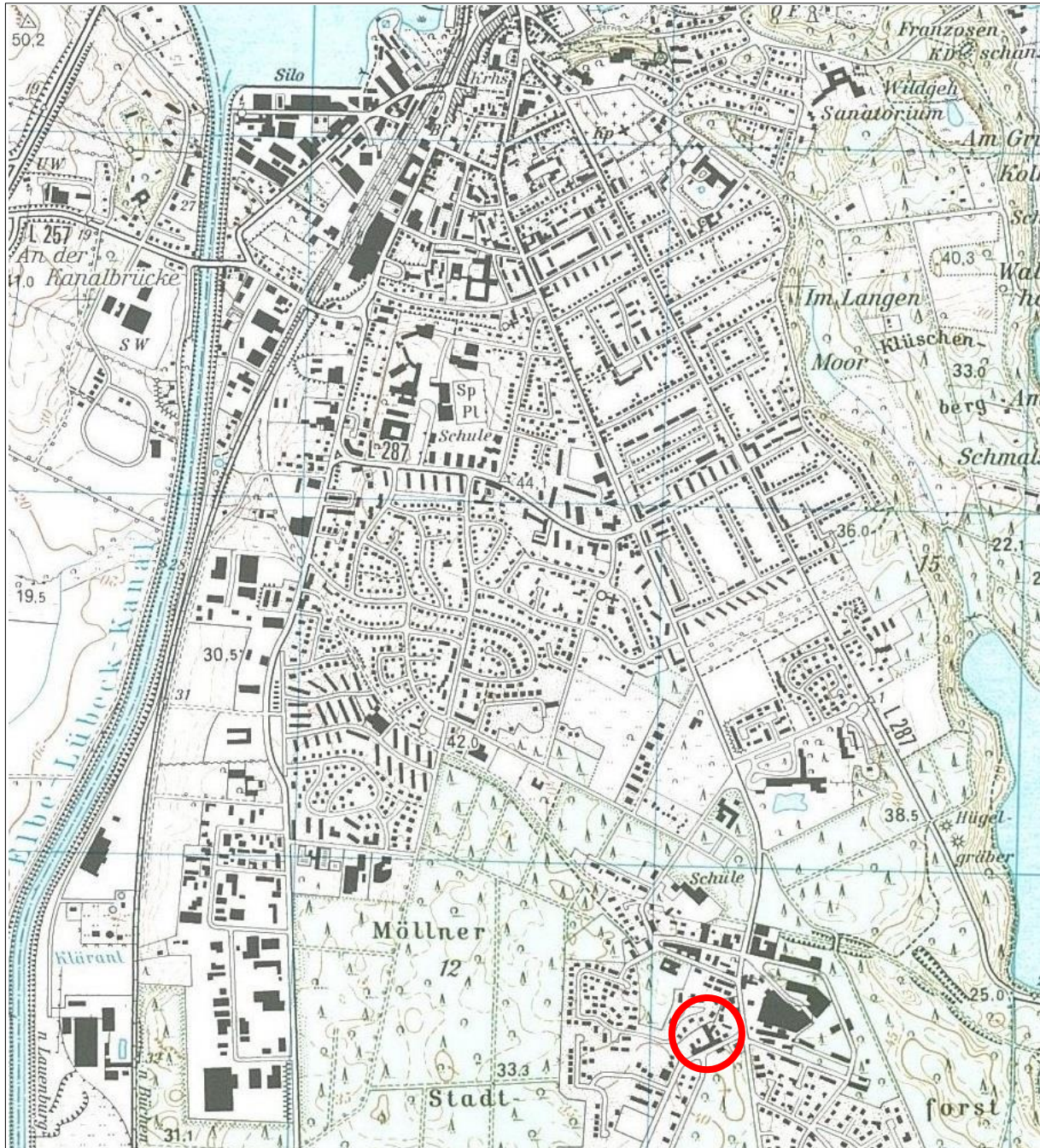


Bebauungsplan Nr. 120 der Stadt Mölln

für das Gebiet

nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße
und östlich Großer Buchenhorst



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

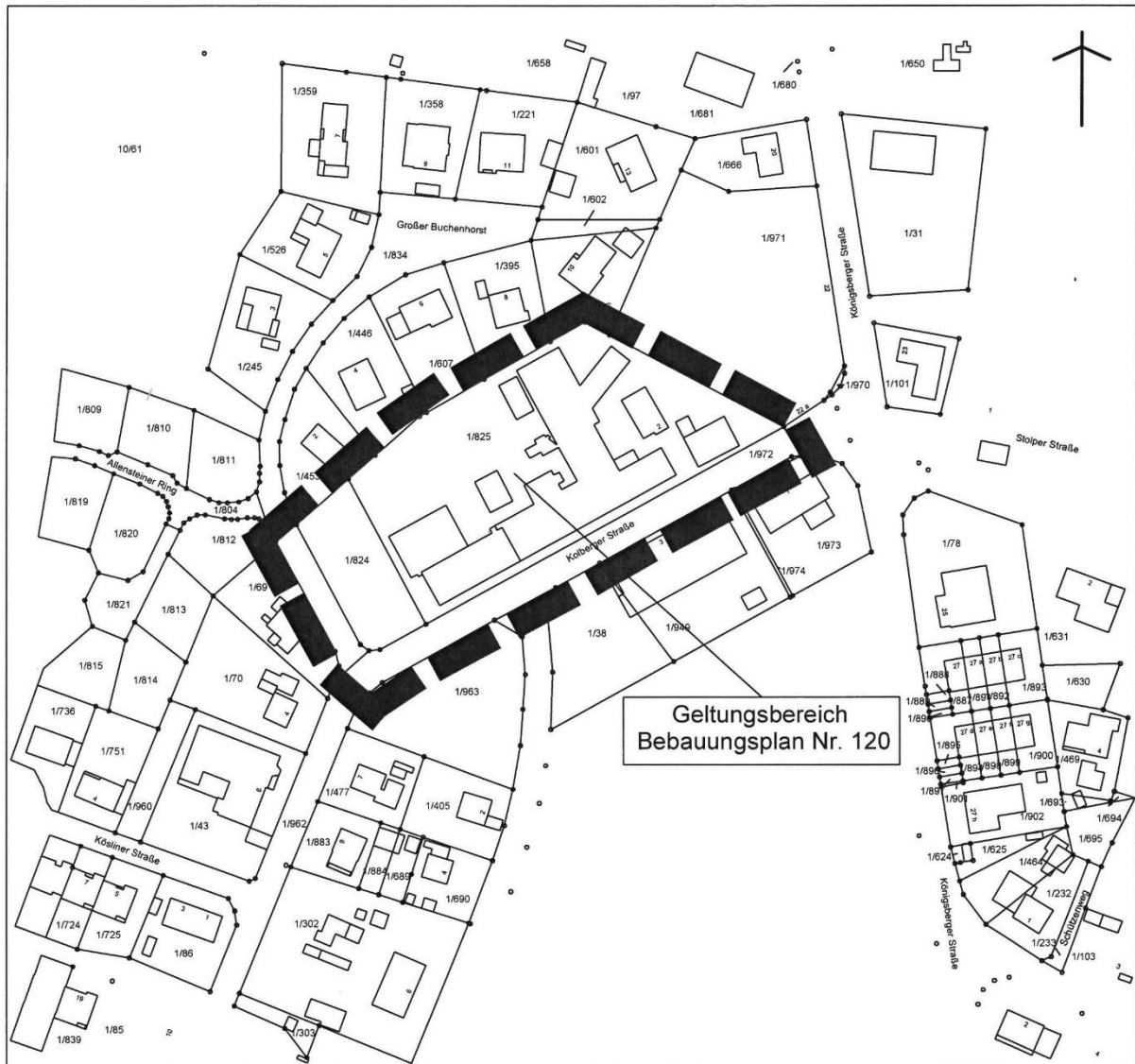
**INHALT**

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL	6
4	PLANUNGSINHALT	6
4.1	Art der Nutzung.....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Gestaltung	7
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	8
5.1	GESCHÜTZTE BIOTOPE.....	8
5.2	EINGRIFFSREGELUNG.....	8
5.3	BAUMSCHUTZ.....	10
6	ARTENSCHUTZ.....	11
7	WALD	13
8	KLIMASCHUTZ	13
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	15
10	ALTLASTEN	16
11	DENKMALSCHUTZ.....	16
12	ERSCHLIEßUNG.....	16
13	VER- UND ENTSORGUNG.....	17
14	KOSTEN.....	17
15	BESCHLUSS.....	18

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst aufzustellen.

Der ca. 0,83 ha umfassende Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 120 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

