

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 43

der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg

für das Gebiet „Heidberg“



Inhalt

1. Grundlagen
2. Bestand
3. Planungsziel
4. Inhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Verkehr
8. Ver- und Entsorgung
9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
10. Kosten



1. Grundlagen

Der Bauausschuß der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 8. 7. 1999 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet „Heidberg“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem bereits 1966 aufgestellten, aber aufgrund eines Ausfertigungsfehlers nicht rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 43 sowie seiner ebenfalls nicht rechtskräftig gewordenen 1. Änderung aus dem Jahr 1993. Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Wochenendhausgebiet ausgewiesen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 8. 1997, geändert durch Gesetz vom 19. 6. 2001
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993
- die Planzeichenverordnung (PlanZVO 90) vom 18. 12. 1990
- die Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. 1. 2000

2. Bestand

Das ca. 10 ha große Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet auf einem über dem Stadtzentrum gelegenen Hochplateau und ist ringsherum von Wald umgeben. Das Gebiet ist teilweise mit Wochenendhäusern bebaut. Ein Teil der Grundstücke wird als Kleingärten mit entsprechenden Lauben genutzt.

3. Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die weitere Bebauung und Erschließung in diesem Gebiet einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Im Hinblick auf die Erschließung werden über den Bebauungsplan Voraussetzungen für die Errichtung einer zentrale Abwasserentsorgung geschaffen.

4. Inhalt

Inhaltlich wird im Bebauungsplan die Art der Nutzung mit der Bestimmung Sondergebiet – Wochenendhausgebiet – für die teilweise bebauten und unbebauten Grundstücke festgesetzt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 von 1966 sollte ein Gebiet überplant werden, auf dem schon einige feste Gebäude errichtet waren und das im übrigen hauptsächlich durch Kleingartennutzung geprägt war. In dem Bebauungsplan wurde die Nutzung durch Wochenendhäuser mit insgesamt 36,50 m² Grundfläche festgesetzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1993 waren größere Grundflächen von 55 m² in



Verbindung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 230 m² geplant. Nach dem Erreichen des Standes nach § 33 BBauG wurden dann etliche Gebäude mit dieser Größe errichtet. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird daher diese Festsetzung wieder aufgegriffen. Hinzu tritt die Beschränkung der Stellplatz- bzw. Carport- oder Garagenflächen auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Bereiche auf 20 m².

Die Lage der Baufenster orientiert sich überwiegend an der vorhandenen Bebauung. Durch die gem. Landeswaldgesetz (LWaldG) einzuhaltenen Schutzabstände zum Wald sind die Baufenster, wo es möglich ist, auf den von diesen teilweise betroffenen Grundstücken außerhalb dieser Bereiche angesiedelt. Die Waldschutzstreifen sind von einer Bebauung freizuhalten und als Garten- oder Hofflächen zu nutzen. Sie existieren per Gesetz und werden nicht durch die vorliegende Planung geschaffen. Die sich zur Zeit innerhalb der Abstände befindlichen Gebäude unterliegen aber weiterhin dem Bestandsschutz. Die Breite der Waldschutzstreifen (Verhütung von Waldbränden, Schutz der baulichen Anlagen vor Windwurf) hat gem. § 32 LWaldG 30 m zu betragen. Durch eine Ausnahmegenehmigung seitens der Forstbehörde wird dieser Abstand im gesamten Bebauungsplangebiet um 10 m unterschritten. Für die Flurstücke 130, 135, 166/2 und 101/2 konnten auf Grundlage von Einzelfallprüfungen aufgrund der besonderen Lage zum Wald seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde unter Beteiligung der Forstbehörde Ausnahmegenehmigungen erteilt werden, so daß für diese Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanes überbaubare Flächen festgelegt werden können, und die Bebaubarkeit dieser Grundstücke auch in Zukunft gewährleistet ist.

