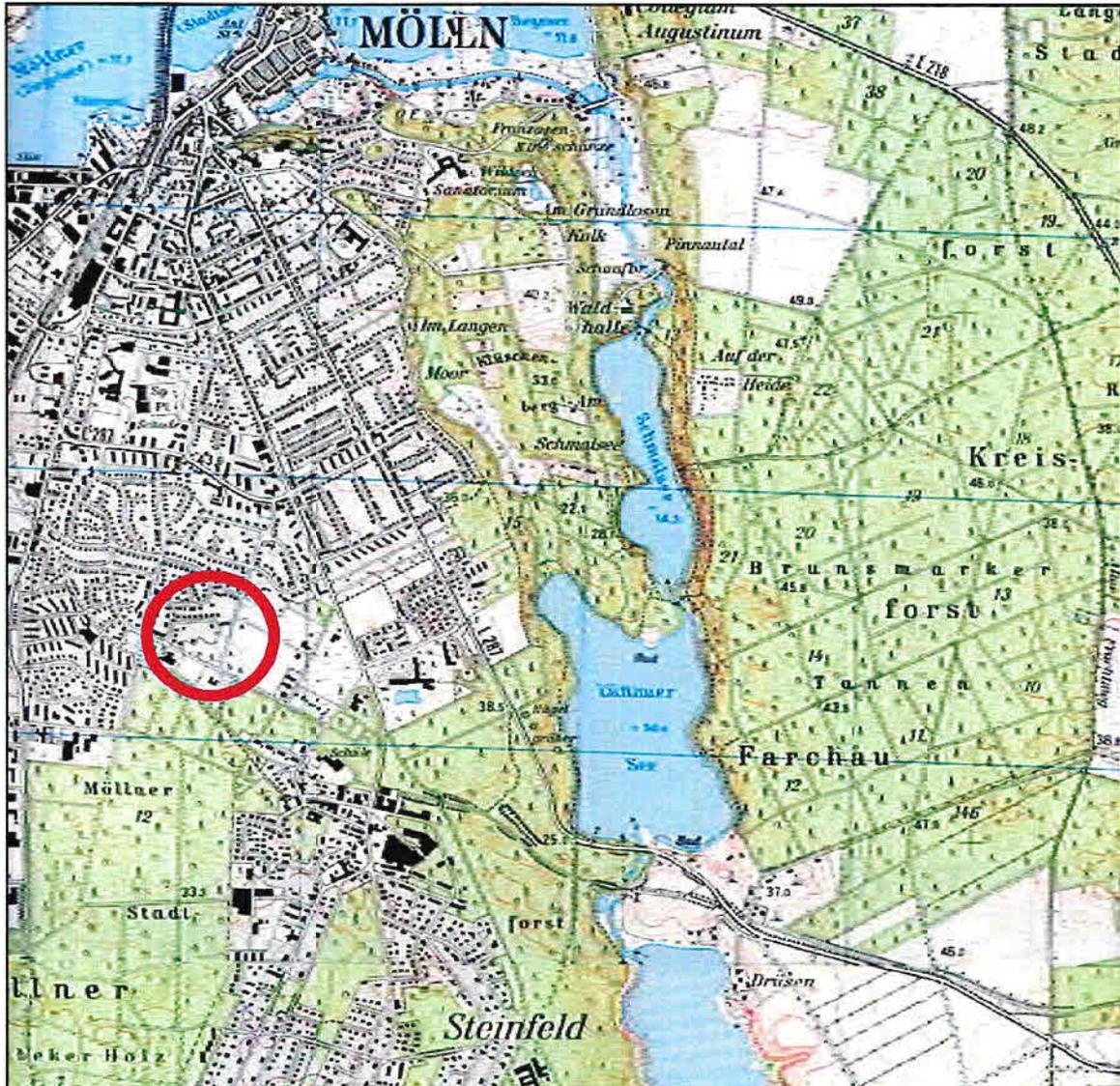




Bebauungsplan Nr. 105

für das Gebiet
östlich und südlich des Pommernwegs,
westlich der Immenstelle, nördlich des Wolliner Wegs



Übersichtsplan

1. Potentialabschätzung Fauna
2. Aufnahme der Vegetationsstrukturen
3. Gutachten zur Untersuchung von Sportlärmimmissionen



INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebietes
3. Planungsanlass/-ziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
 - 5.1 Aufnahme der Vegetationsstrukturen
 - 5.2 Eingriffsregelung
 - 5.3 Wald
6. Artenschutz
7. Immissionsschutz
8. Erschließung, Ver- und Entsorgung
9. Bodenarbeiten
10. Denkmalschutz
11. Kosten
12. Beschluss

ANLAGEN

1. Potentialabschätzung Fauna
2. Aufnahme der Vegetationsstrukturen
3. Gutachten zur Untersuchung von Sportlärmimmissionen



1. Planungsrechtliche Grundlagen

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 27.05.2010 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 einzuleiten.

Die Aufstellung erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Das Planverfahren § 13a BauGB erfolgt in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei Flächen kleiner als 20.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB ohne zusätzliche Prüfung durchgeführt werden, dies ist bei dem Bebauungsplan der Fall.

Es entfällt das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung. Die Festsetzungen können von den Flächennutzungsausweisungen abweichen, der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Planverfahrens durch Berichtigung dem Bebauungsplan angepasst. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig.

Durch diesen Bebauungsplan wird erreicht, dass dieser der Innenentwicklung dient und zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft verhindert werden.

Zurzeit befindet sich der größte Teil des Bebauungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42. Der westliche Teil des Bebauungsplanes Nr. 105 wäre nach § 34 BauGB (Bauvorhaben im Innenbereich) zu betrachten. Die Stadt Mölln beabsichtigt eine städtebaulich einheitliche Bebauung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 anzustreben, deshalb wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Dem Bebauungsplan Nr. 105 liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Art. 1 G vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v. 17.01.2011, GVObI. S. 3)

Der Bebauungsplan entwickelt sich im westlichen Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Im Ursprungsflächennutzungsplan ist die Fläche im westlichen Plangeltungsbereich (Flurstück Nr. 31/11 und Nr. 32/30) des Bebauungsplanes Nr. 105 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt für diese Fläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, hierzu auch Punkt 4, Seite 5, 7. Absatz dieser Begründung.

Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der 12. Berichtigung angepasst.



2. Lage und Bestand des Plangebiets

Das Plangebiet liegt ca. 2,2 km südlich der Möllner Altstadt und umfasst eine Größe von 18.857 m². Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Innenbereichs der Stadt Mölln, direkt nördlich des Tennisclubs mit seiner Halle und Außenspielfeldern, des Ponyhofs sowie des Möllner Stadforstes. Südöstlich des Plangebietes beginnt der Stadtteil „Waldstadt“.

Der „Wolliner Weg“ bildet die südliche Plangrenze und der Weg „Immenstelle“ die östliche.

Im Norden grenzt der Pommernweg mit Mehrfamilienhäusern und Parkplatzbereichen und im Westen Einfamilienhäuser mit ihren Gärten an.

Im Osten grenzen eine Kiefernwaldfläche (Flurstücke 22 und 25, der Flur 18) sowie Einzelhäuser an.

Im Plangeltungsbereich sind zurzeit zwei Wohngebäude errichtet worden, eins der Wohngebäude ist eingemessen und in der Planzeichnung dargestellt. Die restliche Fläche ist unbewirtschaftetes Gelände.

3. Planungsanlass/-ziel

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Regionalplan für den Planungsraum I ist die Stadt Mölln als Mittelzentrum eingestuft. Die Stadt liegt außerhalb eines Ordnungsraumes. Mölln liegt im ländlichen Raum, zum Stadt- und Umlandbereich gehören folgende Kommunen: Mölln (Mittelzentrum), Alt-Mölln, Bälau, Grambek, Niendorf a.d. Stecknitz und Woltersdorf.

