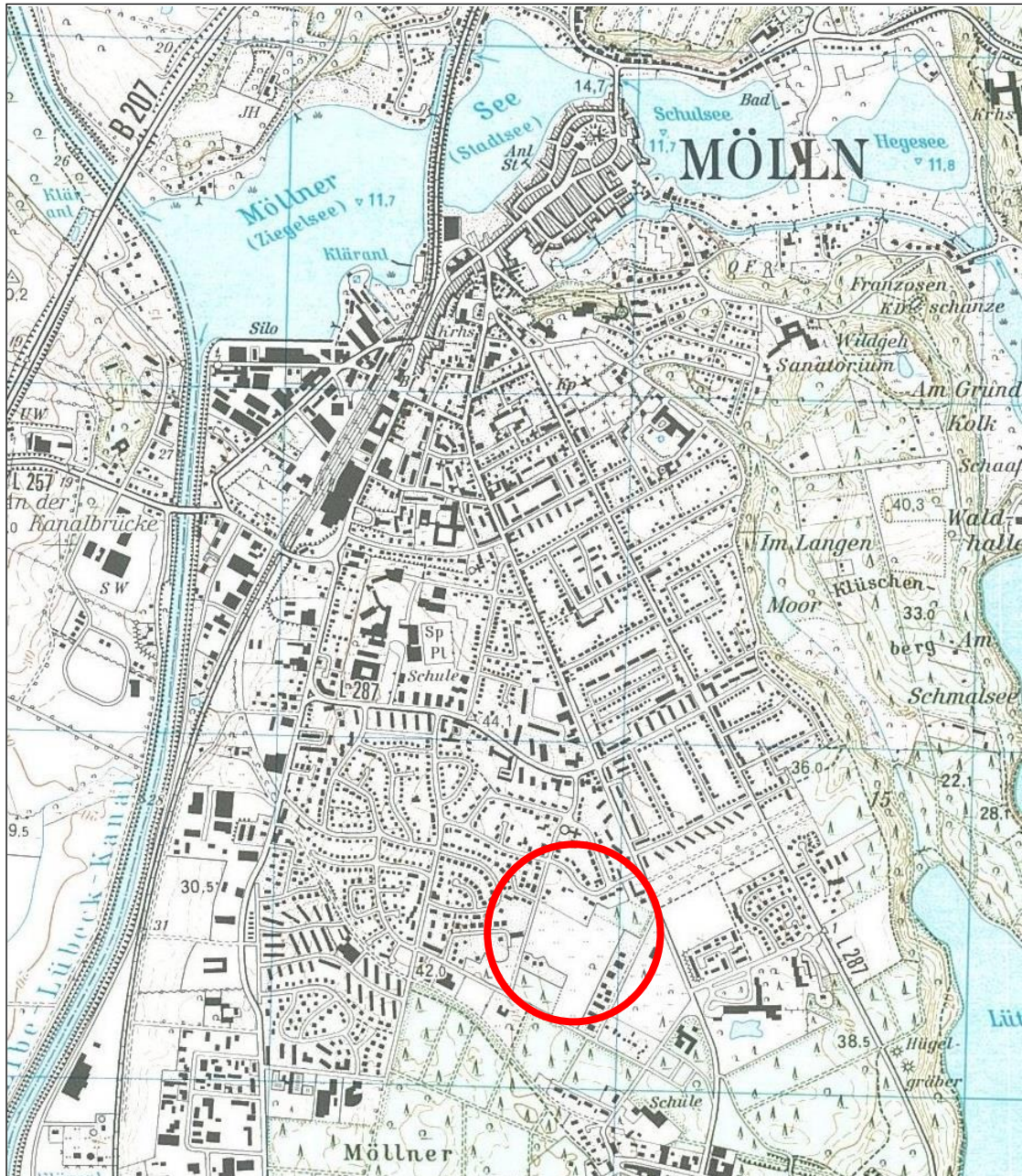


## Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln

für das Gebiet

westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und  
östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der  
Wittenburger Straße



**Begründung**  
(§ 9 (8) BauGB)

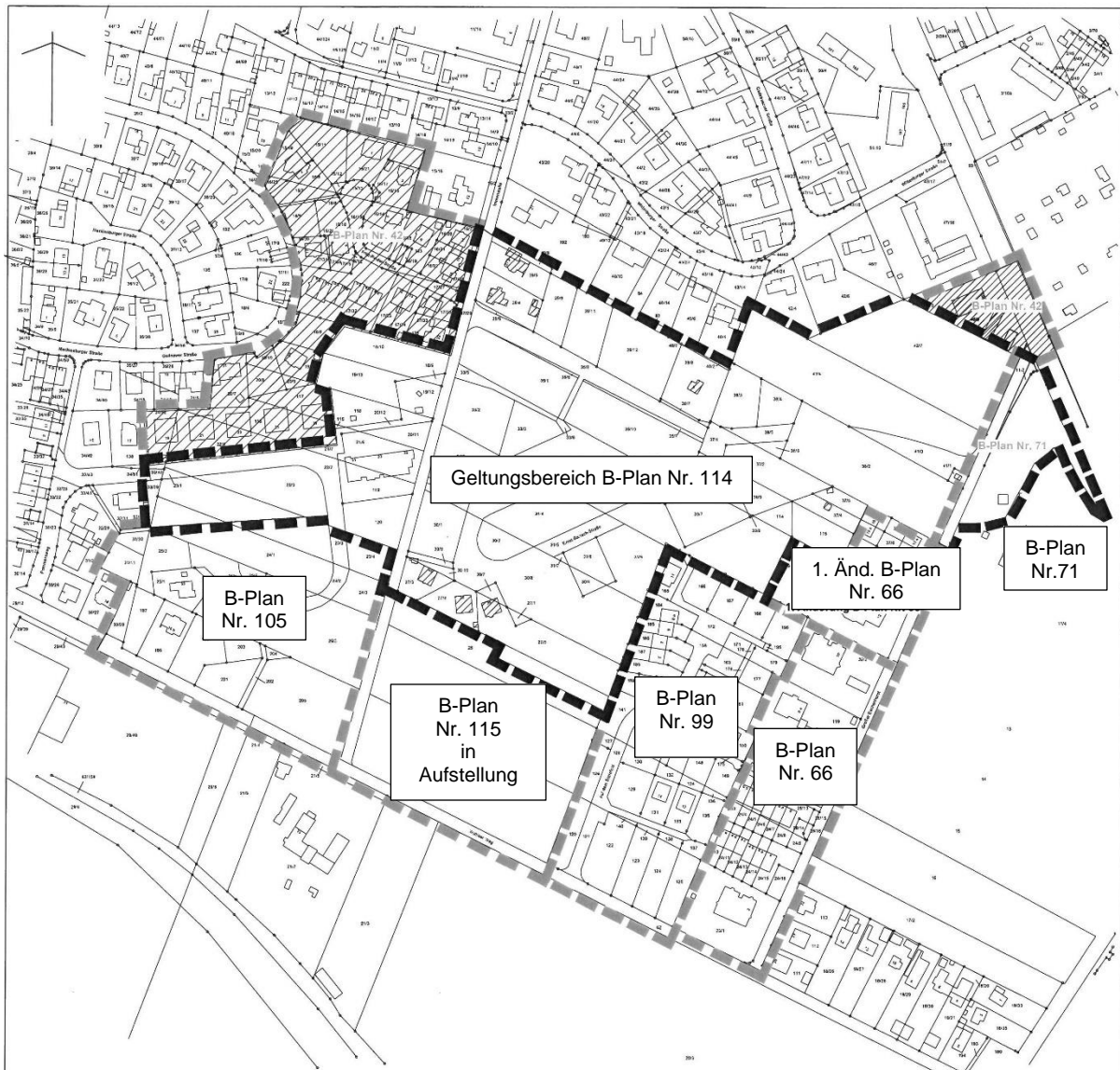
**INHALT**

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	6
4	PLANUNGSINHALT .....	8
4.1	Art der Nutzung.....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Gestaltung .....	11
5	UMWELTBERICHT .....	12
5.1	Einleitung.....	12
5.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
5.3	Zusätzliche Angaben .....	25
6	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	27
6.1	Allgemeines .....	27
6.2	Grünkonzept .....	28
6.3	Geschützte Biotope .....	28
6.4	Eingriffsregelung.....	28
7	WALD .....	46
8	ARTENSCHUTZ.....	47
9	IMMISSIONSSCHUTZ.....	47
10	DENKMALSCHUTZ.....	47
11	ERSCHLIEßUNG.....	48
12	VER- UND ENTSORGUNG .....	49
13	KOSTEN.....	50
14	BESCHLUSS .....	50

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 114 „Immenstelle“ für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen. Ein Teil der Flächen befindet sich in städtischem Eigentum.

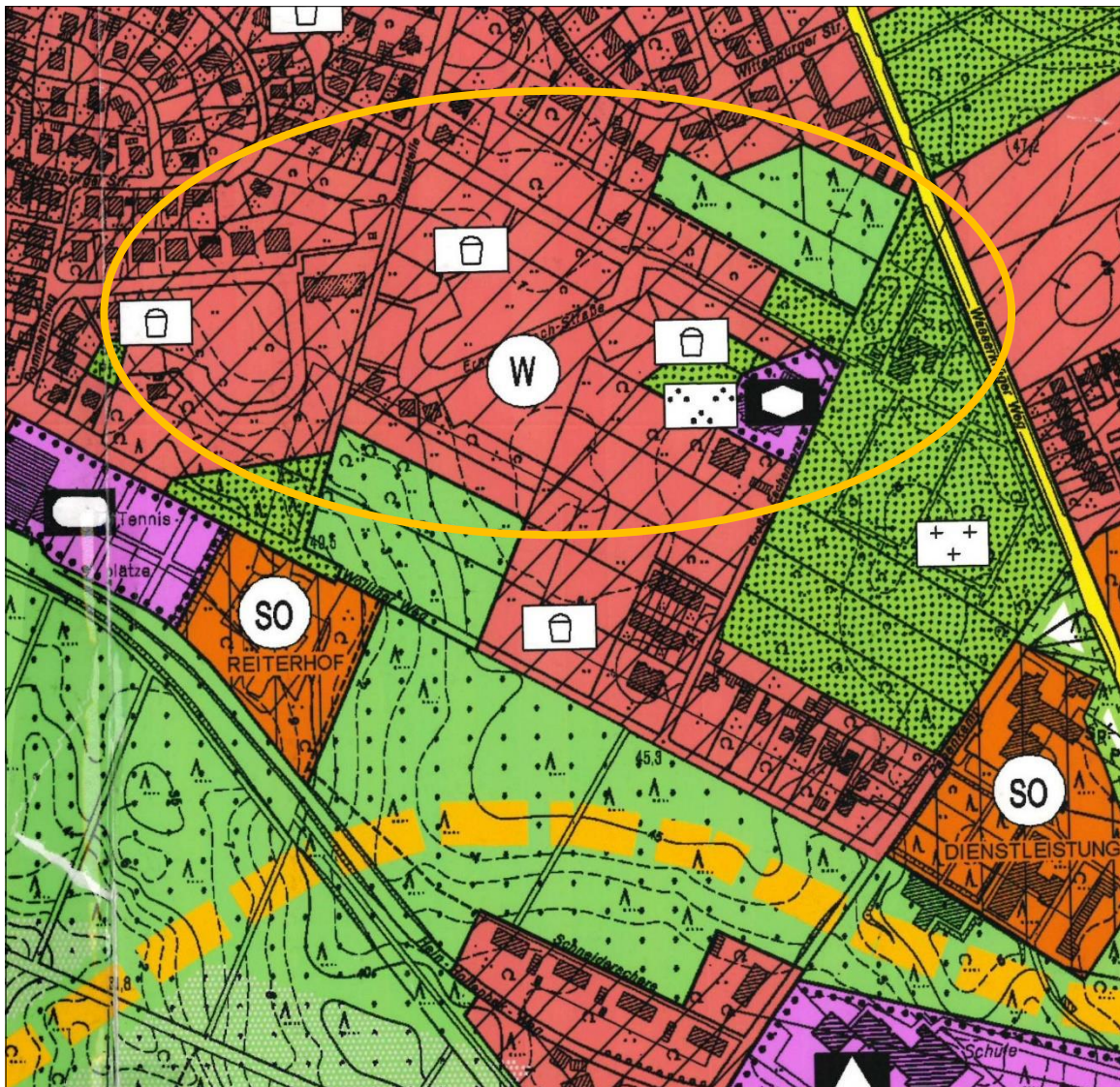


Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln und umliegende Bebauungsplangebiete (unmaßstäblich)

Der 1982 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 42 wurde im Laufe der Zeit aufgrund sich ändernder städtebaulicher Planungsansichten durch die Bebauungspläne Nr. 99 und Nr. 105 überplant. Für die im Übersichtsplan für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 114 und Nr. 115 vorgesehenen Flächen besitzt der Bebauungsplan Nr. 42 bis zur Rechtskraft dieser seine Gültigkeit. Allein für den nordwestlichen sowie nordöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 42 sind derzeit noch keine Neuüberplanungen vorgesehen. Die im Übersichtsplan dargestellten Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 66 sowie seiner 1.

Änderung und Nr. 71 sind Nachbarpläne des Ursprungsplanes Nr. 42 und werden z. T. durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung überplant.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche aus. Im nordöstlichen Bereich sind darüber hinaus eine Waldfläche sowie Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Spielplatz – Bolzplatz, Parkanlage sowie Friedhof dargestellt. Die im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen weichen in diesem Bereich von denen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes ab. Es wird daher parallel zum vorliegenden Planverfahren die 22. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.



Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Änderung vom 22.07.2011 (BGBl I, S. 1509)

- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung an der Wittenburger Straße, Fritz-Reuter-Straße sowie Gollnower Straße begrenzt. Im Osten schließen der Wasserkrüger Weg, Friedhofsflächen, die Straße Großer Eschenhorst sowie die Bebauungen an der Straße Großer Eschenhorst an das Plangebiet an. Die südliche Begrenzung wird durch eine Waldfläche am Wolliner Weg sowie das sich im Bau befindliche Gebiet am Pommernweg gebildet. Den westlichen Abschluss stellen die Bebauungen am westlichen Pommernweg sowie an der Gollnower Straße dar.