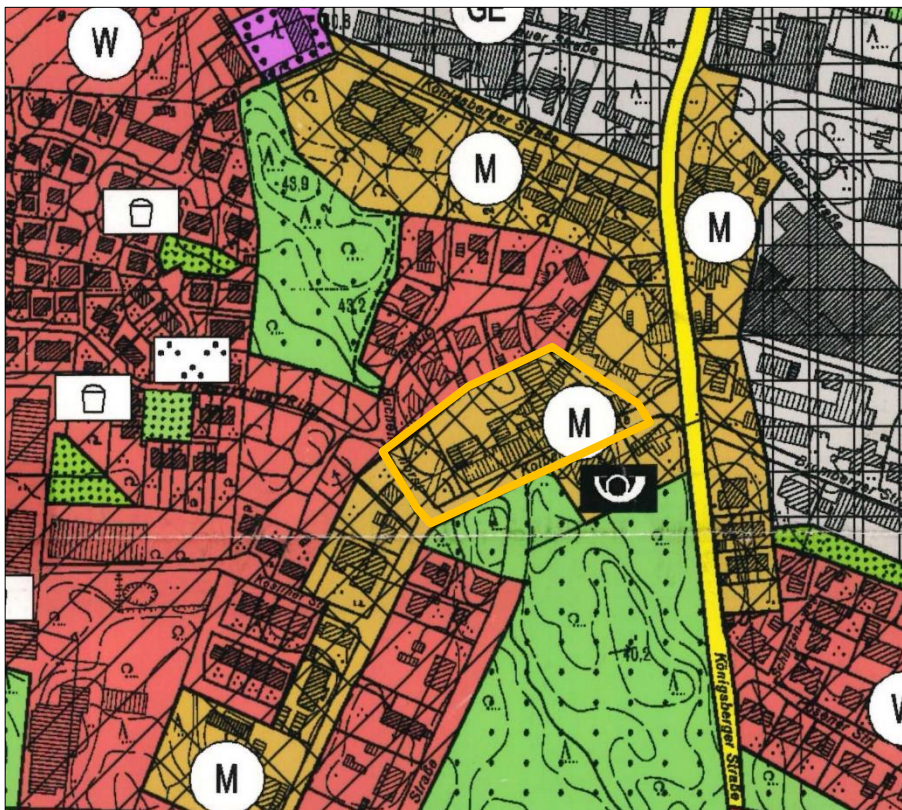
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 25.10.2019

Das geplante Städtebauprojekt des vorliegenden Bebauungsplanes fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Es sind auch keine Hinweise dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe sind in der Nähe nicht vorhanden.

Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, entfallen damit gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als gemischte Baufläche aus. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 30. Berichtigung angepasst (siehe Anlage 1: 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.02.2019; M 1 : 2500).



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch eine Einfamilienhausbebauung begrenzt. In nordöstliche Richtung schließt ein Grundstück mit den baulichen Anlagen einer Senioreneinrichtung an. Getrennt durch die Kolberger Straße liegen südlich des Plangebietes ein Edeka-Markt sowie eine kleine Waldfläche. Westlich des Planbereiches befindet sich getrennt durch die Straße Großer Buchenhorst eine Einfamilienhausbebauung. Das Plangebiet selbst ist derzeit durch die baulichen Anlagen eines Tischlereibetriebes bestanden. Der nordwestliche Bereich ist durch eine größere Baumgruppe geprägt.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 120 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

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

In der vorliegenden Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg (2018) wird zwischen 2014 und 2030 für die Stadt Mölln mit einem Anstieg der Haushalte um 320 gerechnet.

Gemäß der durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein in Auftrag gegebene Wohnungsmarktprognose 2030 des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2017 verteilt sich der Neubaubedarf für die Stadt Mölln mit ca. 2/3 auf den Sektor der Einfamilienhaus- und ca. 1/3 auf den der Mehrfamilienhausbebauung.

Insgesamt ergibt sich daraus zwischen den Jahren 2014 und 2030 ein Neubaubedarf von ca. 206 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und ca. 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

Unter Berücksichtigung der seit 2014 rechtskräftig gewordenen sowie der sich noch im Verfahren befindlichen Bebauungspläne kann v. g. Bedarf mit ca. 118 Wohneinheiten nur teilweise gedeckt werden.

Auf der Grundlage eines seitens der Verwaltung erarbeiteten städtebaulichen Konzeptes soll zur weiteren Bedarfsdeckung innerhalb des bezeichneten Plangebietes eine Wohnbebauung in Form einer Einfamilien- bzw. Doppelhaus- sowie einer Mehrfamilienhausbebauung umgesetzt werden.

Die Flächen werden derzeit durch einen Tischlereibetrieb genutzt. Der Betrieb soll jedoch an dieser Stelle eingestellt werden. Ziel der Planaufstellung ist somit die Schaffung der Möglichkeit zur Errichtung einer Wohnbebauung.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der Nutzung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches können hinsichtlich der entstehenden Bebauung 8 Einzel- bzw. Doppelhäuser (Gebiete WA 1 – 4) sowie 1 Mehrfamilienhaus (Gebiet WA 5) realisiert werden.

Die sich im nordwestlichen Bereich befindlichen Baumgruppe ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Bereich festgesetzt. Die Einzelbäume sind zum Erhalt vorgesehen.

Die für die verkehrliche Erschließung geplante Fläche ist als öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Die Flächen der Kolberger Straße sowie der Straße Großer Buchenhorst sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet.



