

1. ENTWICKLUNG AUS VORBEREITENDEN PLANUNGEN

Die Festsetzungen für das Plangebiet entwickeln sich aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan der Stadt Mölln sowie aus einem grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan.

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Auf dem z.Zt. als Acker genutzten ca. 2 ha großen Dreiecksgrundstück zwischen der B 207 und dem Lankauer Weg soll im Anschluß an die Ortsrandsiedlung des Klosterstieges im Norden der Stadt Mölln ein neues Allgemeines Wohngebiet mit ca. 17.735 m² Baufläche erschlossen werden.

Der Bebauungsplan beinhaltet die wesentlichen Festsetzungen zur Sicherung einer städtebaulichen Grundordnung, die hier eine Bebauung mit Einzel- u. Doppelhäusern in 1- und 2-geschossiger offener Bauweise mit bestimmten Dachneigungen und Dacheindeckungen zum Ziel hat. Da die Grundstückszuschnitte für den sich später ergebenden Bedarf offen bleiben sollen, wird auf die Darstellung von Parzellierungsvorschlägen verzichtet. Die Grundstücke werden über einen Ring erschlossen, der als verkehrsberuhigter Bereich mit begrünten öffentlichen Parkplätzen ausgebaut wird.

Zum Schutz der neuen Bauflächen vor den Immissionen der B 207 wird entlang der Straßentrasse die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Bei Ausführung der Lärmschutzwand mit reflektierender straßenseitiger Oberfläche würde sich der Beurteilungspegel an dem nordwestlich der B 207 gelegenen Gebäude nachts um 1-2 dB(A) erhöhen. Zur Vermeidung einer Mehrbelastung für dieses Gebäude soll die Lärmschutzwand in dem erforderlichen Teilbereich eine absorbierende Oberfläche erhalten.

Zur Abgrenzung des Plangebietes am Lankauer Weg wird der vorhandene Knick auf den Baugrundstücken mit Neupflanzungen ergänzt und durch einen 3 m breiten Schutzstreifen zur Bebauung hin gesichert. Die turnusmäßige Knickpflege alle 12-15 Jahre ist durch die Eigentümer zu leisten.

Für Kleinkinder wird ein 400 m² großer Spielplatz hergestellt.

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

Nach den Aussagen des grünordnerischen Fachbeitrages wirkt sich die beabsichtigte Planung auf abiotische Landschaftsfaktoren (Boden und Wasser) und biotische Landschaftsfaktoren (Naturschutz und Landschaftserleben) aus. Die Fläche hat aufgrund ihrer Nutzung als Acker jedoch nur eine "allgemeine" Bedeutung für den Naturschutz.

Durch die zulässige Überbaubarkeit und die geplanten Verkehrsflächen wurde eine mögliche Gesamtversiegelung von 13.671 m² ermittelt.

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

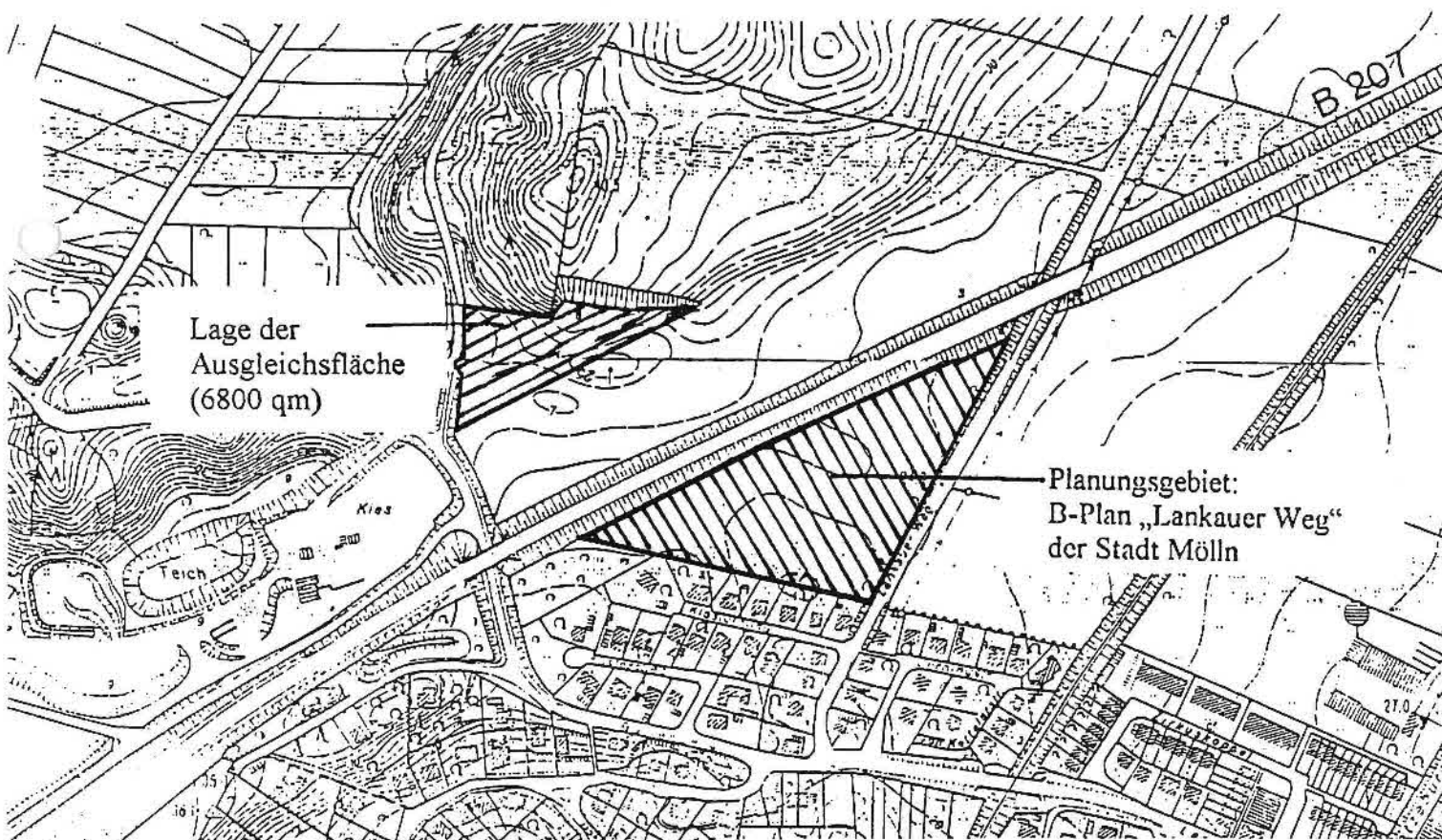
- Erhalt und Komplettierung des Knicks am Lankauer Weg;
- Anpflanzung von Straßenbäumen;

