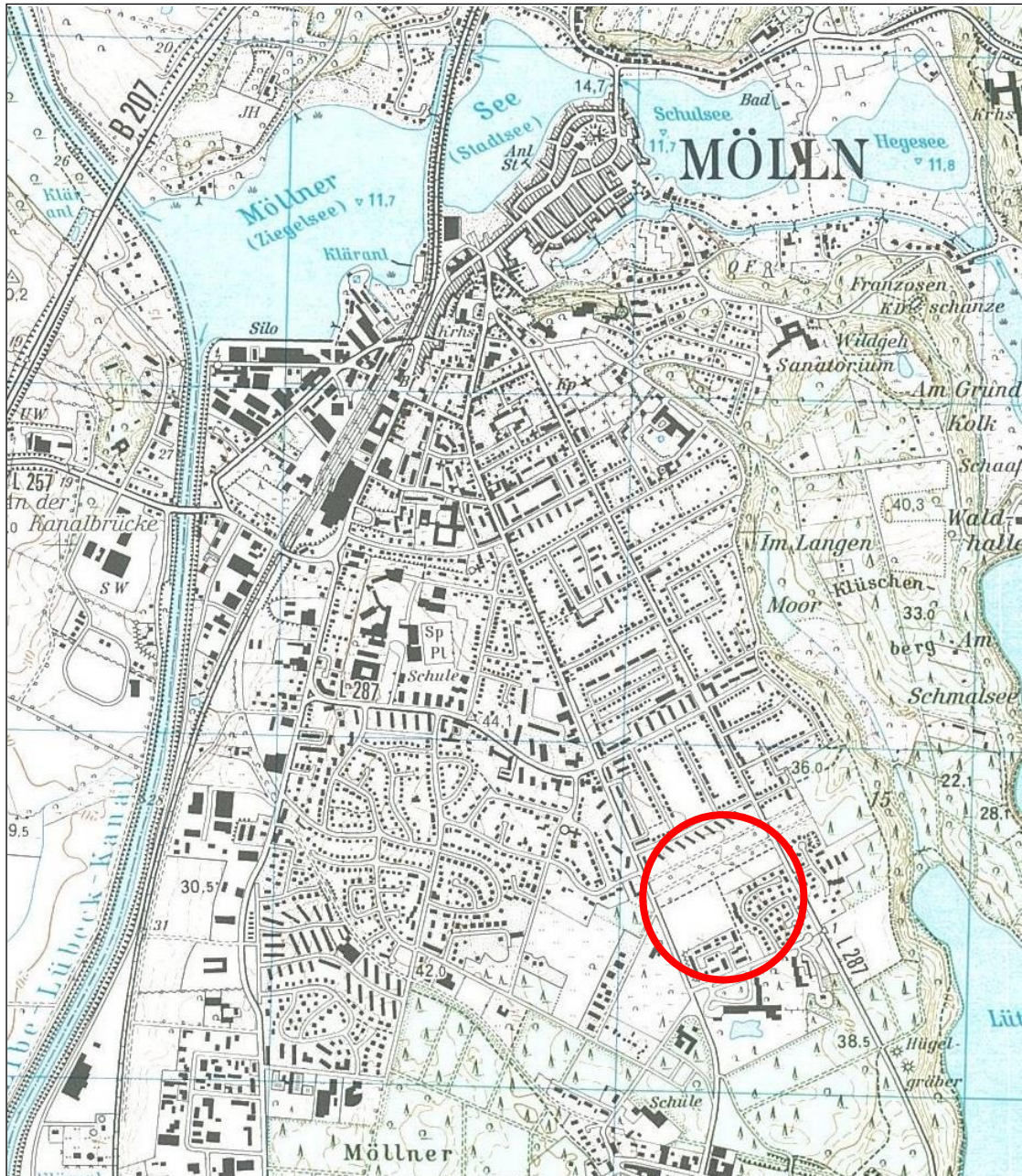


Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln

für das Gebiet
nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und
östlich des Wasserkrüger Weges



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

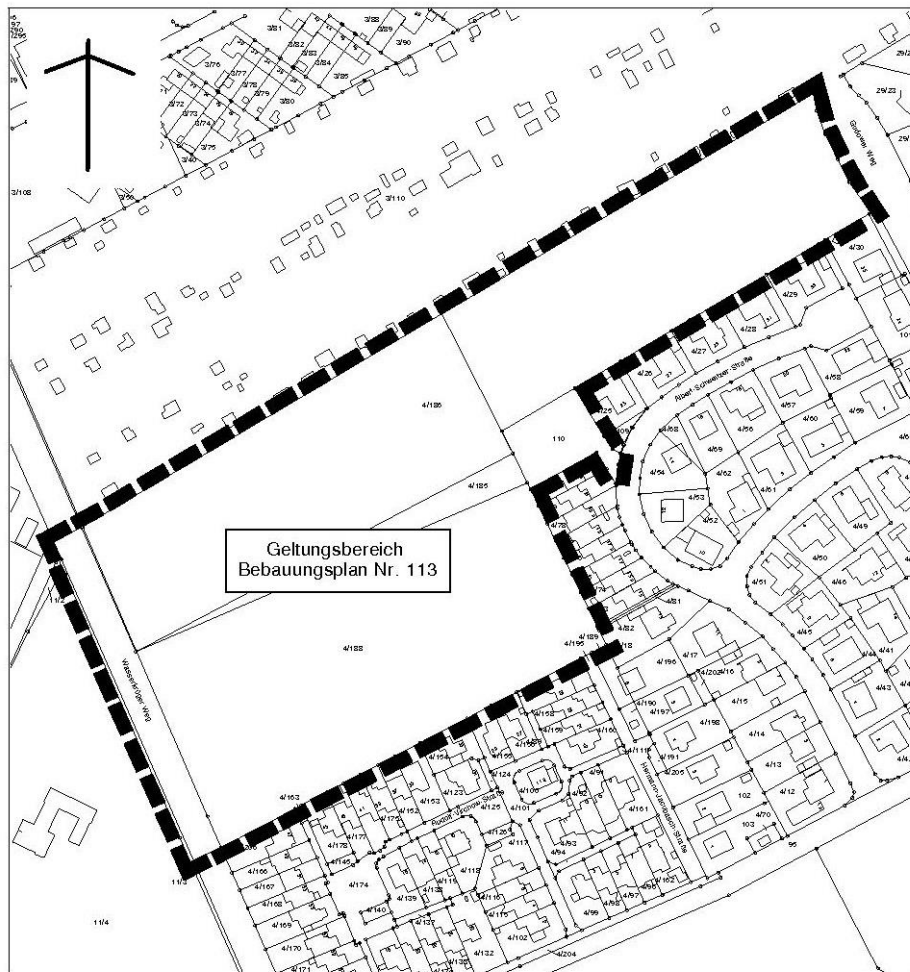
**INHALT**

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	5
4	PLANUNGSINHALT	6
4.1	Art der Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Gestaltung	8
5	UMWELTBERICHT	9
5.1	Einleitung.....	9
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
5.3	Zusätzliche Angaben	22
6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	24
6.1	ALLGEMEINES	24
6.2	GESCHÜTZTE BIOTOPE.....	24
6.3	EINGRIFFSREGELUNG.....	24
7	WALD	40
8	ARTENSCHUTZ.....	40
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	40
10	DENKMALSCHUTZ.....	40
11	ERSCHLIEßUNG.....	41
12	VER- UND ENTSORGUNG	42
13	KOSTEN.....	43
14	BESCHLUSS.....	43

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 113 für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 113 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist die südwestliche Hälfte des Plangebietes als Wohnbaufläche, die nordöstliche Hälfte als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz / Bolzplatz sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus.

Die im Rahmen der vorliegenden Planänderung vorgesehenen Festsetzungen weichen im nordöstlichen Bereich von denen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird für diesen Teil parallel die 21. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Mölln aufgestellt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch das Kleingartengebiet „Am Hellbach“, im Osten durch den Gudower Weg begrenzt. Südöstlich und südlich des Gebietes befindet sich die Wohnbebauung der Albert-Schweitzer- sowie der Rudolf-Virchow-Straße. Westlich am sich im Plangebiet befindlichen Teil des Wasserkrüger Weges liegt eine Friedhofsfläche.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 113 Stadt Mölln



Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Der nordwestliche Bereich wird derzeit als Parkplatzfläche für das nördlich angrenzende Kleingartengelände genutzt. Der übrige Bereich wird als Wiese mit randlichen Grünstrukturen extensiv bewirtschaftet. Die sich in diesem Bereich befindlichen Wegeverbindungen sind dem Luftbild zu entnehmen. Im nordöstlichen Bereich befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz sowie eine bis zum Gudower Weg reichende Gehölzfläche einschließlich einiger Offenlandbereiche.

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.

Inzwischen liegen Kernaussagen aus dem Zwischenbericht (April 2017) der durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein beauftragten Wohnungsmarktprognose 2030 Schleswig-Holstein vor. Insgesamt wird insbesondere den Zeitraum 2015 bis 2019 betreffend ein landesweit hoher Neubaubedarf erwartet. Rund die Hälfte des Bedarfes entfällt dabei auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor.

Ziel der Planaufstellung ist die Festsetzung eines Wohngebietes für die Realisierung verschiedener Wohnformen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind eine II-geschossige Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbauung, im südlichen Teil eine Einfamilien- und Doppelhausbauung geplant. Die Schaffung entsprechender Wohnungen im nördlichen Planbereich dient insbesondere dem Ziel, Wohnraum für Menschen aus Stadtvierteln mit maroden, nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen zu schaffen. Dadurch können in den betroffenen Wohngebieten erforderliche Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich des südlichen Bereiches des Plangebietes konnte in den letzten Jahren innerhalb des Stadtgebietes der bestehenden, o. g. Prognose belegenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbauung nicht nachgekommen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der naturräumlichen Lage und Ausstattung der Stadt Mölln sind die Möglichkeiten für entsprechende Flächenentwicklungen stark begrenzt.

Bei der vorliegenden Flächen handelt es sich um eine, bereits seit 2006 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche, deren Realisierung bis jetzt an der fehlenden Verfügbarkeit scheiterte.



4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der Nutzung

Die für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dient der Errichtung von ca. 22 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bzw. eines Reihenhauses, 2 Reihen- oder Mehrfamilienhäusern sowie 3 Mehrfamilienhäusern. Durch den Ausschluss der gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden. Um die verkehrliche Belastung des Gebietes so gering wie möglich zu halten, ist eine Mehrfamilienhausbebauung im Eingangsbereich des Plangebietes vorgesehen. In südliche Richtung nimmt die geplante Wohndichte ab.

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Flächen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verschwenkung der baumbegleiteten Erschließungsstraße auf dem städtischen Grundstück sowie die Anordnung der dort anliegend geplanten Mehrfamilienhäuser reduzieren die Einsehbarkeit des Plangebietes und führen zur Entstehung städtebaulicher Räume an dieser Stelle. Ebenfalls eine raumbildende Funktion besitzen die beiden Platzaufweitungen im Plangebiet.

Zum relativ stark befahrenen Wasserkrüger Weg ist die Errichtung einer begrünten Kombination von Lärmschutzwand und –wand erforderlich.

Zur Eingrünung des Plangebietes ist eine Eingrünung zur bestehenden Kleingartenanlage vorgesehen.

Zur vorhandenen Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße östlich des Plangebietes ist die Herstellung und Gestaltung eines Grünflächenstreifens mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen Hermann-Jacubasch-Straße und dem vorhandenen Kinderspielbereich geplant.

Die sich hier befindliche, derzeit der Naherholung dienende Wegeverbindung (Trampelpfad) wird aufgenommen und soll als überwiegend sandgebundener Weg mit seitlicher Entwässerungsmulde ausgebaut und mit Pollerleuchten versehen werden. Die Fläche soll als Rasenfläche mit diversen Obstbäumen ausgebildet werden. Die auf den Grundstücken 12 – 14 herzustellenden Hecken dienen der Eingrünung dieses Streifens, führen aber auch durch die festgesetzte Höhenbegrenzung und die damit verbundene Einsehbarkeit der Grundstücke zur optischen Aufweitung dieses Raumes. Im Bereich von Grundstück 15 wird auf eine Höhenbegrenzung der Hecke verzichtet, da hier aufgrund der Grundstücksausrichtung anderenfalls eine Abschirmung des Terrassen- bzw. des Gartenbereiches nur schwer möglich ist.