4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke WA 1 - 4 werden mit einer Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 450 m² bzw. pro Doppelhaushälfte von 250 m² angesetzt. Durch die in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen, nicht verbindlichen Grundstücksgrenzen ergeben sich Grundstücksgrößen von 500 m² bis 900 m².

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

Durch eine geplante offene Bauweise und entsprechende Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich. Darüber hinaus soll die Festsetzung einer Gesamthöhe in Ergänzung den o. g. Zielen dienen, aber auch in Verbindung mit gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen ermöglichen.

Die vorgesehene Bebauung wird der bestehenden, umliegenden Bebauung entsprechend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Grundstück 7 im Gebiet WA 2 erhält aufgrund seiner Größe eine Grundflächenzahl von 0,2.

Die Baufenster halten die gemäß Landesbauordnung (LBO) einzuhaltenden Mindestmaße zu den jeweiligen Nachbargrundstücken in allen Fällen ein. Sie sind darüber hinaus mit einem Abstand von 3 m zur geplanten privaten Erschließungsstraße festgesetzt. Für die Grundstücke 6 und 7 in den Gebieten WA 2 und WA 3 ergibt sich aufgrund des zu berücksichtigenden Waldabstandes ein Abstand von 10 m zur Kolberger Straße. Die Baufenster der Grundstücke 4 und 5 in den Gebieten WA 4 und WA 3 befinden sich in einem Abstand von 4 m zur Kolberger Straße.

Neben erschließungstechnischen Gründen spielte bei der Anordnung der Baufenster insbesondere die Ausrichtung nach Süden eine Rolle, um damit die Grundlage für die Errichtung von Niedrigenergiehäusern mit Energieeffizienzstandard 40 zu ermöglichen.

Um ein ungeordnetes Nebeneinander von optisch oft stark unterschiedlich wirkenden ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden gleicher Höhe zu verhindern, sind diese entsprechend gruppiert. Außerdem ist, um eine gewisse Staffelung von Bauvolumen und Gebäudehöhe zu den nordöstlich und höher gelegenen Gebäuden der Senioreneinrichtung zu erreichen, für das Gebäude auf dem unmittelbar an diesen Bereich angrenzenden Gebiet WA 5 eine zwingende 3-geschossigkeit sowie maximale Gebäudehöhe von 10,5 m bezogen auf NHN vorgesehen. Das oberste Geschoss kann, muss dabei aber nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein. In Abstufung dazu sind die Gebäude im westlich anschließenden Gebiet WA 4 in zwingender 2-geschossigkeit mit maximalen Gebäudehöhen von 8,5 m ü. NHN zu errichten. Für die Gebiete WA 1 – WA 3 ist eine maximal 2-geschossige Bebauung bei maximaler Gebäudehöhe von 8,5 m ü. NHN vorgesehen.

4.3 Gestaltung

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

Darüber hinaus tragen im Bereich der Stellplatzfläche im Gebiet WA 5 sowie auf den privaten Grundstücken festgesetzte Pflanzvorgaben zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei.



5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 GESCHÜTZTE BIOTOPE

Geschützte Biotope sind innerhalb des Plangeltungsraumes nicht vorhanden.

5.2 EINGRIFFSREGELUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Landschaftsbestandteile wie Bäume.

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

Durch die vorliegende Planung entsteht keine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

Schutzgut Boden und Wasser

Gegenüber der Bestandssituation (siehe Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 120 Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 10.09.2019; M 1 : 1000) ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Reduzierung der Oberflächenversiegelung. Gegenüber der derzeit insgesamt versiegelten Fläche von 4430 m² verringert sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes versiegelbare Fläche auf 3880 m².

Dementsprechend sind bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

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



Arten und Lebensgemeinschaften

Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (siehe Anlage 2) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Tiere

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist aufgrund der Raumausstattung nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden folgende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Die Wahl der zu verwendenden Farben und Materialien bei der Fassadengestaltung ist dem bestehenden Siedlungsbild in diesem Bereich angepasst, so dass sich die geplante Bebauung entsprechend einfügen kann.
- Erhalt der Baumgruppe im nordwestlichen Plangebiet
- Erhalt von Einzelbäumen im Plangebiet
- Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken im Plangebiet für gemäß Baumschutzsatzung zu fällende Bäume
- Innerhalb der Gebiete WA 1 – WA 4 ist pro Grundstück mindestens ein standortheimisches Laubgehölz, innerhalb von Gebiet WA 5 sind insgesamt 3 standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.
Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche im Gebiet WA 5 1 standortgerechter Baum zu pflanzen.
Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der Liste gemäß Baumschutzsatzung (siehe unter Punkt 5.3 der Begründung) zu entnehmen.

5.3 BAUMSCHUTZ

Im Rahmen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde eine Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 35 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz durchgeführt (siehe Anlage 2: Karte Bebauungsplan Nr. 120 Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 10.09.2019; M 1 : 1000). Damit sind alle sich innerhalb des Plangebietes befindlichen, gem. Landesnaturschutzgesetz sowie gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume erfasst.

Aufgrund des auf der Fläche vorgefundenen wertvollen Baumbestandes wurde ein Konzept zum Schutz dieses Bestandes erstellt (siehe Anlage 4: Gutachterliche Stellungnahme, Städtebauliches Konzept Bebauungsplangebiet Nr. 120 – Konzept zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes; HAGEN Baumbüro GmbH; Dipl.-Ing. Frank Chr. Hagen, 08.01.2020 und Ergänzende Gutachterliche Stellungnahme, 24.02.2020).

Im Ergebnis ermöglicht die vorliegende Planung einen weitgehenden Schutz des zu erhaltenden und dem Ortsbild entsprechenden Baumbestandes.

Aufgrund der Dimensionierung und Anordnung der Baufenster und Verkehrsflächen nicht zum Erhalt festsetzbare, gemäß rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützte Gehölze (Bäume 1 – 5) werden als künftig entfallend festgesetzt. Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung würde für diese Bäume unter Berücksichtigung ihrer Kronentraufbereiche große Eingriffe in das jeweilige Starkwurzelsystem bedeuten. Derartige Beeinträchtigungen führen zu erheblichen Störungen der Versorgung des Baumes und gefährden seine Standfestigkeit erheblich. Die Abgängigkeit dieser Bäume ist vorprogrammiert.

Die übrigen auf v. g. Grundlage kartierten Bäume sind soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind diese durch standortgerechte Ersatzpflanzungen als Hochstamm zu ersetzen.

Für einen langfristigen Erhalt der Bäume sind jedoch während der Abriss- und Bauphase entsprechende Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Bäume im Baubereich sind während der Bauzeit durch einen etwa 2 m hohen ortsfesten Zaun gegen mechanische Schäden zu schützen, dieser muss möglichst den gesamten Wurzelbereich umschließen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten. Die Wurzelbereiche sind durch Baumschutzzäune abzugrenzen. Die Standorte dieser Zäune sind ebenfalls Anlage 4 zu entnehmen.

Für einzelne Maßnahmen, wie z. B. den Rückbau der alten Geländezufahrt, ist ebenso wie bei Planung und Bauausführung der Außenanlagen jeweils eine baumpflegerische Begleitung vorzusehen.

Folgende standortgerechte Ersatzpflanzungen sind zu leisten:

Nummer in der Planzeichnung	Baumart Deutscher Name	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Umfang der Ersatzpflanzungen
1	Sandbirke	45	1,4	2
2	Sandbirke	57	1,8	3
3	Zitterpappel	46	1,4	2
4	Stieleiche	27/19/13 = 59	1,8	3
5	Sandbirke	55	1,7	3



Sie sind jeweils als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität von 20/25 cm Stammumfang 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich).

Die Artenauswahl für v. g. Pflanzungen ist nachfolgender Liste (gem. Baumschutzsatzung) zu entnehmen:

Deutscher Name	Botanischer Name	
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	In Sorten
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	In Sorten
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	In Sorten
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	In Sorten
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	In Sorten
Eingriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	In Sorten
Esche	<i>Fagus excelsior</i>	In Sorten
Wildapfel / „Kulturapfel“	<i>Malus sylvestris</i>	In Sorten
Aspe, Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	<i>Prunus avium</i>	In Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	<i>Pyrus communis</i>	In Sorten
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	In Sorten
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	In Sorten
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	In Sorten
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	In Sorten
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	In Sorten
Flatter-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	In Sorten
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>	In Sorten
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	
Pflaume / Zwetsche	<i>Prunus domestica</i>	In Sorten
Walnuss	<i>Juglans regia</i>	In Sorten
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	
Roskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	In Sorten
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	In Sorten
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	In Sorten
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	

Die Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen, die offene Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

Innerhalb der Wurzelbereiche der zum Erhalt bzw. als Neupflanzung festgesetzten Bäume sind keine Bodenauf- und -abträge zulässig.

6 ARTENSCHUTZ

Für das geplante Baugebiet, bei dem zunächst einen Abriss der bestehenden Gebäude vorgesehen ist, liegt eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vor (siehe Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG – B-Plan 120 der Stadt Mölln für das



Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 16.05.2019).

Im Ergebnis ist das Plangebiet insgesamt als durchschnittlicher und weniger bedeutsamer Lebensraum für Vögel und Fledermäuse zu bewerten. Die Baumaßnahme kann durch die geplante lockere Bebauung mit naturnahen Gärten sogar zu einer Aufwertung des Habitats führen.

Aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades besitzt das Gebiet keine Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Auch bestehen keine Strukturen, die als Flugleitlinien dienen könnten.

Für viele Vogelarten fehlen größere Offenlandbereiche als Nahrungshabitat. Zum Schutz der baumbrütenden Vogelarten sowie der baumbewohnenden Fledermäuse ist der Altbaumbestand im Nordwesten der Fläche unbedingt zu erhalten. Die übrigen Gehölze (Bäume) können von bestimmten Vogelarten als Niststandorte genutzt werden. Daher dürfen diese während der Brutzeit nicht gefällt werden. Es müssen entsprechende Ersatzpflanzungen geleistet werden.

Die Gebäude haben ein hohes Potenzial für Fledermausquartiere und Gebäudebrüter. Auch hier darf ein Abriss der Gebäude nicht während der Brutzeiten erfolgen. Vor einem Abriss müssen die Gebäude fachkundig auf das Vorkommen von Fledermausquartieren untersucht werden.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen leiten sich daraus ab und sind umzusetzen:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Erhalt des Altbaumbestandes im Nordwesten des Plangebietes
- Gehölze dürfen nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. beseitigt werden. (Brutvogelschutz)
Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Nester nicht besetzt sind.
- Ein Abriss der Gebäude darf nur zwischen dem 01.10. und 28./29.02. erfolgen. (Brutvogelschutz)
Die vom Abriss betroffenen Gebäude sind rechtzeitig vor Beginn entsprechender Maßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel und hausbewohnende Fledermausarten zu untersuchen, ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahme sind umzusetzen.

Ausgleichsmaßnahmen:

- Zu fällende Bäume sind durch Neupflanzungen auf dem jeweils betroffenen Grundstück zu kompensieren. Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Artenlisten siehe unter 5.2 der Begründung
- Innerhalb des Gebietes WA 1 – 4 ist pro Grundstück mindestens ein standortheimisches Laubgehölz, innerhalb von Gebiet WA 5 sind insgesamt 3 standortheimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche im Gebiet WA 5 jeweils 1 standortgerechter Baum zu pflanzen. Artenlisten siehe unter 5.2 der Begründung



Ausgenommen davon sind die drei Grundstücke, auf denen aus v. g. Gründen bereits Ersatzpflanzungen zu leisten sind.

- Pro Wohneinheit ist ein Nistkasten für Sperlinge und andere Gebäudebrüter an den neuen Gebäuden (auch Nebengebäude) anzubringen bzw. sind an diesen Gebäuden äquivalente Strukturen zu schaffen, die Brutvögeln als Quartier dienen könnten. Als Nistkästen sollten Kästen aus langlebigem Material, z. B. Holzbeton verwendet werden.

7 WALD

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG) ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. Dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude.

Der Waldabstand ist nachrichtlich in die Bebauungspläne aufzunehmen (§ 24 (2) LWaldG).

Südlich der Kolberger Straße befindet sich neben dem EDEKA-Markt Wald im Sinne des LWaldG (Flurstück 1/963). Zu diesem ist ein 30 m breiter Streifen von einer Bebauung freizuhalten. Eine Reduzierung dieses Waldabstandes auf 20 m wurde seitens der Unteren Forstbehörde mündlich in Aussicht gestellt. Der reduzierte Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich, angrenzend an die Straße Großer Buchenhorst, Waldfläche. Der hier 30 m breite Waldabstand ist entsprechend in der Planzeichnung dargestellt.

8 KLIMASCHUTZ

Anlässlich der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln vom 20.06.2019 wurde vor dem Hintergrund der Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) aus dem Jahr 2015 für das vorliegende Baugebiet ein verbindliches, aber auch individuelles Konzept zum Klimaschutz entworfen.

Standortwahl	
<i>Ökologische Faktoren</i> - im Sinne des Natur und Umweltschutzes -	keine Schutzgebiete betroffen; hohe Flurwasserabstände; kein Gebiet mit klimatischer Ausgleichsfunktion; hoher Versiegelungsgrad
<i>Städtebauliche Faktoren</i>	wenig Flächeninanspruchnahme durch Bebauung eines bereits baulich genutzten Gebietes, keine Bebauung „auf der Grünen Wiese“; Anbindung an vorhandenen Bebauung
<i>Verkehrsanbindung</i>	Sehr gute ÖPNV Anbindung – weniger als 5 Minuten zur Bushaltestelle Stolper Straße
<i>Versorgung</i>	Nähe zur Tanneck-Schule; Nähe zum Kindergarten Großer Eschenhorst;



	Nähe zu Edeka gegenüber des geplanten Baugebietes als Versorgungseinrichtung des täglichen Bedarfs
Energetische Anforderungen	
<i>Ausrichtung der Gebäude</i>	Ausrichtung der Gebäude zur Optimierung solarer Erträge durch Stellung der baulichen Anlage (größtmögliche Südausrichtung) durch <ul style="list-style-type: none">- Festsetzung der Firstrichtung;- Festsetzung von Einzelbaufenstern
<i>Vermeidung der Verschattung</i>	Vermeidung von Verschattungen durch <ul style="list-style-type: none">- andere Gebäude durch größtmögliche Wahrung geplanter Gebäudeabstände;- Anordnung der Baufenster zu bestehenden Bäumen und zueinander; Baufenster sind daher soweit möglich nicht übergreifend;- Bäume sind laubabwerfend – > Nutzung der Wintersonne und Erhalt der Baumgruppe im Nordwesten des Plangebietes möglich
<i>Kompaktheit</i>	Steigerung der Kompaktheit der Gebäude durch <ul style="list-style-type: none">- Festsetzung von mindestens 2-geschossigen Gebäuden sowie zwingender 2- und 3-Geschossigkeit; Einschränkung von Dachaufbauten (Gauben) und Gebäudeversätzen durch die Wahl kleiner Baufenster in Verbindung mit geringen Grundflächenzahlen zur Verringerung von Wärmeverlusten- Dachbegrünung auf Nebenanlagen, geschlossenen Garagen und offenen Kleingaragen (Carports) zur Abflussverzögerung auch zur Erhöhung der Biodiversität; keine Dachbegrünung auf Hauptbaukörpern, da durch die geplante Holzbauweise nicht realisierbar
<i>Energetische Maßnahmen</i>	<ul style="list-style-type: none">- Festsetzung eines Energieeffizienzstandards von 40 kWh pro m³/a - Niedrigenergiehaus (= erhöhter Standard; Orientierung an dem für 2050 erforderlichen Standard, um Klimaneutralität zu erreichen)- Steigerung des Anteils regenerativer Energie durch Festsetzung (= erhöhter Standard; Orientierung an dem für 2050 erforderlichen Standard, um Klimaneutralität zu erreichen)



	<ul style="list-style-type: none">- Möglichkeit zur Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung des gesamten Plangebietes <p>Die Umsetzung der energetischen Maßnahmen soll aus rechtlichen Gründen durch einen städtebaulichen Vertrag unterstützend gesichert werden.</p> <ul style="list-style-type: none">- Darüber hinaus wird seitens des Investors angestrebt, ausschließlich nachwachsende Rohstoffe als Baustoffe, insbesondere für tragende und nichttragende Bauteile wie Wände, Decken usw., zu verwenden, um so den Energieaufwand, der bei der Herstellung der einzelnen Komponenten und beim Bau anfällt, möglichst gering zu halten. Aufgrund fehlender Kennziffern oder Richtwerte ist dies allerdings rechtlich weder regelbar noch behördlicherseits überprüfbar.
--	---

Erschließung	
Verkehrsflächen	<ul style="list-style-type: none">- Die neu herzustellende Verkehrsfläche liegt mit 4% deutlich unter dem Richtwert von 10%, der in Baugebieten im Sinne des Klimaschutzes angestrebt werden sollte.- Ausbau der neuen Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Straße ohne Durchgangsverkehr- Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Ökologische Planungsaspekte	
Vegetation	<p>Reduzierung des Versiegelungsgrades, Beschattung der Stellplätze, Staubbinderung und Flächengliederung durch</p> <ul style="list-style-type: none">- Größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes- Begrünung der Stellplätze im Gebiet WA 5- Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Grundstücken

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet liegt in großem Abstand zu durch den Lärmaktionsplan erfassten Hauptverkehrsstraßen. Rückschlüsse auf die lärmtechnische Situation können hieraus nicht gezogen werden.



Bei der Kolberger Straße handelt es sich um eine 30iger Zone, bei der entlang der östlichen Seite des Plangebietes verlaufenden Straße Großer Buchenhorst um eine Sackgasse.

Die das Plangebiet umgebende Wohnbebauung ist überwiegend durch eine Einfamilienhausbebauung mit geringer baulicher Dichte geprägt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehene Bebauung ist dieser Umgebung entsprechend angepasst. Die geplante Erschließungsstraße soll als Sackgasse der Erschließung von vier Grundstücken dienen. Der südlich des Plangebietes gelegene Edeka-Markt besitzt seine Zufahrt über die Kolberger Straße. Das unmittelbar an der Kolberger Straße angeordnete Gebäude schirmt die auf dem dahinterliegenden Parkplatz entstehenden Geräusche zum geplanten Wohngebiet hin ab.

Eine Überschreitung der v. g. Orientierungswerte ist vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten. Andere das Plangebiet beeinflussende Lärmquellen sind nicht bekannt. Auf die Erstellung einer Verkehrslärmuntersuchung wurde daher verzichtet.

10 ALTLASTEN

Für den derzeit auf dem Grundstück befindlichen gewerblichen Betrieb liegt dem Fachdienst Abfall und Bodenschutz des Kreises Herzogtum Lauenburg eine orientierende Untersuchung vor. Diese konnte den Altlastenverdacht ausräumen. Allerdings ist im Zuge des Bauverfahrens und des Abbruchs der v. g. Fachdienst rechtzeitig zu beteiligen.

11 DENKMALSCHUTZ

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der Oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal oder die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von 4 Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12 ERSCHLIEßUNG

Das geplante Baugebiet soll über die Kolberger Straße sowie eine von dieser abzweigenden Erschließungsstraße verkehrlich angebunden werden. Sie ist so gewählt, dass sie möglichst wenig Fläche benötigt. Im vorliegenden Fall beträgt der Flächenanteil der Verkehrsfläche am gesamten Plangebiet nur 4%. Die Erschließungsstraße befindet sich derzeit nicht in städtischem Besitz, soll aber nach Fertigstellung der Stadt überlassen werden. Innerhalb des den Plangeltungsbereich umfassenden Teil der Kolberger Straße befindet sich die Haltestelle „Stolper Straße“ (Linie 8511), so dass die verkehrliche Erschließung des Baugebietes durch den ÖPNV gewährleistet ist. Die Erreichbarkeit dieser Haltestelle durch Bewohner des künftigen Baugebietes liegt unter 5 Minuten.

Das Gebiet WA 4 ist durch eine mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche erschlossen.

Bezüglich der möglichen Mehrfamilienhausbebauung im Gebiet WA 5 sind, um eine Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Anwohnerparkzwecken zu verhindern, die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze mit 13 m² Stellplatzfläche zzgl. Fahrfläche pro Wohneinheit auf dem Grundstück selbst herzustellen. Vor v. g. Hintergrund darf hier die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 100 vom Hundert überschritten werden. Die offenen Stellplätze sind hier ausschließlich innerhalb des Baufenster sowie der für Stellplätze vorgesehenen Fläche zulässig.

Da die energetische Versorgung des Gebietes noch nicht abschließend geklärt ist, ist innerhalb dieser Fläche auch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zulässig.

Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen innerhalb des Plangebietes sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

13 VER- UND ENTSORGUNG

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich Abwasser-, Wasser, Gas- und Stromleitungen in der Kolberger Straße.

Innerhalb der Stellplatzfläche des Gebietes WA 5 ist bei Bedarf die Realisierung eines Blockheizkraftwerkes zur Versorgung des gesamten Plangebietes zulässig.

Eine im Jahr 2018 durchgeführte und dem Fachdienst Abfall und Boden des Kreises vorliegende Orientierende Altlastenuntersuchung hat für das Plangebiet generell unbelastete Böden nachgewiesen. Im Zuge des Bauverfahrens und Abbruchs ist der v. g. Fachdienst jedoch weiterhin rechtzeitig zu beteiligen.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes zukünftig auf dem Grundstück versickert werden muss. Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf der Fläche versickern können. Diese Vorgabe lässt auch eine Rigolen-Versickerung zu. Hier ist eine Vorbehandlungsanlage in Form eines Sandfanges mit Leichtstoffrückhaltung vorzuschalten. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist dem Fachdienst Wasser des Kreises nachzuweisen.

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

Die Abfallentsorgung soll gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) erfolgen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Kolberger Straße bereit zu stellen.

14 KOSTEN

Durch die vorliegende Planung entstehen der Stadt Mölln keine Kosten.



15 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 120 am 22.10.2020 beschlossen.
Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 der Stadt Mölln wurde am 22.10.2020 gebilligt.

Mölln, den 19.11.2020

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister

ANLAGE

Anlage 1:

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 durch Berichtigung; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 28.02.2019; M 1 : 2500

Anlage 2:

Bebauungsplan Nr. 120 Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 10.09.2019; M 1 : 1000

Anlage 3:

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG – B-Plan 120 der Stadt Mölln für das Gebiet nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst; Dipl.-Biol. Nora Wuttke; 16.05.2019

Anlage 4:

Gutachterliche Stellungnahme, Städtebauliches Konzept Bebauungsplangebiet Nr. 120 – Konzept zum Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes; HAGEN Baumbüro GmbH; Dipl.-Ing. Frank Chr. Hagen, 08.01.2020 und
Ergänzende Gutachterliche Stellungnahme, 24.02.2020

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 durch Berichtigung

Übersichtsplan M 1 : 2500 mit Darstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für den gekennzeichneten Bereich nördlich der Kolberger Straße, westlich der Königsberger Straße und östlich Großer Buchenhorst in Wohnbaufläche geändert.

Siegel

gez. Wiegels
Bürgermeister