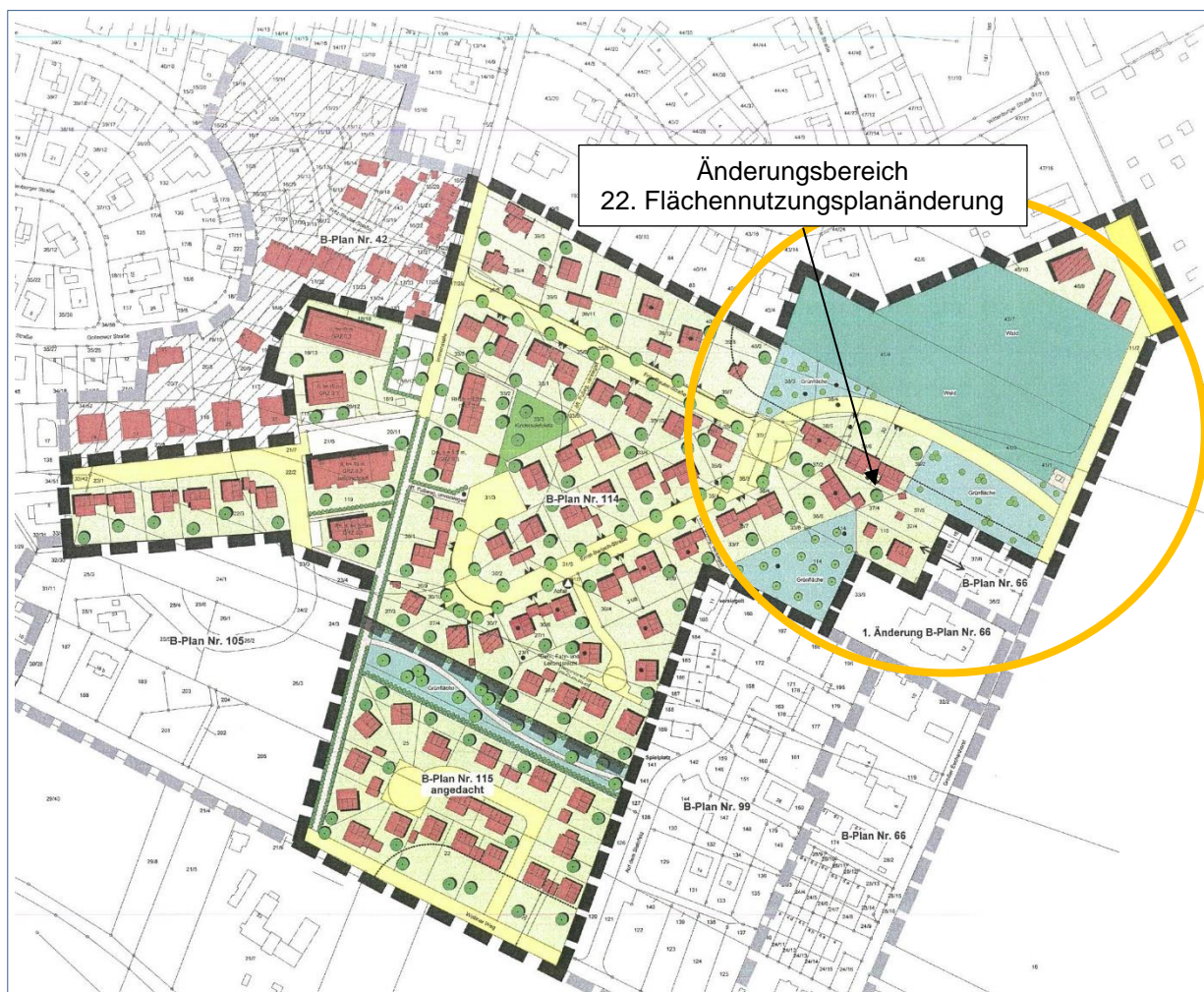
Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die z. T. ausgebaute Straße Immenstelle gequert (siehe Luftbild) und ist derzeit mit mehreren Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Plangebiet ist durch Waldflächen sowie trockene, überwiegend gehölzfreie Bereiche (z. T. Trockenrasen) geprägt. Das Gebiet ist von verschiedenen, im Laufe der Zeit durch eine entsprechende Nutzung entstandene Wegeverbindungen durchzogen. Im

östlichen Bereich befinden sich die Straße Großer Eschenhorst einschließlich des durch die Friedhofsbesucher genutzten Parkplatzes sowie eine Doppelhausbebauung.

### 3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

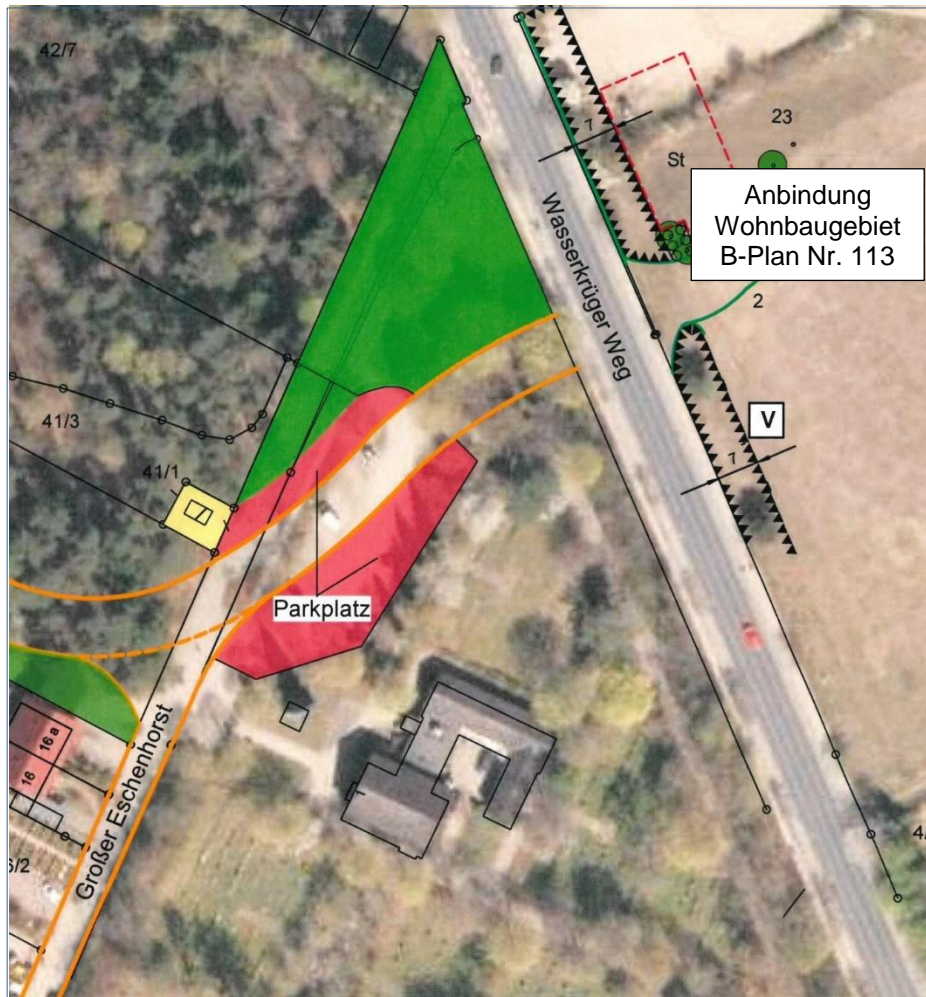
Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen. Inzwischen liegen Kernaussagen aus dem Zwischenbericht (April 2017) der durch das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein beauftragten Wohnungsmarktprognose 2030 Schleswig-Holstein vor. Insgesamt wird insbesondere den Zeitraum 2015 bis 2019 betreffend ein landesweit hoher Neubaubedarf erwartet. Rund die Hälfte des Bedarfes entfällt dabei auf den Ein- und Zweifamilienhausesektor. Gestützt wird diese Aussage durch die aktuell vorliegende Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des Kreises Herzogtum Lauenburg (Januar 2018), in der für die Stadt Mölln mit einem Anstieg der Haushalte um 320, zwischen 2014 und 2030 gerechnet wird.



Städtebauliche Entwicklung „Immenstelle“ Planungskonzept, Stand Januar 2016, unmaßstäblich

Für die in naher Zukunft geplante Umsetzung der verkehrstechnischen Erschließung der östlich der Straße Immenstelle gelegenen, unbebauten Flächen ist der Ausbau zweier Straßenzüge (Ernst-Barlach-Straße, Fritz-Reuter-Straße) erforderlich (siehe Städtebauliche Entwicklung „Immenstelle“ Planungskonzept, Stand Januar 2016).

