



Begründung

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 der Stadt Mölln

für das Gebiet
nördlich der A.-Paul-Weber-Straße, östlich des Karl-Gatermann-Weges, südlich der
Kleingartenanlage, westlich der Ratzeburger Straße



Lage des Plangebiets

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Schwerin

(Stand: September 2010)



Begründung gem. § 9 (8) des Baugesetzbuches

INHALT

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Lage des Plangebiets / Bestand
- 2. Planungsanlass und Planungsziel**
- 3. Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung**
- 4. Darlegung der Planung**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise
 - 4.4 Verkehrserschließung sowie Geh- und Fahrrechte
 - 4.5 Umweltschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
- 5. Bodenordnung**
- 6. Kosten**
- 7. Beschluss**

Anlage:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)



1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 21.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 beschlossen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der jeweils gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan Nr. 104 dient der Innenentwicklung, da er die Nutzbarmachung eines unbebauten Grundstücks in siedlungsstrukturell integrierter Lage zum Inhalt hat.

Derzeit befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung, die in einem engen sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 104 stehen.

Die zulässige Grundfläche im B-Plangebiet liegt unter 20.000 m². Deshalb soll und kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der Anlage 1 des UVPG sind unter Nr. 18.8 die für diesen B-Plan relevanten Kriterien genannt, wonach eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die geplante Einzelhandelsansiedlung vorzunehmen ist, um festzustellen, ob evtl. eine UVP-Pflichtigkeit für dieses Vorhaben vorliegt.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den relevanten Einzelhandelsstandort anhand der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird (siehe Anlage). Der in der Prüfung untersuchte vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13b für das Gebiet nördlich der A.-Paul-Weber-Straße, östlich des Karl-Gatermann-Weges, südlich der Kleingartenanlage, westlich der Ratzeburger Straße stellt einen nicht weiter im Verfahren befindlichen Vorläufer des Bebauungsplanes Nr. 104 dar. Die grundsätzliche Ausgangslage für die Vorprüfung ist identisch.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestand

Der Plangeltungsbereich liegt im Norden der Stadt Mölln. Er umfasst rd. 0,7 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche mit vorgelagerten Stellplätzen und deren Zufahrt. Die Zufahrt dient auch der Erschließung des vorhandenen Lebensmitteldiscounters südlich des Plangebiets.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch den o. g. Lebensmitteldiscounter nebst Stellplatzflächen, einer Kleingartenanlage und einem Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Gegenüber der Ratzeburger Straße erstreckt sich ein Waldgebiet und ein



Sportplatzgelände. Diesem vorlagert befindet sich ein Parkplatz.

Im erweiterten nördlichen Umfeld überwiegen gewerbliche Nutzungen, im südlichen Wohnnutzungen.

Die Anbindung des Plangebietes an das innerörtliche Straßennetz ist über die Ratzeburger Straße gewährleistet. Diese Straße verläuft in nördlicher Richtung zur Anschlussstelle der B 207.

2. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIEL

Für den Plangeltungsbereich besteht teilweise der rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13a. Gegenüber diesem Bebauungsplan werden Stellplätze im mittleren und südlichen Bereich und das Geh- und Fahrrecht im nördlichen Bereich überplant bzw. präzesiert. Die weitaus größere Fläche ist nicht mit einem Bebauungsplan überplant.

Zur Umsetzung des Planungsziels bedarf es verbindlicher Regelungen in einem Bebauungsplan. Planungsziel ist die Nutzbarmachung des Areals, mit dem Zweck, hier einen Lebensmittelmarkt sowie kleinere Fachmärkte ohne innenstadtrelevante Sortimente unterzubringen.

3. EINORDNUNG IN DIE ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNG

Die Stadt Mölln ist als Mittelzentrum mit bis zu 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich für einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 8.000 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche je Standort geeignet. Die Planung geht somit mit den Ziele der Raumordnung und Landesplanung konform.

Gemäß des Regionalen Einzelhandelskonzeptes der Region Mölln aus dem Jahr 2006 gehört das Plangebiet zu dem Betrachtungsbereich Mölln-Nord. Die vorliegende Planung dient der Sicherung und Stärkung dieses Bereiches und ordnet sich damit den grundsätzlichen Zielen und Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes unter.

In dem Konzept ist folgende Gesamtbewertung dargelegt:

„Der Funktion eines Nahversorgungsstandortes für das nördliche Stadtgebiet wird der Standort nur teilweise gerecht. Dafür müsste das Angebot des Discounters durch ein qualitativ hochwertigeres Angebot ergänzt werden (z.B. durch einen Vollsortimenter). Aufgrund der ansonsten eher schwachen Ausstattung im Bereich Elektro und der heute überregionalen Bedeutung des Elektronikfachmarktes müssen der Erweiterung des Betriebes - die mit einem Wegzug aus der Innenstadt verbunden war - für die Stadt Mölln insgesamt im nachhinein positive Effekte zugestanden werden. Dadurch entfaltet der Standort Mölln-Nord jedoch eine Konkurrenz auf die Innenstadt. Diese sollte nicht durch die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Sortimente verstärkt werden.“¹

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt ein Sondergebiet für den Einzelhandel dar.

¹ Aus: Regionales Einzelhandelskonzept für die Region Mölln, CIMA Stadtmarketing, Lübeck, Sept. 2006



4. DARLEGUNG DER PLANUNG

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan ist ein Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel - gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Planungsrechtliche Grundlage für die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes ist die mögliche Großflächigkeit der zulässigen Märkte. Die Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist nach derzeitiger Rechtsauslegung bei einer Verkaufsfläche von über 800 m² anzusetzen.

Auf der Grundlage des Regionalen Einzelhandelskonzeptes bestimmt der Bebauungsplan das Sortiment - Nahrungs- und Genussmittel - für die mögliche Ergänzung und Stärkung der Nahversorgungssituation durch einen weiteren Lebensmittelmarkt.

Eine Unterscheidung - Lebensmitteldiscounter / Vollsortimenter - kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt werden. Ohnehin muss man heute davon ausgehen, dass auch Lebensmitteldiscounter vielfältige Sortimente aus der Warengruppe der so genannten Frischwaren führen. Die herkömmliche Trennung ist damit handelsbetrieblich nicht mehr aktuell.

Die Ansiedlung eines so genannten Vollsortimenters wäre zwar wünschenswert, das Einzugsgebiet ist jedoch für einen charakterischen Vollsortimenter offensichtlich zu klein, was das bisher mangelnde Ansiedlungsinteresse zeigt. Insofern wird auch auf eine entsprechende, auf einen Vollsortimenter abzielende, Verkaufsflächengröße verzichtet.

Neben dem o. g. nahversorgungsrelevanten Sortiment lässt der Bebauungsplan weitere nicht innenstadt-/zentrenrelevante Sortimente zu.

Bei der Festsetzung der Sortimente sind die Warengruppenschlüssel des Handels zu berücksichtigen. Diese beinhalten u. a. auch Randsortimente, die zentrenrelevant bzw. stark innenstadtragend sein können. Diese Randsortimente gehören jedoch zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot dazu.

Ein gänzlicher Ausschluss dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans stellt diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Städten bzw. in der Region. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung wäre nicht mehr gegeben. Dennoch ist zur Sicherung und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs - Innenstadt - eine Eingrenzung geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung von Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist. Deshalb ist eine Begrenzung von zentrenrelevanten Randsortimenten auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes festgesetzt. Im Text (Teil B) sind die Sortimente bestimmt worden (siehe Textziffer 1.2).

Mit den Nutzungen - Kraftfahrzeughandels-, Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe und Kraftfahrzeugpflegebetriebe - sowie - Großhandelsbetriebe - werden für den Standort zusätzliche standortgerechte Entwicklungsangebote gemacht.

Ergänzend zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind 2 ortsveränderbare Verkaufsstellen (temporär aufgestellte Verkaufstände / -wagen) zulässig, die allerdings auf das Sortiment - Nahrungs- und Genussmittel - beschränkt sind. Damit wird einer möglichen, ausufernden Entwicklung von temporären Verkaufseinrichtungen entgegengewirkt, ohne jedoch Verkaufsmöglichkeiten i. S. einer Direktvermarktung usw. gänzlich auszuschließen.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch Festsetzung der Vollgeschosszahl i. V. m. der Firsthöhe bestimmt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist an die beabsichtigte gewerbliche Entwicklung gekoppelt. Die zulässige GRZ von 0,6 nimmt Bezug auf die baulichen Hauptanlagen. Die BauNVO lässt zudem eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten usw. bis zu einer GRZ von 0,8 (sog. Kappungsgrenze) zu.

Die GFZ basiert auf der Berechnung der Geschossfläche, die nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Damit ergibt sich eine GFZ von 0,6.

Die Bezugspunktfestlegung von 25 m ist dem vorhandenen Gelände angelehnt. Die einzelnen Höhepunkte zum Zeitpunkt dieser Planung sind der Planunterlage zu entnehmen.

