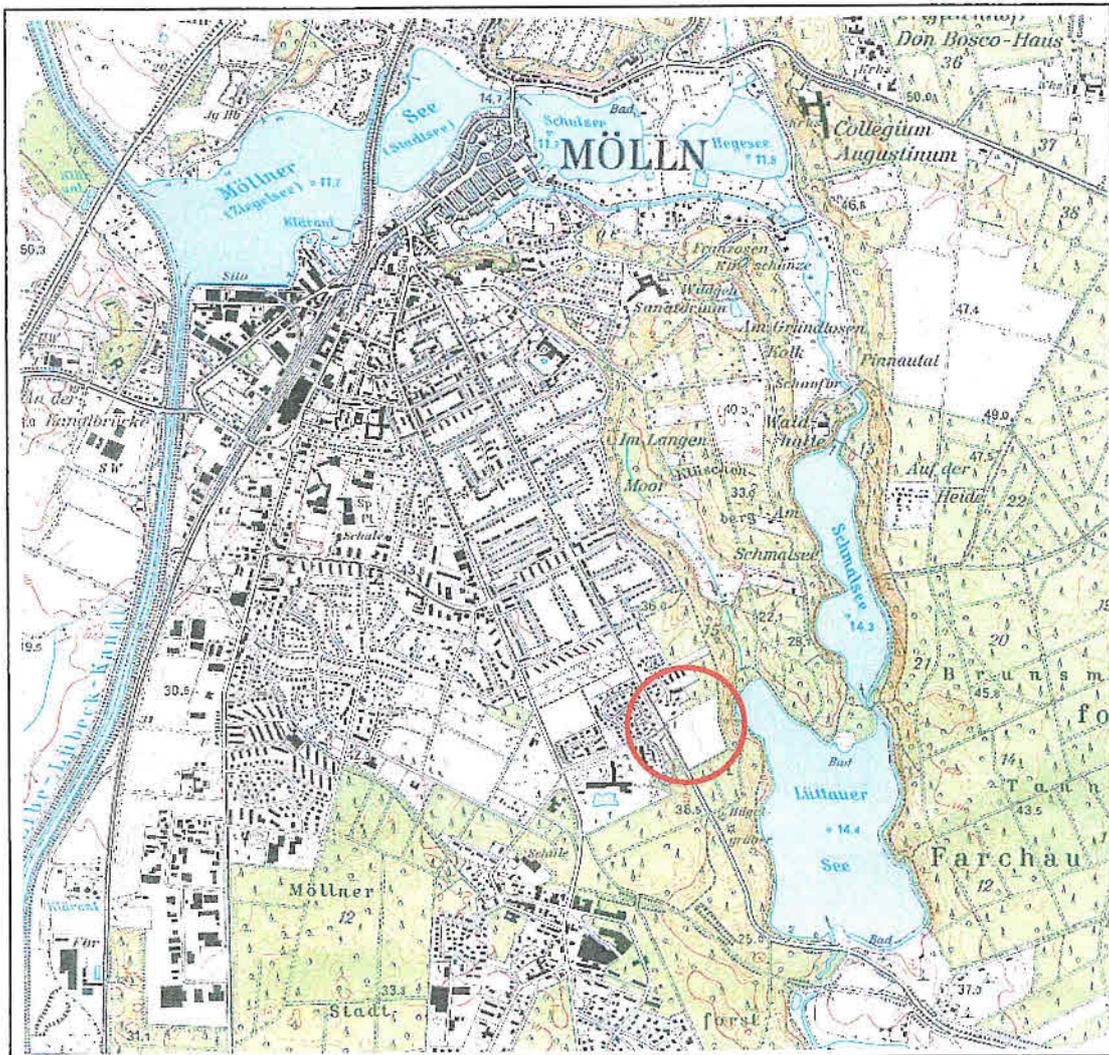




**Begründung**  
zur  
**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88**  
der  
**Stadt Mölln**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

**für das Gebiet am Gudower Weg, südöstlich Ittisstieg**



Maßstab 1 : 25.000



## 1. RECHTSGRUNDLAGE

Die Bebauungsplanänderung wird im Maßstab 1:1.000 gemäß §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB aufgestellt. Sie entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln, in dem Wohnbauflächen dargestellt sind.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung (LBO).