Um darüber hinaus ein dem Charakter des Gebietes angepaßtes Erscheinungsbild zu erreichen bzw. zu erhalten wird eine eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Durch die Festlegung der Traufhöhe mit 3,0 m wird eine Überdimensionierung der baulichen Höhe eingeschränkt. Gestalterische Festschreibungen bezüglich der Dachform und -farbe treten hinzu.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 43 handelt es sich planungsrechtlich um ein dem Innenbereich zugeordnetes Gebiet. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten gem. § 8a (2) Satz 1 BNatSchG nicht als Eingriffe. Deshalb entfällt insoweit jede Ausgleichspflicht.

Der Großbaumbestand im Bereich des Hauptweges „Ole Drift“ sowie teilweise auf den Grundstücken wird zum Erhalt festgesetzt. Hinzu treten ebenfalls im Bereich der Parkflächen des Hauptweges entsprechende Grünflächen.

Der reduzierte Waldschutzstreifen ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt (siehe unter Punkt 4.).



6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43 sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7. Verkehr

Das Plangebiet wird von der Schmilauer Straße her im Osten durch den Weg „Ole Drift“ erschlossen. Von diesem zweigen für die Erschließung der einzelnen Grundstücke diverse Wege ab, die teilweise untereinander ebenfalls verbunden sind. Fußläufige Verbindungen ergänzen das befahrbare Wegenetz.

Alle Wege dienen dem Anliegerverkehr und sind in wassergebundenem Aufbau hergestellt.

Ein verkehrstechnischer Ausbau des bestehenden Wegenetzes ist im Hinblick auf den Erhalt des Charakters eines Wochenendhausgebietes im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Wegeverbreiterungen sind ausschließlich an den Stellen geplant, an denen diese für die Verlegung der geplanten Abwasserleitung erforderlich sind. Da eine Vermessung des Plangebietes für die Errichtung der zentralen Schmutzwasserentsorgung noch aussteht und sich die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse in der Örtlichkeit nur schwer nachvollziehen lassen und die Lage der bestehenden Stadtwerkeleitungen innerhalb der Wege nicht einheitlich ist, handelt es sich bei den in der Planzeichnung dargestellten Wegeverbreiterungen (auf ca. 4,5 m) nur um ungefähre Darstellungen. Für die Schmutzwasserkanalisation benötigte Grundstückstreifen können über die Eintragung von Nutzungsrechten oder Ankäufen seitens der Stadt verfügbar gemacht werden.

8. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet wird durch die Stadtwerke Mölln mit Wasser, Strom und Gas versorgt.

Das Abwasser wird zur Zeit auf der Grundlage der Abwassersatzung § 5/7 der Stadt Mölln in abflußlosen Sammelgruben entsorgt. Die Schlammabfuhr obliegt der Stadt. In Zukunft ist ein Anschluß des Gebietes an die Kläranlage der Stadt Mölln geplant.

Das Regenwasser von Dächern und Wegen versickert in dem Bebauungsplangebiet selbst. bei der Versickerung sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes 138 zu berücksichtigen.

Die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWL) Herzogtum Lauenburg GmbH führt die Abfallentsorgung gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg direkt von den Grundstücken im südlichen Teil durch. Für die nördlich des Hauptweges gelegenen Grundstücke ist ein Abfallsammelplatz direkt am Hauptweg in der Planzeichnung festgesetzt.



Die Löschwasserversorgung wird mit 48 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 – IV – 334 – 166.701.400 – sichergestellt. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind aufgrund der unterschiedlichen Wegbreiten in ausreichendem Maß vorhanden.

9. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die entsprechenden Festsetzungen der vorgesehenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden auf freiwilliger Grundlage angestrebt.

10. Kosten

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich folgende Kosten:

Vermessung	70.000 DM
Schmutzwasserkanalisation	500.000 DM
<hr/>	
Gesamt	<u>570.000 DM</u>

Stadt Mölln, den 02. Aug. 2004

Siegel




.....
Bürgermeister