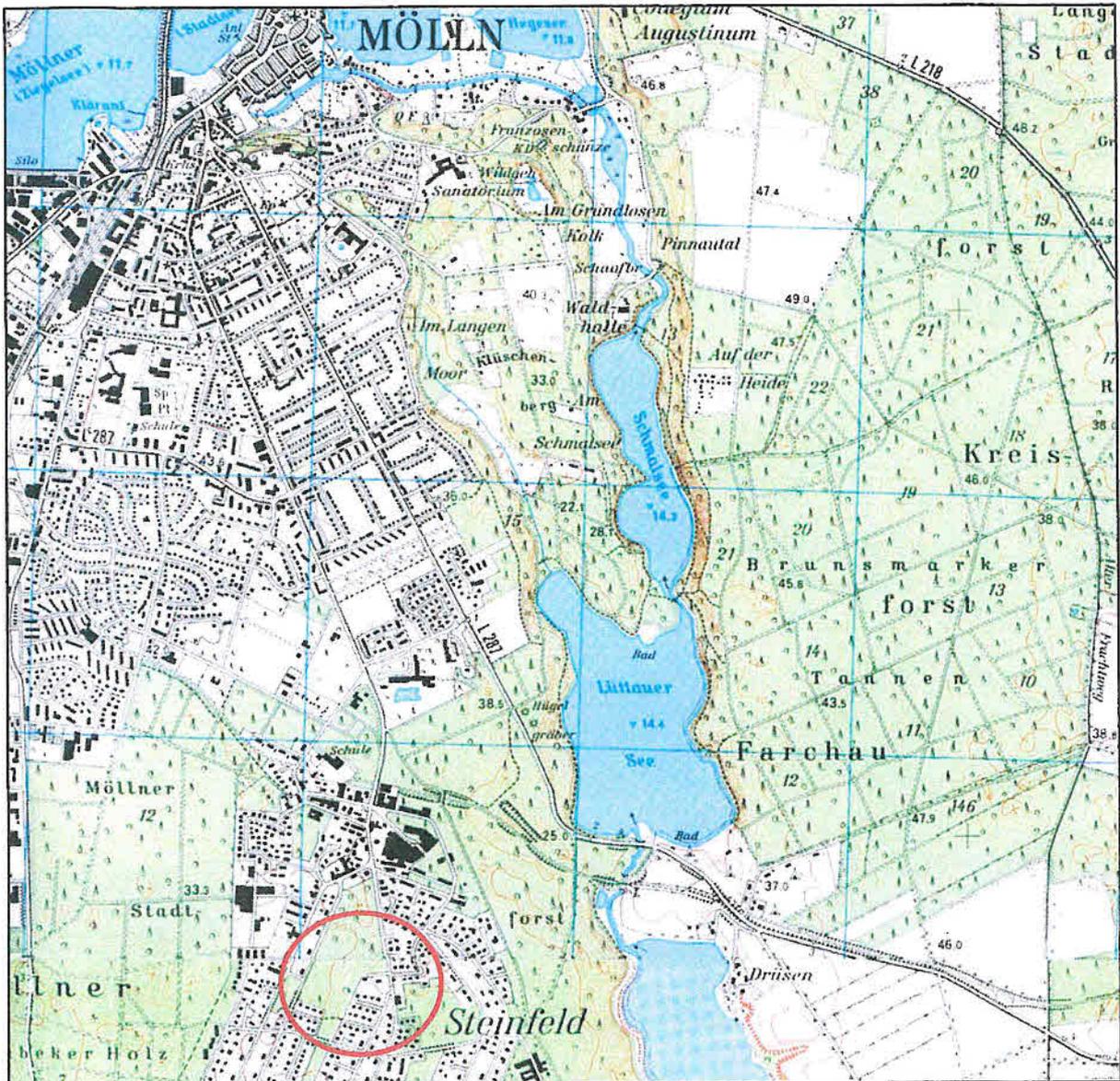




**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 96 der Stadt Mölln**

**für das Gebiet
nördlich des Goldkäferwegs, östlich und südlich des Waldes, westlich der
Königsberger Straße**





INHALT

1. Planungsrechtliche Grundlagen
2. Lage und Bestand des Plangebiets
3. Planungsanlass/-ziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Artenschutz
8. Immissionsschutz
9. Verkehrserschließung
10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
11. Kosten
12. Beschluss



1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 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 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt geänderten Fassung.

2. LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet ist ca. 1,07 ha groß und liegt ca. 3,5 km südlich der Altstadt zentral in der sogenannten Waldstadt.

Im Planbereich befindet sich derzeit eine kirchliche Einrichtung, die aus dem Gemeindezentrum „Martin-Luther-Haus“ mit Kindertagesstätte, dem Pastorat sowie einem Glockenturm besteht.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Königsberger Straße über einen an der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufenden befestigten Weg.

Südlich der bebauten Fläche schließt eine mit Wald bestandene Fläche an.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden durch Wald begrenzt. Dieser Wald ist eine der größeren zusammenhängenden Waldflächen, die die Möllner Waldstadt prägen.

Südlich sowie östlich der Königsberger Straße schließt eine Wohnbebauung, überwiegend in Form von Einzelhäusern, an.

3. PLANUNGSANLASS/-ZIEL

Die Kirche wird die Nutzung ihrer Gebäude - mit Ausnahme des Glockenturms aufgeben - und diese abreißen; lediglich der Kindergarten wird an diesem Standort in einem Neubau weiterbetrieben werden. Darüber hinaus soll eine wohnbauliche Nutzung erfolgen.

Die südliche gelegene Waldfläche wird zugunsten der wohnbaulichen Entwicklung aufgegeben. Ohne Einbeziehung dieser Fläche wäre die Belichtung der zukünftigen Grundstücke eingeschränkt. Infolge der Berücksichtigung des Waldschutzstreifens (§ 24 LWaldG) hätten zudem nur wenige, aber sehr tiefe Grundstücke geschaffen werden können.

Die bauliche Entwicklung Möllns ist aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten begrenzt, insofern sind die Möglichkeiten der Nachverdichtung weitestgehend auszuschöpfen.

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 16.08.2007 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 einzuleiten.

Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 96 wird parallel zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.



4. PLANUNGSINHALT

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird neben der Festsetzung der zur Erschließung notwendigen Verkehrsflächen sowie des Regenrückhaltebeckens als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gemäß § 1 (6) BauNVO werden alle in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Plangebiet sind nicht genehmigungsfähig.

Der geplante Kindergarten soll im Südosten des Plangebiets errichtet werden. Nördlich und westlich können maximal 8 Wohngebäude entstehen. In Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten, in Doppelhäusern je Haushälfte je 1 Wohneinheit zulässig. Damit soll eine verdichtete, siedlungsuntypische Bebauung und Nutzung ausgeschlossen werden.

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bei offener zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung orientiert sich an dem umgebenden Bestand.

Um eine Anpassung der neuen Bebauung an den umgebenden Bestand zu gewährleisten, sind gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Die Sockelhöhe der Gebäude darf maximal 0,5 m bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie betragen. Als Dachformen sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 15° - 45° zulässig; der Maß der Dachaufbauten ist beschränkt. Die Farbe der Dacheindeckung ist auf die Töne rot/rotbraun und anthrazit entsprechend der Umgebung beschränkt. Die Installation von Solaranlagen auf den Dächern ist uneingeschränkt möglich.

Die Fassaden sind in Ziegelmauerwerk oder Verblendputz zu gestalten.

Die Gestaltung des Kindergartens kann abweichend von den o.g. Festsetzungen erfolgen.

Zur innergebietslichen Durchgrünung sind auf den Grundstücken Baumpflanzungen vorgesehen. Parallel zur Königsberger Straße und zum Tilsiter Weg ist eine Hecke anzulegen. Die Außenfläche des Kindergartens sowie der Bereich des Regenrückhaltebeckens sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu gestalten. Die Arten, Qualität und Pflege der Pflanzungen sind dem als Anlage beigefügten grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Im Norden und Westen des Plangebiets ist gemäß § 9 (6) BauGB in Verbindung mit § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) der sogenannte Waldschutzstreifen übernommen worden. Dieser Bereich ist gemäß § 24 Landeswaldgesetz gänzlich von Gebäuden frei zu halten.

