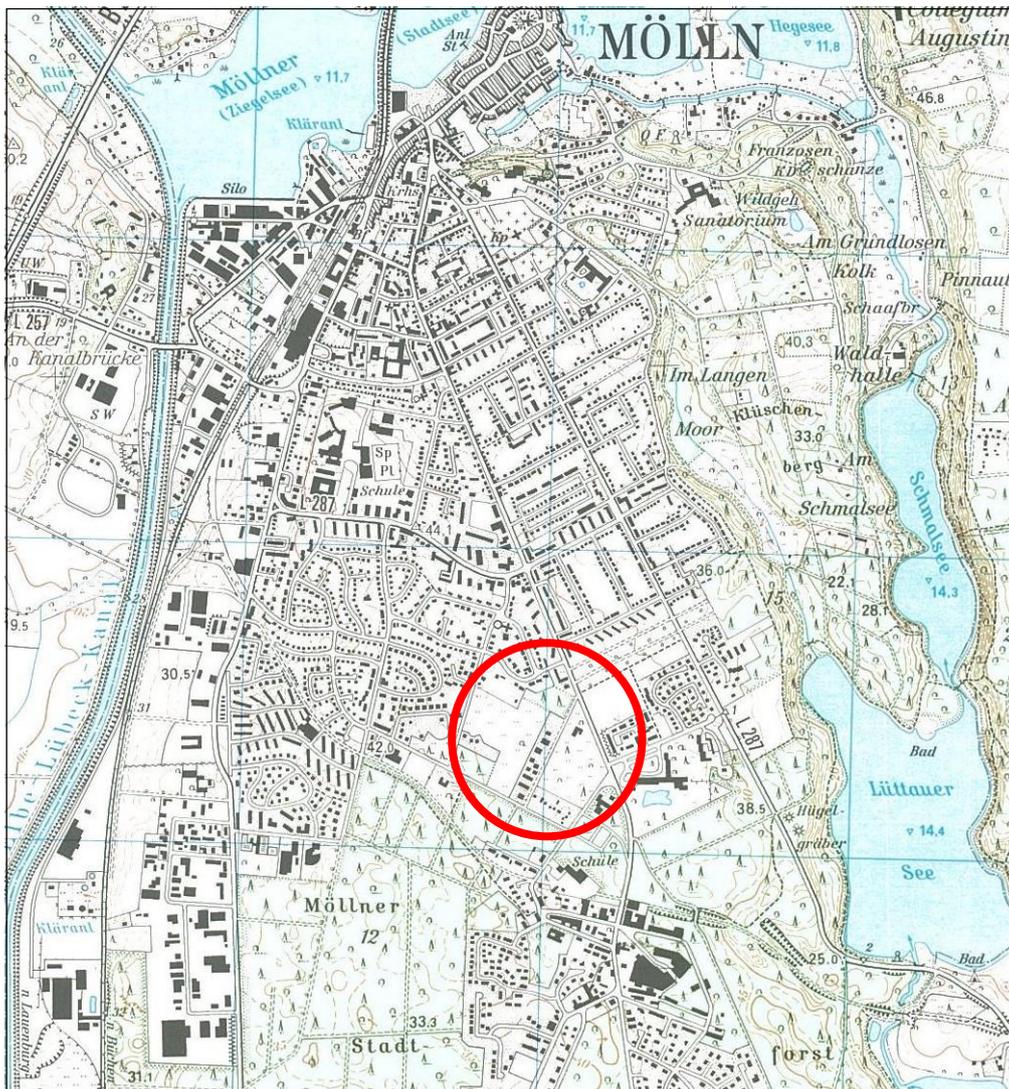


Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln

für das Gebiet

westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und
östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der
Wittenburger Straße



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



1 PLANUNGSZIELE

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 ist die Ausweisung eines Wohngebietes einschließlich der dafür erforderlichen Verkehrsflächen.

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 17.03.2017 bis zum 17.04.2017 in Form eines Aushanges durchgeführt.

Es wurden folgende umweltrelevante Fachgutachten erstellt:

- Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 114; BBS Büro Greuner-Pönicke; 30.01.2018 und Erfassung der Fledermäuse, Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln „Immenstelle“; Dipl. Biol. Nora Wuttke, 05.10.2017
- Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.07.2017, Ergänzungen 29.11.2018, 14.05.2019
- Erschließung B-Plan 114, Ernst-Barlach-Straße - Baugrunduntersuchung und -beurteilung -; Baukontor Dümcke GmbH; 31.03.2017

Im Rahmen des Umweltberichtes 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.

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen.

Erheblich nachteilige Umwelteinwirkungen werden hier für das Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft erwartet.