Der im nordöstlich des Plangebietes bestehende Kinderspielbereich mit Bolzplatz und Kinderspielplatz soll über die vorgenommene Festsetzung als Begegnungsstätte für die künftigen Bewohner des gesamten Plangebietes sowie der bestehenden umliegenden Wohnbebauung erhalten und u. a. durch eine BMX-Strecke ergänzt werden.

Die in östliche Richtung anschließenden Gehölz- und Ruderalflächen werden über entsprechende Festsetzungen als Wald- bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich in ihrem jeweiligen Bestand gesichert, so dass dieser im Sinne einer Grünzäsur auch weiterhin der Naherholung zur Verfügung stehen kann. Die derzeit entlang der Kleingartenanlage verlaufende Wegeverbindung zum Gudower Weg und der damit verbundenen Erreichbarkeit der Bushaltestelle soll, sich an dem bestehenden Trampelpfadnetz orientierend, in die Mitte dieser Fläche verlegt, ausgebaut und beleuchtet werden.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem städtischen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und z. T. unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die Grundstücke WA 1 - 22 werden daher mit einer Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 450 m² bzw. pro Doppelhaushälfte von 250 m² angesetzt. Durch die in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen, nicht verbindlichen Grundstücksgrenzen ergeben sich Grundstücksgrößen von 530 m² und 750 m².

Im Bereich der Grundstücke WA 23 – 27 können 3 Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern sowie 2 Reihenhäuser als Übergang zur unbebauten, östlich an das geplante Baugebiet anschließenden Grünfläche errichtet werden. Über die getroffenen Festsetzungen besteht darüber hinaus aber auch die Möglichkeit insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Die vorgesehene Bebauung wird der bestehenden, umliegenden Bebauung entsprechend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Aufgrund der hohen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem Wasserkrüger Weg sind die Baufenster der Grundstücke WA 1 – 2 sowie WA 22 - 23 zusätzlich zum geplanten aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall/ -wand) in möglichst weiter Entfernung zu diesem auf den Grundstücken angeordnet. Auch der auf Grundstück WA 2 eingehaltene große Abstand der Baugrenze zur geplanten Erschließungsstraße nördlich des Grundstückes findet hierin seine Ursache. Besonders an dieser Stelle ist aufgrund des durch den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße fehlenden Lärmschutzes eine hohe Lärmbelastung innerhalb des nördlichen Bereiches von Grundstück WA 2 gegeben. Der immissionsbedingte Abstand der Baufenster zur geplanten Erschließungsstraße auf den Grundstücke WA 1 – 2 trägt darüber hinaus insbesondere im Hinblick auf die räumliche Begrenzung durch die geplante Lärmschutzeinrichtung auf der Westseite neben der geplanten Muldenversickerung zur optischen Aufweitung des Straßenraumes an dieser Stelle bei. Den gleichen Effekt hat die Anordnung der Baufenster auf den Grundstücken WA 12 – 14. Die übrigen Baufenster sind mit einem Abstand von 3 m zur geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Grundstücke WA 15 – 22 wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung an der Rudolf-Virchow-Straße sowie der Ausrichtung und des Schnittes der Grundstücke ein größtmöglicher Abstand zu den südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Schaffung größerer einzuhaltender Abstände zur geplanten Erschließungsstraße ist auf den Grundstücken WA 3 – 11 aufgrund ihrer West-Ost-Ausrichtung nicht möglich. Die Lage der Baufenster WA 23 - 27 orientiert sich am geschwungenen Straßenverlauf.

Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich.

Aus den auf NN bezogen und damit absoluten Gesamthöhenfestsetzungen der Gebäude ergeben sich durchschnittliche Gebäudehöhen von 8,5 m bzw. 10,5 m bezogen auf das geplante Straßenniveau vor dem jeweiligen Grundstück. Auf den im Eingangsbereich zum Wasserkrüger Weg liegenden Grundstücken 1 – 2 und 22 sind in Fortführung der im nördlichen Bereich vorgesehenen massiveren Bebauung sowie der Nähe zur geplanten, 3 m hohen Lärmschutzeinrichtung am Wasserkrüger Weg ebenfalls maximale Gebäudehöhen von 10,5 m zulässig.

Die Vorgabe einer maximalen Ein- bzw. Zweigeschossigkeit unter Festsetzung der v. g. Gesamthöhen dient in Ergänzung dem Ziel einer ortsbildangepassten Entwicklung, ermöglicht



aber auch in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen. So ist der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m auf den Grundstücken 1 – 2 eine zwingende Zweigeschossigkeit zugeordnet.

Um ein ungeordnetes Nebeneinander von optisch oft stark unterschiedlich wirkenden ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden gleicher Höhe zu verhindern, sind diese entsprechend gruppiert. So ist auf den Grundstücken WA 3 – 5 als Übergang zur auf den Grundstücken WA 1 – 2 und 22 – 27 mit 10,5 m maximaler Gesamthöhe höheren und damit massiveren Einzel- und Doppel- bzw. Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung eine zwingende Zweigeschossigkeit (z. B. Stadtvilla) festgesetzt. Die übrigen Grundstücke bilden mit einer festgesetzten Eingeschossigkeit einen entsprechenden Übergang zur umgebenden vorhandenen Bebauung.

4.3 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachformen sowie der Außenwandgestaltungen der baulichen Anlagen sind dem bestehenden Siedlungsbild in diesem Bereich angepasst, so dass sich die geplante Bebauung entsprechend einfügen kann sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Die Vorgaben ermöglichen darüber hinaus die Umsetzung einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung.

Darüber hinaus tragen im Bereich der Verkehrsflächen sowie auf den privaten Grundstücken festgesetzte Pflanzvorgaben zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei.



5 UMWELTBERICHT

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch das Kleingartengebiet „Am Hellbach“, im Osten durch den Gudower Weg begrenzt. Südöstlich und südlich des Gebietes befindet sich die Wohnbebauung der Albert-Schweitzer- sowie der Rudolf-Virchow-Straße. Westlich am sich im Plangebiet befindlichen Teil des Wasserkrüger Weges liegt eine Friedhofsfläche (siehe Luftbild unter 2). Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Der nordwestliche Bereich wird derzeit als Parkplatzfläche für das nördlich angrenzende Kleingartengelände genutzt. Der übrige Bereich wird als Wiese mit randlichen Grünstrukturen extensiv bewirtschaftet. Die sich in diesem Bereich befindlichen Wegeverbindungen sind dem Luftbild zu entnehmen. Im nordöstlichen Bereich befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz sowie eine bis zum Gudower Weg reichende Gehölzfläche einschließlich einiger Offenlandbereiche.

Art der Vorhaben und Festsetzungen

Die für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dient der Errichtung von ca. 22 Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bzw. eines Reihenhauses, 2 Reihen- oder Mehrfamilienhäusern sowie 3 Mehrfamilienhäusern. Durch den Ausschluss der gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden. Um die verkehrliche Belastung des Gebietes so gering wie möglich zu halten, ist eine Mehrfamilienhausbebauung im Eingangsbereich des Plangebietes vorgesehen. In südliche Richtung nimmt die geplante Wohndichte ab.

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Flächen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Verschwenkung der baumbegleiteten Erschließungsstraße auf dem städtischen Grundstück sowie die Anordnung der dort anliegend geplanten Mehrfamilienhäuser reduzieren die Einsehbarkeit des Plangebietes und führen zur Entstehung städtebaulicher Räume an dieser Stelle. Ebenfalls eine raumbildende Funktion besitzen die beiden Platzaufweitungen im Plangebiet.

Zum relativ stark befahrenen Wasserkrüger Weg ist die Errichtung einer begrünten Kombination von Lärmschutzwand und –wand erforderlich.

Zur Eingrünung des Plangebietes ist eine Eingrünung zur bestehenden Kleingartenanlage vorgesehen.

Zur vorhandenen Bebauung an der Albert-Schweitzer-Straße östlich des Plangebietes ist die Herstellung und Gestaltung eines Grünflächenstreifens mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen Hermann-Jacobasch-Straße und dem vorhandenen Kinderspielbereich geplant.

Die sich hier befindliche, derzeit der Naherholung dienende Wegeverbindung (Trampelpfad) wird aufgenommen und soll als überwiegend sandgebundener Weg mit seitlicher Entwässerungsmulde ausgebaut und mit Pollerleuchten versehen werden. Die Fläche soll als Rasenfläche mit diversen Obstbäumen ausgebildet werden. Die auf den Grundstücken 12 – 14 herzustellenden Hecken dienen der Eingrünung dieses Streifens, führen aber auch durch die festgesetzte Höhenbegrenzung und die damit verbundene Einsehbarkeit der Grundstücke zur optischen Aufweitung dieses Raumes. Im Bereich von Grundstück 15 wird auf eine Höhenbegrenzung der Hecke verzichtet, da hier aufgrund der Grundstücksausrichtung



anderenfalls eine Abschirmung des Terrassen- bzw. des Gartenbereiches nur schwer möglich ist.

Der im nordöstlich des Plangebiet bestehende Kinderspielbereich mit Bolzplatz und Kinderspielplatz soll über die vorgenommene Festsetzung als Begegnungsstätte für die künftigen Bewohner des gesamten Plangebietes sowie der bestehenden umliegenden Wohnbebauung erhalten und u. a. durch eine BMX-Strecke ergänzt werden.

Die in östliche Richtung anschließenden Gehölz- und Ruderalflächen werden über entsprechende Festsetzungen als Wald- bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich in ihrem jeweiligen Bestand gesichert, so dass dieser im Sinne einer Grünzäsur auch weiterhin der Naherholung zur Verfügung stehen kann. Die derzeit entlang der Kleingartenanlage verlaufende Wegeverbindung zum Gudower Weg und der damit verbundenen Erreichbarkeit der Bushaltestelle soll, sich an dem bestehenden Trampelpfadnetz orientierend, in die Mitte dieser Fläche verlegt, ausgebaut und beleuchtet werden.

Durch eine relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem städtischen Charakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und z. T. unbebauten Nachbarschaft zu erreichen.

Die Grundstücke WA 1 - 22 werden daher mit einer Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 450 m² bzw. pro Doppelhaushälfte von 250 m² angesetzt. Durch die in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen, nicht verbindlichen Grundstücksgrenzen ergeben sich Grundstücksgrößen von 530 m² und 750 m².

Im Bereich der Grundstücke WA 23 – 27 können 3 Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern sowie 2 Reihenhäuser als Übergang zur unbebauten, östlich an das geplante Baugebiet anschließenden Grünfläche errichtet werden. Über die getroffenen Festsetzungen besteht darüber hinaus aber auch die Möglichkeit insgesamt 5 Mehrfamilienhäuser zu bauen.

Die vorgesehene Bebauung wird der bestehenden, umliegenden Bebauung entsprechend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Aufgrund der hohen Lärmimmissionen durch den Verkehr auf dem Wasserkrüger Weg sind die Baufenster der Grundstücke WA 1 – 2 sowie WA 22 - 23 zusätzlich zum geplanten aktiven Lärmschutz (Lärmschutzwall/ -wand) in möglichst weiter Entfernung zu diesem auf den Grundstücken angeordnet. Auch der auf Grundstück WA 2 eingehaltene große Abstand der Baugrenze zur geplanten Erschließungsstraße nördlich des Grundstückes findet hierin seine Ursache. Besonders an dieser Stelle ist aufgrund des durch den Einmündungsbereich der Erschließungsstraße fehlenden Lärmschutzes eine hohe Lärmbelastung innerhalb des nördlichen Bereiches von Grundstück WA 2 gegeben. Der immissionsbedingte Abstand der Baufenster zur geplanten Erschließungsstraße auf den Grundstücke WA 1 – 2 trägt darüber hinaus insbesondere im Hinblick auf die räumliche Begrenzung durch die geplante Lärmschutzeinrichtung auf der Westseite neben der geplanten Muldenversickerung zur optischen Aufweitung des Straßenraumes an dieser Stelle bei. Den gleichen Effekt hat die Anordnung der Baufenster auf den Grundstücken WA 12 – 14. Die übrigen Baufenster sind mit einem Abstand von 3 m zur geplanten Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Grundstücke WA 15 – 22 wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung an der Rudolf-Virchow-Straße sowie der Ausrichtung und des Schnittes der Grundstücke ein größtmöglicher Abstand zu den südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt. Die Schaffung größerer einzuhaltender Abstände zur geplanten Erschließungsstraße ist auf den Grundstücken WA 3 – 11 aufgrund ihrer West-Ost-Ausrichtung nicht möglich. Die Lage der Baufenster WA 23 - 27 orientiert sich am geschwungenen Straßenverlauf.