4.3 Bauweise

Im Plangebiet gilt eine offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

4.4 Verkehrserschließung sowie Geh- und Fahrrechte

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Anschluss an die Landesstraße 199 / Ratzeburger Straße erschlossen. Bis auf diese bereits vorhandene Zufahrt dürfen weitere direkte Zufahrten und Zugänge zu der freien Strecke der Landesstraße 199 nicht angelegt werden.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf dem Baugrundstück im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die mit Baugrenzen überplanten, bereits vorhandenen Stellplätze werden nach Aussage des Grundstückseigentümers an dieser Stelle nicht benötigt.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da die privaten Stellplatzanlagen in diesem Fall den ruhenden Verkehr abdecken werden. Darüber hinaus stehen die vorhandenen Stellplätze entlang der Anbindung zum südlichen Discountmarkt zum öffentlichen Parken zur Verfügung.

Die Kleingartenanlage nördlich des Plangebietes soll künftig ebenfalls über den o. g., vorhandenen Anschluss an die Ratzeburger Straße erschlossen werden. Zugunsten der Erreichbarkeit des Stellplatzbereiches der Kleingartenanlage ist ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Zur fußläufigen Anbindung des westlich gelegenen Wohngebiets ist zudem ein Gehrecht am nördlichen Gebietsrand planungrechtlich bestimmt.



4.5 Umweltschutz

Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 104 begründet nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den relevanten Einzelhandelsstandort anhand der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien hat ergeben, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten sind (siehe Anlage). Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan wird daher ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Die geplante Bebauung stellt eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Nutzung, hier insbesondere entlang der Ratzeburger Straße, dar. Insofern wird sich das geplante Vorhaben in die umgebenden Orts- und Landschaftsbildstrukturen einfügen.

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da der Bebauungsplan für Flächen in städtebaulich integrierter Lage aufgestellt wird. Ein Flächen- und Bodenverbrauch in äußerster Stadtrandlage wird dadurch vermeidbar.

Eingriff / Ausgleich

Die zulässige Grundfläche beträgt im vorliegenden Fall unter 20.000 m². Damit greift § 13a (2) Nr. 4 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Flora und Fauna

Das Plangebiet ist anthropogen beeinflusst. Es befinden sich gem. der Vorprüfung keine besonders schützenswerten Biotop- oder Nutzungstypen im Gebiet.

Die brachliegenden, unversiegelten Flächen können von Bedeutung für die Tierwelt sein. Es ist jedoch zu erkennen, dass keine Nahrungs- und Fortpflanzungsrefugien, wie z. B. offene Gewässer oder zusammenhängende Gehölzstrukturen in Erscheinung treten.

Boden

Hinweise auf Altlasten oder Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

Eine Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps bei Einhaltung aller relevanter Regeln nicht.

Schallschutz

Die Schallimmissionsauswirkungen durch die geplanten Nutzungen wurden im Rahmen einer Lärmimmissionsuntersuchung von dem Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, März 2009, beurteilt. In der Zusammenfassung ist dargelegt, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte im angrenzenden Wohngebiet eine Lärmschutzwand bzw. -abschirmung in westliche Richtung mit einer Höhe von 5 m erforderlich sein wird. Die Höhe ist an bestimmte Prämissen gebunden. Dabei handelt es sich insbesondere um den Ausschluss einer Anlieferung in der Nachtzeit und die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen. Bei Nichteinhaltung ist die Höhe von 5 m nicht mehr ausreichend.

Der B-Plan setzt entsprechend der Lärmimmissionsuntersuchung eine Fläche fest, in der unter Berücksichtigung der Abstandregelung der LBO eine geschlossene Wand oder Gebäudeab-



schirmung von mind. 5 m Höhe umgesetzt werden kann.

Ein Nachweis der Immissionsverträglichkeit der einzelnen Vorhaben muss im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Berechnungsgrundlage der TA Lärm erfolgen.

Aus visuell-gestalterischen Gründen ist eine Begrünung der westlichen Wandfläche oder eine entsprechend konstruktiv gestaltete Wand vorzusehen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der geplanten Bauvorhaben wird durch den Anschluss an die vorhandenen Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Mölln und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll versickert werden. Die vorhandenen Sandböden lassen eine Versickerung zu. Das Dachflächenwasser ist i. d. R. als unbedenklich einzustufen. Das Oberflächenwasser von den stark frequentierten Stellplätzen ist als tolerierbar einzustufen. Dieses Wasser bedarf vor der Versickerung einer Vorbehandlung bzw. eines vorgeschalteten Reinigungsprozesses. Die Prüfung erfolgt im Rahmen wasserrechtlicher Verfahren.

Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Wasserversorgung i. V. m. Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt.

Die Zufahrten auf dem Baugrundstück für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der geltenden DIN-Norm genügen.