3.2 KOMPENSATION FÜR NATUR UND LANDSCHAFT

Es wird eine ca. 6.800 m² große Ausgleichsfläche nordwestlich der B 207 auf dem Gebiet der Stadt Mölln (Flur 32, Teilflächen der Flurstücke 113/3 und 114/5) vorgehalten (s. Karte). Die Ziele des Naturschutzes für diese Fläche bestehen in der unbeeinflussten Eigenentwicklung zu standortheimischem Wald ohne forstliche Nutzung.

Die Ausgleichsfläche wird durch folgenden Grundbucheintrag rechtlich gesichert:

„Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) zu Gunsten des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg als untere Naturschutzbehörde in Ratzeburg des Inhalts, daß die auf beigefügter Karte dargestellte Fläche auf Dauer nur für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege genutzt werden darf. Die Fläche ist entsprechend den Ausführungen des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Mölln zu pflegen.“



3.3 FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Herstellung der Verkehrsflächen mit Ver- und Entsorgungsanlagen, der Lärmschutzwand sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt durch den Vorhabenträger. Die entstehenden Kosten werden auf die Anlieger umgelegt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

Für die Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die öffentliche Kanalisation.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke wird bei nachweislicher Versickerungsfähigkeit des Bodens gemäß ATV-A 138 auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Das Oberflächenwasser der nicht geeigneten Bereiche wird in die Kanalisation eingeleitet. Die Eignung bzw. Nichteignung der Baugrundstücksbereiche für eine Versickerung wird durch ein Bodengutachten ermittelt.

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird in die öffentliche Kanalisation eingeleitet.

Die Abfallentsorgung und die Stromversorgung erfolgen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Ermittlung der Immissionen durch den Verkehrslärm von der B 207 wurde ein Schallschutzgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, daß auch bei Errichtung einer Lärmschutzwand in wirtschaftlich und gestalterisch noch vertretbarer Höhe parallel zur Straßentrasse der B 207 die Orientierungswerte für WA-Gebiete (tags 55 dB / nachts 45 dB) bei einer Immissionshöhe von 6 m tags um bis zu 2 dB und nachts um bis zu 5 dB überschritten werden. Das Gutachten weist darauf hin, daß Berechnungen für eine weitere Erhöhung der Lärmschutzwand zur Erreichung der Nachtorientierungswerte nicht mehr zu akzeptablen Ergebnissen führen. Da bei einer Forderung nach strikter Einhaltung der Nachtorientierungswerte somit das Vorhaben insgesamt aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr durchführbar wäre, wird diese nächtliche Überschreitung unter Verweis auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.12.1990, Az.: 4 N 6/88, veröffentlicht in NVwZ 1991, 881, toleriert, wonach unter bestimmten Voraussetzungen eine

solche Überschreitung geduldet werden kann, da diese noch im Rahmen der Orientierungswerte für Mischgebiete liegt, die u.a. auch dem Wohnen dienen. Die Anlage der Lärmschutzwand hat zudem auch eine erhebliche positive Auswirkung auf die Bebauung am Klosterstieg, die bisher dem Lärm schutzlos ausgesetzt ist.

Zum Schutz der Gebäude wurden im Textteil des Bebauungsplanes (Ziff. 5.) passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.



Aufgestellt: Mölln, im Oktober 2000


.....
Bürgermeister

Anlage: Grünordnerischer Fachbeitrag