Durch die ebenfalls vorgeschriebene offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich.

Aus den auf NN bezogen und damit absoluten Gesamthöhenfestsetzungen der Gebäude ergeben sich durchschnittliche Gebäudehöhen von 8,5 m bzw. 10,5 m bezogen auf das geplante Straßenniveau vor dem jeweiligen Grundstück. Auf den im Eingangsbereich zum Wasserkrüger Weg liegenden Grundstücken 1 – 2 und 22 sind in Fortführung der im nördlichen Bereich vorgesehenen massiveren Bebauung sowie der Nähe zur geplanten, 3 m hohen Lärmschutzeinrichtung am Wasserkrüger Weg ebenfalls maximale Gebäudehöhen von 10,5 m zulässig.

Die Vorgabe einer maximalen Ein- bzw. Zweigeschossigkeit unter Festsetzung der v. g. Gesamthöhen dient in Ergänzung dem Ziel einer ortsbildangepassten Entwicklung, ermöglicht aber auch in Verbindung mit den gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen. So ist der maximalen Gebäudehöhe von 10,5 m auf den Grundstücken 1 – 2 sowie 22 eine zwingende Zweigeschossigkeit zugeordnet.

Um ein ungeordnetes Nebeneinander von optisch oft stark unterschiedlich wirkenden ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden gleicher Höhe zu verhindern, sind diese entsprechend gruppiert. So ist auf den Grundstücken WA 3 – 5 als Übergang zur auf den Grundstücken WA 1 – 2 und 22 – 27 mit 10,5 m maximaler Gesamthöhe höheren und damit massiveren Einzel- und Doppel- bzw. Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung eine zwingende Zweigeschossigkeit (z. B. Stadtvilla) festgesetzt. Die übrigen Grundstücke bilden mit einer festgesetzten Eingeschossigkeit einen entsprechenden Übergang zur umgebenden vorhandenen Bebauung.

Gestalterische Festsetzungen bezüglich der Dachformen sowie der Außenwandgestaltungen der baulichen Anlagen sind dem bestehenden Siedlungsbild in diesem Bereich angepasst, so dass sich die geplante Bebauung entsprechend einfügen kann sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Die Vorgaben ermöglichen darüber hinaus die Umsetzung einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung.

Darüber hinaus tragen im Bereich der Verkehrsflächen sowie auf den privaten Grundstücken festgesetzte Pflanzvorgaben zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei.

5.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

5.1.2.1 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die verbindliche Bauleitplanung
BauGB	Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes
BauNVO	Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der Art und Maß der baulichen Nutzung
LBO	Grundlagen für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes



BNatSchG	Grundlage für das LNatSchG; bzgl. der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen: § 1 Beschreibung der Ziele des Naturschutzes zur Eingriffsregelung § 14 bis § 17 Aussagen zur Eingriffsregelung § 18 Verhältnis zum Baurecht § 44 i. Vbg. m. § 7 Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
LNatSchG	§ 8 bis § 11 Bezugnahme auf das BNatSchG; Grundaussagen zur Eingriffsregelung § 21 Auflistung geschützter Biotope
Biotopverordnung vom 22.01.2009	Erfassung der vorhandenen Biotope / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
BBodSchG	Findet Anwendung, sofern „... Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 (1) BBodSchG)
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB

5.1.2.2 Planerische Vorgaben

Beachtlich bei der vorliegenden Planung sind die Vorgaben des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln, des Landschaftsrahmenplanes, des Landesentwicklungsplanes (LEP) sowie des Regionalplanes.

Schutzgebiete und -objekte

Geschützte Biotope

Ein Teil der stark belaufenen Hundeweise innerhalb des Plangebietes stellt sich als Magerrasen dar, der unter den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG fällt. Das Ausmaß dieses Bereiches wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein mit Datum 11.05.2014 mit einer Größe von 9273 m² festgestellt. Die genaue Abgrenzung ist Anlage 1 (Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, östlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und westlich des Wasserkrüger Weges; Karte BESTAND; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000) zu entnehmen. Die Fläche wird ein Mal jährlich gemäht und unterliegt aufgrund ihrer Nutzung als Naherholungsbereich sowie als Hundeauslauf einer hohen anthropogenen Beeinflussung. Insbesondere die durch Hunde verursachten erhöhten Stickstoffeinträge wirken sich nachteilig auf die Ausprägung des v. g. Biotopes aus. Darüber hinaus befindet sich als randliche Begrenzung der bestehenden Parkplatzfläche ein ca. 60 m langer Knick auf der Fläche, der unter den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 (2) BNatSchG fällt.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, sind gem. § 30 (2) BNatSchG verboten. Von diesen Verboten kann gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG befreit werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.

Im nördlichen, Bereich des Plangebietes sind daher eine II-geschossige Mehrfamilienhaus- und Reihenhausbebauung, im südlichen Teil eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung geplant.

Die Schaffung entsprechender Wohnungen im nördlichen Planbereich dient insbesondere dem Ziel, Wohnraum für Menschen aus Stadtvierteln mit maroden, nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen zu schaffen. Dadurch können in den betroffenen Wohngebieten erforderliche Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich des südlichen Bereiches des Plangebietes konnte in den letzten Jahren innerhalb des Stadtgebietes der bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung nicht nachgekommen werden. Aufgrund der naturräumlichen Lage und Ausstattung der Stadt Mölln sind die Möglichkeiten für entsprechende Flächenentwicklungen stark begrenzt. Bei der vorliegenden Flächen handelt es sich um eine, bereits seit 2006 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche, deren Realisierung bis jetzt an der fehlenden Verfügbarkeit scheiterte.

Eine Zerstörung der Biotope ist aus v. g. Gründen an dieser Stelle unvermeidbar. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 werden daher geeignete Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen (siehe unter 6.3.2 und 6.3.3).

Baumschutz

Im Rahmen der für die vorliegende Planung erforderlichen Biototypenkartierung sollte eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen außerhalb von Waldflächen mit Stammdurchmessern größer 40 cm (Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung) sowie prägenden und schützenswerten Einzelbäume erstellt werden. Es konnten keine den v. g. Kriterien entsprechenden Bäume im Plangebiet kartiert werden.

Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 6.3. Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich (siehe unter 6.3.3.).

Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die erforderliche gesamte Ersatzfläche wird auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln mit den entsprechenden Ökopunkten angerechnet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen eine Knickneuanlage im Bereich der sich in der Gemeinde Grambek befindlichen Ausgleichsflächen der Stadt Mölln, eine Trockenrasenneuanlage im Rahmen des



Ökokontos „Auf der Heide“ sowie eine Neuaufforstung ebenfalls im Bereich des Gebietes „Auf der Heide“ vorgesehen.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie innerhalb des Gebietes für die geplante Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung WA 23 – 27 Baumpflanzungen vorgesehen.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden für den Plangeltungsbereich der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes 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.

5.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen 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

Immissionsschutz

Neben während der Bauzeit entstehendem Baulärm bestehen verkehrlich bedingte Immissionen durch die Nutzung des Wasserkrüger Weges.

Die Verkehrslärmuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 14.06.2017 (siehe Anlage 4) auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung zeigt, dass die für Allgemeine Wohngebiete (WA) geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ohne aktiven Lärmschutz am Wasserkrüger Weg an den Baugrenzen der ersten Baureihe um bis zu 8 dB(A) tags (63 dB(A)) und bis zu 11 dB(A) (56 dB(A)) nachts überschritten werden. Auch die über den Orientierungswerten liegenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht können hier als Abwägungshilfe nicht herangezogen werden.

Es besteht durch die vorliegende Planung die Möglichkeit des Auftretens erheblicher Umweltauswirkungen.

Ver- und Entsorgung

Gemäß Entwurf des Abwasserkonzeptes der Stadt Mölln ist im Planungsbereich eine Versickerung möglich.

Gemäß der Geotechnischen Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 113 Wasserkrüger Weg, Stadt Mölln; Ingenieurbüro Höppner; Lübeck 17.03.2017 (Anlage 5) wurden im Plangebiet bis



zu einer maximalen Bohrtiefe von 5 m gewachsene Sande, z. T. mit im Sand eingelagerten lehmigen Lagen bis 1,30 m Tiefe festgestellt. Bei den Sanden handelt es sich um nach DIN 18130 durchlässige Sande, so dass eine Versickerung von Niederschlagwasser grundsätzlich möglich ist. Ein zusammenhängender Grundwasserhorizont wurde bis 5 m Tiefe unter der Geländeoberkante nicht festgestellt. Die teilweise oberflächennahen, schluffigen Sande (s. o.) sind wegen ihrer zu geringen Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung nicht geeignet und müssten unterhalb von Versickerungsanlagen komplett bzw. teilweise gegen durchlässige Sande entsprechend ausgetauscht werden.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen soll in einem offenen Entwässerungssystem in Form von straßenbegleitenden Rasenmulden mit einer Gesamtbreite von 3 m erfolgen (siehe Planzeichnung (Teil A) - Schnitt). In Verbindung mit den im Konzept eingetragenen Verkehrsflächen ergeben sich daraus Fahrbahnbreiten von ca. 5 m. Diese nachhaltige Form der Regenwasserentsorgung führt gleichzeitig zur optischen Aufweitung der geplanten Straßenräume und lässt diese großzügiger erscheinen. Die Oberflächenentwässerung der Plätze soll ebenfalls über Vegetationsflächen in den Randbereichen dieser erfolgen.

Auf den Baugrundstücken ist eine Niederschlagsversickerung vor Ort vorzunehmen. Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Hinsichtlich der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich im Wasserkrüger Weg Wasser-, Gas- und Stromleitungen.

Die Schmutzwasserentsorgung soll durch einen Anschluss an das vorhandene Netz in Richtung Osten, Anschluss Albert-Schweitzer-Straße erfolgen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicher gestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH) Herzogtum Lauenburg GmbH.

Erholung

Das Plangebiet ist visuell durch seine Lage an einer Hauptverkehrsstraße (Wasserkrüger Weg) geprägt. Es handelt sich derzeit um eine stadtbildprägende Grünstreifen, die als Naherholungsbereich genutzt wird. Entsprechend liegt hier eine damit verbundene, gegenüber der vorgesehenen Planung bestehende besondere Empfindlichkeit des Raumes vor.

Insgesamt werden das Schutzgut Mensch betreffend erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

5.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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



Bestand

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch das Kleingartengebiet „Am Hellbach“ und im Osten durch den Gudower Weg begrenzt. Südöstlich und südlich des Gebietes befindet sich die Wohnbebauung der Albert-Schweitzer- sowie der Rudolf-Virchow-Straße. Westlich am sich im Plangebiet befindlichen Teil des Wasserkrüger Weges liegt eine Friedhofsfläche.

Das Plangebiet selbst ist derzeit unbebaut. Der nordwestliche Bereich wird derzeit als Parkplatzfläche für das nördlich angrenzende Kleingartengelände genutzt. Der übrige Bereich wird als Wiese mit randlich Grünstrukturen extensiv bewirtschaftet. Darüber hinaus bestehen diverse Wegeverbindungen in diesem Bereich. Im nordöstlichen Bereich befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz sowie eine bis zum Gudower Weg reichende Gehölzfläche. Es liegt eine Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 113 (siehe Anlage 1: Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges; Karte BESTAND; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000) vor.

Bewertung

Im Gegensatz zum Bereich der gesetzlich geschützten Biotope (Knick, Trockenrasen) sowie Wald besitzen die übrigen Flächen im Hinblick auf die Bewertung von Biotopen keine besondere Bedeutung.

Insbesondere bezüglich v. g. Biotope (Knick, Trockenrasen, Wald) ist eine besondere Empfindlichkeit des Raumes gegenüber der Überbauung der Freifläche, der Entfernung von Vegetation, der Veränderung der im östlichen Bereich gelegenen Gehölzfläche durch die geplante Fußwegverlegung sowie der Erweiterung des Spielbereiches gegeben. Hinsichtlich des bestehenden Trockenrasens ist bei Umsetzung der Planung die Zerstörung seiner Vernetzungsfunktion zwischen den sich in der Umgebung befindlichen Trockenbiotopen zu befürchten. Darüber hinaus erfolgt durch die geplante Lärmschutteinrichtung (Wall/Wand) eine Habitatabschottung in Richtung Westen. Die sich im östlichen Bereich befindliche Gehölzstruktur wird durch die wohnbedingte Zunahme des Fußgängerverkehrs ebenfalls nachteilig beeinflusst. Es ist eine erhöhte negative Beeinflussung des Geländes durch die geplante Wohnnutzung einschließlich der Nutzung von Hausgärten zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden hier vorbereitet.

Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse vor (siehe Anlage 3: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 113; BBS Büro Greuner-Pönicke; 09.06.2017).

Die Potenzialanalyse bezieht sich hierbei auf Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse) und Vögel, da die anderen Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind dem Umweltbericht unter 5.2.6 zu entnehmen. Bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen, Fledermäuse und Vögel betreffend, ist bei Realisierung von Vorhaben im Plangebiet nicht vom Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszugehen. Ein Vorkommen der Zauneidechse konnte auf der Grundlage entsprechender Kartierungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde eine Potenzialabschätzung hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Tagfalter und Heuschrecken vorgenommen. Eine entsprechende faunistische Abarbeitung erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung unter 6.3.



5.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet ist durch Sande geprägt.

Durch das vorliegende Planverfahren werden Neuversiegelungen vorbereitet. Verdichtungen durch Baumaßnahmen sowie Störungen der Horizontierung durch temporäre Aufgrabungen sind während der jeweiligen Bauphase möglich.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

5.2.1.4 Schutzgut Wasser

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

Bestand und Bewertung

Innerhalb des Plangebietes ist mit großen Grundwasserflurabständen zu rechnen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung ist mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, die eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringt und sich auf die Grundwassersituation auswirkt.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist jedoch aufgrund des Umfangs der Versiegelungen nicht zu rechnen.

5.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsraumes ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima zu vernachlässigen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.

5.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft handelt es sich im Bereich des Plangebietes um eine stadtbildprägende Grünzäsur bei ansonsten mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Flächen liegen unmittelbar an der Hauptverkehrsstraße Wasserkrüger Weg.

Durch die vorliegende Planänderung mögliche bauliche Veränderungen können erhebliche Beeinträchtigungen vorbereiten.

5.2.1.7 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 das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung

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

5.2.1.8 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.

Im Folgenden sind Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die voraussichtlich von Bedeutung sind:

Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):

Boden => Grundwasser => Mensch

Boden => Pflanzen => Klima => Mensch

Boden => Pflanzen => Tiere

Gehölzbeseitigung, Trockenrasenvernichtung:

Pflanzen => Klima => Mensch sowie Pflanzen => Tiere

Bei der Betrachtung von Wirkungszusammenhängen ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

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

5.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Mögliche erhebliche Beeinflussungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind hier bau- und nutzungsbedingt. Baubedingt ist von einer Beeinträchtigung durch Baulärm auszugehen. Aufgrund der begutachteten Immissionssituation bestehen verkehrliche Immissionen durch den Wasserkrüger Weg, die negative Auswirkungen auf Menschen im neu entstehenden Baugebiet haben können.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich beim Schutzgut Tiere und Pflanzen bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Baubedingt sind Umweltauswirkungen durch die Überbauung der Freifläche, die Entfernung von Vegetation, die Veränderung der im östlichen Bereich gelegenen Gehölzfläche durch die geplante Fußwegverlegung sowie die Erweiterung des Spielbereiches zu erwarten.

Anlagenbedingt ergeben sich Umweltauswirkungen durch die geplanten Gehölzrodungen sowie die Vernichtung des Trockenrasens, der möglicherweise als Verbindungsbiotop



zwischen in der Umgebung bestehenden Trockenbereichen dient. Hinzu kommt die Abschottung von Habitaten durch den geplanten Lärmschutzwall /-wand in westliche Richtung. Nutzungsbedingt ist eine erhöhte negative Beeinflussung des o. g. Schutzgutes durch die geplante Nutzung des Geländes durch Wohnen und Hausgärten zu erwarten. Ebenso wird die sich östlich befindliche Gehölzstruktur durch die wohnbedingte Zunahme des Fußgängerverkehrs nachteilig beeinflusst.

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

Durch die Realisierung der baulichen Anlage kommt es in derzeit unversiegelten Bereichen z. B. durch das Einbringen von standortfremdem Material für die Herstellung von bebauungsfähigem Untergrund, die Schaffung von Bautrassen und Zwischenlagerflächen zu erheblichen Beeinträchtigungen des o. g. Schutzgutes.

Die anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Vollversiegelungen von Verkehrsflächen, Standorten baulicher Anlagen sowie Stellplätzen und Fahrflächen auf den Grundstücken.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich bau- und anlagenbedingt. Die Beeinflussung besteht durch die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes - baubedingt durch erforderliche Baufahrzeuge und -maschinen sowie anlagenbedingt durch die Errichtung entsprechender Gebäude und Straßen.

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

Schutzgut	Auftreten von Erheblichkeiten
Mensch	möglich
Tiere und Pflanzen	möglich
Boden	möglich
Wasser	-
Luft und Klima	-
Landschaft	möglich
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

5.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

5.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Überplanung des Gebietes können die unter Ziffer 5.1.2 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein. Bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen kann demgegenüber jedoch für die betroffenen Schutzgüter mit erheblichen Verbesserungen gerechnet werden.

5.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die Grünverbindung zwischen Möllner Stadtwald im Süden und Möllner Seenrinne im Osten in voller Funktionsfähigkeit erhalten werden. Die siedlungsnahen Freiräume der nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete wären weiterhin nutzbar.

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen. Ziel der Planaufstellung ist daher die Festsetzung eines Wohngebietes für die Realisierung verschiedener Wohnformen. Sollte die Fläche des Plangebietes nicht einer Wohnbebauung zugeführt werden, könnte der v. g. kommunalen Aufgabe insbesondere vor dem Hintergrund einer naturräumlich bedingt problematischen Wohnbauflächenentwicklung nicht bzw. nur erschwert nachgekommen werden.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

5.2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft.

5.2.5 Schutzgut Mensch

Zur Verhinderung des Entstehens erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen werden bei der Art der Gebietsfestsetzungen die im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 14.06.2017 (siehe Anlage 4) erarbeiteten Empfehlungen vollinhaltlich in der Planung umgesetzt.

Im Rahmen der Begutachtung wurden unter Einhaltung entsprechender Abstände zwischen Wasserkrüger Weg und geplanter Bebauung verschiedene aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen, -wänden oder –wall/ -wandkombination in Höhen zwischen 2,5 bis 4,0 m geprüft. Seitens des Gutachters wird im Hinblick auf das Verhältnis von Aufwand zum Nutzen unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte die Variante mit einer Höhe der abschirmenden Lärmschutzanlage von 3,0 m empfohlen. Die Lärmeinrichtung am Wasserkrüger Weg wird daher mit einer Gesamthöhe von 3 m als Wall-/Wandkombination ausgebildet. Der Wall ist dauerhaft zu bepflanzen, die Wand entsprechend mit standortheimischen Arten dauerhaft zu begrünen.

Zum Ausgleich der verbleibenden Orientierungs- und Grenzwertüberschreitungen werden passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen.



5.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich der abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 6.3) sind hier folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Knickneuanlage

Für die Knickbeseitigung im Plangebiet ist die Anlage eines Knicks von 120 m erforderlich. Dieser wird im Bereich der sich in der Gemeinde Grambek befindlichen, bereits komplett für Ausgleichszwecke angerechneten Ausgleichsflächen der Stadt Mölln umgesetzt.

- Trockenrasenneuanlage

Die als Trockenrasen herzustellende Fläche mit einer Größe von 18.474 m² real 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 1740 m² auf den städtischen Flurstücken 3 mit 1330 m² und 4 mit 410 m², Flur 6, Gemarkung Mölln angelegt.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Die Fällung von Bäumen ist zwischen dem 01.12. und 28./29.02. durchzuführen (Fledermausschutz).
- Die Beseitigung sonstiger Gehölze (Sträucher, Jungwuchs) ist zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen (Vogelschutz).

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

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erforderlich.

5.2.7 Schutzgut Boden

Bei Inanspruchnahme des überplanten Bereiches entsteht für die Standorte der baulichen Anlagen u. a. zu versiegelnder Flächen ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen der zum Bebauungsplan abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 6.3) ermittelt.

Die Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 9064 m². Die erforderliche Ersatzfläche wird mit 9064 Ökopunkten auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln angerechnet.

5.2.8 Schutzgut Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft werden im Rahmen der auf Bebauungsplanebene abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 6.3) erarbeitet.

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 9 standortgerechte Gehölze 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 der Fächerblattbaum (Ginkgo biloba).



- Für innerhalb des Gebietes für die geplante Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung WA 23 – 27 festgesetzten Baumpflanzungen sind in Anlehnung an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume zur weiteren Straßenraumgestaltung ebenfalls standortgerechte Gehölzarten als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m² zu betragen. Auch hier ist als „Klimabaumart“ der Fächerblattbaum (Ginkgo biloba) zu verwenden.

5.2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Schaffung entsprechender Wohnungen im nördlichen Planbereich dient insbesondere dem Ziel, Wohnraum für Menschen aus Stadtvierteln mit maroden, nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen zu schaffen. Dadurch können in den betroffenen Wohngebieten erforderliche Erneuerungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Hinsichtlich des südlichen Bereiches des Plangebietes konnte in den letzten Jahren innerhalb des Stadtgebietes der bestehenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung nicht nachgekommen werden.

Aufgrund der naturräumlichen Lage und Ausstattung der Stadt Mölln sind die Möglichkeiten für entsprechende Flächenentwicklungen stark begrenzt. Bei der vorliegenden Flächen handelt es sich um eine, bereits seit 2006 im rechtsgültigen Flächennutzungsplan für eine Wohnnutzung vorgesehene Fläche, deren Realisierung bis jetzt an der fehlenden Verfügbarkeit scheiterte.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die vorliegende Umweltprüfung wurden die Ergebnisse nachfolgender technischer Verfahren verwendet:

- Schutzgut Mensch:
Immissionsauswirkungen: Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Mölln; Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 14.06.2017 (siehe Anlage 4)
Erholung: Bewertungsverfahren
- Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Biotoptypen: Bewertungsverfahren
Artenschutz: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 113; BBS Büro Greuner-Pönicke; 09.06.2017 (siehe Anlage 3)
- Schutzgüter Boden und Wasser: Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 113 Wasserkrüger Weg, Stadt Mölln; Ingenieurbüro Höppner; Lübeck 17.03.2017 (siehe Anlage 5)
- Schutzgut Landschaft: Bewertungsverfahren

5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten



Festsetzungen und Auswirkungen der Bauleitpläne umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

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

Zum anderen können sich aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Hier handelt es sich insbesondere um die Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen sowie naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB
- Stadt

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzgutbezogen 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. Erhebliche Umwelteinwirkungen sind für das Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden sowie Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Dem Entstehen erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter kann durch entsprechende Festsetzungen in der vorliegenden Planung vollständig entgegengewirkt werden.



6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

6.1 ALLGEMEINES

Der südliche Teil der geplanten Baufläche ist im festgestellten Landschaftsplan als Wohnbaufläche der Priorität II dargestellt. Der nördliche, unmittelbar an das Kleingartengelände angrenzende Teil ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage gekennzeichnet. In östliche Richtung setzt sich dieser Streifen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielbereich fort. Zwischen diesem Bereich und Gudower Weg ist eine mit einem Weg durchzogene Sukzessionsfläche geplant. Die Planung entwickelt sich somit nur zum Teil aus dem Landschaftsplan.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Mölln jedoch bereits das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und sich gegen den Erhalt der v. g. vernetzenden Grünverbindung zwischen der Möllner Seenrinne und dem Stadtwald entschieden.

6.2 GESCHÜTZTE BIOTOPE

Ein Teil der stark belauenen Hundeweise innerhalb des Plangebietes stellt sich als Magerrasen dar, der unter den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG fällt. Das Ausmaß dieses Bereiches wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein mit Datum 11.05.2014 mit einer Größe von 9273 m² festgestellt.

Als randliche Begrenzung der bestehenden Parkplatzfläche befindet sich ein ca. 60 m langer Knick, der unter den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 (2) BNatSchG fällt.

Die Unumgänglichkeit entsprechender Eingriffe bei Umsetzung der Planung sowie erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter 5.1.2.2 sowie im Rahmen der Eingriffsregelung unter 6.3.2 und 6.3.3 abgearbeitet.

6.3 EINGRIFFSREGELUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Hier ist mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt.



6.3.1 Bestand

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht. Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes der Stadt Mölln sowie auf durch Ortsbegehungen gewonnenen Informationen.

Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • Geologie: höher gelegene Fläche der Sander (gem. Landschaftsplan) • Relief: siehe Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges; Karte BESTAND, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000 (Anlage 1); Höhenunterschiede max. 4 m • Bodenart: überwiegend sickerfähige Sande (siehe Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 113 Wasserkrüger Weg, Stadt Mölln; Ingenieurbüro Höppner; Lübeck 17.03.2017 – Anlage 5) 	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig – Filter- und Pufferfunktion - mechanisch - : mittel - chemisch -: niedrig – Archivfunktion: keine Angaben vorhanden – potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig <hr/> <ul style="list-style-type: none"> – Erosionsgefahr – Wind: hoch (hoher Versiegelungsgrad) – Verdichtungsgefahr: niedrig

Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden • <i>Grundwasser</i>: kein zusammenhängender Grundwasserhorizont bis 5 m Tiefe (siehe Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 113 Wasserkrüger Weg, Stadt Mölln; Ingenieurbüro Höppner; Lübeck 17.03.2017 - Anlage 5) • <i>Altlasten</i>: nicht vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Grundwasserneubildungsgebiet durch die sehr hohe Versickerungsleistung von Sand

**Klima/Luft**

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Lokalklima</i>: Siedlungsklima; Grünflächen und Grünstrukturelemente • <i>Lufthygiene</i>: außerhalb des Einflussbereiches planungsrelevanter Emittenten 	<ul style="list-style-type: none"> – Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünflächen und Grünstrukturelemente

Arten- und Lebensgemeinschaften**Biotop- und Nutzungstypen**

- siehe Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges; Karte BESTAND; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000 -

Bestand	Bewertung
	(unter Berücksichtigung des Gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 sowie der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope)
Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung; Vollversiegelte Verkehrsfläche	=> ökologisch unbedeutsam
Rasenfläche, arten- und strukturarm; Kleingartenanlage; Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen; Kinderspielplatz; Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten; Straßenbegleitgrün mit Bäumen; Sonstiges Feldgehölz; Ruderale Grasflur	=> ökologisch bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
Knick Schutzstatus: § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 (2) BNatSchG Trockenrasen - anthropogene Beeinflussung durch die Nutzung als „Hundewiese“ und damit verbundenem hohen Stickstoffeintrag – Schutzstatus: § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG Sonstiger Pionierwald Wald gem. LWaldG	=> ökologisch besonders bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)



Laubbaum	ökologisch bedeutsam
Flächen des Biotopverbundes: keine	

Pflanzen

In Schleswig-Holstein kommen 7 streng geschützte Farn- und Blütenpflanzen sowie 1 Flechtenart der Bundesartenschutzverordnung (BSchVO) vor, die sehr spezielle Standorte benötigen und daher innerhalb des Plangebietes nicht vorkommen. Nicht geschützte Arten, in der Rote Liste Schleswig-Holstein als stark gefährdet, vom Aussterben bedroht bzw. verschollen eingestuft sind, kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor.

Tiere

Im Rahmen der Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 113; BBS Büro Greuner-Pönicke; 09.06.2017 (Anlage 3) werden die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die potenziell im Plangebiet vorkommen können und gegenüber dem Vorhaben eine Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, gem. § 44 (1) i. V. m (5) BNatSchG geprüft. Hinsichtlich der hier betroffenen Tierartengruppen sind dies Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Brut- und Rastvögel.

Darüber hinaus sind die Tierartengruppen der Tagfalter und Heuschrecken relevant. Diese fallen zwar nicht in das o. g. Spektrum der zu prüfenden Arten, sind aber im Rahmen der Potenzialanalyse aufgrund ihrer faunistischen Bedeutung für das Plangebiet ebenfalls erfasst worden. Aufgenommen wurden Arten, deren Vorkommen im Plangebiet wahrscheinlich bzw. aufgrund geringerer Eignung weniger wahrscheinlich sind.

Das Untersuchungsprogramm der Eingriffsregelung umfasst im Sinne einer praktisch vernünftigen Beschränkung im vorliegenden Fall nur alle besonders geschützten Arten, soweit sie nach Roter Liste (RL 1 – 3) gefährdet sind bzw. auf der Vorwarnliste stehen sowie alle übrigen nach Roter Liste (RL 1 – 3) gefährdeten Arten. Nur diese werde im Nachfolgenden berücksichtigt.

Tagfalter (Bestand und Bewertung)

Der Großteil des Geltungsbereiches wird durch eine offene, trocken-sandige Wiese (Trockenrasen, Ruderale Grasflur) eingenommen. Die Fläche bietet Potenzial für verbreitete weniger anspruchsvolle Arten, aber auch für anspruchsvollere Arten der Trockenrasen oder trockener Ruderalfluren. Die Trockenflächen im Westen besitzen Potenzial für gefährdete und stark gefährdete Arten (Rote Liste Arten 2 und 3); im Osten sind verbreitetere Arten zu erwarten. Unter den anzunehmenden Arten sind besonders geschützte Arten. Arten des Anhangs IV sind nicht zu erwarten.

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Arten:

Deutscher Name (Gattung)	Besonders geschützt	Rote Liste SH	Potenzial Geltungsbereich
Ampfer-Grünwidderchen	x	3	wahrscheinlich
Weißbindiges Wiesen-Vögelchen, Perlgrasfalter	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Rotbraunes Wiesen-Vögelchen	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet



Kleines Wiesenvögelchen, Kleiner Heufalter	x	ungefährdet	wahrscheinlich
Komma-Dickkopffalter	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Mauerfuchs		2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Kleiner Feuerfalter	x	ungefährdet	wahrscheinlich
Brauner Feuerfalter	x	Vorwarnliste	wahrscheinlich
Vogelwicken-Bläuling	x	3	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Gemeiner Bläuling, Hauhechel-Bläuling	x		wahrscheinlich
Kleiner Würfel-Dickkopffalter	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Blutströpfchen-Widderchen, Sechsfleck-Widderchen	x	Vorwarnliste	wahrscheinlich

Heuschrecken (Bestand und Bewertung)

Im Bereich des Trockenrasens können neben verbreiteten Arten offener Flächen auch gefährdete Arten mit Bindung an warme, sandige, trockene Standorte vorkommen. Aber auch in Bereichen mit höherer Vegetation sind entsprechende Lebensräume möglich. Die Trockenflächen im Westen weisen somit Potenzial für gefährdete und stark gefährdete Arten (Rote Liste 2 und 3) auf. Im Osten sind verbreitetere Arten zu erwarten. Arten des Anhanges IV kommen in Schleswig-Holstein nicht vor. Besonders geschützte Arten gibt es bei der Gruppe der Heuschrecken nicht.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nachstehende Arten relevant:

Deutscher Name	Rote Liste SH	Potenzial Geltungsbereich
Verkannter Grashüpfer	2	wahrscheinlich
Große Goldschrecke	3	wahrscheinlich
Warzenbeißer	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Rotleibiger Grashüpfer	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Heidegrashüpfer	2	wahrscheinlich

Landschaftsbild

Bestand	Bewertung
stadtbildprägende Grünstreifen bei ansonsten mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild (gem. Landschaftsplan)	hoch

6.3.2 Eingriff

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Mölln wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Es ist daher mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 18 BNatSchG vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte.

Der Eingriffsraum ist Anlage 2: Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges; Karte EINGRIFF / AUSGLEICH; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000) zu entnehmen.

Im Hinblick auf die o. a. geplanten Eingriffe ist gem. § 15 (1) BNatSchG das Gebot der Vermeidung zu beachten. Bei der Fläche handelt es sich um eine der letzten, für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Freiflächen der Stadt Mölln. Im Rahmen der ihr durch den Landesentwicklungsplan zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum hat die Stadt Mölln u. a. ihrer Wohnfunktion entsprechend Rechnung zu tragen. Eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle hat damit vorrangige Bedeutung.

Dem Vermeidungsgebot ist somit Folge geleistet.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend „niedrig bis mittel“ eingestufteten Bodenfunktionen
- Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl
- Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen vor Ort zu versickern.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch die o. g. Maßnahmen so minimiert werden, dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung (siehe Eingriffsraum in Anlage 2 – Karte EINGRIFF/ AUSGLEICH):



	Eingriffs- fläche in m²	Bestands- fläche	Eingriffs- art	Ausgleichs- faktor in Abhängigkeit vom Bestand und der Eingriffsart	Benötigte Ersatzfläche in m²
WA 1 - 22 (Flurstück 4/186 teilw., 4/185 teilw. und 4/188 teilw.)	13.986 (GRZ 0,3 + 50%)	unversiegelt	Vollver- siegelung	0,5	3147
WA 23 - 27 (Flurstück 4/186 teilw.)	8854 (GRZ 0,3 + 90%)	unversiegelt	Vollver- siegelung	0,5	2523
Öffentliche Straßenverkehrs- fläche und öffentliche Straßenverkehrs- fläche mit Zweckbe- stimmung Verkehrs- beruhigte Bereiche, Parkfläche (Flurstück 4/186 teilw., 4/185 teilw. und 4/188 teilw.)	3444	unversiegelt	Vollver- siegelung	0,5	1722
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg (öffentlich) (Verbindung Hermann- Jacubasch-Straße/ Kinderspielbereich, Flurstück 4/186 teilw. und 4/188 teilw.)	625	unversiegelt	Vollver- siegelung	0,5	312
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg (öffentlich) (Verbindung Baugebiet/ Gudower Weg; Flurstück 4/188 teilw.)	580	unversiegelt	Teilver- siegelung	0,3	174
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fußweg (privat) (Flurstück 4/186 teilw.)	99	unversiegelt	Teilver- siegelung	0,3	33
Lärmschutzwand, - wand (Flurstück 4/186 teilw. und 4/188 teilw.)	906	unversiegelt	Boden- auftrag (Wallan- lage)	0,5	453
Pflanzwall nordöstlich der geplanten Bebauung (Flurstück 4/186 teilw.)	1400	unversiegelt	Boden- auftrag (Waller- gänzung)	0,5	700
					9064

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden sind Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des Erlasses des Ministeriums für



Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, nicht möglich.

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des o. g. Erlasses ist als Ersatz die Anlage von naturnahen Biotopen auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Durch die Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger naturnaher Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als kompensiert betrachtet werden.

Klima/Luft

Nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so dass im Bebauungsplan besondere Kompensationsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (siehe Tabelle Biotop- und Nutzungstypen unter 6.3.1) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Aus dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wird deutlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hier: Knick, Trockenrasen und sonstiger Pionierwald – siehe Anlage 1 – Karte BESTAND) mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Im Rahmen der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung konnten im Plangebiet keine Bäume mit Stammdurchmessern größer 40 cm sowie prägende und schützenswerten Einzelbäumen erfasst werden.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (siehe Anlage 2 – Karte EINGRIFF/AUSGLEICH):

Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
60 m	Knickrodung	1 : 2	120 m Knickneuanlage
9237 m ²	Entfernung Trockenrasen	1 : 2	18.474 m ² Trockenrasenneuanlage
870 m ²	Waldrodung	1 : 2	1740 m ² Neuaufforstung

Unter Berücksichtigung der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop (Biotopverordnung) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.06.2013 (GVOBl. S – H S. 264) und der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20.01.2017 (Amtsbl. S – H S. 272) ist als Ausgleich für eine Knickrodung die Neuanlage eines Knicks im Verhältnis 1 : 2 vorgesehen.

Die Trockenrasenfläche wird ein Mal jährlich gemäht und unterliegt aufgrund ihrer Nutzung als Naherholungsbereich sowie als Hundeauslauf einer hohen anthropogenen Beeinflussung. Insbesondere die durch Hunde verursachten erhöhten Stickstoffeinträge wirken sich nachteilig auf die Ausprägung des v. g. Biotopes aus. Aufgrund dieser wird auf der Grundlage des v. g. Erlasses mit einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 gerechnet.

Gemäß dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wird bezüglich der Rodung des Waldes hier ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 angesetzt.

Tiere

Tagfalter und Heuschrecken

Die hinsichtlich der Tagfalter und Heuschrecken hohe faunistische Bedeutung des Plangebietes wird dadurch verstärkt, dass im Umfeld kaum vergleichbare Flächen vorhanden sind bzw. diese ebenfalls überplant werden (Immenstelle, östlich Wasserkrüger Weg – Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln). Dadurch können lokale Populationen der gelisteten Arten durch die vorliegende Planung gefährdet oder ausgelöscht werden.

- Zur Minimierung des Eingriffs ist die Offenhaltung des als Ruderale Grasflur (RHg) gekennzeichneten Bereiches (siehe Anlage 2: Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, westlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und östlich des Wasserkrüger Weges; Karte BESTAND; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000 / Planzeichnung (Teil A): Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich) am Gudower Weg vorgesehen. Die Fläche ist ein Mal jährlich jeweils ab September zu mähen und das Mahdgut von der Fläche abzuräumen. Auf eine Düngung sowie Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Durch diese Maßnahme wird der natürlichen Sukzession und der damit verbundenen Entstehung eines Pionierwaldes entgegengewirkt, so dass der Erhalt eines sich in Eingriffsnähe befindlichen, für gefährdete Tagfalter und Heuschrecken geeigneten Lebensraumes langfristig gesichert werden kann.



Offenlandfläche am Gudower Weg



Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist in der Gesamtbetrachtung mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann als nicht kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Die Wahl der zu verwendenden Farben und Materialien bei der Fassadengestaltung ist dem bestehenden Siedlungsbild in diesem Bereich angepasst, so dass sich die geplante Bebauung entsprechend einfügen kann sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird.
- Innerhalb der für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Gebieten WA 1 - 22 ist auf den Grundstücken 3 - 21 jeweils mindestens ein standortgerechtes Laubgehölz, auf den Grundstücken 1 – 2 sowie 22 aufgrund der größeren maximal zulässigen Gesamthöhe jeweils mindestens zwei standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von 12/14 cm Stammumfang pro Grundstück zu wählen und auf Dauer zu erhalten - Artenauswahl siehe nachfolgende Liste gem. Baumschutzsatzung:

Deutscher Name	Botanischer Name	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	In Sorten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	In Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	In Sorten
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	In Sorten
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	In Sorten
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	In Sorten
Esche	<i>Fagus excelsior</i>	In Sorten
Wildapfel / „Kulturapfel“	<i>Malus sylvestris</i>	In Sorten
Aspe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	<i>Prunus avium</i>	In Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	<i>Pyrus communis</i>	In Sorten
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	In Sorten
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	In Sorten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	In Sorten
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	In Sorten
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	In Sorten
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	In Sorten
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>	In Sorten



Baumhasel	Corylus colurna	
Pflaume / Zwetsche	Prunus domestica	In Sorten
Walnuss	Juglans regia	In Sorten
Edelkastanie	Castanea sativa	
Roskastanie	Aesculus hippocastanum	In Sorten
Robinie	Robinia pseudoacacia	In Sorten
Ginkgo	Ginkgo biloba	In Sorten
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	

Die zu pflanzenden Bäume auf den Privatgrundstücken können über die in der rechtskräftigen Baumschutzsatzung vorgesehene Ausgleichspoolbildung durch die Stadt finanziert und gepflanzt werden. Es besteht ein Beratungsangebot seitens der Stadt.

Die so durch die Stadt finanzierten Bäume können dann für künftig im Stadtgebiet erforderlich werdende Ersatzpflanzungen entsprechend angerechnet werden. Grundlage hierfür bildet § 10 der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Mölln, der vorsieht, durch entsprechende Zahlungen an die Stadt erforderliche Ersatzpflanzungen abzuwenden. Die Zahlungen können dann ausschließlich für die Anpflanzungen von Bäumen auf anderen Grundstücken, hier auf den Grundstücken 1 – 22 des Plangebietes, verwendet werden. An dieser Stelle dient die für das gesamte Stadtgebiet geltende Baumschutzsatzung als wichtiges Steuerungsinstrument bei der Umsetzung von Ersatzpflanzungen auf privatem Grund und Boden.

- Herstellung und Gestaltung eines Grünflächenstreifens mit der Zweckbestimmung Parkanlage zwischen Hermann-Jacobasch-Straße und Kinderspielbereich

Die sich innerhalb dieses Bereiches befindliche, derzeit der Naherholung dienende Wegeverbindung (Trampelpfad) wird aufgenommen und soll als überwiegend sandgebundener Weg mit seitlicher Entwässerungsmulde ausgebaut und mit Pollerleuchten versehen werden. Die Fläche soll als Rasenfläche mit diversen Obstbäumen ausgebildet werden.

Die auf den Grundstücken 12 – 14 herzustellenden Hecken (s. o.) dienen der Eingrünung dieses Streifens, führen aber auch durch die festgesetzte Höhenbegrenzung und die damit verbundene Einsehbarkeit der Grundstücke zur optischen Aufweitung dieses Raumes.

Die auf v. g. Grundstücken festgesetzten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzarten (Artenliste siehe unter 6.3.3) als maximal 1,30 m hohe Hecken herzustellen. Die Hecken dürfen pro Grundstück auf einer Länge von maximal 1,50 m Breite für die Anlage eines Zuganges unterbrochen werden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Im Bereich von Grundstück 15 wird auf eine Höhenbegrenzung der Hecke verzichtet, da hier aufgrund der Grundstücksausrichtung anderenfalls eine Abschirmung des Terrassen- bzw. des Gartenbereiches nur schwer möglich wäre.

- Verlängerung des sich nordöstlich der geplanten Bebauung befindlichen bepflanzten Walls

Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelten Größen der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Flächen (Ersatzflächen) liegen insgesamt bei 9064 m². Die erforderliche gesamte Ersatzfläche wird auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln mit 9064 Ökopunkten angerechnet.

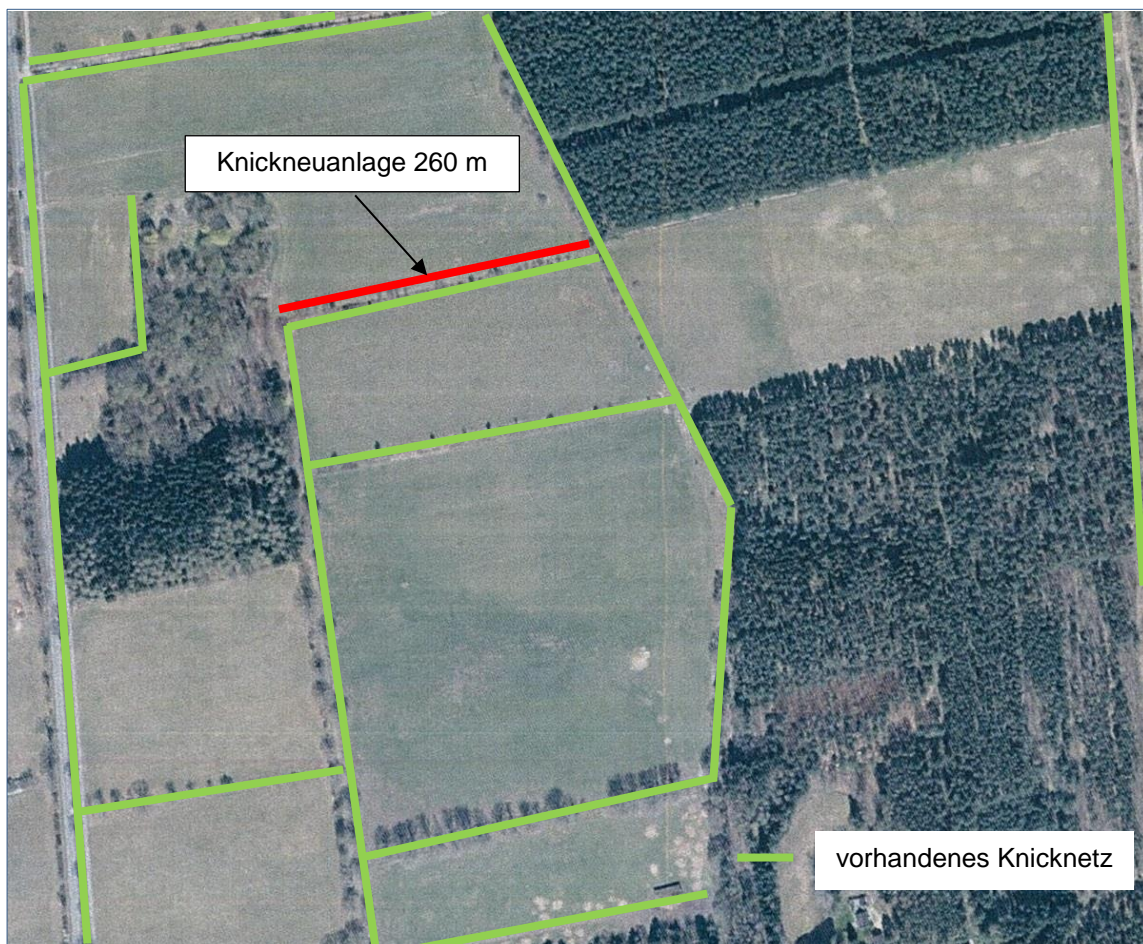
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Biotop- und Nutzungstypen

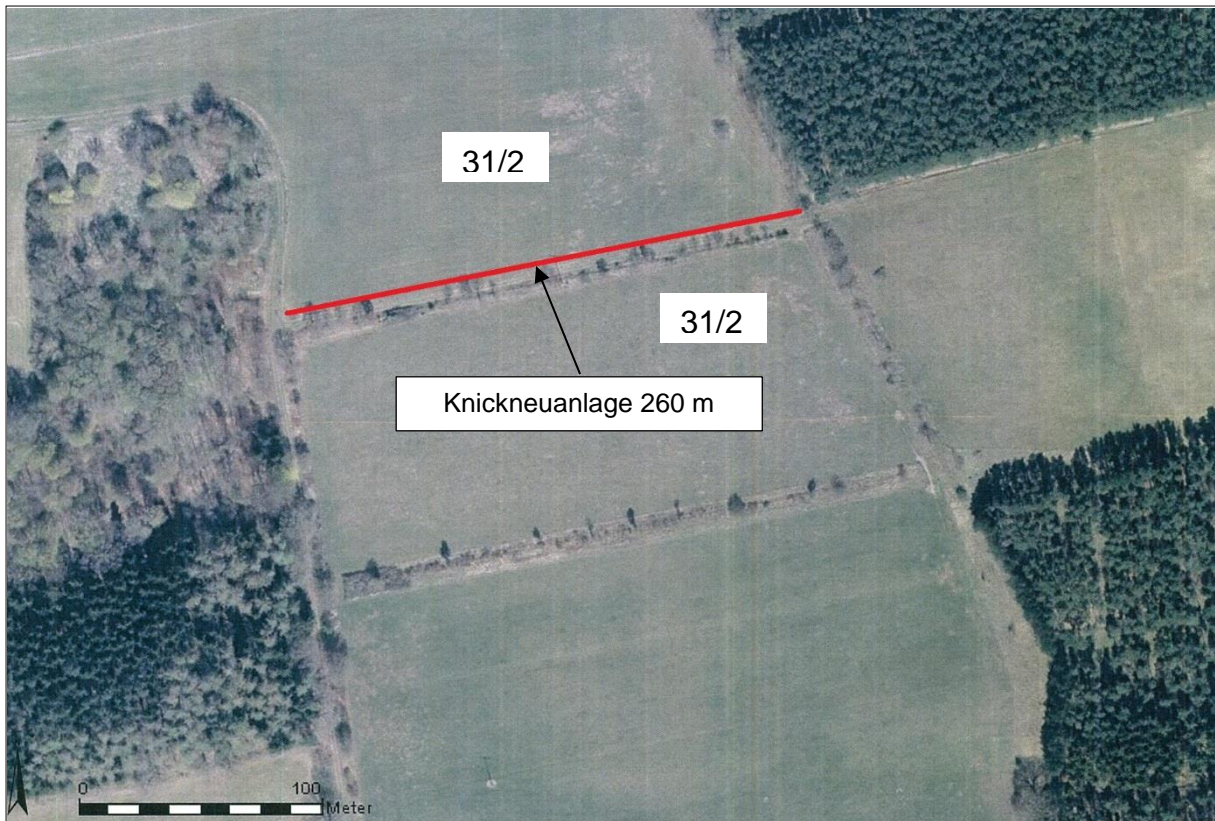
- Knickneuanlage

Für die Knickbeseitigung im Plangebiet ist die Anlage eines Knicks von 120 m erforderlich. Dieser wird im Bereich der sich in der Gemeinde Grambek befindlichen, bereits komplett für Ausgleichszwecke angerechneten Ausgleichsflächen der Stadt Mölln umgesetzt.



Übersicht Knicknetz Ausgleichsflächen Gemeinde Grambek

Zur Vervollständigung des Knicknetzes im Bereich dieser (siehe Übersicht Knicknetz Ausgleichsflächen Gemeinde Grambek) ist die Anlage eines insgesamt 260 m langen Knicks geplant. Die Knickneuanlage dient zusammen mit dem sich bereits auf der südlichen Seite des Wirtschaftsweges befindlichen Knick einer Redderbildung. Darüber hinaus trägt sie zur Verbesserung des kleinräumigen Biotopverbundes bei. Da für den geplanten Eingriff nur 120 m Ersatzknick erforderlich sind und eine derart kurze Knickneuanlage aufgrund der fehlenden Vernetzungsfunktion an dieser Stelle aus landschaftsökologischer Sicht keinen Sinn macht, können 140 m Knickneuanlage für andere Eingriffe als Ausgleichsmaßnahmen angerechnet bzw. als Ausgleichsknick verkauft werden.



Knickneuanlage Ausgleichsflächen Gemeinde Grambek

Der Pflanzwall ist durch seitliche Bodenentnahme aus dem Bereich der nördlich an die geplante Neuanlage angrenzenden, als Weideland genutzten Fläche herzustellen. Der Knick ist den trockenen Standortbedingungen entsprechend als Eichen-Birken-Knick anzulegen. Die charakteristische Bestockung ist nachstehender Liste zu entnehmen.

„Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks“ (Eichen-Birken-Knick), Anlage 3 der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz, Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 - V 534

Hängebirke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Zitterpappel	Populus tremulus
Traubenkirsche	Prunus padus

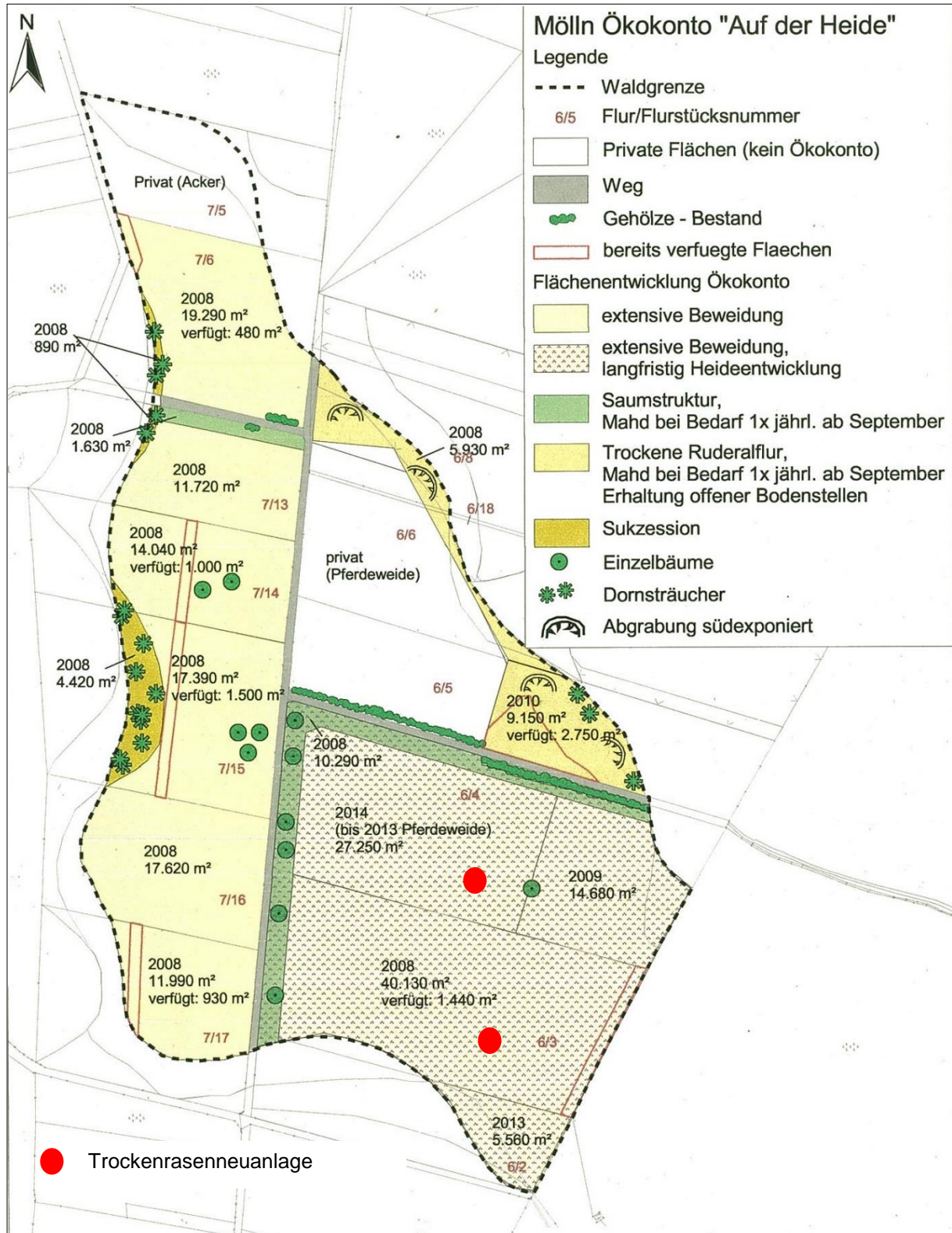
+ Bäume und Sträucher
wie
Wildbirne
Wildapfel
Schlehe
Rotbuche

Pyrus pyraeaster
Malus communis
Prunus spinosa
Fagus sylvatica



- | | |
|---------------------|----------------------|
| Weißdorn | Crataegus div. spec. |
| Brombeere | Rubus div. spec. |
| Deutsches Geißblatt | L. periclymenum |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Traubenkirsche | Prunus padus |
| usw. | |

- Trockenrasenneuanlage

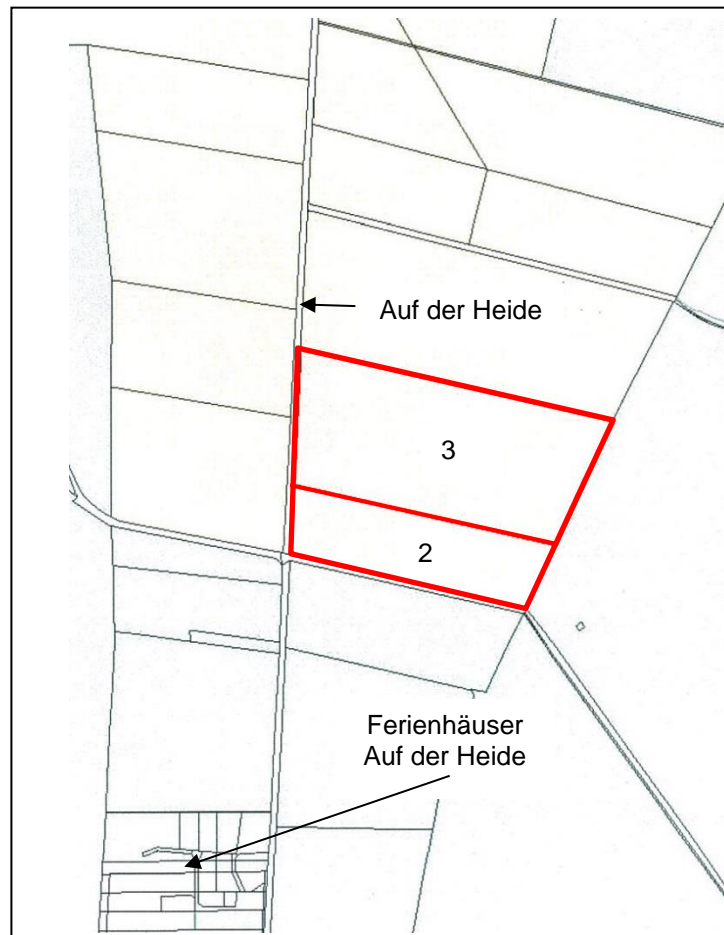


Trockenrasenneuanlage, Teilfläche aus Flurstück 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln (unmaßstäblich)

Die als Trockenrasen herzustellende Fläche mit einer Größe von 18.474 m² real wurde bereits im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ bereitgestellt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln. Die für diese Flächen angerechneten Ökopunkte müssen im Rahmen des hier zu leistenden, flächenbezogenen Ausgleichs wieder aus dem Konto herausgerechnet werden.

- Neuaufforstung

Die Fläche wird als Ersatzaufforstung mit einer Größe von 1740 m² auf dem städtischen Flurstück 3, Flur 6, Gemarkung Mölln angelegt.



Anlage einer Aufforstungsfläche, Teilfläche aus Flurstücken 2 und 3, Flur 6, Gemarkung Mölln
(unmaßstäblich)

Hinsichtlich der Kostenerstattungsansprüche die v. g. Ausgleichserfordernisse der Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften betreffend werden vertragliche Regelungen mit den Investoren getroffen.

Tiere

Tagfalter und Heuschrecken

Die im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs bezüglich der Biotop- und Nutzungstypen als Trockenrasen herzurichtende Fläche mit einer Größe von 18.474 m² real wurde bereits im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ hergestellt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln (siehe unter 6.3.3 Biotop- und Nutzungstypen). Im Sinne einer CEF-Maßnahme wurde die Qualität dieser Fläche bereits so verbessert, dass sich entsprechende Arten hier ansiedeln können.

Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 9 standortgerechte Gehölze 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 der Fächerblattbaum (Ginkgo biloba).