4.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Vorweg wird darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13a bereits Festsetzungen zu Werbeanlagen trifft, die auch für den vorliegenden Bebauungsplan gelten:

Danach ist nur eine gemeinsame Werbeanlage für alle ansässigen Betriebe in diesem Umfeld im Bereich der Ein-/Ausfahrt Ratzeburger Straße zulässig.

Ansonsten sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an den Gebäuden selbst zulässig, um ein Übermaß an Werbeanlagen/-flächen an diesem Ein-/Ausfahrtsbereich der Stadt zu begrenzen.

Die darüber hinaus getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude sind an die für das Umfeld typische Gestaltung angelehnt. Das hiesige Stadtgebiet behält damit sein grundsätzliches gestalterisches Erscheinungsbild in Form und Farbe.

5. BODENORDNUNG

Die für die Verwirklichung der Planung notwendige Bodenordnung wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans vorgenommen.



6. KOSTEN

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan werden der Stadt keine Kosten für Umsetzungsmaßnahmen entstehen.

Für den Bau einer (privaten) Lärmschutzwand ist je nach Material und Gestaltung mit 200 bis 500 €/m² zu rechnen.

7. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 104 am 16.09.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Mölln, 19.10.2010




.....
(Bürgermeister)

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 1 Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Stadt / Gemeinde: Mölln

Bauleitplan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13b* „Gebiet nördlich der A.-Paul-Weber-Straße, östlich des Karl-Gatermann-Weges, südlich der Kleingartenanlage, westlich der Ratzeburger Straße“

(* Hinweis: Der Bauleitplan erhielt im Verfahren - nach Erarbeitung dieser Vorprüfung - als angebotsbezogener Bebauungsplan die Nr. 104, inhaltliche Änderungen erfolgten nicht.)

Lage des Plangebiets im Stadtgebiet





1. Vorbemerkung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13b „Gebiet nördlich der A.-Paul-Weber-Straße, östlich des Karl-Gatermann-Weges, südlich der Kleingartenanlage, westlich der Ratzeburger Straße“ dient der Innenentwicklung, da er die Fortentwicklung eines bestehenden und aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Einzelhandelsstandort zum Inhalt hat. Deshalb soll er im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

In der direkten Umgebung des Plangebietes befinden sich ein Wohngebiet, ein vorhandener großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscountmarkt), ein Kleingartengelände, ein Gewerbegebiet und ein Parkplatz mit angrenzendem Wald.

Planungsanlass ist die beabsichtigte Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscountmarkt) sowie von zwei sonstigen Einzelhandelsbetrieben (Fachmärkte), davon ein Textildiscounter, der innerstädtisch verlagert werden soll. Für die Vorhaben bedarf es einer planungsrechtlichen Satzung.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

In der Anlage 1 des UVPG sind unter Nr. 18.8 die für diesen B-Plan relevanten Kriterien genannt, wonach demzufolge eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorzunehmen ist, um festzustellen, ob evtl. eine UVP-Pflichtigkeit für dieses Vorhaben vorliegt.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls wird im Folgenden für den relevanten Einzelhandelsstandort anhand der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien durchgeführt.

2. Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 0,7 ha. Der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt nach derzeitigem Planungsstand rd. 5.600 m².

Die Grundfläche (GR) der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird zusammen rd. 2.600 m² betragen. Für die Hauptgebäude ist jeweils ein Vollgeschoss vorgesehen. Die Gebäude sollen mit einem Satteldach gestaltet werden.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung stellt eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen baulichen Nutzung und hier insbesondere entlang der Ratzeburger Straße dar. Insofern wird sich das geplante Vorhaben in die umgebenden Orts- und Landschaftsbildstrukturen einfügen.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutz- und Oberflächenwassers wird durch den Anschluss an vorhandene Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Grundwassergefährdende Nutzungen sind nicht vorgesehen.

Mögliche Grundwasserbeeinträchtigungen werden sich lediglich im Umfang von üblichen baulichen Maßnahmen bewegen.



Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da der Bebauungsplan für Flächen in städtebaulich integrierter Lage aufgestellt wird. Ein Flächen- und Bodenverbrauch in äußerster Stadtrandlage wird dadurch vermeidbar sein.