Eine Realisierung des Straßenausbaus ist auf der Grundlage des für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 nicht möglich. Aufgrund der inzwischen rechtskräftigen, den v. g. Bebauungsplan zum Teil abdeckenden Bebauungspläne Nr. 99 und 105 ist die Gesamtkonzeption des Ursprungsplanes hinfällig geworden. Geänderte städtebauliche Entwicklungsziele insbesondere im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehene massive Wohnbebauung im Zentrum des Geltungsbereiches entsprechen nicht mehr aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen. Die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen auf der Grundlage der in diesem Plan getroffenen Festsetzungen ist nur schwer möglich.



Skizze neue Anbindung Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg (unmaßstäblich)

Darüber hinaus kommt eine Verbesserung der Anbindung der Straße Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg hinzu, indem die alte Anbindung so verschoben wird, dass eine Kreuzungssituation mit dem künftigen Wohngebiet östlich des Wasserkrüger Weges (Bebauungsplan Nr. 113) entsteht. Die sich dadurch zwischen bestehendem Wald im Nordwesten und neuer Straßenführung ergebende Fläche soll unter Entsiegelung der jetzigen Trasse der Straße Großer Eschenhorst als Grünfläche genutzt werden (siehe Skizze neue Anbindung Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg).

Ziel der Planung ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes einschließlich der dafür erforderlichen Verkehrsflächen.

In den letzten Jahren konnte innerhalb des Stadtgebietes der bestehenden, o. g. Prognosen belegenden Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung nicht nachgekommen werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der naturräumlichen Lage



und Ausstattung der Stadt Mölln sind die Möglichkeiten für entsprechende Flächenentwicklungen stark begrenzt.

## 4 PLANUNGSINHALT

### 4.1 Art der Nutzung

Die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und dienen der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Durch entsprechende Festsetzungen sind so die Grundstücke WA 1 und WA 3 für eine Mehrfamilienhaus-, die Grundstücke WA 4 und 5 für eine Reihenhaussowie die Grundstücke WA 2, 6 – 12 für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich hinsichtlich der möglicherweise entstehenden Bebauung folgende Bilanz:

<i>Einzel- bzw. Doppelhäuser (Einfamilienhäuser)</i>	<i>Reihenhäuser</i>	<i>Mehrfamilienhäuser</i>
49	3 (insgesamt ca. 10 Segmente)	2 (II-geschossig + Staffel)

Durch den Ausschluss der gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden.

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Flächen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) festgesetzt.

Östlich der Straße Immenstelle ist die Breite der Verkehrswege mit 8 – 11 m so hoch angesetzt, dass die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen in einem offenen Muldensystem erfolgen kann. Neben den damit verbundenen ökologischen Vorteilen werden dadurch entsprechende Straßenräume optisch aufgeweitet und so ein großzügiger Eindruck des neuen Baugebietes vermittelt. Ebenfalls eine raumbildende Funktion besitzen die beiden Platzaufweitungen am Ende der Ernst-Barlach-Straße sowie im Kreuzungsbereich der Fritz-Reuter- und der Ernst-Barlach-Straße. Während erstgenannte Platzsituation u. a. der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen dienen soll, soll im v. g. Kreuzungsbereich eine grünteprägt Platzgestaltung erfolgen, die zum Verweilen einlädt. Darüber hinaus wird die alte Anbindung der Straße Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg so verschoben, dass eine Kreuzungssituation mit dem künftigen Wohngebiet östlich des Wasserkrüger Weges (Bebauungsplan Nr. 113) entsteht. Die sich dadurch zwischen bestehendem Wald im Nordwesten und neuer Straßenführung ergebende Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich unter Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt. Für die sich im Plangebiet befindlichen Verkehrsflächen westlich der Straße Immenstelle werden bestandsentsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Straße Immenstelle ist für den für die Erschließung der anliegenden geplanten Bebauung erforderlichen Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Hinzu kommen entsprechend festgesetzte fußläufige Verbindungen.





Die städtische Fläche im westlichen Anschluss an das bestehende Grundstück des Kindergartens an der Straße Großer Eschenhorst (1. Änderung B-Plan Nr. 66) ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken und Gebäuden dienende Einrichtung festgesetzt. Sie soll eine Option auf eine im Zuge der demographischen Entwicklung erforderlich werdenden Kindergartenerweiterung darstellen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Neuanlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Fläche ist als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient in Ergänzung dem Spielplatzangebot durch die sich an der Straße Auf dem Steinfeld befindliche Spieleinrichtung.

Die sich im nördlichen Bereich an der Straßen Immenstelle befindliche BMX-Strecke (Bereich für Offroad-Fahrradfahrer) ist vollständig mit einer Bebauung überplant. Als Ersatz soll im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielbereich im Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln auf einer Freifläche am Wasserkrüger Weg gegenüber dem Friedhof eine BMX-Strecke neu geschaffen werden.

Die vorhandene Waldfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird bestandsentsprechend als Wald festgesetzt.

Im südlichen Anschluss an diesen Bereich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Naturschutzfachliches Entwicklungsziel für diese Flächen ist die Entwicklung ruderaler Grasflure mit Solitärpflanzungen.

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereiche ist die vorhandene Freifläche im Bereiche der zwei zu erhaltenden Eichen westlich der Immenstelle bestandsentsprechend festgesetzt.