Die bauliche Entwicklung Möllns ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten begrenzt. Dem gegenüber steht die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau.

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Geltungsbereichs des seit 1982 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Mölln und ist nur teilweise bebaut.

Vor dem Hintergrund mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a (2) BauGB), wird infolge der Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine bauliche Verdichtung ermöglicht.

Zudem erfolgt eine Reduktion der bisher festgesetzten Verkehrsflächen: Der Straßenquerschnitt wird verringert, der Wendehammer nach Westen verlagert und im Flächenanspruch ebenfalls verkleinert.

4. Planungsinhalt

Hinsichtlich der Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die südlich des Plangeltungsbereiches liegenden Tennisplätze und deren Nutzungen sowie die Benutzung der Parkplatzflächen vor und neben der Tennishalle verursachen Lärmimmissionen, die bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt werden.

Die südwestlichen Baugrenzen auf den Flurstücken 187, 188, 189 und 203 sind so gewählt worden, dass der für die Ruhezeiten geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) um 1dB(A) überschritten wird, weitere Erläuterungen sind unter Ziffer 7 – Immissionsschutz aufgeführt.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 der Stadt Mölln ist das Baugebiet, nach der besonderen Art für die bauliche Nutzung, als Reines Wohngebiet (WR) und im südwestlichen Bereich am Wolliner Weg als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für den v.g. Bereich bleibt es bei der Festsetzung



Allgemeines Wohngebiet (WA), der nördlich daran angrenzende Bereich wird an die v. g. Festsetzung angepasst. Ein städtebaulicher Grund für die Beibehaltung dieser Differenzierung ist im Hinblick auf das gesamte Plangebiet nicht ersichtlich. Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes sowie seiner gegenüber der umliegenden Bebauung überwiegend in sich geschlossenen Struktur, wird eine einheitliche Festsetzung der Art der Nutzung gewählt, die darüber hinaus gegenüber einer Reinen Wohnnutzung (WR) ein größeres Maß an Flexibilität zulässt.

Die gemäß § 4 (3) BauGB ausnahmsweise zulässigen Arten und Betriebe (Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Satzung (§ 1 (6) BauNVO. Das Plangebiet soll dem individuellen Wohnungsbau vorbehalten sein. Um sicherzustellen, dass ausschließlich eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern erfolgt, wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, so wie diese im Bebauungsplan Nr. 105 festgesetzt sind, weichen von dem, einen Teilbereich überdeckenden Bebauungsplan Nr. 42, ab. Diese Veränderungen der überbaubaren Grundstücksflächen, im Bebauungsplan festgesetzt als Baugrenzen, waren notwendig, im südöstlichen Bereich zur Beachtung des reduzierten Waldabstandes und im südwestlichen Bereich aufgrund der einzuhaltenden Lärmimmissionsrichtwerte. Im restlichen Plangebiet wurden die Baugrenzen der Linienführung des Pommernweges und der vermessenen Nachbargrundstücke angepasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 99, der östlich des Plangeltungsbereiches liegt, durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 (bisher: Geschossflächenzahl (GFZ) 0,3, der Zahl der Vollgeschosse mit maximal II (bisher: I) bestimmt. Da das Gelände zum Wolliner Weg hin abfällt, ist die maximale Gesamtgebäudehöhe, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bezogen auf Höhen über NN (Normal Null). Aus den Höhenfestsetzungen ergibt sich eine durchschnittliche Gebäudehöhe von 8,5 m bis 9,0 m.

Die Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt, die flächenhaft festgesetzt sind.

Auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung, in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 99, wird die Dachneigung mit 15°- 45° festgesetzt. Für Dächer von Garagen und Nebenanlagen ist eine Dachneigung unter 15° zulässig.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Farbgebung der Dachflächen sowie der Außenwände getroffen. Hiermit wird eine Einfügung in die Umgebung bzw. das allgemeine Stadtbild bewirkt. Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes, der im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesen ist, wird verzichtet. Östlich des Bebauungsplanes Nr. 105 befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m der Bebauungsplan Nr. 99. Innerhalb dieses Bebauungsplanes wird ein Spielplatz hergestellt. Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und entsprechend beschildert.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird zugunsten der Bauflächen um 125 m² geringfügig reduziert und damit der Ausweisung im bestehenden Flächennutzungsplan angepasst.



5. Naturschutz und Landschaftspflege

5.1 Aufnahme der Vegetationsstrukturen

Die Bestandsaufnahme der Vegetationsstrukturen, durchgeführt von Landschaftsarchitektin LAR/MSA, Lena Lichtin², im Februar 2011 hat folgendes Ergebnis gebracht:

Es wurden hauptsächlich die verschiedenen Vegetationsstrukturen aufgenommen.

Die Planfläche besteht im Wesentlichen im Süden aus Waldfläche und einer Sukzessionsfläche im nordöstlichen Bereich auf trockenem Standort.

Die Sukzessionsfläche auf trockenem Standort besitzt ein paar kleinere Flächen mit artenarmem Trockenrasen. Zum Teil können hier gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 (2) BNatSchG vorkommen. Bei der Bestandsaufnahme im Februar 2011 ist festgestellt worden, dass diese Flächen voraussichtlich kleiner als 100 m² und deshalb nicht gesetzlich geschützt sind.

Durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wird in der Vegetationsperiode kurzfristig eine Begutachtung, um dies zu überprüfen, durchgeführt. Bei einem Vorkommen ist eine entsprechende Befreiung durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg in Aussicht gestellt. Dann hat die Stadt Mölln im Rahmen der Ökokontoregelung die erforderlichen Flächen, in einem noch festzulegenden Ausgleichsverhältnis, auf dem Ökokonto "Auf der Heide" zur Verfügung zu stellen.

Für eine Entfernung der Waldfläche ist ein Antrag auf Waldumwandlung an die Untere Forstbehörde in Mölln zu stellen. Die abgeholzte Waldfläche ist mit einer Fläche zur Erstaufforstung im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren ist aber ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegen. Gemäß § 13 a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Die Planfläche bildet den südwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 der Stadt Mölln vom Jahr 1983. Demzufolge ist bei der Ermittlung der Eingriffe in den Schutzgütern von der überplanten Situation des Bebauungsplanes Nr. 42 auszugehen.

5.2.1 Flächenvergleich B-Plan 42 und B-Plan 105

Ausgangssituation (B-Plan 42)

Die Planfläche ist im Bebauungsplan Nr. 42 als Wohngebiet mit einer Erschließungsstraße vom Norden kommend und mit einer öffentlichen Grünfläche im Südosten festgesetzt. Das Wohngebiet ist unterteilt in Reines Wohngebiet (WR) im Norden und im Osten sowie im Südwesten als Allgemeines Wohngebiet (WA). Für beide Gebiete ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit einem



Vollgeschoss festgesetzt.

Planung (B-Plan 105)

Die neue Planung, Bebauungsplan Nr. 105 setzt für den gesamten Bereich, abgesehen von der südöstlichen Planecke, ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer vom Nordosten kommenden Erschließungsstraße fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die erlaubte Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt. Der südöstliche Bereich (Waldfläche im Bestand) wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Gegenüberstellung B-Plan 42 und B-Plan 105

Der B-Plan 105 enthält im Vergleich zum B-Plan 42 u.a. folgende Abweichungen:

