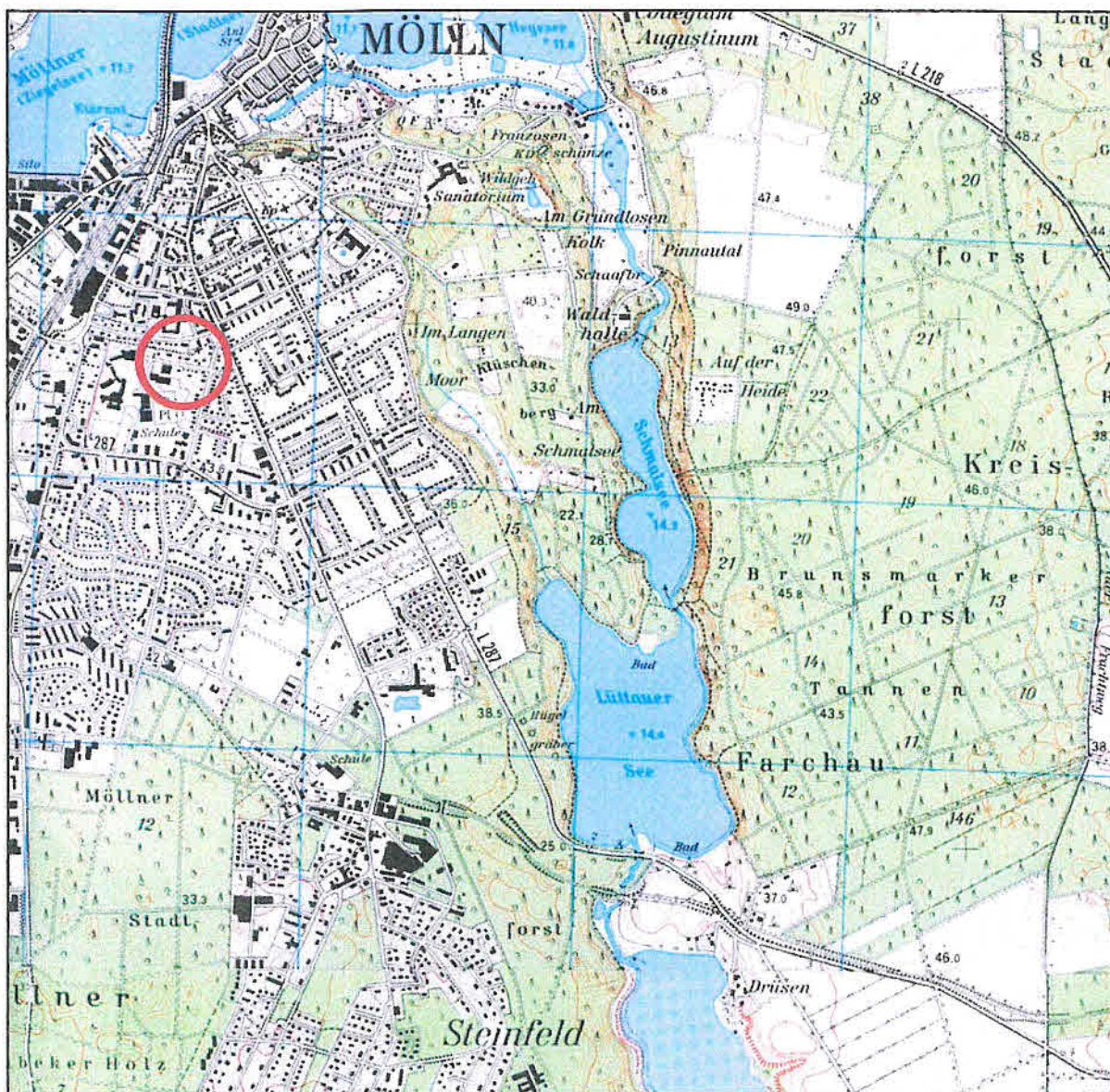




Bebauungsplan Nr. 95 der Stadt Mölln

für das Gebiet
zwischen Schäferkamp und dem nördlichen Teil des Sechseichener Wegs



Zusammenfassende Erklärung (§ 10 (4) BauGB)



1. Planungsziel

Gemäß Baugesetzbuch (§ 1a (2) BauGB) soll allgemein mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei ist zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen unter anderem die Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen sowie die geplante Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Regionalplan für den Planungsraum I (1998) ist gleich lautend und konkret für die Stadt Mölln festgelegt, dass die bauliche Entwicklung der Stadt unter Ausschöpfung der Möglichkeiten der städtebaulichen Verdichtung erfolgen soll. Zudem ist darauf zu achten, dass die ausgedehnten Grünflächen und Waldgebiete erhalten bleiben.

Diesen Zielen gegenüber steht die anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 95 ist es insofern, neue Bauflächen im Zuge der Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebiets zu schaffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb des Möllner Stadtgebiets. Die vorhandene Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern, die über den Sechseichener Weg bzw. den Schäferkamp erschlossen sind.

Im Zuge der geplanten baulichen Nachverdichtung werden bisher primär gärtnerisch genutzte Flächen im rückwärtigen Bereich des baulichen Bestandes für eine wohnbauliche Entwicklung in Anspruch genommen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht, der als Teil der Begründung das Aufstellungsverfahren durchlaufen hat, zusammengefasst.

Dabei wurde der natürliche Bestand innerhalb des Plangebiets beschrieben und bewertet, die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe beschrieben und bilanziert sowie Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zur Kompensation des Eingriffs benannt; die wesentlichen Aussagen des Landschaftspflegerischer Fachbeitrags und der „Potentialabschätzung Fauna“ werden wieder gegeben.

Infolge der Umsetzung der Planung kommt es zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden (Versiegelung, Bodenauf- und abträge, Verlust der natürlichen Bodenfunktion), Tiere und Pflanzen (Vernichtung von Lebensräumen durch den Verlust einer Streuobstwiese) sowie Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes).

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden sowie Tiere und Pflanzen erfolgt durch die Bereitstellung von Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (GRZ), Mindestgrundstücksgrößen, einer maximalen, am Bestand orientierten Firsthöhe, gestalterischen Festsetzungen sowie dem Gebot, standortgerechte, heimische Laubbäume auf den Grundstücken zu pflanzen, minimiert.

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung / Auswirkungen auf das Plankonzept

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 05.09. - 05.10.2006 durch Aushang von zwei Planungsvarianten. Die Stellungnahmen zur möglichen



geplanten Erschließung sowie zu den überbaubaren Flächen fanden im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Im Zuge der **öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB** (23.07. - 23.08.2007) wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen zum Maß der baulichen Nutzung, den Gebäudehöhen sowie den gestalterischen Festsetzungen abgegeben.

- Im Hinblick auf den Bestand wird mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 sowie der Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen eine städtebaulich verträgliche Verdichtung bewirkt und gleichzeitig dem gesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen. Grundsätzlich besteht keine Pflicht diese Maximalwerte auszuschöpfen, somit kann auch eine weniger verdichtete Bebauung realisiert werden. Eine Änderung des Plankonzeptes erfolgt daher nicht.
- Das Gelände innerhalb des Plangebiets ist topographisch stark bewegt. Die Planzeichnung wurden um Höhenangaben ergänzt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe erfolgt mit Bezug auf die Höhe über Normal-Null (NN).
- Die gestalterischen Festsetzungen wurden modifiziert: Statt „weiß“ werden „helle“ Farben für den Verblendputz festgesetzt.

Die **Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** erfolgte mit Schreiben vom 24.08.2006.

- Die Hinweise zur Lage und zum Umgang mit vorhandenen Leitungen sowie zur Koordination der Baumaßnahmen unterschiedlicher am Bau Beteiligter wurden in die Begründung (Ziffer 11) aufgenommen.
- Der Bitte, einen Teil der Streuobstwiese (Flurstück 54/1) zu erhalten, wird unter Hinweis darauf, dass hier eine maßvolle Nachverdichtung zum Schutz naturräumlich wertvoller Außenbereich vorgenommen wird, nicht entsprochen.
- Bei der Erarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie der Potentialabschätzung Fauna wurden die geltenden Gesetze und Erlasse zugrunde gelegt.
- Aussagen zum Immissionsschutz wurden unter Ziffer 10 in die Begründung aufgenommen.

Gemäß (**§ 4 (2) BauGB**) wurden die **Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** zum Planentwurf mit Schreiben vom 05.12.2006 erbeten.

- Hinsichtlich der festgesetzten Grundstücksgrößen wird klargestellt, dass es sich um Mindestgrundstücksgrößen handelt, d.h. größere Grundstückszuschnitte sind möglich.
- Gemäß § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (2002) wurde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG gestellt und seitens des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes S.-H. mit Schreiben vom 03.05.2007 positiv beschieden.
- Im Text (Teil B) Ziffer 3.1 sowie in der Begründung wird klargestellt, dass standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm anzupflanzen sind.
- Der Umweltbericht wird in Teilen (Ziffer 7.2.3, 7.2.4 und 7.3.3) überarbeitet.



- Es wird klargestellt, dass eine Nutzungsreglung für die angrenzenden Sportanlagen nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist; sie wird auf anderer Ebene erarbeitet.

Im Hinblick auf das Verkehrskonzept für den schulbedingten An- und Abfahrtverkehr des südwestlich des Plangebiets gelegenen so genannten „Schulberg“ wird die Planzeichnung um die Festsetzung eines öffentlichen, verkehrsberuhigten Wegs entlang der südlichen Grenze des Plangebiets (Flurstück 53/1) ergänzt. Damit wird die fußläufige Erreichbarkeit des Schulbergs aus östlicher Richtung gewährleistet und gleichzeitig die Erschließung der festgesetzten Bauflächen auf dem Flurstück 53/1 sichergestellt. Die Begründung wird um diesbezügliche Aussagen ergänzt (Ziffer 9).

Erneute öffentliche Auslegung § 3 (2) i.V., § 4 a (3) BauGB (29.06. - 29.07.2011)

Die Planunterlagen wurden nach der öffentlichen Auslegung gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 09.06.2011 folgendermaßen ergänzt bzw. geändert:

Die maximalen Firsthöhen der Gebäude werden bezogen auf NN und die Mindestgrundstücksgrößen für Einzelhäuser mit 500 m² sowie für Doppelhäuser je Doppelhaushälfte mit 400 m² festgesetzt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ziehen folgende Überarbeitung bzw. Änderungen der Planunterlagen nach sich:

- Die Planunterlagen werden im Hinblick auf die neueste Fassung des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz angepasst.
- Im Sinne des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird die Begründung um den Hinweis, Abrissarbeiten sowie die Fällung von Bäumen in den Wintermonaten (01. Oktober - 14. März) durchzuführen, ergänzt; das Töten von Vögeln und Fledermäusen soll so vermieden werden.
Zudem sind als Ersatz-/Ausweichquartiere für die o.g. Tiergruppen an Bäumen in der Umgebung des Plangebiets Rund- bzw. Nistkästen anzubringen.
- Die Kosten für die ermittelten Kompensationsmaßnahmen sollen auf Grundlage der „Satzung der Stadt Mölln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB“ refinanziert werden.

Mölln, 07.03.2012




Bürgermeister