

# **Begründung**

**für den Bebauungsplan Nr. 94**

**der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg**

**für das Gebiet östlich des Tulpenweges**





## INHALT

1. Grundlagen
2. Lage und Bestand des Gebietes
3. Planungsziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Altlasten
8. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
9. Immissionsschutz
10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen
11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
12. Kosten



## 1. Grundlagen

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 13.04.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 94 für das Gebiet östlich des Tulpenweges aufzustellen.

Der Plangeltungsraum des Bebauungsplanes Nr. 94 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Vorgaben des Flächennutzungsplanes dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprechend beachtet.

Dem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, zugrunde.

## 2. Lage und Bestand des Gebietes

Der Plangeltungsraum umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 0,88 ha. Die überwiegend langgestreckt geschnittenen Grundstücke sind im an den Tulpenweg angrenzenden Bereich mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut. Die hinteren Bereiche unterliegen einer Gartennutzung.

Der gesamte Plangeltungsraum wird durch Flächen mit Wohnbebauung begrenzt.

## 3. Planungsziel

Gemäß den Vorgaben des § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde u. a. durch Nachverdichtung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll innerhalb des Plangeltungsraumes eine in Maß und Gestaltung dem baulichen Bestand angepasste bauliche Nachverdichtung in Form einer Wohnbebauung ermöglicht werden.

## 4. Planungsinhalt

Der überwiegende Teil des Plangeltungsraumes wird neben der Festsetzung der entsprechenden vorhandenen Verkehrsflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch diese Festsetzung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Durch eine relativ lockere Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern wird das Ziel verfolgt, ein dem dort vorhandenen Siedlungscharakter angemessenes

Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener siedlungstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 440 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser, pro Doppelhaushälfte von 400 m<sup>2</sup> angesetzt. Dadurch besteht die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 6 - 7 zusätzlichen Einzel- bzw. Doppelhäusern innerhalb des Plangebietes.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene eingeschossige, offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Die Abstände der Baufenster zum östlichen Plangebietsrand werden, um einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Bebauung zu wahren, in Abhängigkeit von der Länge der Grundstücke auf 3,0 bzw. 5,0 m festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird auf max. 2 beschränkt. Die Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, siedlungsuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch den übermäßigen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Da das Plangebiet fast vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist, ist es zur Wahrung des siedlungstypischen Charakters in diesem Bereich erforderlich, entsprechende gestalterische Festsetzungen vorzunehmen. So ist über die Sockelhöhe von 0,3 m sowie die Firsthöhe von 8,5 m eine Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung gegeben. Bezogen auf die siedlungstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45° vorgesehen, wobei der Umfang der Dachaufbauten eingeschränkt ist. Farblich sind die Dächer mit den Farbtönen rot – rot/braun sowie anthrazit der Umgebung angepasst. Mit der Wahl einer nichtglänzenden Pfanneneindeckung wird dieses Ziel ebenso verfolgt wie die Festlegung der Errichtung der Außenwände der Gebäude in Ziegelmauerwerk (Farbe rot – rotbraun). Ab der Traufe kann hier auch Holz verwendet werden. Den Hauptgebäuden angepasst ist ebenfalls die Gestaltung von Garagen und Carports festgesetzt.

Zur innergebietlichen Durchgrünung sind aufgrund der für Baumanpflanzungen zu geringen Dimensionierung des Straßenraumes jeweils mindestens 2 heimische, standortgerechte Bäume pro Grundstück zu pflanzen.

## **5. Naturschutz und Landschaftspflege**

### **LANDSCHAFTSPFLERISCHER FACHBEITRAG**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig

beeinträchtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 werden i. S. der Eingriffsdefinition bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 94 wird das nach § 34 BauGB zulässige Maß überschritten. Die Eingriffsregelung ist hier entsprechend anzuwenden. Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94.

Die siedlungstechnisch erforderliche Schaffung eines Wohnbaugebietes für eine Einzel- und Doppelhausbebauung an dieser Stelle ist ein unvermeidbarer Eingriff. Bei der Nutzung der Fläche handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsflächen, was einen Beitrag zur Schonung des naturräumlich wertvollen Außenbereiches leistet. Dem Vermeidungsgebot wird als gefolgt.

## 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 Untersuchungsgebiet. 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 eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

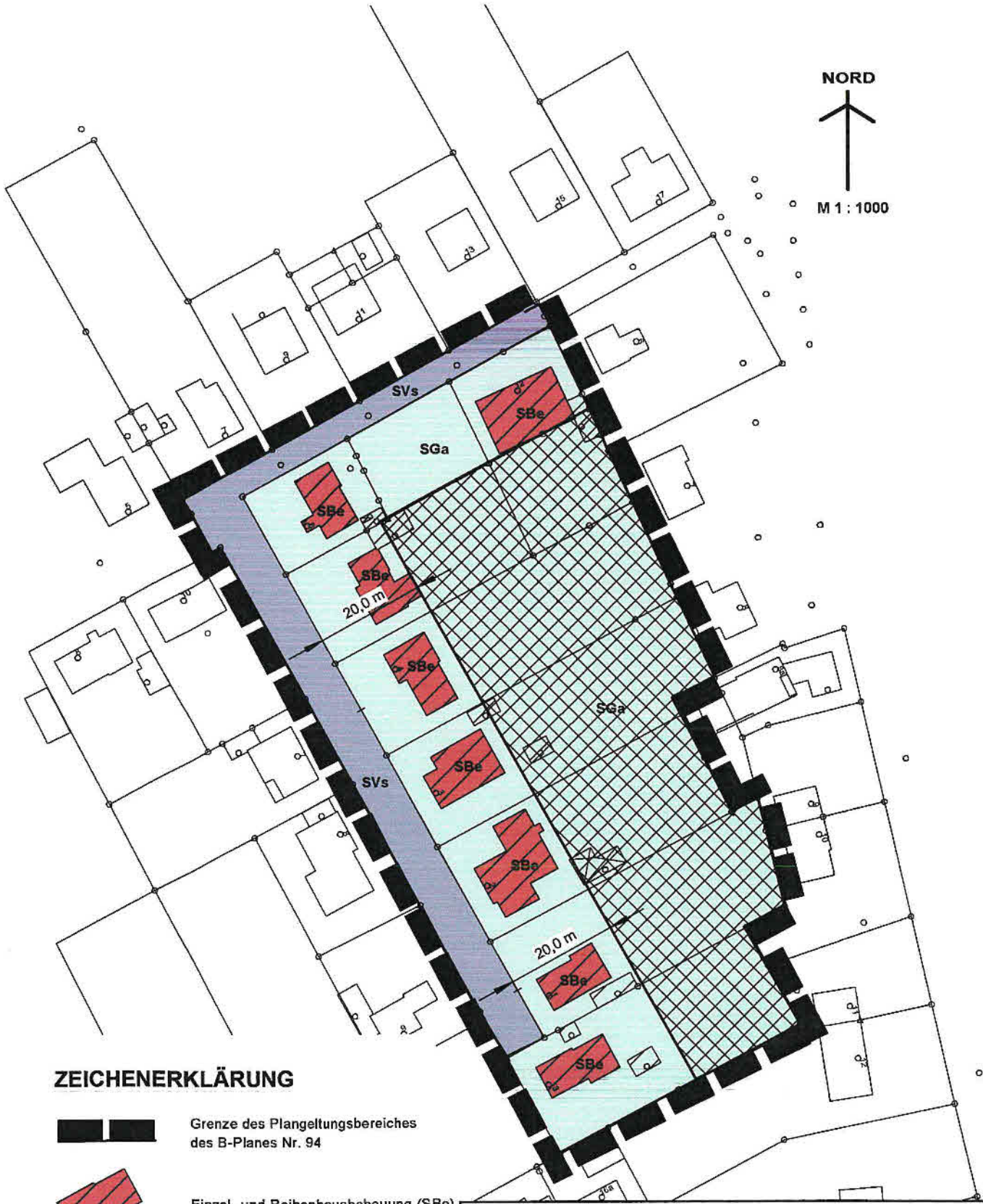
## Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"><li>• Geologischer Untergrund: Weichseleiszeitliche Endmoräne – hier eiszeitliche Bildung im Bereich der Endmoräne: Sand –</li><li>• Bodenart: Sand / sandige Kiese</li><li>• Bodentyp: podsolige Braunerde, Braunerde - Podsol, aufgefüllte Böden</li></ul>	nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz: <ul style="list-style-type: none"><li>- Lebensraumfunktion – nach Hemerobie und regionaler Seltenheit -: niedrig</li><li>- Filter- und Pufferfunktion</li><li>- mechanisch -: mittel</li><li>- chemisch -: niedrig</li><li>- Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li><li>- potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig – mittel</li><li>- Erosionsgefahr – Wind -: hoch</li><li>- Verdichtungsgefahr: niedrig</li></ul>






NORD



M 1 : 1000



### ZEICHENERKLÄRUNG

-  Grenze des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 94
-  Einzel- und Reihenhausbebauung (SB<sub>e</sub>)
-  Gärten (SG<sub>a</sub>)
-  Straßenverkehrsfläche (SV<sub>s</sub>)
-  Eingriffsbereich

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 94  
DER STADT MÖLLN  
FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DES TULPENWEGES**

**BESTAND / EINGRIFF**

 STADT MÖLLN - BAUAMT -

**Wasser**

<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächenwasser</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden; keine Nässezeiger in der Örtlichkeit</li> <li>• <i>Gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> </ul> <i>Alllasten</i> : nicht bekannt	<p>- für die Grundwasserneubildung durch das Vorhandensein eines hohen Sandanteils bedeutend</p>

**Klima/Luft**

<b>Bestand (Karte BESTAND/EINGRIFF)</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Siedlungsklima mit hohem Gartenanteil</li> <li>• <i>Lufthygiene</i>: außerhalb des Einflussbereiches von plangebietsrelevanten Emittenten</li> </ul>	<p>thermisch belasteter Raum; nachrangige Bedeutung</p>

**Arten- und Lebensgemeinschaften**

<b>Bestand (Karte BESTAND/EINGRIFF)</b>	<b>Bewertung</b>
<p>1. <i>Einzel- und Reihenhausbebauung (SBe)</i></p> <p><i>Schutzstatus</i>: keiner</p>	<p>ökologisch weniger bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>2. <i>Gärten (SGa)</i></p> <p>Rasenfläche, Ziergehölze usw.</p> <p><i>Schutzstatus</i>: keiner</p>	<p>starke anthropogene Beanspruchung (Bodenbearbeitung, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw.=&gt; niedriger Natürlichkeitsgrad, Stoffeinträge ins Grundwasser)</p> <p>ökologisch weniger bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>3. <i>Straßenverkehrsfläche (SVs)</i></p> <p><i>Schutzstatus</i>: keiner</p>	<p>ökologisch nicht bedeutsam</p>
<p><i>Rote Liste Arten</i>: keine bekannt</p> <p><i>Fläche des Biotopverbundes</i>: keine</p> <p><i>Landschaftsplan</i>: Einfamilien- / Reihenhausgebiet</p>	



## Landschaftsbild

Bestand (Karte BESTAND/EINGRIFF)	Bewertung
Siedlungsflächen mit Gärten; Rasenflächen z. T. mit Gemüsebeeten durchsetzt sowie Laub- und Nadelgehölzstrukturen	mittlere Bedeutung

## EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Mölln wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es ist daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 21 BNatSchG durch Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Der Eingriffsraum entspricht dem in der Karte BESTAND/EINGRIFF gekennzeichneten Bereich. Es handelt sich dabei um den Bereich, der außerhalb der gegebenen Baufluchten liegt und derzeit nicht gem. § 34 BauGB bebaut werden kann.

## Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft 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 und Nutzung von Flächen mit allgemeiner sowie besonderer 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, Bodenversiegelungen usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wasser 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 niedrig – mittel eingestuften Bodenfunktionen
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,25)





- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau

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

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsart	Maximal versiegelte Fläche in m <sup>2</sup>
Grundstücke	4010 (GRZ 0,25 + 50%)	Vollversiegelung	<b>1504</b>

Im vorliegenden Fall sind für den vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des MUNF eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, nicht möglich.

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffs 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.

Er ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

Verbleibende Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	Benötigte Ersatzfläche in m <sup>2</sup>
1504	Vollversiegelung	0,5	<b>752</b>

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen sowie die Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger 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 Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Aus den Hinweisen des MUNF wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Gärten (SGa)) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Zur Minimierung des Eingriffs ergibt sich folgende Maßnahme:

- Pflanzung von 3 heimischen, standortgerechten Bäumen (siehe Artenliste in der Anlage zur Begründung) oder Obstbäume als Hochstämme pro Grundstück; dauerhafter Erhalt

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als vollständig kompensiert betrachtet werden.**

### **Landschaftsbild**

Eingriffe in Fläche mit allgemeiner bzw. besonderer Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MUNF erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,25)
- Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe von 8,5 m
- Festlegung der Baumaterialien und Farben für die Außenwände der Baukörper

**Unter Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Für die komplette Kompensation sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### **AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei ca. 752 m<sup>2</sup>.

Als Ersatzfläche ist ein entsprechender Bereich in der Gemeinde Grambek, Flurstück 18 der Flur 31/2 (siehe Skizze) vorgesehen. Das Flurstück befindet sich für derartige

Zwecke in städtischem Besitz. Die Fläche wird in Anrechnung auf geplante Ausgleichsmaßnahmen bereits als solche genutzt.

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild steht hier:

Pflanzung von 2 heimischen, standortgerechten Laubbäumen (siehe Artenliste in der Anlage zur Begründung) oder Obstbäume als Hochstämme pro Grundstück; dauerhafter Erhalt



Lage der Ersatzfläche (unmaßstäblich)

Die gesetzlichen Anforderungen des § 21 BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

Der derzeit gültige Landschaftsplan kennzeichnet den gesamten Plangeltungsbereich sowie die umliegenden Flächen als Einfamilien- und Reihenhausesgebiet.

## 6. Umweltbericht

### *1 Einleitung*

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

##### *Angaben zum Standort*

Der Plangeltungsraum umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,88 ha. Die überwiegend langgestreckt geschnittenen Grundstücke sind im an den Tulpenweg angrenzenden Bereich mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut. Die hinteren Bereiche unterliegen einer Gartennutzung.

Der gesamte Plangeltungsraum wird durch Flächen mit Wohnbebauung begrenzt.

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

Gemäß den Vorgaben des § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen sowie zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Fläche für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde u. a. durch Nachverdichtung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll innerhalb des Plangeltungsraumes eine in Maß und Gestaltung dem baulichen Bestand angepasste bauliche Nachverdichtung in Form einer Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der überwiegende Teil des Plangeltungsraumes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch diese Festsetzung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Durch eine relativ lockere Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern wird das Ziel verfolgt, ein dem dort vorhandenen Siedlungscharakter angemessenes Erscheinungsbild des Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener siedlungstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 440 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser, pro Doppelhaushälfte von 400 m<sup>2</sup> angesetzt. Dadurch besteht die Möglichkeit zur Errichtung von ca. 6 - 7 zusätzlichen Einzel- bzw. Doppelhäusern innerhalb des Plangebietes.

Die vorgesehene Bebauung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Durch die ebenfalls vorgeschriebene eingeschossige, offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes möglich.

Die Abstände der Baufenster zum östlichen Plangebietsrand werden, um einen ausreichenden Abstand zur vorhandenen Bebauung zu wahren, in Abhängigkeit von der Länge der Grundstücke auf 3,0 bzw. 5,0 m festgesetzt.

Die Zahl der Wohneinheiten der Wohngebäude wird auf max. 2 beschränkt. Die Festsetzung erfolgt, um eine verdichtete, siedlungsuntypische Bebauung und Nutzung in diesem Bereich auszuschließen. Sie soll verhindern, dass durch den übermäßigen Einbau von Wohnungen negative Auswirkungen auf die Struktur des Baugebietes auftreten.

Da das Plangebiet fast vollständig von bestehender Bebauung umgeben ist, ist es zur Wahrung des siedlungstypischen Charakters in diesem Bereich erforderlich, entsprechende gestalterische Festsetzungen vorzunehmen. So ist über die Sockelhöhe von 0,3 m sowie die Firsthöhe von 8,5 m eine Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung gegeben. Bezogen auf die siedlungstypischen Dachformen sind für das neue Baugebiet ausbaufähige Satteldächer mit einer Neigung von 30 – 45° vorgesehen, wobei der Umfang der Dachaufbauten eingeschränkt ist. Farblich sind die Dächer mit den Farbtönen rot – rot/braun sowie anthrazit der Umgebung angepasst. Mit der Wahl einer nichtglänzenden Pfanneneindeckung wird dieses Ziel ebenso verfolgt wie die Festlegung der Errichtung der Außenwände der Gebäude in Ziegelmauerwerk (Farbe rot – rotbraun). Ab der Traufe kann hier auch Holz verwendet werden. Den Hauptgebäuden angepasst ist ebenfalls die Gestaltung von Garagen und Carports festgesetzt.

Zur innergebietslichen Durchgrünung sind aufgrund der für Baumpflanzungen zu geringen Dimensionierung des Straßenraumes jeweils mindestens 3 heimische, standortgerechte Bäume pro Grundstück zu pflanzen.

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

Gegenüber den derzeit 8 Einfamilien- und Doppelhäusern, können durch die vorliegende Planung 6 – 7 Einfamilien- bzw. Doppelhäuser dazu gebaut werden. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,88 ha. Für die vorhandene sowie die vorgesehene Bebauung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt, so dass eine zu starke Verdichtung an dieser Stelle bei Realisierung der Planung nicht gegeben ist.

### ***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 Straßenverkehr sowie die vorhandenen Grundstücksnutzungen die entsprechenden Lärmschutzverordnungen, insbesondere die DIN 18005, des Bundesschallschutzgesetzes 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***

Die überwiegend lang gestreckt geschnittenen Grundstücke sind im an den Tulpenweg angrenzenden Bereich mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern bebaut. Die hinteren Bereiche unterliegen einer Gartennutzung. Der gesamte Plangeltungsraum wird durch Flächen mit Wohnbebauung begrenzt.

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

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

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll innerhalb des Plangeltungsraumes eine in Maß und Gestaltung dem baulichen Bestand angepasste bauliche Nachverdichtung in Form einer Wohnbebauung ermöglicht werden.

Durch die bereits relativ starke anthropogene Überformung des Raumes durch die bestehende Wohnbebauung, die gärtnerische Nutzung der Freiflächen sowie der im Vergleich zum gesamten Stadtgebiet geringen Fläche des Plangeltungsbereiches sind aus der vorliegenden Planung sich ergebende visuelle Veränderungen nicht als erhebliche Beeinträchtigungen zu werten.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion des Landschaftsraumes ist aufgrund der Bestandssituation als mittel einzustufen.

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**

Der Planbereich ist zu den als Verkehrsflächen ausgewiesenen Tulpen- und Dahlienweg hin überwiegend bebaut. Die hinteren Flächen werden als Gärten genutzt. Der Landschaftsplan weist die Flächen als Einfamilien- und Reihenhausbereich aus.

#### **Bewertung**

Den Flächen sind aufgrund der bestehenden Nutzung im Hinblick auf die Bewertung von Arten und Biotopen keine besonderen Bedeutungen zuzuordnen.

Die Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber den vorhandenen Nutzungen hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist daher gering, erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorliegende Planung sind nicht zu erwarten.

#### **Artenschutzrechtliche Aspekte:**

##### Floristische Potenzialabschätzung und -bewertung

Lebensraumtypen gem. FFH-Richtlinie sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine diesbezügliche artenschutzrechtliche Relevanz liegt somit nicht vor.

##### Faunistische Potenzialabschätzung und -bewertung

Der Ende der 30iger Jahre gebaute Siedlungsteil ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Die gem. Biotoptypenkartierung (Anlage 2 - Liste der im Rahmen der Landschaftsplanung der örtlichen Ebene zu kartierende Biotop- und Nutzungstypen) als Gärten (SGa) aufgenommenen Bereiche (siehe Karte BESTAND/EINGRIFF im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag unter Pkt. 5. der Begründung) sind überwiegend durch Rasenflächen, z. T. mit Gemüsebeeten durchsetzt sowie Laub- und Nadelgehölzstrukturen geprägt. Der Anteil der Gehölze an der Gesamtfläche des Plangeltungsraumes beträgt dabei ca. 1/3, wobei Laub- und Nadelgehölzstrukturen flächenmäßig gleich stark vertreten sind.

Die Nadelgehölze (Wachholder, Fichten usw.) stellen sich in Solitär-, Gruppen- und Heckenform dar. Im Hinblick auf die faunistische Bedeutung als Brut- und Nahrungsraum sind die Nadelgehölzstrukturen als geringwertig einzustufen.

Bei den größeren, durch gartentypische Arten geprägten Laubgehölzen (wie z. B. Hartriegel, Haselnuss, Felsenbirne) handelt es sich überwiegend um Einzelstandorte. Insgesamt sind darunter fünf Obstbäume vorhanden, siedlungsprägende Laubbäume befinden sich innerhalb des Plangeltungsraumes nicht. Insbesondere die älteren Laubgehölzstrukturen bieten ein großes Brutplatzpotenzial und dienen darüber hinaus als Nahrungsquelle auch für Siedlungsvögel aus angrenzenden Gartenbereichen.

In Verbindung mit der am 30.05.2006 u. a. im Kreis Herzogtum Lauenburg durchgeführten Gartenvogelzählung sind folgende 36 europäische Vogelarten zu

erwarten: Haussperling, Amsel, Mehlschwalbe, Kohlmeise, Blaumeise, Grünfink, Star, Buchfink, Elster, Rotkehlchen, Mauersegler, Ringeltaube, Rabenkrähe, Hausrotschwanz, Zaunkönig, Rauchschnalbe, Mönchsgrasmücke, Singdrossel, Eichelhäher, Straßentaube, Feldsperling, Gimpel, Kleiber, Türkentaube, Zilpzalp, Stieglitz, Saatkrähe, Buntspecht, Fitis, Goldammer, Heckenbraunelle, Gluthänfling, Tannenmeise, Gartenrotschwanz, Kernbeißer, Girlitz. Das Vorkommen der o. g. Arten ist eng geknüpft an das Vorhandensein von Grünstrukturelementen. Insgesamt kann auf der Grundlage einer Luftbildauswertung im dem Planungsraum potenziell daher mit dem Vorhandensein von ca. 30 Brutplätzen gerechnet werden.

#### Minimierung und Ausgleich

Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes umsetzbaren Vorhaben können in Abhängigkeit zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung zur Vernichtung der Grünstrukturelemente und dem damit verbundenen Nahrungs- und Brutplatzpotenzial für Siedlungsvögel im gesamten Planungsraum führen.

Minimierend wirkt sich dabei die festgesetzte, relativ gering gehaltene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, die den Versiegelungsgrad der Grundstücke steuert, aus. Durch die festgesetzte Wohnnutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die nicht überbauten Bereiche der Grundstücke weiterhin als Gärten genutzt werden und deshalb entsprechend mit ihren Grünstrukturen erhalten bzw. wieder hergestellt werden.

Als Ausgleich wird zur Unterstützung der Funktionalität der künftigen Gartenflächen als Brut- und Nahrungsbiotope die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen bzw. Obstbäumen als Hochstamm textlich festgesetzt. Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde bereits als Kompensationsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage einer naturnah zu gestaltenden Fläche von ca. 752 m<sup>2</sup> ermittelt. Die entsprechende Ersatzfläche liegt in der Gemeinde Grambek, Flurstück 18 der Flur 31/2 (siehe Skizze Seite 9 der Begründung). Das Flurstück befindet sich für derartige Zwecke in städtischem Besitz. Naturschutzfachliches Entwicklungsziel ist, diese und umliegende Flächen als extensive Weide zu bewirtschaften. Der Bereich wird in Anrechnung auf geplante Ausgleichsmaßnahmen bereits als solche genutzt. Die gesamten, für Ausgleichszwecke vorgesehenen Flurstücke sind durch Waldflächen mit entsprechend gestalteten Waldsäumen sowie durch Feldgehölze begrenzt. Das als extensives Weideland genutzte Gebiet ist darüber hinaus mit Grünstrukturen, wie Knicks und Feldgehölzen durchsetzt. Im Hinblick auf den Verlust der Brut- und Nahrungsbiotopen von Siedlungsvögeln innerhalb des Plangebietes kann dadurch entsprechender Ausgleich geliefert werden.

#### 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).

Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung sind bei den streng geschützten Arten die FFH-Arten gem. Anhang IV sowie streng geschützte Vogelarten zu beachten. Zu den besonders geschützten Arten gehören hier die restlichen europäischen Vogelarten.

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 ergibt sich für den Bereich der Gärten und insbesondere der darin enthaltenen Grünstrukturen eine Verletzung des Verbotstatbestandes hinsichtlich der o. g. europäischen Vogelarten.

Es sind entsprechende Befreiungsanträge gem. § 62 BNatSchG auf Vorhabenebene beim LANU zu stellen. Befreiungen werden bereits auf vorliegender Planungsebene durch das LANU in Aussicht gestellt, wenn die Gehölze außerhalb der Brutzeit der Vögel gerodet werden.

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

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

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

Die Bodenart im Plangeltungsraum ist durch Sand sowie sandige Kiese gekennzeichnet. Sich daraus entwickelnde Bodentypen sind podsolige Braunerden und Braunerde – Podsol. Im Plangebiet sind darüber hinaus auch aufgefüllte Böden zu erwarten. Der Landschaftsplan stuft die Bedeutung des Schutzgutes Boden in diesem Bereich als nachrangig ein.

Durch die vorliegende Planung besteht die Möglichkeit zusätzliche Flächen durch bauliche Anlagen zu versiegeln. 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 relativ geringen Versiegelungsgrades als hoch zu bewerten.

Durch die vorliegende Planung ist nur in gewissem Maß mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, die jedoch keine wesentliche Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringt und sich damit erheblich auf die Grundwassersituation auswirken könnte. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist daher nicht zu rechnen.

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

Im Fall der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund von Überbauungen, abnehmender Luftzirkulation usw. zu erwarten.

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

Die kleinklimatische Situation der überplanten Baufläche ist durch ein Siedlungsklima geprägt. Erhebliche Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation sind daher nicht zu beobachten.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsimmissionen und Heizanlagen durch das Plangebiet sind aufgrund seiner in Bezug auf das vorliegende Schutzgut geringen Größe nicht zu erwarten.

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

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

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

Der Landschaftsplan weist den Bereich des Plangeltungsraumes sowie dessen Umgebung als Siedlungsfläche aus.