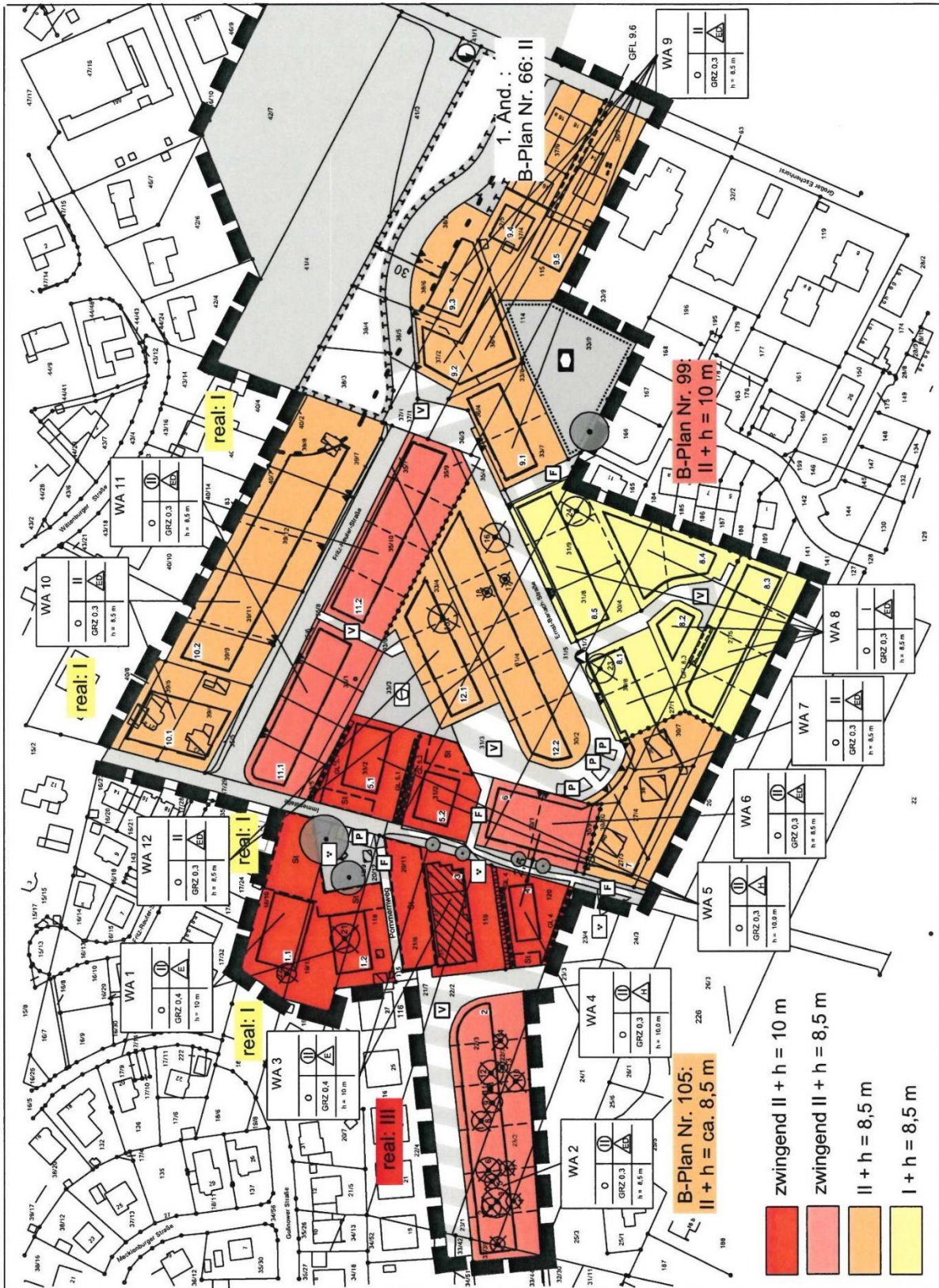
Hinzu treten die beidseits des fußläufigen Ausbaus der Immenstelle ebenfalls als naturnahe Offenlandbereiche vorgesehenen Grünstreifen.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Überbaubarkeit der Grundstücke erfolgt unter Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 über grundstücksübergreifende Festsetzungen von Baufenstern, so dass eine flexible Nutzung der Grundstücke möglich ist. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken WA 1 und 3 ist dabei die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 erforderlich. Auf eine die alle Flächen des Allgemeinen Wohngebietes umfassende, sich an den geplanten und vorhandenen Straßen orientierende Mantellinie (Baufenster) wurde verzichtet. Die sich aus einer derartigen Festsetzung ergebende überbaubare Fläche ist nicht dazu geeignet, die geplante Bebauung auf der Fläche städtebaulich hinreichend zu ordnen. Über die vorliegende Festsetzung von sich an den verkehrlichen Erschließungen orientierenden Baufenstern kann neben einer das Ortsbild positiv prägenden geregelten Bautiefe eine „nachbarschonende“ Anordnung der geplanten baulichen Anlagen auf der Fläche erfolgen.

Durch eine insgesamt relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem Umgebungscharakter sowie der Stadtrandlage angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener ortstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten und z. T. unbebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden daher mit entsprechenden Mindestgrößen festgesetzt. Für die Grundstücke WA 2, 6 - 12 ist dabei eine Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 450 m<sup>2</sup> bzw. pro Doppelhaushälfte von 250 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Durch die ebenfalls geplante offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich.



Geschossigkeit und Gesamthöhe (unmaßstäblich)

Darüber hinaus soll über die Vorgabe einer maximalen Zweigeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe in Ergänzung den o. g. Zielen dienen, aber auch in Verbindung mit gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen ermöglichen. Aus den auf NN bezogenen und damit absoluten Gesamthöhenfestsetzungen der Gebäude ergeben sich



durchschnittliche Gebäudehöhen von 8,5 m bzw. 10,5 m bezogen auf das geplante Straßenniveau vor dem jeweiligen Grundstück.

Die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehene massive Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im zentralen Bereich des Plangebietes wird dabei gebietsentsprechend umgewandelt.

Um ein ungeordnetes Nebeneinander von optisch oft stark unterschiedlich wirkenden ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden gleicher Höhe zu verhindern, sind diese entsprechend gruppiert und gestaffelt. Die Staffelung der Gruppen ist nachstehendem Plan zur Geschossigkeit und Gesamthöhe zu entnehmen. Das Zentrum mit der massivsten Bebauung (zwingende Zweigeschossigkeit bis maximal 10,5 m Höhe) bilden dabei die unmittelbar an die Straße Immenstelle im Bereich des sich dort bereits befindliche Mehrfamilienhaus angrenzenden Grundstücke. Daran anschließend nimmt die Massivität der geplanten Baukörper unter Berücksichtigung der sich außerhalb des Plangebietes befindlichen bzw. geplanten Bebauung langsam ab.

In Gebieten mit Einzelhausfestsetzungen (WA 2, WA 6 – 12), in denen planerisch die Entstehung von Einfamilienhäusern gewünscht ist und die den überwiegenden Teil des Plangebietes betreffen, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten erforderlich, um bei den ebenfalls festgesetzten, grundstücksübergreifenden Baufenstern das Entstehen von Mehrfamilienhäusern zu verhindern. In den Bereichen festgesetzter Reihenhäuser soll durch die Begrenzung der Wohneinheiten auf eine pro Reihenhauuscheibe das Entstehen mehrfamilienhausartiger Gebäude mit übereinanderliegenden Wohnungen pro Reihenzugang ausgeschlossen werden.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten innerhalb von für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Gebieten ist analog zu anderen bereits überplanten Gebieten, um flexibel auf den Wohnungsmarkt reagieren zu können, nicht 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 sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Die Vorgaben ermöglichen darüber hinaus die Umsetzung einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung. Die Zulässigkeit von Glasfassaden schließt auch die Errichtung von Wintergärten ein.

Außerdem tragen im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen sowie auf den privaten Grundstücken festgesetzte Pflanzvorgaben zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei.



## 5 UMWELTBERICHT

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

##### Angaben zum Standort

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch die Bebauung an der Wittenburger Straße, Fritz-Reuter-Straße sowie Gollnower Straße begrenzt. Im Osten schließen der Wasserkrüger Weg, Friedhofsflächen, die Straße Großer Eschenhorst sowie die Bebauungen an der Straße Großer Eschenhorst an das Plangebiet an. Die südliche Begrenzung wird durch eine Waldfläche am Wolliner Weg sowie das sich im Bau befindliche Gebiet am Pommernweg gebildet. Den westlichen Abschluss stellen die Bebauungen am westlichen Pommernweg sowie an der Gollnower Straße dar.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die z. T. ausgebaute Straße Immenstelle gequert (siehe Luftbild unter 2) und ist derzeit mit mehreren Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Plangebiet ist durch Waldflächen sowie trockene, überwiegend gehölzfreie Bereiche (z. T. Trockenrasen) geprägt. Das Gebiet ist von verschiedenen, im Laufe der Zeit durch eine entsprechende Nutzung entstandene Wegeverbindungen durchzogen. Im östlichen Bereich befinden sich die Straße Großer Eschenhorst einschließlich des durch die Friedhofsbesucher genutzten Parkplatzes sowie eine Doppelhausbebauung.

##### Art der Vorhaben und Festsetzungen

Die für eine Wohnnutzung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt und dienen der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Durch entsprechende Festsetzungen sind so die Grundstücke WA 1 und WA 3 für eine Mehrfamilienhaus-, die Grundstücke WA 4 und 5 für eine Reihenhaussowie die Grundstücke WA 2, 6 – 12 für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen.

Durch den Ausschluss der gem. § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Weiterführung der örtlichen Struktur in diesem Bereich gewährleistet werden.

Die für die verkehrliche Erschließung vorgesehenen Flächen sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Bereiche) festgesetzt.