## 2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet befindet sich rd. 2,5 km südlich der Möllner Altstadt, im Südosten des Stadtgebiets. Es wird im Westen durch die Straße Am Lüttauer See, im Osten durch eine Ausgleichsfläche sowie im Norden und Süden durch Wald begrenzt. Es ist über die Straße Am Lüttauer See an den Gudower Weg angebunden.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind zu 80 % bebaut.

- Grundlage der Planzeichnung ist der aktuelle Katasterbestand. Die Flurstücke 28/10 und 28/11 sind bebaut; der Bestand ist nicht dargestellt. Die Zuständigkeit für die Aktualisierung des Kartenwerkes liegt beim Katasteramt. -

## 3. PLANUNGSANLASS UND -INHALT

Der Plangeltungsbereich ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Mölln.

Die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs sind mit Ausnahme einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, gänzlich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die bestehenden östlichen Baugrenzen haben einen Abstand von 5,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze. Dies führt bei einzelnen Bauvorhaben zu Einschränkungen, die städtebaulich nicht notwendig sind. Durch die Reduzierung des Abstandes vom 5,0 m auf 3,0 m gewinnt der Bebauungsplan im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken an Flexibilität.

Eine nennenswerte Beeinträchtigung der angrenzenden, freien Landschaft erfolgt nicht. Ebenso ist eine Verdichtung innerhalb des Baugebietes selber nicht zu erwarten, da die festgesetzten Grundflächenzahlen und die Mindestgröße der Grundstücke unverändert bleiben.

Vor diesem Hintergrund hat der Bauausschuss der Stadt Mölln beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 einzuleiten.

## 4. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Zum Bebauungsplan Nr. 88 ist ein grünordnerischer Fachbeitrag erstellt worden, auf den hiermit verwiesen wird. Im Zuge der 1. Änderung ist eine erneute grünordnerische Betrachtung nicht erforderlich, da die Größe des festgesetzten Wohngebietes sowie die Nutzungsziffern unverändert bleiben; zusätzliche Eingriffe werden insofern nicht vorbereitet.

Zwischen der östlichen Baugrenze und dem Knickfuß des innerhalb der östlich anschließenden Ausgleichsfläche angelegten Knicks verbleibt ein Abstand von 6,0 m.



#### 4.1 WALDSCHUTZSTREIFEN - nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB

Im Norden und Süden direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wald.

Gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist es verboten, in einem Abstand von weniger als 30 m zum Wald (Waldschutzstreifen) Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB durchzuführen. Genehmigungs- und anzeigenfreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung sind nach § 24 Absatz 2 LWaldG mit Ausnahme von Gebäuden zulässig.

Im Norden des Plangebietes wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans die Unterschreitung des Waldabstandes um 10,0 m gemäß § 24 (2) LWaldG zugelassen.

### 5. UMWELTBERICHT

#### 1 Einleitung

##### 1a. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

###### **Angaben zum Standort**

Der Plangeltungsraum hat eine Größe von ca. 0,71 ha. Er ist ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 88 und umfasst die östliche, als Wohnbaufläche festgesetzte, Grundstücksreihe. Er wird begrenzt durch die Erschließungsstraße im Westen, die Ausgleichsfläche im Osten sowie Wald im Norden und Süden.

Der Planungsraum ist derzeit zu rd. 80 % mit Einfamilienhäusern bebaut. Die wohnbaulich genutzten Grundstücke sind gärtnerisch gestaltet.

###### **Art des Vorhabens und Beschreibung der Festsetzungen**

Planungsziel ist es, die festgesetzte östliche Baugrenze um 2,0 m, in Richtung Osten zu verschieben. Dadurch reduziert sich der Grenzabstand in Richtung Osten von 5,0 m auf 3,0 m.

Die städtebauliche Konzeption des Ursprungsplans wird durch diese Änderung nicht berührt. Die Größe der als Wohngebiet (WA) festgesetzten Fläche bleibt unverändert; die Nutzungsziffern sowie die textlichen Festsetzungen bleiben unberührt.

