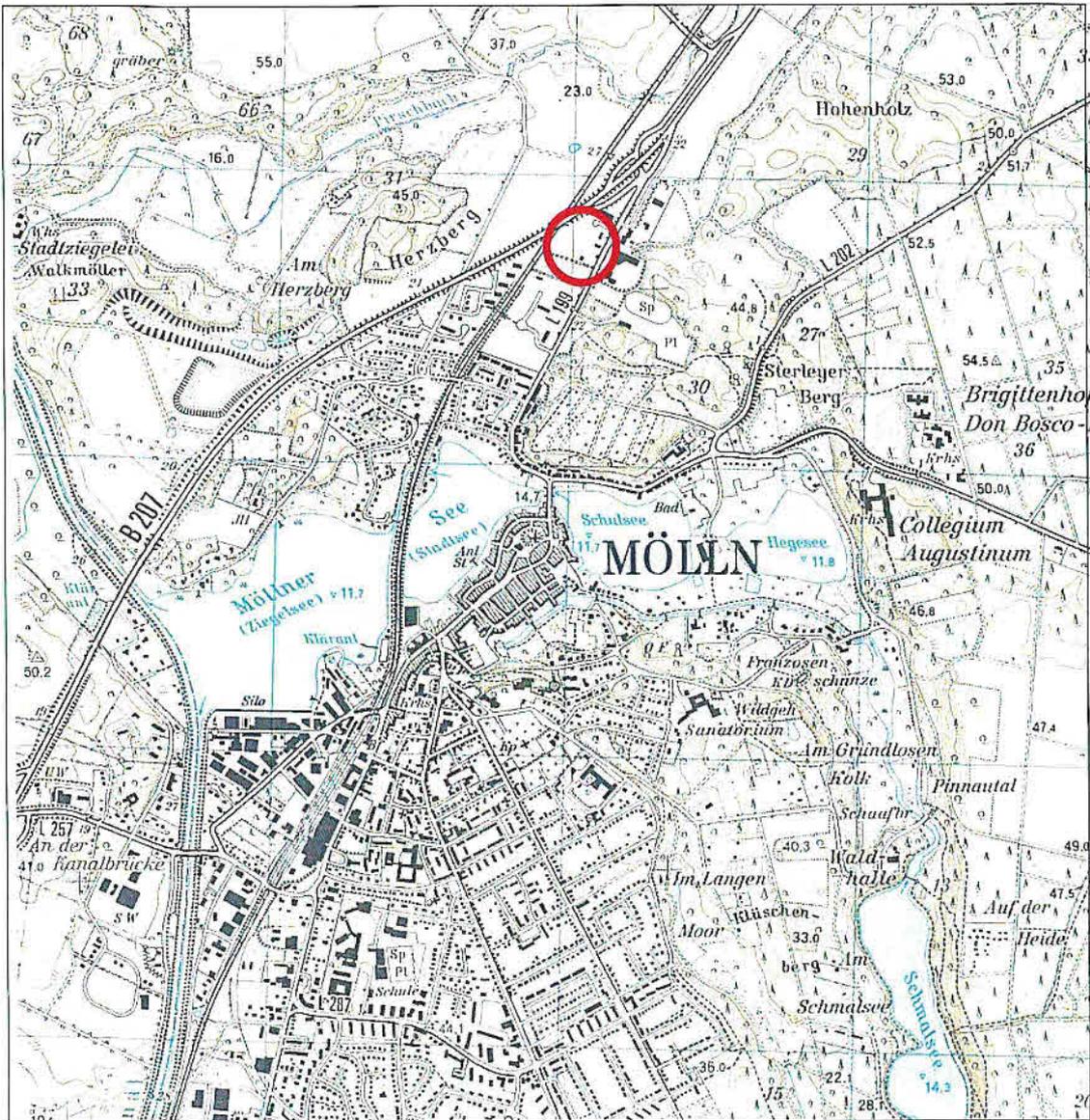




1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Mölln

für das Gebiet

östlich der Bahntrasse, südlich des Gewerbegebietes am Sitzkrüger Moor,
westlich der Ratzeburger Straße und nördlich der Kleingartenanlage



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB**



1 PLANUNGSZIELE

Ziel der Planaufstellung ist es, durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes die Sicherung der bestehenden Nutzung an der Ratzeburger Straße sowie die Realisierung einer TÜV-Prüfstation zu ermöglichen.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 02.11.2015 bis zum 02.12.2015 in Form eines Aushanges durchgeführt.

Die Umweltprüfung erfolgte im Hinblick auf ihren Umfang und Detaillierungsgrad auf der Grundlage des Beschlusses des Bauausschusses vom 17.03.2016.

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler für das gesamte Plangebiet durchgeführt.

Es lag eine Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung vor.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erarbeitet.