Östlich der Straße Immenstelle ist die Breite der Verkehrswege mit 8 – 11 m so hoch angesetzt, dass die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen in einem offenen Muldensystem erfolgen kann. Neben den damit verbundenen ökologischen Vorteilen werden dadurch entsprechende Straßenräume optisch aufgeweitet und so ein großzügiger Eindruck des neuen Baugebietes vermittelt. Ebenfalls eine raumbildende Funktion besitzen die beiden Platzaufweitungen am Ende der Ernst-Barlach-Straße sowie im Kreuzungsbereich der Fritz-Reuter- und der Ernst-Barlach-Straße. Während erstgenannte Platzsituation u. a. der Unterbringung von öffentlichen Parkplätzen dienen soll, soll im v. g. Kreuzungsbereich eine grüne geprägte Platzgestaltung erfolgen, die zum Verweilen einlädt. Darüber hinaus wird die alte Anbindung der Straße Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg so verschoben, dass eine Kreuzungssituation mit dem künftigen Wohngebiet östlich des Wasserkrüger Weges (Bebauungsplan Nr. 113) entsteht. Die sich dadurch zwischen bestehendem Wald im



Nordwesten und neuer Straßenführung ergebende Fläche wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich unter Ergänzung des vorhandenen Baumbestandes festgesetzt. Für die sich im Plangebiet befindlichen Verkehrsflächen westlich der Straße Immenstelle werden bestandsentsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Straße Immenstelle ist für den für die Erschließung der anliegenden geplanten Bebauung erforderlichen Bereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Hinzu kommen entsprechend festgesetzte fußläufige Verbindungen.

Die städtische Fläche im westlichen Anschluss an das bestehende Grundstück des Kindergartens an der Straße Großer Eschenhorst (1. Änderung B-Plan Nr. 66) ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken und Gebäuden dienende Einrichtung festgesetzt. Sie soll eine Option auf eine im Zuge der demographischen Entwicklung erforderlich werdenden Kindergartenerweiterung darstellen.

Innerhalb des Plangebietes ist die Neuanlage eines Kinderspielplatzes vorgesehen. Die Fläche ist als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Sie dient in Ergänzung dem Spielplatzangebot durch die sich an der Straße Auf dem Steinfeld befindliche Spieleinrichtung.

Die sich im nördlichen Bereich an der Straßen Immenstelle befindliche BMX-Strecke (Bereich für Offroad-Fahrradfahrer) ist vollständig mit einer Bebauung überplant. Als Ersatz soll im Rahmen der Realisierung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielbereich im Bebauungsplan Nr. 113 der Stadt Mölln auf einer Freifläche am Wasserkrüger Weg gegenüber dem Friedhof eine BMX-Strecke neu geschaffen werden.

Die vorhandene Waldfläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird bestandsentsprechend als Wald festgesetzt.

Im südlichen Anschluss an diesen Bereich sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Naturschutzfachliches Entwicklungsziel für diese Flächen ist die Entwicklung ruderaler Grasflure mit Solitärpflanzungen.

Als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereiche ist die vorhandene Freifläche im Bereiche der zwei zu erhaltenden Eichen westlich der Immenstelle bestandsentsprechend festgesetzt.

Hinzu treten die beidseits des fußläufigen Ausbaus der Immenstelle ebenfalls als naturnahe Offenlandbereiche vorgesehenen Grünstreifen.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke erfolgt unter Vorgabe einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 über grundstücksübergreifende Festsetzungen von Baufenstern, so dass eine flexible Nutzung der Grundstücke möglich ist. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken WA 1 und 3 ist dabei die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 erforderlich. Auf eine die alle Flächen des Allgemeinen Wohngebietes umfassende, sich an den geplanten und vorhandenen Straßen orientierende Mantellinie (Baufenster) wurde verzichtet. Die sich aus einer derartigen Festsetzung ergebende überbaubare Fläche ist nicht dazu geeignet, die geplante Bebauung auf der Fläche städtebaulich hinreichend zu ordnen. Über die vorliegende Festsetzung von sich an den verkehrlichen Erschließungen orientierenden Baufenstern kann neben einer das Ortsbild positiv prägenden geregelten Bautiefe eine „nachbarschonende“ Anordnung der geplanten baulichen Anlagen auf der Fläche erfolgen.

Durch eine insgesamt relativ lockere Bebauung wird das Ziel verfolgt, ein dem Umgebungscharakter sowie der Stadtrandlage 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. Die Grundstücke werden daher mit entsprechenden Mindestgrößen festgesetzt. Für die Grundstücke WA 2, 6 - 12 ist dabei eine Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus von 450 m<sup>2</sup> bzw. pro Doppelhaushälfte von 250 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Durch die ebenfalls geplante offene Bauweise und die relativ geringe Grundflächenzahl werden eine lockere Bebauung und eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes möglich. Darüber hinaus soll über die Vorgabe einer maximalen Zweigeschossigkeit unter Festsetzung einer Gesamthöhe in Ergänzung den o. g. Zielen dienen, aber auch in Verbindung mit gestalterischen Vorgaben die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen ermöglichen. Aus den auf NN bezogenen und damit absoluten Gesamthöhenfestsetzungen der Gebäude ergeben sich durchschnittliche Gebäudehöhen von 8,5 m bzw. 10,5 m bezogen auf das geplante Straßenniveau vor dem jeweiligen Grundstück.

Die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehene massive Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern im zentralen Bereich des Plangebietes wird dabei gebietsentsprechend umgewandelt.

Um ein ungeordnetes Nebeneinander von optisch oft stark unterschiedlich wirkenden ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden gleicher Höhe zu verhindern, sind diese entsprechend gruppiert und gestaffelt. Die Staffelung der Gruppen ist dem sich auf Seite 9 befindlichen Plan zur Geschossigkeit und Gesamthöhe zu entnehmen. Das Zentrum mit der massivsten Bebauung (zwingende Zweigeschossigkeit bis maximal 10,5 m Höhe) bilden dabei die unmittelbar an die Straße Immenstelle im Bereich des sich dort bereits befindliche Mehrfamilienhaus angrenzenden Grundstücke. Daran anschließend nimmt die Massivität der geplanten Baukörper unter Berücksichtigung der sich außerhalb des Plangebietes befindlichen bzw. geplanten Bebauung langsam ab.

In Gebieten mit Einzelhausfestsetzungen (WA 2, WA 6 – 12), in denen planerisch die Entstehung von Einfamilienhäusern gewünscht ist und die den überwiegenden Teil des Plangebietes betreffen, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten erforderlich, um bei den ebenfalls festgesetzten, grundstücksübergreifenden Baufenstern das Entstehen von Mehrfamilienhäusern zu verhindern. In den Bereichen festgesetzter Reihenhäuser soll durch die Begrenzung der Wohneinheiten auf eine pro Reihenhausscheibe das Entstehen mehrfamilienhausartiger Gebäude mit übereinanderliegenden Wohnungen pro Reihenzugang ausgeschlossen werden.

Eine Begrenzung der Wohneinheiten innerhalb von für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Gebieten ist analog zu anderen bereits überplanten Gebieten, um flexibel auf den Wohnungsmarkt reagieren zu können, nicht vorgesehen.

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 sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird. Die Vorgaben ermöglichen darüber hinaus die Umsetzung einer zeitgemäßen Baukörpergestaltung. Die Zulässigkeit von Glasfassaden schließt auch die Errichtung von Wintergärten ein.

Außerdem tragen im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen sowie auf den privaten Grundstücken festgesetzte Pflanzvorgaben zur inneren Durchgrünung des Baugebietes bei.