###### **Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die Vergrößerung der Baufenster ermöglicht es, die Gebäude 2,0 m weiter östlich zu errichten, dies kommt den im Idealfall im Süden und Westen angeordneten Gärten zugute. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. 0,3 bleibt unverändert; es erfolgt somit keine zusätzliche Versiegelung.

##### 1b. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

###### **Fachgesetze und Fachplanungen**

Fachgesetze wie das Bundes- sowie das Landesnaturschutzgesetz und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich sind darüber hinaus die Vorgaben des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Mölln.

Im Hinblick auf den Schallschutz sind die entsprechenden Lärmschutzverordnungen, insbesondere die DIN 18005, des Bundesimmissionsschutzgesetzes anzuwenden.

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans wurde den naturschutzrechtlichen Belangen - wie unter Ziffer 4 dargestellt - durch die Erarbeitung eines Grünordnerischer Fachbeitrages und den Belangen des Immissionsschutzes durch die Erarbeitung einer Schallschutz-



untersuchung Rechnung getragen. Infolge der Inhalte der 1. Änderung ergibt sich kein Überarbeitungserfordernis.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Nutzungszustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

#### **2a. 1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen können infolge der Planung visuelle Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes entstehen. Zudem können Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion von Bedeutung sein

##### ***Bestand und Bewertung***

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Planungsraumes ist aufgrund des direkten Anschlusses an die freie Landschaft und den Wald sowie des mittelbar angrenzenden Lüttauer Sees als hoch einzustufen.

Die Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereichs sind bis auf 2 Grundstücke mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Bebauung wird von der Knickanlage innerhalb der Ausgleichsfläche, direkt östlich des Geltungsbereiches, nach Osten zur Landschaft abgegrenzt, so dass eine Erweiterung der Baufenster um 2,0 m in Richtung der freien Landschaft kaum zu erkennen ist.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

#### **2a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

##### ***Bestand und Bewertung***

Das Änderungsgebiet umfasst eine Grundstücksreihe mit 9 Grundstücken. Davon sind 7 bereits bebaut; die Gärten sind weitestgehend angelegt. Die noch unbebauten Grundstücke stellen sich derzeit als Wiese dar.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,25 bleiben im Vergleich zum Ursprungsplan unverändert; der Versiegelungsgrad bleibt konstant. Die Erweiterung der Baufenster hat keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Auswirkungen auf angrenzende Fläche:

Durch die Erweiterung der Baufenster um 2,0 m in Richtung Osten wird der Abstand zum bestehenden, östlich gelegenen Knick reduziert. Baukörper können jetzt mit einem Abstand von 6,0 m zum Knickfuß - im Ursprungsplan betrug der Abstand 8,0 m - errichtet werden.



Die Reduzierung des Abstandes zum Knick könnte zu einer Beeinträchtigung des Knicks durch u.a. Schattenwurf des Baukörpers führen. Da die meisten Grundstücke bereits bebaut sind, ist diese mögliche Beeinträchtigung minimal bzw. kaum spürbar.

Zum Schutz des Knicks wird festgesetzt, dass bauliche Anlage, auch genehmigungsfreie, außerhalb der östlichen Baugrenze unzulässig sind.

Die 1. Änderung führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

### **2a. 3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Generell erfüllen Böden 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.

#### ***Bestand und Bewertung***

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,25 bleibt unverändert; der Versiegelungsgrad bleibt konstant.

Infolge der Planänderung ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **2a. 4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### ***Bestand und Bewertung***

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Hinweise auf hohe Grundwasserstände in diesem Bereich liegen nicht vor.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 88 führt nicht zu einer erhöhten Versiegelung im Vergleich zum Ursprungsplan. Es ist keine zusätzliche Belastung des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### **2a. 5 Schutzgut Luft und Klima**

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umwelteinwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauungen, abnehmender Luftzirkulation usw. zu erwarten.

#### ***Bestand und Bewertung***

Mit der Planänderung wird mehr Spielraum im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück geschaffen; die Art und Intensität der im Ursprungsplan festgesetzten Nutzung bleibt unverändert. Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen für das Schutzgut Luft/Klima.

### **2a. 6 Schutzgut Landschaft**

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Die Betroffenheit der Landschaft hängt eng mit der Betroffenheit der anderen Schutzgüter zusammen. Auswirkungen entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung und



-inanspruchnahme, auch in Verbindung mit der Errichtung von Baukörpern, die zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt führen.