- In Richtung Westen wird die dort vorhandene Fläche für Spielplatz von 880 m² im Plangeltungsbereich mit einbezogen und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Das Ende der Erschließungsstraße wird in Richtung Westen verschoben und die Straßenbreite zum Teil verringert. Das führt insgesamt zu einer Reduktion der neuen Verkehrsflächen von 482 m².
- Der Wolliner Weg ist im Vergleich zum B-Plan 42 schmaler bzw. der Straßenraum im Bereich des B-Planes 105 mit 490 m² reduziert im Vergleich mit dem B-Plan 42.
- Die Wohnbauflächen werden komplett als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und von einer Grundflächenzahl von GRZ 0,3 zu GRZ 0,4 erhöht.
- Die Vollgeschosse sind von I zu II erhöht.
- Die Aufteilung der Baufenster wird aufgrund der Neuausrichtung der Erschließungsstraße etwas verändert und meist zusammengefügt.
- Die festgesetzte öffentliche Grünfläche im südöstlichen Planbereich ist im Vergleich mit dem B-Plan 42 und aufgrund der Neueinteilung der Grundstücke, in Richtung Westen in der Höhe etwas länger und in der Länge etwas kürzer. Insgesamt ist die Grünfläche im B-Plan 105 ca. 500 m² größer als im B-Plan 42.

Zusammenstellung Flächenvergleich

	B-Plan 42, entsprechender Ausschnitt + Spielplatz	B-Plan 105
Gesamtfläche	16.315 m ²	18.855 m ²
Zusätzlich Spielplatz und Wolliner Weg (= B-Plan 105)	+ 880 m ² + 1.660 m ² = 18.855 m ²	-
WA/WR-Gebiet	10.425 m ²	11.777 m ²
Versiegelung GRZ 0,3	4.691 m ²	-
Versiegelung GRZ 0,4	-	7.066 m ²
Verkehrsfläche vorhanden	1.660 m ²	1.170 m ²
Differenz vorh. Verkehrsfläche		- 490 m ²
Verkehrsfläche neu	<u>2.510 m²</u>	<u>2.028 m²</u>
Neuversiegelung insg.	7.201 m²	8.604 m²
Öffentliche Grünfläche + Spielplatz	3.380 m ² + 880 m ² = 4.260 m ²	3.880 m ²

Fazit

Insgesamt führen die Festsetzungen des B-Planes Nr. 105 zu einer zusätzlichen **Versiegelung von + 1.403 m²** im Vergleich mit dem Ursprungsplan B-Plan 42.



Trotz der Vergrößerung der öffentlichen Grünfläche im Südosten werden die öffentlichen Grünflächen, aufgrund der Überplanung des Spielplatzes, im B-Plan Nr. 105 mit insgesamt - 380 m² im Vergleich mit dem Ursprungsplan B-Plan 42, reduziert.

Die Situation im Januar 2014.

Die Planfläche ist abgesehen von zwei Wohnhäusern im westlichen Bereich zurzeit noch nicht bebaut. Die Fläche wird im Südosten von einer geschlossenen Waldfläche mit überwiegend Kiefern und Birken, im Südwesten von einer abgeholzten, ehemaligen Waldfläche und sonst von offenen, mit Gehölz- und Baumgruppen und hohem Gras bewachsenen Fläche eingenommen.

Die Waldfläche gehört zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Die restlichen Flächen gehören zu den Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

5.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Für die geplante Bebauung und die zusätzlichen privaten Versiegelungen auf den Grundstücken sowie für die Erschließung werden Abgrabungen bzw. Auffüllungen und evtl. Bodenaustausch in einem höheren Grad als beim Bebauungsplan Nr. 42 notwendig und es werden Flächen zusätzlich versiegelt. Insgesamt sind zusätzlich 1.403 m² Versiegelung möglich im Vergleich mit der Ursprungsplanung.

Die versiegelten Flächen wirken sich auf sämtliche Bodenfunktionen aus. Es kommt zu Störungen der Bodenfauna und -flora sowie der Bodenstruktur. Ferner entstehen Verminderungen oder Ausfall der Puffer- und Filterfunktion des Bodens für Wasser und Fremdstoffe. Im direkten Bereich der Versiegelung entfallen die Bodenfunktionen komplett.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden die Störungen in das Schutzgut Boden reduziert.