Abfallerzeugung

Die Abfallerzeugung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt im üblichen Maße. Besonders umweltschädigende Abfallprodukte fallen nicht an.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Besondere Umweltverschmutzungen, beispielsweise durch erhebliche Luftverunreinigungen, fallen nicht an. Der Pkw-Schadstoffausstoß bleibt in einem städtisch vertretbaren Rahmen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird das Vorhaben unter Berücksichtigung der Belange des Schallschutzes zunächst als gebietsverträglich eingeschätzt. Der Einzelhandelsbetrieb stellt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne § 22 des Bundesimmissionsschutzgesetzes dar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Belange des Immissionsschutzes konkret erfasst und bewertet. Ein ausreichender Schutz wird i. S. d. planungsrechtlich erforderlichen Konfliktlösung gewährleistet.

Die Zufahrtsstraße zum Plangebiet (hier: Ratzeburger Straße) ist in das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt Mölln eingebunden.

Unfallrisiko

Ein besonderes umweltrelevantes Unfallrisiko besteht nicht.

3. Standort des Vorhabens

Bestehende Nutzung des Gebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die durch die Zufahrt zu einem bestehenden Discountmarkt und durch Stellplätze gekennzeichnet ist. Darüber hinaus befindet sich hier ein derzeit noch unbebautes, mögliches Baugrundstück.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist anthropogen beeinflusst.

Es befinden sich gem. der Vorprüfung keine besonders schützenswerten Biotop- oder Nutzungstypen im Gebiet.

Die brachliegenden, unversiegelten Flächen können von Bedeutung für die Tierwelt sein. Es ist jedoch zu erkennen, dass keine Nahrungs- und Fortpflanzungsrefugien, wie z. B. offene Gewässer oder zusammenhängende Gehölzstrukturen in Erscheinung treten.

**Vorhandene Schutzkriterien**

- Europäisches Vogelschutzgebiet oder Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000)

ja nein

- Naturschutzgebiet / Biotop / Geotop / geschützter Landschaftsbestandteil

ja / nein

- Nationalpark / Biosphärenreservat / Naturpark

ja nein

Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Mölln liegt innerhalb des Naturparks „Lauenburgische Seen“

- Landschaftsschutzgebiet / Erholungslandschaft

ja nein

- Wald

ja nein

- Wasserschutzgebiet

ja nein

- Gewässerschutzstreifen / Hochwasserschutz- und Überflutungsgebiet / Hochwasser gefährdetes Gebiet / Küstenschutzanlagen

ja nein

- Gebiet, in denen festgelegte Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

ja nein

- Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte

ja nein

- Denkmale / archäologisch bedeutsames Gebiet

ja nein

4. Merkmale der möglichen, erheblichen Auswirkungen

- **Mensch und Gesundheit**

keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung



Detaillierung der Prüfung:

- anthropogen beeinflusstes Gebiet
- auftretende Immissionen werden in den planungsrechtlichen Abwägungsprozess eingestellt; ein ausreichender Schutz wird über die planungsrechtlich gebotene bzw. erforderliche Konfliktlösung gewährleistet

• **Tiere und Pflanzen**

- keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detaillierung der Prüfung:

- anthropogen beeinflusstes Gebiet
- keine besonders schützenswerten Biotop- oder Nutzungstypen im Gebiet

• **Boden**

- keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detaillierung der Prüfung:

- anthropogen beeinflusstes Gebiet
- Vorbelastung durch teilversiegelte Bereiche
- Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps nicht

• **Wasser**

- keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detaillierung der Prüfung:

- Ver- und Entsorgung ist und wird durch Maßnahmen und über Netze der Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften und Regelwerke gewährleistet
- Gefahr von Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps nicht
- mögliche Grundwasserbeeinträchtigungen werden sich lediglich im Umfang von üblichen baulichen Maßnahmen bewegen

• **Luft**

- keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detaillierung der Prüfung:

- Gefahr von erheblichen Schadstoffeinträgen besteht aufgrund des geplanten Baugebietstyps nicht



• **Klima**

- keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detailierung der Prüfung:

- kleinklimatische Veränderungen treten zwar aufgrund zunehmender Versiegelung auf, sind aber unter städtischen Rahmenbedingungen gesehen nicht erheblich

• **Landschaft**

- keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detailierung der Prüfung:

- anthropogen beeinflusstes Gebiet innerhalb des Siedlungsgefüges

• **Biologische Vielfalt**

- keine erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detailierung der Prüfung:

- stark geminderte Wertigkeit aufgrund anthropogener Einflüsse
- keine besonders schützenswerten Biotop- oder Nutzungstypen im Gebiet

• **Kultur-/ Sachgüter**

- nicht erhebliche Auswirkung erhebliche Auswirkung

Detailierung der Prüfung:

- denkmalgeschützte Gebäude oder archäologische Fundstellen sind nicht vorhanden bzw. bekannt

5. Fazit

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen für einzelne Schutzgüter zu erwarten, so dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht begründet wird.

Mölln, März 2009