### ***Bestand und Bewertung***

Infolge der Vergrößerung der Baufenster in östliche Richtung, können die Gebäude um 2,0 m weiter im Osten errichtet werden. Der Abstand zur angrenzenden Ausgleichsfläche wird reduziert. Dies könnte zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Da bereits 7 der 9 Grundstücke bebaut sind, wird sich diese Beeinträchtigung durch die Neubauten kaum wahrnehmbar auswirken. Die Errichtung von Nebengebäuden auf den bebauten Grundstücken ist durch die Nutzungsziffern reglementiert.

Um die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes gering zu halten, wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen außerhalb der östlichen Baugrenze nicht zulässig sind.

Mit erhöhten Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist nicht zu rechnen.

### **2a. 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

### ***Bestand und Bewertung***

Innerhalb des Plangebiets sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Beeinträchtigungen sind somit nicht gegeben.

### **2a. 8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Verstärkung der im Ursprungsplan dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind nicht zu erwarten.

### **2a. 9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und betriebsbedingt. Baubedingte Auswirkungen entstehen durch den Baustellenbetrieb nur in Zeiten der Bauphase, anlagenbedingte Einflüsse betreffen den Zustand nach dem Bau durch das Vorhandensein der Gebäude, betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Nutzung der baulichen Anlagen, die im vorliegenden Fall die Wohnnutzung betreffen.

Die 1. Änderung führt zu keiner Verstärkung bzw. keinen zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Vergleich zum Ursprungsplan. Die Änderung beinhaltet lediglich die Vergrößerung der Baufenster; die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unverändert.

## **2b. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **2b. 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Realisierung der Planinhalte der 1. Änderung führt gemäß Ziffer 2a. zu keinen stärkeren bzw. neuen erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum Ursprungsplan.



## **2b. 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine umweltrelevanten Auswirkungen, da die Größe des Baugebietes sowie die Nutzungsziffern konstant bleiben.

## **2c. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch eine bauliche Inanspruchnahme zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Infolge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 erhöhen sich die Eingriffe in Natur und Landschaft im Vergleich zum Ursprungsplan nicht; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die im Text (Teil B), Ziffer 1.5, getroffene Festsetzung wird sichergestellt, dass der Abstand von 6,0 m zum Knickfuß des östlich angrenzenden Knicks nicht durch bauliche Anlagen unterschritten werden kann.

### **2c. 1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich allgemeiner umweltbezogener Zielvorstellungen keine Anforderungen. Die Planung hat keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen der betrachteten Schutzgüter zur Folge.

### **2d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten können im Hinblick auf die Zielsetzung, mehr Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken zu erreichen, an dieser Stelle nicht zu Tragen kommen.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3a. 1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet.

### **3a. 2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umweltüberwachung konzentriert sich im Allgemeinen auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

Die Umsetzung der Planungsinhalte der hier in Rede stehenden 1. Änderung führt nicht zu nennenswerten Umweltauswirkungen, wohl aber die Nichtbeachtung der getroffenen Festsetzungen, insbesondere bezüglich der angrenzenden Ausgleichsfläche.

Die Überwachung erfolgt entsprechend der des Ursprungsplans in Form einer Ortsbesichtigung: Erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren. Darüber hinaus sind die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB gefordert, die Stadt zu unterrichten, sofern die Durchführung des Bebauungsplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

### **3a. 3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen des Umweltberichtes werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.



So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.  
Bei Durchführung der vorliegenden Planung kommt es voraussichtlich zu keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

## 6. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist voll erschlossen.

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung wird über das bestehende Versorgungsnetz seitens der Vereinigten Stadtwerke Mölln GmbH geleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen mit Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Mölln.

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Die Regenentwässerung der öffentlichen Flächen erfolgt durch offene Rinnen und Gräben, im Anschluss an das im Osten des Plangebiets liegende Regenrückhaltebecken.

## 7. KOSTEN

Infolge der Planänderung entstehen keine Kosten für die Stadt.

## 8. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 am 18.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Mölln, 02.02.2009



Bürgermeister