5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Waldschutzstreifen

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zur Rodung des im Plangebiet vorhandenen Waldes. Die Forstbehörde Süd des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 13.06.2008 die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) forstbehördlicherseits in Aussicht gestellt. Die zuständige Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 04.07.2008 gemäß § 9 (2) LWaldG das Einvernehmen zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt.

Gemäß § 24 LWaldG ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldschutzstreifen) durchzuführen. Die Forstbehörde hat mit o.g. Schreiben die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes als



gegeben angesehen und das Einvernehmen zur Unterschreitung um 10 m zum westlich und nördlich angrenzenden Wald in Aussicht gestellt.

Die vorgesehenen Stellplätze auf den Grundstücken, sowie im Straßenraum sind unverriegelt oder teilverriegelt auszuführen, z.B. mit wassergebundenem Material oder großfugigem Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine o. ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagwasser gewährleistet bleibt.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen (Externer Ausgleich)

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die infolge der Planung ermöglichten und im grünordnerischen Fachbeitrag ermittelten Eingriffe zu kompensieren.

Der Ausgleich (4.289 m²) wird außerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche (3.948 m²) des Flurstücks 42, Flur 9 der Gemarkung Mölln sowie auf einer Teilfläche (341 m²) des Flurstücks 18, Flur 12 der Gemarkung Grambek erfolgen.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der sogenannten Waldstadt im Süden des Stadtgebietes von Mölln, westlich der Königsberger Straße gelegen, nördlich an die vorhandene Bebauung des Goldkäferweges anschließend.

Er umfasst das ehemalige Kirchenzentrum „Martin-Luther-Haus“ mit Kindertagesstätte, Pastorat und Glockenturm sowie der zwischen der südlich angrenzenden Bebauung am Goldkäfer Weg und dem Kirchenzentrum vorhanden kleine Waldfläche.

Die Nutzung des Kirchenzentrums ist derzeit bis auf den Betrieb der Kindertagesstätte eingestellt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Gemäß der Vorgaben des § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt bzw. Gemeinde u.a. durch eine Nachverdichtung zu nutzen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der vorliegenden Planung wird der Plangeltungsraum neu geordnet: Nach Abriss der bestehenden Bebauung wird der Neubau der derzeit dort vorhandenen Kindertagesstätte ermöglicht. Darüber hinaus erfolgt - unter Einbeziehung der Waldfläche - eine in Maß und Gestaltung dem umgebenden baulichen Bestand angepasste Nachverdichtung in Form einer Wohnbebauung.

Das Plangebiet wird gänzlich als Wohnbaufläche dargestellt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,07 ha. Gut 30 % der Fläche sind aufgrund der bisherigen Nutzung bebaut bzw. versiegelt, die restlichen Flächen werden als Frei-/Gartenflächen genutzt bzw. sind Wald. Infolge der Darstellung einer Wohnbaufläche soll eine moderate Nachverdichtung erfolgen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Zuge der



verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung festgesetzt.

6.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Das Bundesnatur- und Bundesbodenschutzgesetz sowie das Landesnaturschutz- und Landeswaldgesetz des Landes Schleswig-Holstein bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich sind darüber hinaus die Vorgaben des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Mölln.

Außerdem sind für die Überprüfung von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Straßenverkehr sowie die vorhandenen Grundstücksnutzungen die entsprechenden Lärmschutzverordnungen, insbesondere die DIN 18005, des Bundesimmissionsschutzgesetzes anzuwenden.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 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.

6.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Mensch können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

Bestand und Bewertung

Wie unter Ziffer 6.1.1 beschrieben, besteht das Plangebiet aus (teil-)versiegelten, gärtnerisch genutzten sowie bewaldeten Flächen. Östlich und südlich des Plangebietes grenzen bebaute Gebiete, westlich und nördlich schließt Wald an.