## **5.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

### **5.1.2.1 Fachgesetze**

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:



<b>Gesetz / Verordnung</b>	<b>Bedeutung für die verbindliche Bauleitplanung</b>
BauGB	Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes
BauNVO	Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der Art und Maß der baulichen Nutzung
LBO	Grundlagen für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes
BNatSchG	Grundlage für das LNatSchG; bzgl. der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen: § 1 Beschreibung der Ziele des Naturschutzes zur Eingriffsregelung § 14 bis § 17 Aussagen zur Eingriffsregelung § 18 Verhältnis zum Baurecht § 44 i. Vbg. m. § 7 Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
LNatSchG	§ 8 bis § 11 Bezugnahme auf das BNatSchG; Grundaussagen zur Eingriffsregelung § 21 Auflistung geschützter Biotop
Biotopverordnung vom 22.01.2009	Erfassung der vorhandenen Biotop / Strukturen im Rahmen der Biotoptypenkartierung
BBodSchG	Findet Anwendung, sofern „... Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts, ... Einwirkungen auf den Boden nicht regeln.“ (§ 1 (1) BBodSchG)
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit TA Lärm	Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes gem. § 1 (6) Nr. 1 BauGB

### 5.1.2.2 Planerische Vorgaben

Beachtlich bei der vorliegenden Planung sind die Vorgaben des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln, des Landschaftsrahmenplanes, des Landesentwicklungsplanes (LEP) sowie des Regionalplanes.

### Schutzgebiete und -objekte

#### Geschützte Biotop

Ein Teil des Plangebietes stellt sich als Trocken- und Magerrasen dar, der unter den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG fällt. Die Abgrenzung dieses Bereiches wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein erneut mit Datum 04.07.2017 vorgenommen. Innerhalb des vorliegenden Plangebietes sind insgesamt 5564 m<sup>2</sup> davon betroffen. Die genaue Abgrenzung ist Anlage 1 (Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der



Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.07.2017, 29.11.2018, 14.05.2019; M 1 : 1000) zu entnehmen. Die von unbefestigten Trampelpfaden durchzogenen Bereiche scheinen ungenutzt zu sein bzw. werden nur sporadisch gemäht.

Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des Biotopes führen können, sind gem. § 30 (2) BNatSchG verboten. Von diesen Verboten kann gem. § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG befreit werden, wenn dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist.

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.

Hinsichtlich der Bereiche des Plangebietes, die für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung vorgesehen sind, konnte in den letzten Jahren innerhalb des Stadtgebietes der bestehenden Nachfrage nach entsprechenden Grundstücken nicht nachgekommen werden. Aufgrund der naturräumlichen Lage und Ausstattung der Stadt Mölln sind die Möglichkeiten für entsprechende Flächenentwicklungen stark begrenzt.

Der überwiegende Teil des den Plangeltungsbereich umfassenden Trocken- und Magerrasens war bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 durch Bauflächen überplant. Eine Realisierung des Straßenausbaus ist auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes jedoch nicht möglich. Aufgrund der inzwischen rechtskräftigen, den v. g. Bebauungsplan zum Teil abdeckenden Bebauungspläne Nr. 99 und 105 ist die Gesamtkonzeption des Ursprungsplanes hinfällig geworden. Geänderte städtebauliche Entwicklungsziele insbesondere im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehene massive Wohnbebauung im Zentrum des Geltungsbereiches entsprechen nicht mehr aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen. Die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen auf der Grundlage der in diesem Plan getroffenen Festsetzungen ist nur schwer möglich.

Eine Zerstörung der Biotope ist aus v. g. Gründen an dieser Stelle unvermeidbar. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 werden daher geeignete Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen (siehe unter 6.4.2 und 6.4.3).

### Baumschutz

Im Rahmen der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von Bäumen mit Stammdurchmessern größer 40 cm sowie prägenden und schützenswerten Baumgruppen und Gehölzbeständen außerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz (siehe Anlage 1 – Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG) vorgenommen. Eine Abarbeitung der Thematik erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung (siehe unter 6.4.2 und 6.4.3).

### 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. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 6.4. Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich (siehe unter 6.4.3.).





Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die erforderliche gesamte Ersatzfläche wird auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln mit den entsprechenden Ökopunkten angerechnet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen eine Trockenrasenneuanlage im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ sowie Neuaufforstungen auf den städtischen Flächen Flur 6, Flurstücke 3 und 5, Flur 7, Flurstücke 146/3 und 5 sowie Flur 15, Flurstück 5/1 vorgesehen.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild sind diverse Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes geplant.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Nachfolgend werden für den Plangeltungsbereich der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes 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.

#### **5.2.1.1 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**

#### Immissionsschutz

Die durch den Wasserkrüger Weg als dem Plangebiet nächstgelegene Hauptverkehrsstraße auftretenden verkehrlich bedingten Immissionen werden anhand des Lärmaktionsplanes der Stadt Mölln eingeschätzt. Demnach werden für das Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von 45 dB(A) nachts und 55 dB(A) tags eingehalten. Bei den das Plangebiet umgebenden Straßen handelt es sich wie beim Pommernweg, der Straße Auf dem Steinfeld sowie der Immenstelle um Sackgassen, die entsprechende Wohngebiete erschließen und als 30iger Zonen gekennzeichnet sind. Bei der im Rahmen der vorliegenden Planung geplanten Ernst-Barlach-Straße handelt es sich ebenfalls um eine Sackgasse, die darüber hinaus als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll. Die im gleichen Zuge geplante Fritz-Reuter-Straße soll die Straße Immenstelle mit dem Großen Eschenhorst verbinden. Entsprechende verkehrsberuhigende Maßnahmen sind vorgesehen. 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. 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.



Es besteht durch die vorliegende Planung keine Möglichkeit des Auftretens erheblicher Umweltauswirkungen.

### Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung soll über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln GmbH gesichert werden.

Derzeit befinden sich Gas-, Wasser- und Stromleitungen in den Straßen Großer Eschenhorst, Wolliner Weg sowie von Norden kommend bis zum Bereich der drei bestehenden Einfamilienhäuser in der Straße Immenstelle.

Im Bereich der geplanten Neubebauung ist derzeit in der Straße Immenstelle keine Abwasserleitung vorhanden. Der Anschluss der drei bestehenden Einfamilienhäuser ist über eine Querleitung vom Pommernweg aus gesichert. Die Ergänzung der Schmutzwasserkanalisation erfolgt im Zuge der Erschließung.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes zukünftig auf dem Grundstück versickert werden muss.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen soll in einem offenen Entwässerungssystem in Form von straßenbegleitenden Rasenmulden mit einer Gesamtbreite von ca. 3 m erfolgen (siehe Schnittdarstellung in der Planzeichnung (Teil A)). In Verbindung mit den im Konzept eingetragenen Verkehrsflächen ergeben sich daraus Fahrbahnbreiten von 5 m. Diese nachhaltige Form der Regenwasserentsorgung führt gleichzeitig zur optischen Aufweitung der geplanten Straßenräume und lässt diese großzügiger erscheinen.

Gemäß der Baugrunduntersuchung (Anlage 5: Erschließung B-Plan 114, Ernst-Barlach-Straße - Baugrunduntersuchung und -beurteilung -; Baukontor Dümcke GmbH; 31.03.2017) kann das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. das Dachflächenwasser gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 versickert werden. Es ist von Grundwasserständen von über 5 – 6 m unter Geländeoberfläche auszugehen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m<sup>3</sup>/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 erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH) Herzogtum Lauenburg GmbH.

### Erholung

Beim Plangebiet handelt es sich um eine stadtbildprägende Grünstreifen, die als Naherholungsbereich genutzt wird. Die Fläche ist von einem entsprechenden Wegenetz durchzogen (siehe Anlage 2: Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.07.2017, 29.11.2018, 14.05.2019; M 1 : 1000). Sie bildet die Fortsetzung zu der nordöstlich des Geltungsbereiches, östlich des Wasserkrüger Weges gelegenen, inzwischen durch den Bebauungsplan Nr. 113 überplanten Freifläche (Trocken- und Magerrasen, ruderales Grasflur usw.). Entsprechend liegt hier eine damit verbundene,



gegenüber der vorgesehenen Planung bestehende besondere Empfindlichkeit des Raumes vor.