Schutzgut Wasser

Durch die zusätzlichen festgesetzten Versiegelungen entstehen Störungen im Wasserhaushalt. Durch folgende Maßnahmen können diese Störungen minimiert werden.

Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken möglich.

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist entsprechend zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken versickern zu lassen

Durch Minimierungsmaßnahmen (offenporige Versiegelung, Beschränkung der versiegelbaren Flächen) reduziert sich die Intensität der Belastung.

Anfallendes Schmutzwasser wird dem städtischen Klärwerk zugeführt.

Schutzgut Landschaftselemente (Tier, Vegetation)

Insgesamt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 105 zu einer Reduktion der öffentlichen Grünflächen aufgrund der Überbauung des Spielplatzes, der außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 liegt, von insgesamt 380 m².

Durch die vorgesehene Planung wird eine mit Baum- und Gehölzgruppen bewachsene Sukzessionsfläche als potentieller Lebensraum für standortgeeignete Pflanzen und Tiere wegfallen, wobei die Fläche schon mit Wohnhäusern überplant ist. Für die Planfläche ist eine



Potenzialschätzung vorgenommen worden. Die Fläche bietet Brutplatz und Nahrungsraum für u.a. Brutvögel der Gehölze sowie für Fledermäuse. Durch die Flächenumwandlung und Versiegelung von Flächen werden Brut- und Nahrungsräume für Vögel und für Fledermäuse teilweise zerstört. Das Töten oder Verletzen von Vögeln und Fledermäusen wäre möglich, wenn Eingriffe in Gehölze innerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeiten vorgenommen werden. Durch Ausführung der Rodungsarbeiten nur vom 01. Oktober bis Mitte März, außerhalb der Brutzeit, werden die Beeinträchtigungen vermieden.

Ferner können die Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und von Vögeln vermieden werden, indem durch Neuaufforstung oder spontane Entwicklung von standortheimischen Gehölzen ein Ersatz für die verlorengegangenen Waldflächen geschaffen wird.

Schutzgut Klima/ Luft

Mit dem Bauvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 105 ergeben sich durch die geringfügige Erhöhung der Versiegelung sowie die geringfügige Reduktion der Grünfläche, in Vergleich mit dem Bebauungsplan Nr. 42, kaum Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen (z.B. Verminderung der Luftfeuchte und stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen). Die angrenzenden Waldflächen im Osten sowie die festgesetzte Grünfläche im Südosten wirken ausgleichend für das Mikroklima.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit dem Bauvorhaben verändert sich das Ortsbild. Durch die Festsetzungen des B-Plans 105 dürfen zweigeschossige Wohnhäuser statt nur eingeschossige, wie es im B-Plan 42 festgesetzt war, gebaut werden, damit können größere Gebäudevolumen entstehen. Die vorhandenen Wohngebäude nördlich bzw. nordöstlich davon haben aber alle eine Zweigeschossigkeit, so dass die geplanten Wohngebäude sich in der Umgebung gut einfügen können. Durch die Festsetzung der maximalen Gesamtgebäudehöhe sowie durch die maximale Wohneinheit (WE) von 2 WE pro Gebäude werden die Volumen begrenzt.

Mit der weiterhin festgesetzten, großzügigen öffentlichen Grünfläche mit den Großbäumen im Südosten, wird das Wohngebiet zum großen Teil vom Wolliner Weg abgeschirmt.

Beeinträchtigungen während der Bauzeit und durch die Nutzung

Während der Bauzeit sind durch Störungen (Lärm und Emissionen wie Staub und Abgase) meist zumutbare Belastungen des Bodens- und Wasserhaushaltes zu erwarten. Die Störungen sind vorübergehend. Es werden keine nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erwartet.