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWL) Herzogtum Lauenburg GmbH. Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss des Gebietes an die Kläranlage der Stadt Mölln gesichert.

Eine Lärmbeeinträchtigung durch den Verkehr der Königsberger Straße (Tempo-30-Zone) sowie des Tilsiter Weges (verkehrsberuhigter Bereich) ist nicht zu erwarten.

Der Plangeltungsbereich wird von keinen weiteren Immissionen direkt beeinträchtigt.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Raumes ist aufgrund der Bestandssituation als mittel einzustufen. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

6.2.1.2 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

Die Außenanlage des Kirchenzentrums besteht aus dem Spielplatz der ehemaligen Kindertagesstätte mit u.a. einer großen Sandfläche, sowie aus Rasenflächen und Gehölzflächen mit verschiedenen Ziergehölzen. Außerdem gehören gepflasterte Zuwegungen und Terrassen sowie eine wassergebundene Parkfläche dazu. Insgesamt sind knapp 3.000 m² Fläche durch die Gebäude und befestigten Nebenflächen schon versiegelt. Die Fläche ist ohne größere Bedeutung für den Naturschutz.

Südlich und westlich der bebauten Fläche liegt ein ca. 30 bis 40 m breiter - hierbei wird auch der Bestand auf der Fläche für Gemeinbedarf und nicht nur die als Wald dargestellte Fläche betrachtet - Waldrand. Der Wald ist ein Eichen-Buchenwald und besteht hauptsächlich aus Rotbuchen mit einem Stammdurchmesser bis zu 70 cm sowie vereinzelt aus Stieleichen und Birken. Die Birken und Eichen wachsen hauptsächlich im östlichen Bereich, während im westlichen Bereich fast nur Buchen vorhanden sind. Hier, sowie in dem westlich angrenzenden Waldbereich ist der Wald als „Hallen-Wald“ mit wenig Unterwuchs ausgebildet.

Die Fläche ist als naturnahes und vielgestaltiges Ökosystem eine Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Die gesamte Waldfläche innerhalb des Plangebietes wird infolge der Planung gerodet werden (siehe: Ziffer 5)

Die natürliche Bodenfunktion als vielfältiger Lebensraum für Tiere wird durch die Versiegelung entzogen. Im Waldbereich wird zusätzlich die sehr reiche und wertvolle Funktion als Waldboden, durch die Gartengestaltung mit Bodenaustausch etc., entzogen.

Die Waldfläche mit teilweise älteren Bäumen, bietet mit ihrer Vielfältigkeit Habitat für verschiedene Vogelarten, sowie für u.a. Fledermäuse, Rot- und Schwarzwild, div. Kleintiere und Insekten

Bewertung

In den Gehölzen können diverse Gehölzbrüter, fast ausschließlich Freibrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. Für Höhlenbrüter sind im Planbereich kaum geeignete Strukturen vorhanden, es sind lediglich Astlöcher vorhanden. Hier können je nachdem kleine Arten wie Kleiber nicht ausgeschlossen werden. Für Bodenbrüter sind in geringem Umfang geeignete Brutplätze vorhanden, der Großteil der Gehölze (Wald) weist jedoch eine gering ausgeprägte Strauch- und Krautschicht auf. Die im Planbereich vorhandenen Gebäude weisen keine Nistplätze für Vogelarten passender Strukturen auf. Streng geschützte Arten sind im Planbereich nicht direkt zu erwarten, können jedoch im angrenzenden Wald vorkommen.

Hier können weitere Arten wie Höhlenbrüter (u.a. Spechte), Eulen oder Greifvögel vorkommen. Dort sind auch Vorkommen streng geschützter Arten wie z.B. Mäusebussard möglich.

An selteneren Arten sind Vorkommen von Bluthänfling und Feldsperling möglich (RL V).

Arten des Anhangs I der VSRL sind im Planbereich nicht zu erwarten, im angrenzenden Waldgebiet könnte allerdings der Mittelspecht vorkommen.

Im Planbereich befinden sich einige Bäume mit Astlöchern, die von Fledermäusen als Tagesquartiere genutzt werden könnten. Aufgrund ihrer geringen Größe sind die Höhlungen jedoch für Wochenstuben oder Winterquartieren ungeeignet.

Bei den Flachdachbauten ist nicht mit Fledermausquartieren zu rechnen, da bei der Begehung keine geeigneten Strukturen gefunden wurden.

Vorkommen an Tagesquartieren von Fledermäusen können im Glockenturm dagegen nicht ausgeschlossen werden.

Weitere europäisch geschützte Arten sind im Planbereich nicht zu erwarten.



An besonders geschützten Arten könnten z.B. die Waldeidechse oder Laufkäfer der Gattung Carabus vorkommen.

Die Planung führt zum Abbruch von Gebäuden und zur Entfernung von Wald und Sträuchern.

Durch die Entfernung von Lebensraumstrukturen werden wenige potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen und Gehölzbrutvögeln entfernt. Im Hinblick auf die potenziellen Quartiere der Fledermäuse kann - wenn der Glockenturm abgerissen werden sollte - durch vorgezogene Maßnahmen (Nistkästen/Quartiere) ein Teilersatz geschaffen werden.

Für die größere entfallende Gehölzfläche ist der Verlust von Revieren der Waldvögel anzunehmen. Das zuständige Landesamt für Natur und Umwelt hat mit Schreiben vom 29.10.2008 erklärt, dass für diesen Eingriff keine besondere artenschutzrechtliche Genehmigung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendig ist, sofern - wie seitens der Forstbehörde Süd geplant - eine Wiederaufforstung an anderer Stelle im Kreisgebiet erfolgt (§ 42 (5) BNatSchG).

Insgesamt ist mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.2.1.3 Schutzgut Boden

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

Ein Teil der Fläche ist durch das Kirchenzentrum schon versiegelt. Die Überplanung dieser Fläche und der Waldfläche führt aber zu einer zusätzlichen Versiegelung der Flächen. Dafür ist Ausgleich für die Beeinträchtigungen das Schutzgut Boden zu leisten.

Die Fläche des Plangebietes gehört zum Grambeker Sander, einem ursprünglich sandigen Standort. Das sind überwiegende Sande unterschiedlicher Fraktionierung mit schwachen Lehnteilen. Der Nährstoffgehalt ist gering. Die typischen Böden der Sander bzw. sandigen Grundmoränen ist podsolige Braunerde bis Braunerde-Podsole.

Der unbedeckte Sand, z.T. kiesiger Sand, weist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Winderosion auf. Der Grambeker Sander wurde von subglazialen Schmelzwasser aufgeschüttet und zeigt heute eine wellige Oberflächenform mit zahlreichen abflusslosen Mulden.

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. Außerdem sind sie Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln.

Bewertung

Durch die Planung kommt es zu Flächenversiegelungen, sowie zu Flächeninanspruchnahme und Verdichtung von Boden. Die natürliche Bodenstrukturen sowie Bodenfauna und -flora werden durch Bodenauf- und Bodenabtrag und Flächenversiegelung auf Dauer gestört. Dieser Eingriff in den Bodenhaushalt fordert eine flächenhafte Kompensation.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist daher zu rechnen.

6.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende 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.



Unter normalen Umständen (unversiegelte Böden) versickert der größte Teil des Niederschlags im Boden. Ein Teil trägt zur Grundwasserneubildung bei, ein Teil wird durch Transpiration und Evaporation wieder an die Atmosphäre abgegeben. Die Fläche hat eine hohe Bedeutung für die Grundwasserbildung. Auch die Faktoren Grundwasserstand, Hangneigung und Bodenbedeckung sind wesentliche Einflussfaktoren für die Grundwasserbildung.