Durch die vorliegende Planung kann es zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft) kommen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden im Zuge der Abarbeitung der Eingriffsregelung bei Beeinträchtigung o. g. Schutzgüter Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich konkretisiert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind folgende artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

Minimierungsmaßnahmen

- Beleuchtungskörper innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich so einzusetzen, dass das Licht nach unten abstrahlt. Als Beleuchtungsmaterial sind grundsätzlich monochromatische Lichtquellen zu verwenden. Dabei sind Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 580 nm und gedämpftes Licht zu verwenden. Die Anwendung von LED-Technik ist zulässig
- Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenstern und Türen ist nicht zulässig.

Bei Abriss des bestehenden Gebäudes ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Vogelarten und von Fledermäusen möglich. Außerdem ist das Verletzen oder Töten einzelner Tiere im Rahmen der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind die Gebäude rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel der Gebäude und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu untersuchen.



Das Ergebnis der Untersuchung sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten (CEF-Maßnahmen und/oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hat in Rücksprache mit der Stadt zu erfolgen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind durch die betreffenden Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verpflichtend umzusetzen.

Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 3551 m². Die erforderliche Ersatzfläche wird gegen eine entsprechende Kostenerstattung durch den Investor auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln angerechnet

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind als Ausgleichsmaßnahmen die Anlage von ca. 3 m breiten, feldgehölzartig anzulegenden Streifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 1) zur teilweisen Eingrünung des Plangebietes entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorgesehen. Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Streifen sind mit standortheimischen Gehölzen in 2-reihiger Anordnung zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Das Flurstück 93/2 sowie das nördlich angrenzende Flurstück 90/13 gehören derzeit einem Eigentümer. Im Hinblick auf eine dadurch möglicherweise an dieser Stelle entstehende zusammenhängende gewerbliche Nutzung wird der Pflanzstreifen in diesem Bereich nicht fortgeführt. Hinzu tritt die Anlage von ca. 2 m breiten Pflanzstreifen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - 2) mit jeweils einer standortheimischen, mindestens 0,40 m hohen Bepflanzung zur Gestaltung des Ortseingangsbereiches an der Ratzeburger Straße.

Darüber hinaus wurden folgende zu den während der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen, planbezogenen Stellungnahmen entsprechende Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen	Entscheidung der Gemeinde
Hinweise auf archäologische Funde bei den Erdarbeiten	Ergänzung der Aussagen in der Begründung
Berücksichtigung vorhandener lärm-technisch relevanter Vorbelastungen	Entsprechende Berücksichtigung
Hinweise zu eingetragenen Leitungsrechten für Ver- und Entsorgungsträger (Hauptgasleitung)	Berücksichtigung in der Planung
Sachgerechter Wertausgleich bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben	Keine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben zu erwarten
Ergänzung von Aussagen zu Schmutz- und Niederschlagswasserleitungen	Ergänzung der Begründung
Ergänzung von Verkaufs- und Ausstellungsfläche; Regelung der Grundstückszufahrten und Werbeanlagen	Ergänzung der Planunterlagen
Abarbeitung der Eingriffsregelung einschl. einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich	Die Thematiken werden abgearbeitet.



Erhalt der Bäume an der Ratzeburger Straße

Festsetzung des Erhalts

Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzung von Einzelbäumen im Bereich der Stellplätze, entlang des Geh- und Radweges sowie entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches

Neuanpflanzungen von Bäumen werden soweit möglich festgesetzt.

Erarbeitung von gestalterischen Festsetzungen nötig; Reduzierung der Gebäudehöhe von 9 m

Anregungen werden soweit möglich berücksichtigt

Von Privatpersonen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 31.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.04.2016 bis 17.05.2016 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine, noch nicht bereits vorgebrachte, planbezogenen Stellungnahmen abgegeben.

Stellungnahmen von Privatpersonen lagen nicht vor.

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Die vorhandene TÜV-Prüfstation mit regionalem Einzugsgebiet des TÜV-NORD im Delvenauweg befindet sich in einem angemieteten Objekt und ist darüber hinaus nicht optimal aufgestellt. Leistungsbereiche der Station sind die Haupt- und Abgasuntersuchung im eigenen Haus bzw. in den Autohäusern sowie die Führerscheiprüfungen in Theorie und Praxis. Die damit verbundene erforderliche Nähe zu Autohäusern und Fahrschulen stellt einen wichtigen Standortfaktor dar. Der vorliegende Standort Mölln-Nord besitzt aufgrund seiner guten Verkehrsanbindung durch die Bundesstraße B 207 (Auffahrt Mölln-Nord) eine besondere Eignung hinsichtlich der LKW-Untersuchungen und könnte die Stadt Mölln künftig vor Durchfahrten durch das Stadtgebiet in Richtung Delvenauweg schützen. Die v. g. Standortfaktoren berücksichtigend ist eine entsprechend nutz- sowie verfügbare Fläche im Stadtgebiet von Mölln derzeit nicht zu finden.

Mölln, den 22.07.2016

Siegel




Bürgermeister