5.3 Wald

Durch die Ausweisungen von Parkanlage am Wolliner Weg wird Waldfläche (Flurstücke 201 und 205) in Anspruch genommen.

Der Inanspruchnahme von Wald wird grundsätzlich zugestimmt und die Waldumwandelungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz in Aussicht gestellt. Zum Ausgleich der nachteiligen Folgen der Waldumwandlung ist eine Fläche aufzuforsten, die nicht Wald ist und dem umzuwandelnden Wald nach Lage und Beschaffenheit und künftiger Funktion gleichwertig ist oder werden kann (Erstaufforstung).

Die Flurstücke 22 und 25 sind Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Der Bereich wird derzeit als Spielbereich für Kinder genutzt. Eine Unterschreitung des Waldabstandes um 10 m wird seitens der der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt.



6. Artenschutz

Im Januar 2011 wurde, vom DW Naturschutz¹, eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse im Hinblick auf die in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Verbotstatbestände durchgeführt.

Die Analyse ergab, dass es bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 105 zu Eingriffen in Fledermausquartieren kommen kann. Auch können Eingriffe in die Vorkommen einiger in Gehölzbeständen brütender Vogelarten nicht vermieden werden. Es kommt jedoch voraussichtlich nicht zu Verbotstatbeständen gemäß § 44 abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG.

Für die betrachteten Tierartengruppen sind Kompensationsmaßnahmen zu erbringen, indem verloren gehende Waldflächen unter Berücksichtigung heimischer Baumarten wieder hergestellt werden. Dabei sollte auch Raum für die Entwicklung von Weich- und Pionierholzarten sowie für natürliche Randstrukturen zur Verfügung gestellt werden.

Für den artenschutzrechtlichen Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren sind insgesamt 4 Fledermauskästen (z.B. Schwegler Fledermaushöhle 2F oder 1FD oder baugleiche Kästen der Firma Hasselfeldt) an geeigneten Bäumen im Nahbereich des Eingriffs anzubringen.

Für den Verlust von Tagesverstecken und Wochenstuben (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form von Ersatzquartieren erforderlich, um das Eintreten der Verbote des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden. Um Konkurrenzen um die Fledermaushöhlen auszuschließen, ist in Verbindung mit diesen jeweils auch ein Vogelnistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter unterschiedlicher Arten aufzuhängen (insgesamt ebenfalls 4 Stück). Zum kurzfristigen Erhalt des Höhlenangebotes sind entsprechende Kästen als Ergänzung zu der Herstellung der Ersatzwaldflächen erforderlich.

Fällarbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. November bis zum 28. Februar durchgeführt werden, außerhalb der Quartierzeit für Fledermäuse und der Brutzeit für europäische Vogelarten, um das Töten von Fledermäusen in ihren Tagesverstecken und Wochenstuben und von Gehölzbrütern zu vermeiden.

Die Beachtung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Gehölzschnitt nur außerhalb der Brutzeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März, Entfernung größerer Gehölze außerhalb der Quartierzeiten von Fledermäusen vom 1. Dezember bis 28. Februar, Anbringen von 4 Ersatzhabitaten für Fledermäuse, Anbringen von insgesamt 4 Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter der Gehölze, dauerhafter Erhalt der Ersatzquartiere) sind entsprechend vertraglich mit der jeweiligen Vorhabenträgerin / dem jeweiligen Vorhabenträger und ggf. den Grundeigentümern zu vereinbaren, wenn die Stadt die Maßnahmen nicht selber durchführen kann oder will.

Die fachgerechte Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde (Fachdienst Naturschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg) unmittelbar mitgeteilt und über aussagekräftige Fotos nachgewiesen.

Nesthügel der nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten Waldameise werden bei tatsächlichem Vorkommen durch eine qualifizierte Fachperson umgesetzt.