Der bei Inanspruchnahme der Flächen erheblich beeinträchtigten Naherholungsfunktion kann durch die Planung entsprechender Straßen- und Wegeverbindungen Rechnung getragen werden. Die Wegeverbindungen betreffen nicht nur das vorliegende Plangebiet, sondern beziehen auch die bestehenden bzw. künftig geplanten Baugebiete mit ein. Es handelt sich dabei nicht nur um Straßenflächen, sondern um fußläufige Verbindungen innerhalb von Grünflächen.

Neben verschiedenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Bau- und Betriebsphase betreffend entsteht bei Inanspruchnahme der Flächen für Standorte der baulichen Anlagen sowie anderer zu versiegelnder Flächen ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Die erforderliche Ersatzfläche kann auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln angerechnet werden.



Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften) sind hier folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Trockenrasenneuanlage

Die als Trockenrasen herzustellende Fläche wurde bereits im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ hergestellt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln.

- Neuaufforstung

Die Fläche wird als Ersatzaufforstung mit einer Größe von 43.876 m² auf den städtischen Flächen Flur 6, Flurstücke 3 und 5, Flur 7, Flurstücke 146/3 und 5 sowie Flur 15, Flurstück 5/1 vorgesehen.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

- Die Fällung von Bäumen ist zwischen dem 01.12. und 28./29.02. durchzuführen (Fledermausschutz).
- Die Beseitigung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation ist zwischen dem 01.09. und 28./29.02. vorzunehmen (Schutz von Brutvögeln der Gehölze).
- Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen dem 01.10. und 28./29.02.

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Brutvögel der Gehölze die Umsetzung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Zur Sicherung der ökologischen Funktion ist hier Gehölzfläche / Wald im Verhältnis 1 : 1,3 an anderer Stelle mit trockenwarmen Gebüsch / Gehölzbeständen zu entwickeln. Die Fläche wird auf die o. g., für die Waldrodung im Verhältnis 1 : 2 neu anzulegende Ersatzwaldfläche angerechnet.

Außerdem sind vor Rodung der Waldflächen an 10 Bäumen im Plangebiet jeweils ein Fledermausersatzquartier sowie ein Vogelnistkasten für Höhlenbrüter anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

Im Hinblick auf das Entstehen von Eingriffen im Sinne des § 14 BNatSchG zahlreiche, gefährdete Insektenarten betreffend können im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung entsprechende als Trockenrasen herzurichtende Fläche im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ angerechnet werden.

Bei Inanspruchnahme des überplanten Bereiches entsteht für die Standorte der baulichen Anlagen u. a. zu versiegelnder Flächen ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Die Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 1783 m². Die erforderliche Ersatzfläche wird mit 1783 Ökopunkten auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln angerechnet.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 25 Laubgehölze westlich der Straße Großer Eschenhorst sowie 7 Laubgehölze östlich der Straße Großer Eschenhorst, 5 Baumneupflanzungen innerhalb der privaten Verkehrsfläche östlich der Straße Großer Eschenhorst, 12 Baumneupflanzungen z. T. in Reihe innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich 3 und 7 Baumneupflanzungen in Reihe innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2 vorgesehen. V. g. Pflanzungen sind als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m² zu betragen. Die zu verwendende Art ist hier Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“ - Klimabaum). Für 4 der im naturnahen Offenlandbereich 3 zu pflanzenden Bäume sind standortheimische Arten (entsprechende Arten aus der Artenliste S. 35) zu verwenden.

Hinzu kommt 1 Baumneupflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Kreuzung Fritz-Reuter-Straße / Ernst-Barlach-Straße). Die Pflanzung ist ebenfalls als Hochstamm mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang auszuführen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m² zu betragen. Die zu verwendende Art ist hier die



Gleditsie (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“ - Klimabaum). Insgesamt werden dadurch im Plangebiet 57 Bäume neu gepflanzt.

Darüber hinaus wurden zu den während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen, planbezogenen Stellungnahmen folgende Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen

Entscheidung der Stadt

Hinweise zu archäologischen Denkmälern

Einarbeitung in Begründung

Hinweise zur Versorgung mit Telekommunikation, Strom, Wasser und Gas sowie zur Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Umsetzung der Hinweise bei der weiteren Planung

Hinweise zur Waldumwandlung; Berücksichtigung des Waldabstandes

Berücksichtigung im Planverfahren

Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben

Keine Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben vorhanden

Konflikte mit den Nachbarn aufgrund der Dimensionierung der geplanten Mehrfamilienhäuser

Konfliktpotenzial wird nicht gesehen

Festschreibung eines Stellplatzes pro Wohneinheit

Einarbeitung in die Planunterlagen

Erfordernis der Verbindung Großer Eschenhorst / Immenstelle

Erfordernis besteht aufgrund der künftigen Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes

Hinweise zum Landschaftsplan

Übernahme in die Begründung

Hinweise zum Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope

Berücksichtigung der Hinweise

Durchführung einer Umweltprüfung einschließlich Abarbeitung der Eingriffsregelung einschl. einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie artenschutzrechtlicher Prüfung

Durchführung einer Umweltprüfung sowie artenschutzrechtlicher Prüfung; Abarbeitung der Eingriffsregelung

Auswirkungen des geplanten Baugebietes auf Plätze in Schulen und Kindertagesstätten

Stabilisierung der Zahlen, aber dadurch kein Erweiterungsbedarf

Überplanung der Offroad-Freizeitfläche

Ersatz im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 113

Abschließende Festsetzung von Grundstückszufahrten

Festsetzung der Grundstückszufahrten



Es lag die Stellungnahme einer privaten Person vor:

Stellungnahme

Erweiterung des Wohngebietes einschließlich des Plangeltungsbereiches in südliche Richtung, um entsprechende Grundstücksgrößen zu schaffen

Entscheidung der Stadt

Berücksichtigung in der Planung

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 14.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit wurden folgende planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen

Entfall der Anpflanzungen im Bereich Immenstelle, da Versorgungstrassen überbaut werden

Auf allen Grundstücken sollte ein Baum gepflanzt werden.

Verstärkte Eingrünung der geplanten Straßen; Lokalisierung der geplanten Pflanzungen

Ergänzung der Begründung um entstehende Kosten

Hinweise zur Ausweisung von verkehrsberuhigten Bereichen

Entscheidung der Stadt

Entfall der Pflanzungen

Pflanzungen erfolgen auf Grundlage der Eingriffsregelung und der Zulässigkeiten des Ursprungsplanes; nicht auf allen Grundstücken müssen Bäume gepflanzt werden

Ergänzung der geplanten Baumpflanzungen; Lokalisierung z. T. in der parallelen Ausführungsplanung

Begründung wird ergänzt

Berücksichtigung der Hinweise

Es lagen folgende Stellungnahmen privater Personen vor:

Stellungnahmen

Verschiebung einer Zufahrt

Lockerung der Fassadengestaltung

Entscheidung der Stadt

Zufahrt wird verschoben

Keine Lockerung der Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der durch die beiden Neubaugebiete (Bebauungspläne Nr. 113 und 114) zunehmenden Verkehrsmengen wurde zur Verbesserung der Anbindung der Straße Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg die alte Anbindung so verschoben, dass eine Kreuzungssituation mit dem künftigen Wohngebiet östlich des Wasserkrüger Weges (Bebauungsplan Nr. 113) entsteht. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes wurde entsprechend erweitert.



Aufgrund u. a. der genannten gegenüber dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorgenommenen inhaltlichen Änderungen der Planung, wurde die Durchführung einer erneuten Beteiligung erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden erneut mit Schreiben vom 07.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit wurden folgende planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen	Entscheidung der Stadt
Nachrichtliche Ergänzung des Waldabstandes	Waldabstand wird nachrichtlich ergänzt
Berücksichtigung der inzwischen durch das LLUR aktualisierten Trockenrasenkartierung	Anpassung der Planunterlagen
Verwendung heimischer Gehölze für die der Eingriffsregelung unterliegenden Baumfällungen	Planunterlagen werden geändert
Ergänzung einer artenschutzrechtlichen Festsetzung	Planunterlagen werden ergänzt

Stellungnahmen privater Personen lagen nicht vor.

Gegenüber dem erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss ergaben sich aus der Abwägung inhaltliche Änderungen und Ergänzungen, die die Durchführung einer weiteren erneuten Beteiligung erforderlich machten.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden erneut mit Schreiben vom 04.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung zu den geänderten und ergänzten Teilen fand in der Zeit vom 12.06.2019 bis 12.07.2019 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belanges sowie Privatpersonen wurden keine wesentlichen planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen mit wesentlichen Inhalten getroffen.

4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Eine Realisierung des Straßenausbaus ist auf der Grundlage des für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 nicht möglich. Aufgrund der inzwischen rechtskräftigen, den v. g. Bebauungsplan zum Teil abdeckenden Bebauungspläne Nr. 99 und 105 ist die Gesamtkonzeption des Ursprungsplanes hinfällig geworden. Geänderte städtebauliche Entwicklungsziele insbesondere im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehene massive Wohnbebauung im Zentrum des Geltungsbereiches entsprechen nicht mehr aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen. Die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen auf der Grundlage der in diesem Plan getroffenen Festsetzungen ist nur schwer möglich. Es handelt sich damit um eine standortgebundene Planung.

Mölln, den 10.10.2019

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister