

**Begründung**  
**der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43**  
**der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg**  
**für das Gebiet „Heidberg“**

**Inhalt**

1. Grundlagen
2. Bestand
3. Planungsziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
9. Kosten

## 1. Grundlagen

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 23.03.2006 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet „Heidberg“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 umfasst den nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43 sowie einen Teil der nördlich angrenzenden Fläche des Brombeerweges.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 11. 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. 4. 1993 zugrunde.

## 2. Bestand

Der Änderungsbereich gehört zu einem ca. 10 ha großen, im nördlichen Stadtgebiet auf einem über dem Stadtzentrum gelegenen Hochplateau, das ringsherum von Wald umgeben ist. Der Änderungsbereich ist teilweise mit Wochenendhäusern bzw. Lauben bebaut.

## 3. Planungsziel

Gegenüber der ursprünglichen Plangebietsgrenze wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der komplette Brombeerweg einbezogen. Hier kann aufgrund einer Ortsbegehung mit dem zuständigen Forstamt eine Anpassung des Waldschutzstreifens erfolgen, so dass weiteren Grundstücken Baurecht über die Festsetzung eines Baufensters zugestanden werden kann.

## 4. Planungsinhalt

Der Plangeltungsbereich wird um ca. 3 m Breite nach Norden erweitert, so dass das gesamte Flurstück des Brombeerweges enthalten ist und entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen werden kann. Für die Realisierung der verkehrlichen Erschließung ist eine Waldumwandlung im Erweiterungsbereich erforderlich. Durch den sich dadurch im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke vergrößernden Waldabstand können die angrenzenden Flurstücke darüber hinaus mit einem Baufenster versehen werden. Gegenüber dem Ursprungsplan wird im vorliegenden Planungsrahmen die Festsetzung eines grundstücksübergreifenden Baufensters vorgenommen. Dadurch wird die Möglichkeit zu einer optimaleren baulichen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke gegeben.

Der sich im Rahmen der Kanalisierung des Heidberg-Geländes innerhalb des Änderungsbereiches ergebende Standort eines Pumpwerkes wird gegenüber dem Ursprungsplan in der Planzeichnung mit dazugehörigem, erforderlichem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.

Die für Wochenendhausgebiete gem. DIN 18005 geltenden Orientierungswerte liegen bei 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Lärmimmissionen durch die sich in ca. 200 m entfernt befindlichen Sportanlagen des Möllner Sportvereins werden für die im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich ermöglichte Bebauung durch die Entfernung, die Waldbestockung sowie die Reliefsituation zwischen Sportplatz und Plateaulage des Wochenendhausgebietes abgeschirmt. Eine Lärmimmissionsuntersuchung der Außensportanlagen auf dem Schulberg in Mölln in Zusammenhang mit einer geplanten dortigen Nutzungsintensivierung aus dem Jahr 2006 hat für die sich in unmittelbarer Umgebung befindliche Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet – WA – 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) ergeben, dass die vom Schulsport ausgehenden Lärmimmissionen nicht zu Konflikten führen können. Durch eine entsprechende Regelung der Nutzungsintensitäten im Bereich der Sportanlagen können die neben dem Schulsport dort ausgeübten Nutzungen konfliktfrei gestaltet werden. Im Hinblick auf die vorliegende Situation ist daher unter Berücksichtigung der o. a. Gründe nicht mit dem Auftreten unzumutbarer Immissionen zu rechnen. Im Hinblick auf die bestehende Bebauung traten darüber hinaus bisher keine derartigen Konflikte auf.

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan bzw. aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 übernommen.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

Nach dem *Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF)* vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* sind Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 (1) BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne 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 gemäß § 1a (4) BauGB dagegen keine Eingriffe vor.

Das Untersuchungsgebiet des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist der beiliegenden Karte **BESTAND / EINGRIFF** zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

### **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 entsprechenden Gebiet. 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 sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

### Boden

Bestand	Bewertung
Geologischer Untergrund: eiszeitliche Bildung im Bereich der Endmoränen – Sand - <ul style="list-style-type: none"> <li>• lehmige Sande (Parabraunerde, Braunerde)</li> </ul>	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz: – Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig – Filter- und Pufferfunktion - mechanisch - : mittel - chemisch -: mittel – Archivfunktion: keine Angaben vorhanden – potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig wg. Geländemorphologie (Waldstandort) – Erosionsgefahr - Wind - : mittel/hoch – Verdichtungsgefahr: mittel

### Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden;</li> <li>• <i>gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	– für die Grundwasserneubildung durch das Vorhandensein des hohen Sandanteils bedeutend

### Klima/Luft

Bestand (Karte BESTAND/EINGRIFF)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Waldklima / Wochenendhausgebiet</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: außerhalb des Einflussbereiches plangebietsrelevanter Emittenten</li> </ul>	gem. Landschaftsplan hoch / mittel

## Arten- und Lebensgemeinschaften

### Flora

Bestand (Karte BESTAND/EINGRIFF)	Bewertung
<p>1. <i>Eichen –Hainbuchenwald (WNe)</i> Übergangsbereich/Randzone zum Wochenendhausgebiet mit Gartennutzung; anthropogene Einflüsse – eingeschlepptes / eingewandertes Pflanzenmaterial; Ablagerung von Schnittgut usw.; ca. 198 m<sup>2</sup></p> <p>Schutzstatus: gem. LWaldG</p>	<p>ökologisch bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>2. <i>Wochenendhausgrundstücke mit Gartennutzung (SBe)</i> teilweise bebaut</p> <p>Schutzstatus: keiner</p>	<p>ökologisch wenig bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p><i>Rote Liste Arten:</i> keine bekannt <i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine</p>	

### Fauna

Siehe „Faunistische Potentialabschätzung“ in der Anlage zur Begründung

### Landschaftsbild

Bestand (Karte BESTAND/EINGRIFF)	Bewertung
Wald/Waldrand mit angrenzenden Wochenendhausgrundstücken	gem. Landschaftsplan hoch

### EINGRIFF

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der Stadt Mölln wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 18 (1) BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 19 bzw. 21 BNatSchG durch Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll zu kompensieren sind.

Im Hinblick auf die geplanten Eingriffe ist gem. § 7a (3) Nr. 1 und 2 LNatSchG das Gebot der Vermeidung zu beachten.



Halbruderale Gras- und Staudenflur (RHm)  
regelmäßige Mahd; nicht älter als 5 Jahre

Eichen - Hainbuchenwald (WNC)

NORD



M 1 : 1000

Wochenendhausgrundstück  
mit Gartennutzung (SBe)

### ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des Plangeltungsbereiches  
2. Änderung B-Planes Nr. 43



Eingriffsraum  
gem. § 18 BNatSchG



Baugrenze

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG  
ZUR 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 43  
DER STADT MÖLLN  
FÜR DAS GEBIET "HEIDBERG"**

**BESTAND / EINGRIFF**



STADT MÖLLN - BAUAMT -

Eine Erschließung der am nördlichen Brombeerweg gelegenen Grundstücke ist auf anderem Weg nicht möglich.

Die bestehenden Besitzverhältnisse lassen eine aus südlicher Richtung kommende Erschließungszuwegung nicht zu. Das vom Weg „Ole Drift“ an das Grundstück 11/2 angrenzende, möglicherweise als Wegparzelle nutzbare Grundstück befindet sich in Privatbesitz und bildet zusammen mit Flurstückes 9 eine Einheit.

Die Anfahrt aus nordwestlicher Richtung ist aufgrund der hohen Reliefenergie und der Waldbestockung schwer umsetzbar. Darüber hinaus wäre über die Zufahrt von der Ratzeburger Straße aus eine Strecke von ca. 170 m (Luftlinie gemessen), gegenüber der im vorliegenden Planungsrahmen gewählten Variante von ca. 65 m zu überwinden. Durch die Wahl der längeren Zufahrt kommt es auf ganzer Länge durch die verkehrliche Nutzung zur Zerschneidung des sich dort befindlichen Biotopes Eichen – Hainbuchenwald mit entsprechenden ökologischen Folgen. Durch die Wahl der vorliegenden Variante wird durch den Verlauf des geplanten Weges unmittelbar entlang des Wochenendhausgebietes auf relativ kurzer Länge eine Zerschneidung des o. g. Biotopes vermieden. Darüber hinaus kann die verkehrliche Nutzung der durch die Stadt derzeit geduldeten Zufahrt für das bebaute Flurstück 7 von der Ratzeburger Straße aus und die damit verbundenen ökologischen Beeinträchtigungen entfallen.

Die Waldübergangszone stellt sich in diesem Bereich darüber hinaus aufgrund der anthropogenen Einflüsse (eingeschlepptes/ingewandertes Pflanzenmaterial aus den anliegenden Gärten, Ablagerung von Schnittgut usw.) durch die angrenzenden gärtnerisch genutzten Grundstücke nicht in typischer und damit sowohl ökologisch als auch landschaftsbildtechnisch optimaler Ausprägung dar. Seitens der Forstbehörde wurde eine Waldumwandlungsgenehmigung bereits in Aussicht gestellt, da der an dieser Stelle ehemals vorhandene Weg noch erkennbar ist und der Waldrand durch die Wiederherstellung des Weges in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die abwassertechnische Überplanung des Heidberges sieht aus Kostengründen eine Kanalisation im zu räumenden Wegkörper vor.

Dem Vermeidungsgebot wird somit Folge geleistet.

### **Boden/Wasser**

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb auch 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 Umwelt, Natur und Forsten (MUNF) vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“* aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* 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 als „mittel“ eingestuften Bodenfunktionen

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung sind für die Kompensation des Eingriffs in das Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	<b>Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Neuversiegelung</b>
Verkehrsfläche	198	Vollversiegelung	<b>198</b>
Grundstücke	2034 (pro 230 m <sup>2</sup> G.fläche = 55 m <sup>2</sup> => 440 m <sup>2</sup> )	Vollversiegelung	<b>440</b>

Im vorliegenden Fall sind für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MUNF 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 MUNF ist als Ersatz die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

<b>verbleibende Eingriffsfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsart</b>	<b>Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart</b>	<b>benötigte Ersatzfläche in m<sup>2</sup></b>
638	Vollversiegelung	0,5	<b>319</b>

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

### **Klima/Luft**

Nach den Hinweisen des MUNF 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

Die Waldfläche als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ist im Rahmen der vorliegenden Planung eine komplette Rodung vorgesehen. Es handelt sich um einen Eingriff gem. § 7 (2) Nr. 8 LNatSchG. Minimierungsmaßnahmen finden hier keine Umsetzung.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung:

Eingriffsumfang	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor	benötigter Ausgleich
198 m <sup>2</sup>	Komplette Zerstörung der ökologischen Funktion (Waldrodung)	1 : 3	594 m <sup>2</sup> Waldneuanlage

**Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Für die komplette Kompensation sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

## Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MUNF erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

**Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild kann nicht durch Minimierungsmaßnahmen kompensiert werden.**

## AUSGLEICHSMABNAHMEN

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

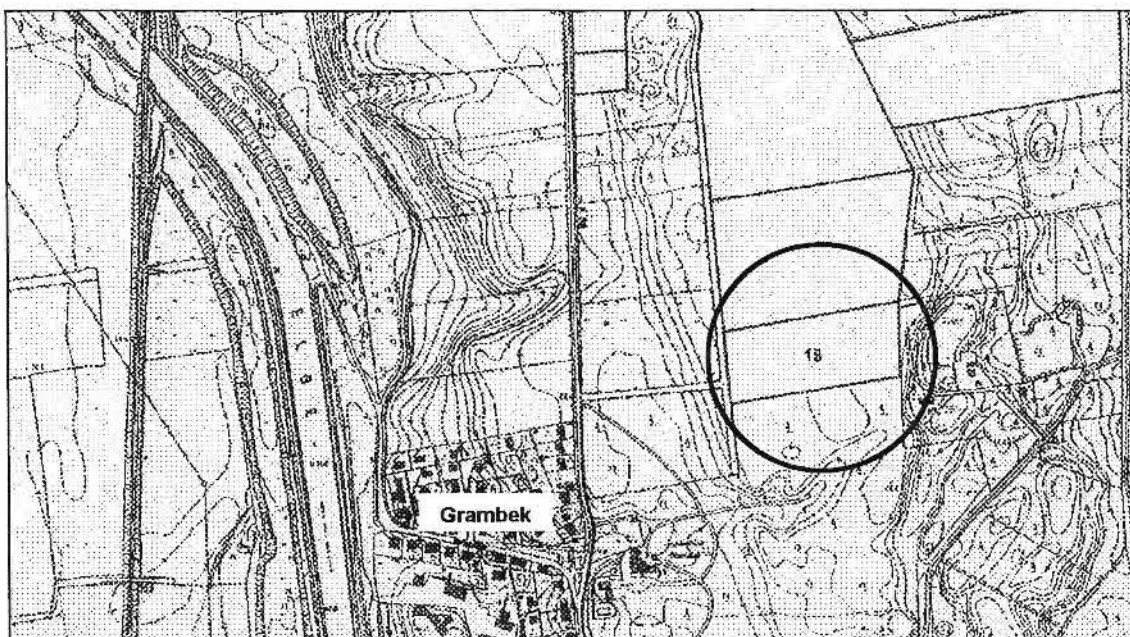
Für das **Schutzgut Boden** ist für die vollständige Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei 319 m<sup>2</sup>. Als Ersatzfläche ist ein entsprechender Bereich in der Gemeinde Grambek, Flurstück 18 der Flur 12 (siehe Skizze) vorgesehen.

Das Flurstück befindet sich für derartige Zwecke in städtischem Besitz. Naturschutzfachliches Entwicklungsziel ist auf dieser Fläche die Nutzung als extensive Weide. Die Fläche wird in Anrechnung auf geplante Ausgleichsmaßnahmen bereits als solche genutzt.

Für die Beseitigung der Waldfläche ist eine Waldumwandelungsgenehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich. Diese wurde bereits in Aussicht gestellt, da der an

dieser Stelle ehemals vorhandene Weg noch erkennbar ist und der Waldrand durch die Wiederherstellung des Weges in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Das hierbei durch die zuständige Forstbehörde angesetzte forstrechtliche Kompensationserfordernis liegt bei 1 : 2. Daraus ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 396 m<sup>2</sup>. Sie wird mit entsprechender Größe als Teilfläche aus dem Flächenpool „Auf der Heide“ angerechnet.

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich von 549 m<sup>2</sup> im Hinblick auf den Eingriff in das **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften** kann durch eine Doppelanrechnung der o. g. Aufforstungsfläche plus 198 m<sup>2</sup> vollständig erbracht werden.



Lage der Ausgleichs- und Ersatzfläche (unmaßstäblich)

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** ist keine aktiv zu gestaltende Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehen. Durch die Räumung des Weges wird sich die aufgrund der durch die Rodung hervorgerufenen veränderten abiotischen Faktoren die sich jetzt an dieser Stelle befindliche Waldübergangszone in Richtung Norden verlagern und dort entsprechend ausprägen.

Die gesetzlichen Anforderungen des § 18, 19 bzw. 21 BNatSchG nach Eingriff und Kompensation werden erfüllt. Ein Kompensationsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

## KOSTEN

Für den Bereich Naturschutz und Landschaftspflege ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

<b>Maßnahme</b>	<b>Menge</b>	<b>Flächenkosten + Herstellungskosten</b>	<b>GP/Euro</b>
Sukzessionsfläche	319 m <sup>2</sup>	2 €/m <sup>2</sup>	638,00
Waldumwandlung	549 m	3 €/m <sup>2</sup>	1647,00
<b>Endsumme</b>			<b>2285,00</b>

## 6. Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

##### *Angaben zum Standort*

Der Änderungsbereich gehört zu einem ca. 10 ha großen, im nördlichen Stadtgebiet auf einem über dem Stadtzentrum gelegenen Hochplateau, das ringherum von Wald umgeben ist. Der Änderungsbereich ist teilweise mit Wochenendhäusern bzw. Lauben bebaut.

Gegenüber der ursprünglichen Plangebietsgrenze wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 der komplette Brombeerweg einbezogen. Hier kann aufgrund einer Ortsbegehung mit dem zuständigen Forstamt eine Anpassung des Waldschutzstreifens erfolgen, so dass drei weiteren Grundstücken Baurecht über die Festsetzung eines Baufensters zugestanden werden kann.

##### *Art der Vorhaben und Festsetzungen*

Der Plangeltungsbereich wird um ca. 3 m Breite nach Norden erweitert, so dass das gesamte Flurstück des Brombeerweges enthalten ist und entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen werden kann. Für die Realisierung der verkehrlichen Erschließung ist eine Waldumwandlung im Erweiterungsbereich erforderlich. Durch den sich dadurch im Hinblick auf die angrenzenden Grundstücke vergrößernden Waldabstand können die angrenzenden Flurstücke darüber hinaus mit einem Baufenster versehen werden. Gegenüber dem Ursprungsplan wird im vorliegenden Planungsrahmen die Festsetzung eines grundstücksübergreifenden Baufensters vorgenommen. Dadurch wird die Möglichkeit zu einer optimaleren baulichen Ausnutzung der jeweiligen Grundstücke gegeben.

Der sich im Rahmen der Kanalisierung des Heidberg-Geländes sich innerhalb des Änderungsbereiches ergebende Standort eines Pumpwerkes wird in der Planzeichnung gegenüber dem Ursprungsplan mit dazugehörigem, erforderlichem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichnet.

Die textlichen Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan bzw. aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 übernommen.

### ***Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden***

Durch den vorliegenden Bebauungsplan können gegenüber dem bestehenden Planungszustand innerhalb des Plangeltungsbereiches zusätzlicher Grund und Boden durch eine Wegefläche sowie entsprechende Flächen durch den Neubau von zusätzlichen Wochenendhäusern usw. genutzt werden.

### ***1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung***

#### ***Fachgesetze und Fachplanungen***

Wichtige Fachgesetze wie das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein und das Bundesbodenschutzgesetz bilden die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden Planung. Beachtlich sind darüber hinaus die Vorgaben des festgestellten Landschaftsplanes der Stadt Mölln.

Außerdem sind die für die Überprüfung von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den nahe gelegenen Sportplatz Lärmschutzverordnungen des Bundessimmissionsschutzgesetzes anzuwenden.

### ***2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen***

#### ***2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale***

Nachfolgend werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Nutzungszustand 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.

##### ***2.a 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***

Der gesamte Plangeltungsraum wird im Norden, Westen und z. T. Süden durch Waldflächen sowie im Osten und z. T. Süden durch Wochenendhausgrundstücke mit entsprechender Gartennutzung begrenzt. In nördliche Richtung befinden sich in ca. 200 m Entfernung unterhalb des komplett bewaldeten Hanges des Hochplateaus die Sportanlagen des Möllner SV.



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

Die Abwasserbeseitigung ist bzw. wird durch Anschluss des Gebietes an die Kläranlage der Stadt Mölln gesichert.

Lärmimmissionen durch die angrenzende Sportplatznutzung sind für die im Rahmen der vorliegenden Planung zusätzlich ermöglichte Bebauung im nördlichen Bereich in unzumutbarem Rahmen nicht zu erwarten (siehe unter 4. der Begründung).

Durch die starke anthropogene Überformung des Raumes durch die angrenzende Nutzung der Flächen als Wochenendhausgrundstücke mit Gartennutzung, der im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet geringen Fläche sowie der sich darüber hinaus aus der vorliegenden Planung möglicherweise ergebenden visuellen Veränderungen sind nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Landschaftsraumes ist aufgrund der Bestandssituation als hochwertig einzustufen. Die vorliegende Planung entspricht dieser Funktionswertigkeit.

Insgesamt ist nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### ***2.a 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***

Das Plangebiet unterliegt einer Wochenendhausnutzung mit entsprechenden Gartenanteilen. Der nördliche Planbereich ist gekennzeichnet durch den Biotoptyp Eichen – Hainbuchenwald.

#### ***Bewertung***

Der Fläche des derzeit bereits als Wochenhausgebiet genutzten Bereiches ist im Hinblick auf die Bewertung von Tieren und Pflanzen keine besondere Bedeutung zuzuordnen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes handelt es sich hier ausschließlich um eine bestandsorientierte Planung.

Die Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber der geplanten Nutzung nördlich des im Ursprungsplan als Wochenendhausgebiet, derzeit mit einem Eichen - Hainbuchenwald bestanden, gekennzeichneten Bereiches ist hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen als hoch einzustufen. Hier sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung zu erwarten.

#### **Artenschutzrechtliche Aspekte:**

Artenschutzrechtliche Eingriffe können sich nur im Bereich der neu überbaubaren Grundstücke sowie des sich derzeit innerhalb des Plangebietes befindlichen Eichen - Hainbuchewaldes ergeben (siehe Karte BESTAND / EINGRIFF zum



Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – Bereich der artenschutzrechtlichen Prüfung gem. § 42 BNatSchG).

#### Floristische Potenzialabschätzung und -bewertung

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden (siehe unter 5. der Begründung). Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

#### Faunistische Potenzialabschätzung und -bewertung

Siehe „Faunistische Potentialabschätzung“ in der Anlage zur Begründung

#### Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 BNatSchG

Im vorliegenden Planungsrahmen werden Eingriffe geplant, die auch von artenschutzrechtlicher Relevanz sind. So sind die zentralen Vorschriften des Artenschutzes gem. § 42 (1) BNatSchG für besonders und streng geschützte Arten anzuwenden. Sollte es im Zuge des vorliegenden Verfahrens zu einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 42 (1) BNatSchG kommen, besteht nach nationalem Recht unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit einer Befreiung über das LANU (Landesamt für Natur und Umwelt) in Flintbek (§ 62 BNatSchG).

Gem. § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, „wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnlichen Handlungen zu stören.“

Bei Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung kommt es gem. der „Faunistischen Potentialabschätzung“ in der Anlage zur Begründung nicht zu Beeinträchtigungen der Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von nach BNatSchG geschützten Arten, wenn erforderliche Baumfällarbeiten im Winterhalbjahr vorgenommen werden. Da solche Beeinträchtigungen im Hinblick auf Fledermaus-Winterquartiere jedoch auch nicht gänzlich auszuschließen sind, werden vorsorglich die erforderlichen Befreiungen nach § 62 BNatSchG eingeholt.

Die zu erwartenden Eingriffe sind durch Erhaltung vorhandener Gehölze (vor allem Bäume mit Höhlenbildungen), eine natürliche Ausprägung des neu entstehenden Waldrandes sowie durch Berücksichtigung standortangepasster Weichholzarten bei der erforderlichen Ersatzpflanzung für den Waldverlust zu kompensieren.

#### **2.a 3 Schutzgut Boden**

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

#### ***Bestand und Bewertung***

Die Böden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 ist durch Siedlungseinflüsse (Wochenendhausgrundstücke) stark überformt. Die Bereiche um die besiedelten Teile sind durch lehmige Sande geprägt, aus denen sich ungestört die Bodentypen wie Parabraunerde sowie Braunerde entwickeln.

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangeltungsraumes ist aufgrund der vorhandenen Nutzungen bereits relativ hoch. Der Landschaftsplan ordnet dem

besiedelten Gebiet keine Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut zu, Bereiche der lehmigen Sande werden als hochwertig eingestuft.

Die vorliegende Planung ermöglicht bauliche Ergänzungen über den Bestand hinaus, mit erheblichen Umweltauswirkungen ist daher zu rechnen.

#### ***2.a 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 nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

##### ***Bestand und Bewertung***

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Hinweise auf hohe Grundwasserstände in diesem Bereich liegen nicht vor.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades sowie des Lehmantils als mittel zu bewerten.

Durch die vorliegende Planung ist nur in geringem Maß mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, die eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringen und sich damit auf die Grundwassersituation auswirken könnte.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

#### ***2.a 5 Schutzgut Luft und Klima***

##### ***Bestand und Bewertung***

Die baulichen Ergänzungsmöglichkeiten sind derart gering bemessen, dass sich keine Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima ergeben können.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### ***2.a 6 Schutzgut Landschaft***

##### ***Bestand und Bewertung***

Das Landschaftsbild ist derzeit durch die bestehende Wochenendhausnutzung sowie die gärtnerische Nutzung der Freiflächen geprägt. Durch die vorliegende Planung wird die gärtnerische Nutzung durch die geplante Wochenendhausbebauung zurückgedrängt.

Der Landschaftsplan weist den Bereich dem besiedelten Bereich keine besondere Bedeutung zu, die Umgebung ist durch hochwertige, strukturreiche und vielfältige Landschaftsausschnitte mit landschaftstypischer Naturraumausstattung geprägt.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

### **2.a 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 entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### ***Bestand und Bewertung***

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

### **2.a 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.

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

### **2.a 9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und betriebsbedingt. Baubedingte Auswirkungen entstehen durch den Baustellenbetrieb nur in Zeiten der Bauphase, anlagenbedingte Einflüsse betreffen den Zustand nach dem Bau durch das Vorhandensein der Gebäude, betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich aus der Nutzung der baulichen Anlagen, die im vorliegenden Fall die Wohnnutzung betreffen.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich beim Schutzgut Tiere und Pflanzen sowohl bau-, anlagen- als auch betriebsbedingt.

Die bestehenden Grünstrukturen im Bereich des zu räumenden Weges werden bau- und anlagenbedingt vernichtet.

Betriebsbedingte Störungen ergeben sich im Rahmen der Wochenendhausnutzung durch die Nutzung des Weges sowie im Bereich der Wochenendhausgrundstücke durch den Aufenthalt im Freien und den damit verbundenen, auf das o. g. Schutzgut bezogenen optischen und lärmtechnischen Einflüssen.

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

Durch den Bau der Wochenendhäuser ergeben sich z. B. durch das Einbringen von standortfremdem Material für die Herstellung von bebauungsfähigem Untergrund, die Schaffung von Baurassen und Zwischenlagerflächen erhebliche Beeinträchtigungen des o. g. Schutzgutes.

Die anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Vollversiegelungen von Flächen durch die Standorte der baulichen Anlagen sowie Voll- und Teilversiegelungen von z. B. Terrassen- und Fahrflächen.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich anlagen- und betriebsbedingt. Die anlagenbedingte Beeinflussung besteht durch die Anordnung der Gebäude auf der Fläche.

Betriebsbedingt ist durch die intensivierete Wochenendhausnutzung ein erhöhtes, die Umwelt beeinflussendes Verkehrs- und Personenaufkommen zu erwarten.

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Auftreten der Erheblichkeit</b>
Mensch	-
Tiere und Pflanzen	möglich
Boden	möglich
Wasser	-
Luft und Klima	-
Landschaft	möglich
Kultur- und Sachgüter	-
Wechselwirkungen	-

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen

## ***2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes***

### ***2.b 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung***

Mit der vorliegenden Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung könnte mit auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung alle Schutzgüter und deren Wechselwirkungen betreffenden Verbesserungen gerechnet werden.

### ***2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung***

Ohne die Räumung des Weges sowie die Errichtung zusätzlicher, maximal dreier Wochenendhäuser würde der Bereich der derzeit nicht überbauten Baufenster weiterhin als Freiflächen bestehen bleiben. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die verkehrliche Nutzung durch die derzeit bereits bebaute, durch die o. g., seitens der Stadt geduldete Zufahrt von der Ratzeburger Straße für das Grundstück am Ende des geplanten Wegausbaus und die damit verbundenen Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

Eine abwassertechnische Überplanung ist an dieser Stelle nicht umsetzbar.

## ***2.c 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) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen bzw. -verdichtungen 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 Teilfläche soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Diese planerische Umsetzung erfolgt im Rahmen des für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlichen landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

### ***2.c 1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen***

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

### ***2.c 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen***

Für die Beseitigung der Waldfläche ist eine Waldumwandlungsgenehmigung der unteren Forstbehörde erforderlich. Diese wurde bereits in Aussicht gestellt. Das hierbei durch die zuständige Forstbehörde angesetzte forstrechtliche Kompensationserfordernis liegt bei 1 : 2. Daraus ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 396 m<sup>2</sup>. Sie wird mit entsprechender Größe als Teilfläche aus dem Flächenpool „Auf der Heide“ angerechnet.

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich von 549 m<sup>2</sup> im Hinblick auf den Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch eine Doppelanrechnung der o. g. Aufforstungsfläche plus 198 m<sup>2</sup> vollständig erbracht werden (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Pkt. 5. der Begründung).

### ***2.c 3 Schutzgut Boden***

Zur Minimierung ergeben sich die Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als mittel eingestuften Bodenfunktionen sowie die Herstellung der verkehrlichen Erschließung in teilversiegeltem Aufbau. Darüber hinaus entsteht in jedem Fall ein Erfordernis, Flächen für Kompensationsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang der Kompensationsfläche wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit ca. 319 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Umsetzung



erfolgt auf einer auf einer sich für diese Zwecke in städtischem Besitz befindlichen Fläche in der Gemeinde Grambek.

**2.c 4 Schutzgut Landschaft**

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist keine aktiv zu gestaltende Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der vorliegenden Planung vorgesehen. Durch die Räumung des Weges wird sich die aufgrund der durch die Rodung hervorgerufenen veränderten abiotischen Faktoren die sich jetzt an dieser Stelle befindliche Waldübergangszone in Richtung Norden verlagern.

**2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Innerhalb des Stadtgebietes sind auf dem gewählten Standort die im vorliegenden Rahmen geplanten Eingriffe als vergleichsweise gering einzustufen.

**3 Zusätzliche Angaben**

**3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Technische Verfahren wurden bei der vorliegenden Umweltprüfung nicht angewendet.

**3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umweltüberwachung konzentriert sich im Allgemeinen auf erhebliche Umweltbelange, die sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

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

Im vorliegenden Fall könnten sich ausschließlich jedoch erhebliche Umweltauswirkungen aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Ein Monitoring erscheint daher nur im Hinblick auf die Kontrolle der Umsetzung der bauleitplanerischen Festsetzungen sinnvoll. Diese erfolgt durch die Stadt in Form einer Ortsbesichtigung erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren. Darüber hinaus unterrichten die Behörden bei entsprechender Veranlassung gem. § 4 (3) BauGB die Stadt.

**3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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. Bei Durchführung der vorliegenden Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

## 7. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der an den Brombeerweg angrenzenden Grundstücke wird nach entsprechender Waldumwandlung durch diesen sichergestellt.

## 8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Planung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ändert sich durch die vorliegende Bebauungsplanänderung gegenüber dem Ursprungsplan nicht.

Im Planbereich liegen Kommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Planbereich dem Büro PTI 12, Fackenburg Allee 40 – 42, 23554 Lübeck, Tel.: 0451/488-4720, so früh wie möglich mitzuteilen.

## 9. Kosten

Bei der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.

Die Kosten der Waldumwandlung, der dadurch erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie des verkehrlichen Wegeausbaus werden durch die angrenzenden Anlieger (Investor) getragen. Es wird eine vertragliche Regelung geschlossen.

Stadt Mölln, 23.06.2008



  
.....  
Bürgermeister