7. Immissionsschutz

Auf der Südseite des Wolliner Weges erstreckt sich die Tennisanlage des Tennis-Klubs Mölln e.V. (TKM) mit 10 Tennisplätzen und einer Tennishalle incl. Gaststätte und vereinseigener Parkplätze.

Die Außenspielsaison beginnt Anfang Mai und endet Anfang Oktober. Die größte Auslastung ist samstags und sonntags. Von Anfang Mai bis Mitte Juli finden Punktspiele an den Wochenenden statt. Hierbei werden die Platzbelegungen und die Siegerehrungen mittels Lautsprecher verkündet.

Die der Tennisanlage angegliederte öffentliche Gaststätte wird mit 60 Sitzplätzen und Getränke- und Speisebewirtung geführt. Die Außenterrasse wird mit 60 Sitzplätzen bewirtschaftet.

Der Parkplatz an der Tennishalle fasst ca. 25 Pkw. In den Hauptnutzungszeiten an Wochenenden finden mehrfache Wechsel statt. An Turniertagen wird zusätzlich entlang des Wolliner Weges geparkt.

Das Ingenieurbüro für Schallschutz, ibs (Gutachten Gutachten Nr. 11-02-3)³ untersuchte die von der Tennisanlage ausgehenden Lärmimmissionen im geplanten Wohngebiet.

Das primäre Trennungsgebot nach § 50 BimSchG mit Einhaltung eines Abstandes der Baugrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 von mindestens 30 m zum südwestlichen Rand der Flurstücke 187, 188 und 189 sowie 30 m zum Rand der Parkplatzfläche kann nur teilweise beachtet werden, da sonst eine Bebauung der Flurstücke 187, 188, 189 und 203 nicht möglich wäre.

Diese Bebauung ist aber städtebaulich anzustreben. Die südwestliche Baugrenze hat einen Abstand von ca. 25 m von der Südwestgrenze der Flurstücke 187, 188 und 189, durch diese Entfernung zur Grenze werden die Richtwerte für den Tennisbetrieb um 1 dB(A) überschritten.

Dieser Umstand ist aus ortsplannerischer Sicht hinzunehmen. Der erforderliche Abstand zum Parkplatz wird eingehalten.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes schließen an die Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 42 an. Die Gestaltung dieser Erschließungsanlagen basieren auf dem Verkehrskonzept des Bebauungsplanes Nr. 42.

In Verlängerung des Pommernweges wird eine nach Süden und Westen führende, in einem Wendehammer endende, Erschließungsstraße geplant. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und entsprechend beschildert.

Der südwestliche Teil wird über den Wolliner Weg erschlossen.

Im südlichen und im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind von der Erschließungsstraße aus zum Wolliner Weg und zum Pommernweg Geh- und Radwege geplant.

Der im südlichen Plangeltungsbereich geplante Geh- und Radweg ist, im Rahmen der derzeitigen Ausführungsplanung, mit einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag vorgesehen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung sind derzeit 5 Parkplätze im Bereich des Wendehammers sowie 6 Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorgesehen. Um variable Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Ausführungsplanung zu erreichen, werden nur die im Wendebereich vorgesehenen Parkplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Die übrigen entsprechend vorgesehenen Parkplätze befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche.



Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Mölln.

Im Sinne einer örtlichen Nachspeisung des Grundwassers, soll das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf diesen versickern.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das Leitungsnetz der Stadt Mölln entsorgt.

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 – IV 334-166.701.400 – ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

9. Bodenarbeiten

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt / Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.

Die Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

10. Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12.01.2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

11. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 105 entstehen der Stadt Mölln Kosten (Erschließung) von ca. 330.000 €.



12. Beschluss

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 105 am 15.04.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.



April 2014

Stadt Mölln
Der Bürgermeister
- Stadtbauamt -



BEIBLATT ZUR BEGRÜNDUNG

12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 durch Berichtigung



Übersichtsplan M 1 : 2500 mit Darstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den dargestellten Bereich von einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz in eine Wohnbaufläche (W) geändert.