, wurde davon ausgegangen, dass diese keine umweltrelevanten Anmerkungen vorzutragen hatten.

Die Belange gemäß Beteiligungsverfahren wurden in einer abschließenden Liste zusammengestellt. Diese wurde Grundlage des Abwägungsbeschlusses.

Die Umweltbelange folgender Beteiligter wurden beachtet:

- *Die untere Forstbehörde des Landesamtes für Landwirtschaft und nachhaltige Landentwicklung wies darauf hin, dass eine ausnahmsweise ermöglichte Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien innerhalb der Waldabstandsflächen separat geprüft werden müsse. Grundsätzlich gelte, dass der 30-m-Abstand von baulichen Anlagen freizuhalten sei, auch bei solchen für erneuerbare Energien. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Zulässigkeit der Anlagen für erneuerbare Energien innerhalb der Waldabstandsflächen wird im nachfolgenden Bauantragsverfahren geprüft.*

2.7 Abstimmung mit Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Nachbargemeinden wurden parallel zu den Trägern öffentlicher Belange im Verfahren zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Es wurden keine Einwendungen gemacht, die zu behandelnde Fragestellungen aufwarfen.

2.8 Satzungsbeschluss

Die Stadt Mölln hat den Bebauungsplan Nr. 127 mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in ihrer Sitzung am 06.03.2025 beschlossen. Die Belange sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

3. Ergebnisse der Prüfung der Stellungnahmen zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Naturschutzfachliche Belange

Unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens sind die Anforderungen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden, Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange in den Unterlagen zu den naturschutzfachlichen Belangen einzuhalten. Die Maßnahmen sind entsprechend auszuführen.

Belange von Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung wurden beachtet. Durch die sparsame Erschließung findet ein sorgfältiger Umgang mit Grund und Boden statt.

Die Voraussetzungen für die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Verdunstung, Versickerung und Einleitung in die Kanalisation werden hergestellt.

4. Abwägung möglicher Planungsalternativen

Standortalternativen

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB sind mögliche anderweitige Planungsmöglichkeiten zu Konzept und Standort des geplanten Vorhabens abzuwägen. Der Geltungsbereich und die Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes müssen hierbei berücksichtigt werden.

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.

i.A.

Büro WRS Architekten und Stadtplaner GmbH

für die Stadt Mölln

Stadt Mölln, den 03.06.2025



.....
Der Bürgermeister