Um den Herausforderungen durch den Klimawandel sowie den speziellen Anforderungen im urbanen Raum zu begegnen sind für o. g. Standorte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sogenannte „Klimabäume“ (Klimawandelbäume) zu verwenden. Durch den Klimawandel verursachte steigende Temperaturen führen zu längeren Wärme- und Hitzeperioden, Trockenheit, Häufung und Verstärkung von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Stürmen. Längere Frostperioden und Spätfröste gehören auch dazu. In der Stadt potenzieren sich diese Auswirkungen. Hinzu treten Streusalz, Hundeurin, Versiegelung und Abgase. Über die Veränderungen der klimatischen Bedingungen können sich außerdem neue Schädlinge ausbreiten, die über den internationalen Handel eingeschleppt werden. Die v. g. Faktoren wirken sich in zunehmenden Maß auf städtische Baumstandorte aus, so dass die früher 60 bis 80 Jahre durchhaltenden Stadtbäume heute deutlich kürzere Lebensdauern besitzen. Die vorgesehenen Baumstandorte sind daher mit Fächerblattbäumen (Ginkgo biloba) zu bepflanzen. Die Art zählt zu den „Klimabäumen“, da sie extrem gesund, frosthart, hitzeresistent, stadtklima- und windfest ist. Die Verwendung von „Klimabäumen“ führt darüber hinaus auf Dauer zu Kosten- und Pflegeeinsparungen.

- Für innerhalb des Gebietes für die geplante Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung WA 23 – 27 festgesetzten Baumpflanzungen sind in Anlehnung an die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Bäume zur weiteren Straßenraumgestaltung ebenfalls standortgerechte Gehölzarten als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m zu betragen. Auch hier ist als „Klimabaumart“ aus o. g. Gründen der Fächerblattbaum (Ginkgo biloba) zu verwenden. Die Standorte der Bäume können um maximal 2 m verschoben werden.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 18 BNatSchG nach Eingriff und Kompensation werden vollständig erfüllt.

Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, so dass die Realisierungen nötigenfalls seitens der Stadt als Pflanzgebote gem. § 178 BauGB umgesetzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen oder Schädigungen von zu erhaltenden Gehölzen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.



7 WALD

Im östlichen Teil des Plangebietes findet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Die Walddarstellung beschränkt sich dabei auf die mit Gehölz bestockten Bereiche. Für die Erweiterung des Kinderspielbereiches ist die Rodung eines ca. 15 m breiten Waldstreifens erforderlich (siehe unter 6.3). Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche von 870 m². Die dafür gem. § 9 Landeswaldgesetz (LWaldG) erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wird seitens der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die Fläche wird als Ersatzaufforstung in entsprechender Größe auf Teilflächen der Flurstück 2 und 3, Flur 6, Gemarkung Mölln angelegt.

Es wird eine entsprechende Umwandlungsgenehmigung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes beantragt.

8 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse vor (Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 113; BBS Büro Greuner-Pönicke; 09.06.2017). Die Ergebnisse dieser Prüfung sind dem Umweltbericht unter 5.2.1.2 und 5.2.5 zu entnehmen. Entsprechende Ergebnisse der faunistischen Potenzialanalyse finden Eingang in die Eingriffsregelung unter 6.3.

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Hinblick auf den Wasserkrüger Weg im Bereich des Plangebietes eventuell erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen eines Schallgutachtens (siehe Anlage 4: Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Mölln; Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 14.06.2017) ermittelt

Nähere Ausführung hierzu sind dem Umweltbericht unter 5. 2.1.1 zu entnehmen.

10 DENKMALSCHUTZ

Gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



11 ERSCHLIEßUNG

Die Fläche soll durch eine vom Wasserkrüger Weg abzweigende, neu zu bauende, z. T. verkehrsberuhigte Ringstraße erschlossen werden. Die Straße besitzt im Bereich der geplanten Mehrfamilien- bzw. Reihenhausbauung einen Wendeplatz. Dieser dient dazu, den für diesen Gebietsteil anfallenden Lieferverkehr direkt wieder aus dem Gebiet zu leiten. Innerhalb dieses Platzes ist ebenfalls die Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen einschließlich der Einrichtung eines Carsharing- Parkplatzes sowie eines Stellplatzes für E-Mobilität möglich.

Darüber hinaus ist eine weitere kleinere Platzanlage vorgesehen, die der Unterbringung weiterer öffentlicher Parkplätze dienen soll. Hinzu treten öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Um eine Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Anwohnerparkzwecken zu verhindern, sind die zu den Wohnhäusern gehörenden Stellplätze mit 13 m² Stellplatzfläche zzgl. Fahrfläche pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück selbst herzustellen. Im Bereich der Grundstücke 23 - 27 sind, um eine Bündelung und Zuordnung der erforderlichen Stellplätze zu den einzelnen Gebäuden vorzubereiten, die Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Die Stellplatzflächen sind den jeweiligen Gebäuden dabei so zugeordnet, dass sie ein wohnungsnahes Parken ermöglichen. Die Einrichtung einer nicht über die geplante öffentliche Erschließung verlaufenden Verbindung zwischen den einzelnen Stellplatzflächen sowie Gebäuden in diesem Bereich könnte entlang der nördlichen Plangebietsgrenze durch eine entsprechend privat einzurichtende Wegeverbindung erreicht werden. Vor v. g. Hintergrund darf im Bereich der Grundstücke 23 – 27 die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

Bei zeichnerischen Festsetzungen von Zu- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese auf dem jeweiligen Grundstück (1 – 27) abschließend nur an den zeichnerisch festgesetzten Stellen zulässig (siehe Planzeichnung (Teil A)). Diese dürfen dabei um maximal 1 m bezogen auf die festgesetzte Stelle verschoben werden. Diese Vorgabe ist nötig, um für die Realisierung einer offenen Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen durch Zufahrtenbündelungen möglichst wenige Störungen im geplanten Muldensystem zu erzeugen. Bei Grundstücken ohne zeichnerische Festsetzungen von Zu- und Ausfahrten können diese an beliebigen Stellen zur öffentlichen Verkehrsfläche umgesetzt werden. Die maximale Zu- und Ausfahrtsbreite hat bei den Grundstücken 1 – 22 maximal 5 m je Zu- und Ausfahrt und bei den Grundstücken 23 – 27 im Bereich der geplanten Sammelflächen für Stellplätze maximal 6 m zu betragen.

Fußläufige Wegeverbindungen sind in Verlängerung der südöstlich angrenzenden Hermann-Jacobasch-Straße entlang der östlichen Grenze des Plangebietes vorgesehen. Zwischen der hier angrenzenden Reihenhausbauung der Albert-Schweitzer-Straße und dem Plangebiet ist ein ca. 13 m breiter, parkartig zu gestaltender Grünstreifen mit Wegeverbindung vorgesehen. Die hier erforderliche Versickerungsmulde soll zwischen dem geplanten Weg sowie der angrenzenden Grundstücke 12 – 15 als tiefer liegende Fläche ausgebildet werden. Die angrenzende Reihenhausbauung an der Albert-Schweitzer-Straße liegt hier deutlich tiefer als das Gelände des Plangebietes. Der Grünstreifen endet an der fußläufigen Verbindung zwischen geplantem Wendekreis und dem vorhandenen Kinderspielbereich nordöstlich des Plangebietes. Hier besteht auch die Möglichkeit über eine durch die sich dort befindliche Gehölzfläche führende Wegeverbindung die Bushaltestelle am Gudower Weg zu erreichen. Der derzeit entlang der Kleingartenanlage verlaufende Weg soll dabei in die Mitte der Fläche verlegt, in wassergebundenem Aufbau und Belag hergestellt und mit einer Beleuchtung (Pollerleuchten) versehen werden. Darüber hinaus ist eine fußläufige Verbindung im südwestlichen Bereich zwischen Rudolf-Virchow-Straße und Planstraße vorgesehen.



Der in der Planzeichnung (Teil A) hinter den Grundstücken WA 20 – 22 festgesetzte private Fußweg dient der rückwärtigen Erschließung des an der Rudolf-Virchow-Straße gelegenen Kettenhauses.

Das entlang der geplanten Lärmschutzeinrichtung auf Grundstück WA 23 vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll der Möglichkeit dienen, seitens der Stadt Pflegemaßnahmen am Lärmschutzwall bzw. der -wand durchzuführen.

Die sich derzeit innerhalb des Plangebietes befindlichen Parkplätze für die Nutzer des nördlich angrenzenden Kleingartengeländes sollen auf aufgegebenen Parzellen des Kleingartengeländes untergebracht werden.

Aufschüttungen, die nicht im Zusammenhang mit baulichen Anlagen oder dem Straßenbau stehen, dürfen nicht höher als 0,5 m über dem gewachsenen Boden sein. Die Festsetzung dient dazu, überdimensionierte Grundstückserhöhungen mit den damit häufig verbundenen Nachbarkonflikten zu vermeiden.

12 VER- UND ENTSORGUNG

Gemäß der Geotechnischen Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 113 Wasserkrüger Weg, Stadt Mölln; Ingenieurbüro Höppner; Lübeck 17.03.2017 (Anlage 5) wurden im Plangebiet bis zu einer maximalen Bohrtiefe von 5 m gewachsene Sande, z. T. mit im Sand eingelagerten lehmigen Lagen bis 1,30 m Tiefe festgestellt. Bei den Sanden handelt es sich um nach DIN 18130 durchlässige Sande, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist. Ein zusammenhängender Grundwasserhorizont wurde bis 5 m Tiefe unter der Geländeoberkante nicht festgestellt. Die teilweise oberflächennahen, schluffigen Sande (s. o.) sind wegen ihrer zu geringen Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung nicht geeignet und müssten unterhalb von Versickerungsanlagen komplett bzw. teilweise gegen durchlässige Sande entsprechend ausgetauscht werden.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen soll in einem offenen Entwässerungssystem in Form von straßenbegleitenden Rasenmulden mit einer Gesamtbreite von 3 m erfolgen (siehe Planzeichnung (Teil A) - Schnitt). In Verbindung mit den im Konzept eingetragenen Verkehrsflächen ergeben sich daraus Fahrbahnbreiten von ca. 5 m. Diese nachhaltige Form der Regenwasserentsorgung führt gleichzeitig zur optischen Aufweitung der geplanten Straßenräume und lässt diese großzügiger erscheinen. Die Oberflächenentwässerung der Plätze soll ebenfalls über Vegetationsflächen in den Randbereichen dieser erfolgen.

Auf den Baugrundstücken ist eine Niederschlagsversickerung vor Ort vorzunehmen. Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Hinsichtlich der übrigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich im Wasserkrüger Weg Wasser-, Gas- und Stromleitungen.

Die Schmutzwasserentsorgung soll durch einen Anschluss an das vorhandene Netz in Richtung Osten, Anschluss Albert-Schweitzer-Straße erfolgen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschatz, ist mit 96 m³/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGWV – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicher gestellt.

Die Abfallentsorgung erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH) Herzogtum Lauenburg GmbH.



13 KOSTEN

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 113 entstehen der Stadt voraussichtlich die für die Umsetzung entsprechender Maßnahmen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielbereich zu einem bestimmten Teil anfallenden Kosten wie für die Verlängerung des bepflanzten Walls zur geplanten Bebauung, die Anlage einer BMX-Strecke, die Sanierung des Kinderspielplatzes und die Verlegung (einschl. Beleuchtung) des Weges zwischen geplanter Bebauung und Gudower Weg in die Mitte der Gehölzfläche.

14 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 113 am 14.12.2017 beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Mölln wurde am 14.07.2017 gebilligt.

Mölln, den 05.04.2018

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:
Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, östlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und westlich des Wasserkrüger Weges; Karte BESTAND; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000

Anlage 2:
Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Bebauung Rudolf-Virchow-Straße, östlich der Bebauung Albert-Schweitzer-Straße, südlich der Kleingartenanlage und westlich des Wasserkrüger Weges; Karte EINGRIFF / AUSGLEICH; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 27.04.2017; M 1 : 1000

Anlage 3:
Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 113; BBS Büro Greuner-Pönicke; 09.06.2017

Anlage 4:
Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 der Stadt Mölln; Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler; 14.06.2017

Anlage 5:
Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen, Bauvorhaben Erschließung B-Plan Nr. 113 Wasserkrüger Weg, Stadt Mölln; Ingenieurbüro Höppner; Lübeck 17.03.2017