6.2.1.5 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

Die kleinklimatische Situation der überplanten Baufläche ist durch ein Siedlungsklima geprägt. Erhebliche Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation sind daher nicht zu beobachten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Versiegelung, Überbauung, Verkehrsimmissionen und Heizanlagen durch das Plangebiet sind aufgrund seiner in Bezug auf das vorliegende Schutzgut geringen Größe nicht zu erwarten.

6.2.1.6 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.

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild ist zum einen durch die südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauungen und zum anderen durch die westlich und nördlich angrenzenden Waldflächen geprägt.

Das Landschaftsbild hängt eng mit den anderen Schutzgütern 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.

Außerdem führt die Waldrodung zu einem Verlust von Naturnähe, Eigenart und Vielfalt. Mit Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

6.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bestand und Bewertung

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

6.2.1.8 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 bereits dargestellten erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zu neuen Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, sind nicht zu erwarten.

6.2.1.9 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.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sowohl durch die Anlage selber, durch die Bauten und deren Betrieb.

Der Verlust der Waldfläche, die Errichtung der baulichen Anlagen sowie Lager- und Fahrflächen in unmittelbarer Nähe zum Wald können diesen in seiner ökologischen Funktionsfähigkeit beeinflussen.

Betriebsbedingte Störungen ergeben sich im Rahmen der Wohnnutzung und Kindertagesstättenutzung, durch den Aufenthalt im Freien und den damit verbundenen, auf das o.g. Schutzgut bezogenen optischen und lärmtechnischen Einflüssen.

Das geplante Vorhaben besitzt für das Schutzgut Boden bau- und anlagenbedingte mögliche erhebliche Umweltauswirkungen.

Durch den Bau der Häuser ergeben sich z.B. durch das Einbringen von standortfremden Material für die Herstellung von bebauungsfähigem Untergrund, die Schaffung von Baustraßen und Zwischenlagerflächen erhebliche Beeinträchtigungen des o.g. Schutzgutes. Die anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Vollversiegelungen von Flächen durch die Standorte der baulichen Anlagen sowie Voll- und Teilversiegelungen von z.B. Terrassen- und Fahrflächen.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich anlagen- und betriebsbedingt. Die anlagenbedingte Beeinflussung besteht durch die Anordnung der Gebäude auf der Fläche.

Betriebsbedingt ist durch die Wohnnutzung ein erhöhtes die Umwelt beeinflussendes Verkehrs- und Personenaufkommen zu erwarten.

Nachfolgend wird die Abschätzung des Auftretens von erheblichen Umweltauswirkungen in einer Übersicht schutzbezogen dargestellt:

| Schutzgut | Auftreten der Erheblichkeit |
|-----------------------|-----------------------------|
| Mensch | - |
| Tiere und Pflanzen | möglich |
| Boden | möglich |
| Wasser | - |
| Luft und Klima | - |
| Landschaft | möglich |
| Kultur- und Sachgüter | - |
| Wechselwirkungen | - |

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen



6.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 6.2.1 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung könnten durch die Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft mit allen Schutzgütern und deren Wechselwirkungen betreffende erhebliche Verbesserungen gerechnet werden.

6.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung würde der Bereich der derzeit nicht überbauten Flächen weiterhin als Wald bestehen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung des Siedlungsteils würde auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 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 gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste sind durch Aufwertung von Teilfläche soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Diese planerische Umsetzung erfolgt im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

6.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Boden und Landschaft.

6.2.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Rodung der Waldfläche (ein Teilbereich eines örtlichen Biotopverbundsystems) wird potentieller Lebensraum für standortgeeignete Pflanzen und Tiere wegfallen, dafür sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt (siehe Ziffer 5 der Begründung).

6.2.3.3 Schutzgut Boden

Bei Inanspruchnahme des geplanten Baugebiets entsteht in jedem Fall ein Erfordernis, Flächen für Kompensationsmaßnahmen auszuweisen. Der Umfang wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt (siehe Ziffer 4 der Begründung). Er hängt von der Bebauungsdichte und den im Baugebiet festgesetzten ausgleichswirksamen Maßnahmen ab.