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**

Nachfolgend wird die Abschätzung des Auftretens von erheblichen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auftreten der Erheblichkeit</b>
Mensch	-
Tiere und Pflanzen	-
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 erheblichen Verbesserungen gerechnet werden.

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

Ohne die Baugebietsentwicklung würde der Bereich der derzeit nicht überbauten Baufenster weiterhin gärtnerisch genutzt. Die Beeinträchtigungen aus gartenbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur bestehen. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung des Siedlungsteils wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt.

### **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 beim Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft.

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

Zur Minimierung ergeben sich die Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als niedrig – mittel eingestuften Bodenfunktionen, die Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl sowie die Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem 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. 752 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 3 Schutzgut Landschaft***

Bei Realisierung der Planung entsteht voraussichtlich ein Kompensationserfordernis. Minimierend wirken sich hier die Wahl einer geringen Grundflächenzahl, die Festsetzung einer maximalen Gesamthöhe der baulichen Anlagen sowie die Festlegung von Baumaterialien und Farben für die Außenwände der Baukörper aus. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden für die komplette Kompensation als Ausgleich die Pflanzung von 2 heimischen, standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen als Hochstämme pro Grundstück angesetzt.

### ***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. Altlasten**

Das Vorhandensein von Altlasten innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt. Seitens des Kreises wird eine unter dem Begriff „Altstandortverdachtsflächen“ laufende Liste über bereits abgemeldete, gewerbliche Betriebe geführt.

## **8. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt durch den Tulpen-, Dahlien- sowie Rosenweg. Im Falle der Bebauung und katasteramtlichen Abtrennung der rückwärtigen Grundstücke ist die Erschließung über die Eintragung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (siehe Planzeichnung) zu sichern. Die Zufahrten sind bereits im Rahmen der vorliegenden Planung so festgelegt, dass mögliche Erschließungen gebündelt erfolgen. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Erschließung der hinteren Grundstücke zwischen den Gebäuden 1 und 2 sowie 4 und 5 sollten möglichst zusammengefasst werden.

## **9. Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist ausschließlich von bestehender Wohnbebauung umgeben. Der Tulpen- sowie Dahlienweg sind bezüglich ihrer Ausbauzustände dem planerischen Nutzungszweck entsprechend dimensioniert. Die für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. DIN 18005 geltenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden auf dieser Grundlage voraussichtlich eingehalten.

## **10. Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Einrichtungen gesichert:

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser erfolgt, wie im Bestand bereits umgesetzt, durch Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück (Text Teil B – Ziffer 1.5.). Die Stellplätze auf den Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (Text Teil B – Ziffer 1.6.).

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Anschluss an die vorhandene Regenwasserleitung im Bereich des Tulpen- bzw. Dahlienweges gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird durch Anschluss an die sich im Tulpen- bzw. Dahlienweg befindliche Leitung bereitgestellt.

Neue Strom- und Gasanschlüsse können ebenfalls über die vorhandenen Leitungen in der Verkehrsfläche erfolgen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, T-Com (Büro PTI 12, Bei St. Petri 4, 23909 Ratzeburg, Tel. 04541/800751) so früh wie möglich mitzuteilen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Breitbandkommunikations (BK)-Anlagen der Kabel Deutschland. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen



bei Bauausführung zu schützen und zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der BK-Anlagen erforderlich werden, wird mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Auftrag benötigt, eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchzuführen. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Anlagen wird darum gebeten, die bauausführende Firma auf die Erkundungspflicht bezüglich der Einweisung in vorhandene Bestandsunterlagen rechtzeitig vor Baubeginn hinzuweisen.

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

## 11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Maßnahmen zum Vollzug des Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (Bodenordnung, Enteignung, öffentliche Erschließung usw.) sind nicht vorgesehen.

## 12. Kosten

Durch den Bebauungsplan Nr. 94 entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich nur die für die Kompensationsfläche anfallenden Kosten.

Stadt Mölln, den 10. MAI 2007

Siegel



  
Bürgermeister

Stand: 03.2007