6.2.3.4 Schutzgut Landschaft

Bei der Realisierung der Planung entsteht voraussichtlich ein Kompensationserfordernis. Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt (siehe Ziffer 4 der Begründung).

6.2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der siedlungstechnisch erforderlichen Schaffung eines Wohngebietes an dieser Stelle handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsflächen, was ein Beitrag zur Schonung des naturräumlich wertvollen Außenbereichs leistet. Innerhalb des Stadtgebietes sind auf dem gewählten Standort die im vorliegenden Rahmen geplanten Eingriffe als vergleichsweise gering einzustufen.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet.

6.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

Zum einen handelt es sich um erhebliche Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen gutachterlichen Prognoseentscheidungen beruhen.

Im vorliegenden Fall könnten sich ausschließlich jedoch erhebliche Umweltauswirkungen aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Ein Monitoring erscheint daher nur im Hinblick auf die Kontrolle der Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen sinnvoll.

Diese erfolgt durch die Stadt in Form einer Ortsbesichtigung erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren. Darüber hinaus unterrichten die Behörden bei entsprechender Veranlassung gem. § 4 (3) BauGB die Stadt.

6.3.3 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 erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, des Schutzgutes Boden und des Schutzgutes Landschaft. Die entsprechenden Kompensationserfordernisse werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt.



7. ARTENSCHUTZ

Die Planung führt zum Abbruch von Gebäuden und zur Entfernung von Wald und Sträuchern. Durch die Entfernung von Lebensraumstrukturen werden wenige potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen und Gehölzbrutvögeln - in Bezug auf den Glockenturm möglicherweise - ansonsten tatsächlich entfernt.

Für den Verlust der Fledermausquartiere kann durch vorgezogene Maßnahmen (Nistkästen/Quartiere) ein Teilersatz geschaffen werden.

Bezüglich der größeren entfallenden Gehölzfläche ist der Verlust von Revieren der Waldvögel anzunehmen. Hier kann durch eine Wiederaufforstung innerhalb des Kreisgebietes ein Ausgleich geschaffen werden, so dass gemäß § 42 (5) BNatSchG keine Ausnahmegenehmigung erforderlich ist.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet grenzt im Osten - getrennt durch die Königsberger Straße - und im Süden an bestehende Wohnbebauung.

Die Königsberger Straße ist bezüglich ihres Ausbauzustandes dem planerischen Netzwerk entsprechend dimensioniert. Die für Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß DIN 18005 geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden auf dieser Grundlage eingehalten.

Im Hinblick auf den geplanten Kindergarten wurde untersucht, ob die vorhandene und geplante Wohnbebauung durch die Nutzung der dazugehörigen Außenspielfläche (Lärm) beeinträchtigt werden könnte. Der Gutachter kommt zudem Schluss, dass der geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Wohngebiete eingehalten wird, sofern die Spielfläche im Südwesten des Gebäudes angelegt wird.

9. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die Königsberger Straße Richtung Westen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets.

Die Erschließungsstraße wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut und entsprechend beschildert.

Der Ausbau ist entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325/326) und der dazu ergangenen Erlasse vorzunehmen.

Der Parkraumbedarf wird in angemessener Weise berücksichtigt.

10. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzungen voll erschlossen: Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Mölln.

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird über das im Nordwesten festgesetzte Regenwasserrückhalte-/versickerungsbecken vorgenommen.

Es ist festgesetzt, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf diesen zu versickern hat.

Das Schmutzwasser wird durch den Anschluss an die Leitung in der Königsberger Straße beseitigt.

Die Abfallentsorgung wird gemäß Satzung seitens Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg GmbH durchgeführt.



Neue Strom- und Gasanschlüsse können ebenfalls über die vorhandenen Leitungen in der Verkehrsfläche erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com (Büro PTI 12, Bei St. Petri 4, 23909 Ratzeburg, Tel. 04541/800751) so früh wie möglich mitzuteilen.

11. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 96 entstehen der Stadt Mölln keine Kosten.

12. BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 96 am 18.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Mölln, 25.02.2009




.....
Bürgermeister