Insgesamt werden das Schutzgut Mensch betreffend erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

### **5.2.1.2 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. wiederherzustellen.

#### **Bestand**

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden und Westen an Wohnsiedlungsgebiete an. Im Süden befinden sich Wiesen- und Waldflächen sowie ebenfalls durch eine Wohnbebauung geprägte Bereiche.

Das Plangebiet ist durch Wald- und Wiesenflächen gekennzeichnet und ist überwiegend unbebaut. Es liegt eine Biotoptypenkartierung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 (siehe Anlage 2: Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.07.2017, 29.11.2018, 14.05.2019; M 1 : 1000) vor.

#### **Bewertung**

Im Gegensatz zum Bereich der gesetzlich geschützten Biotope (Mager- und Trockenrasen) sowie Wald besitzen die übrigen Flächen im Hinblick auf die Bewertung von Biotopen keine besondere Bedeutung.

Insbesondere bezüglich v. g. Biotope ist eine besondere Empfindlichkeit des Raumes gegenüber der Überbauung der Freifläche sowie der Entfernung von Vegetation gegeben. Hinsichtlich des bestehenden Mager- und Trockenrasens ist bei Umsetzung der Planung die Zerstörung seiner Vernetzungsfunktion zwischen den sich in der Umgebung befindlichen Trockenbiotopen zu befürchten. Es ist eine erhöhte negative Beeinflussung des Geländes durch die geplante Wohnnutzung einschließlich der Nutzung von Hausgärten zu erwarten. Die Verkleinerung der bestehenden Waldfläche wird sich negativ auf die Artenvielfalt auswirken.

Erhebliche Beeinträchtigungen werden hier vorbereitet.

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG**

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse vor (siehe Anlage 4: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 114; BBS Büro Greuner-Pönicke; 30.01.2018 und Erfassung der Fledermäuse, Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln „Immenstelle“; Dipl. Biol. Nora Wuttke, 05.10.2017).

Die Potenzialanalyse bezieht sich hierbei auf Fledermäuse, Reptilien (Zauneidechse), die Haselmaus und Vögel, da die anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie



ausgeschlossen werden können. Die Ergebnisse dieser Prüfung sind dem Umweltbericht unter 5.2.6 zu entnehmen. Bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen, Fledermäuse und Vögel betreffend, sowie einer Kompensationsmaßnahme bezüglich des Lebensraumverlustes von Gehölvögeln, ist bei Realisierung von Vorhaben im Plangebiet nicht vom Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG auszugehen. Vorkommen der Zauneidechse sowie Haselmaus konnten auf der Grundlage entsprechender Kartierungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurde eine Potenzialabschätzung hinsichtlich der im Plangebiet vorkommenden Tagfalter und Heuschrecken vorgenommen. Eine entsprechende faunistische Abarbeitung erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung unter 6.3.

### **5.2.1.3 Schutzgut Boden**

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

#### **Bestand und Bewertung**

Das Plangebiet ist durch Sandauffüllungen und Sande geprägt.

Durch das vorliegende Planverfahren werden Neuversiegelungen vorbereitet. Verdichtungen durch Baumaßnahmen sowie Störungen der Horizontierung durch temporäre Aufgrabungen sind während der jeweiligen Bauphase möglich.

Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

### **5.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

#### **Bestand und Bewertung**

Innerhalb des Plangebietes bestehen größere Grundwasserflurabständen vor. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung ist mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, die eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung mit sich bringt und sich auf die Grundwassersituation auswirkt.

Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist jedoch aufgrund des Umfangs der Versiegelungen nicht zu rechnen.

### **5.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima**

#### **Bestand und Bewertung**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima zu vernachlässigen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.



### **5.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Bestand und Bewertung**

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft handelt es sich im Bereich des Plangebietes um einen strukturreichen und vielfältigen Landschaftsausschnitt mit landschaftstypischer Naturraumausstattung sowie um eine stadtbildprägende Grünzäsur mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild.

Durch die vorliegende Planänderung mögliche bauliche Veränderungen können erhebliche Beeinträchtigungen vorbereiten.

### **5.2.1.7 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 das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### **Bestand und Bewertung**

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

### **5.2.1.8 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.

Im Folgenden sind Wirkungspfade gesondert hervorgehoben, die voraussichtlich von Bedeutung sind:

Flächenversiegelung (Bodenfunktionen):

Boden => Grundwasser => Mensch

Boden => Pflanzen => Klima => Mensch

Boden => Pflanzen => Tiere

Wald- bzw. Gehölbeseitigung, Trockenrasenvernichtung:

Pflanzen => Klima => Mensch sowie Pflanzen => Tiere

Bei der Betrachtung von Wirkungszusammenhängen ist besonders zu berücksichtigen, dass der Mensch am Ende der meisten Wirkungsketten steht. Dies macht deutlich, dass der Schutz von Umwelt und Natur nicht nur dem Selbstzweck dient, sondern ein maßgeblicher Beitrag zur Sicherung der Lebensgrundlage des Menschen ist.

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



### 5.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich schutzgutabhängig bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Von möglichen erheblichen Beeinflussungen im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist hier anlagenbedingt auszugehen. Eine Erholungsnutzung der derzeitigen, mit Wanderpfaden durchzogenen Freifläche ist nur noch stark eingeschränkt möglich.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich beim Schutzgut Tiere und Pflanzen bau-, anlagen- und nutzungsbedingt.

Baubedingt sind Umweltauswirkungen durch die Überbauung der Freifläche sowie die Entfernung von Vegetation zu erwarten.

Anlagenbedingt ergeben sich Auswirkungen durch die Umwandlung von Wald- und Offenlandflächen in Wohngebiete. Die Vernichtung des Mager- und Trockenrasens, der möglicherweise als Verbindungsbiotop zwischen in der Umgebung bestehenden Trockenbereichen dient, werden wertvolle ökologische Strukturen zerstört. Die Umwandlung der Fläche führt zu einem Verlust eines möglichen Trittsteinbiotopes sowie eines Rückzugsortes.

Durch die Waldrodung und damit Entfernung eines großen Teils des Waldgebietes wird das verbleibende Waldstück isoliert und derart verkleinert, so dass an dieser Stelle Auswirkungen auf die Artenvielfalt zu erwarten sind.

Nutzungsbedingt ist eine erhöhte negative Beeinflussung des o. g. Schutzgutes durch die geplante Nutzung des Geländes durch Wohnen und Hausgärten zu erwarten. Insbesondere durch die Verkleinerung des Waldgebietes wird sich der Nutzungsdruck als Naherholungsbereich auf den verbleibenden Rest verstärken.

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

Durch die Realisierung der baulichen Anlage kommt es in derzeit unversiegelten Bereichen z. B. durch das Einbringen von standortfremdem Material für die Herstellung von bebauungsfähigem Untergrund, die Schaffung von Baustrassen und Zwischenlagerflächen zu erheblichen Beeinträchtigungen des o. g. Schutzgutes.

Die anlagenbedingten erheblichen Auswirkungen entstehen durch dauerhafte Vollversiegelungen von Verkehrsflächen, Standorten baulicher Anlagen sowie Stellplätzen und Fahrflächen auf den Grundstücken.

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Landschaft ergeben sich bau- und anlagenbedingt. Die Beeinflussung besteht durch die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsraumes - baubedingt durch erforderliche Baufahrzeuge und -maschinen sowie anlagenbedingt durch die Errichtung entsprechender Gebäude und Straßen.

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

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

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen



## **5.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **5.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die Überplanung des Gebietes können die unter Ziffer 5.1.2 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein. Bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen kann demgegenüber jedoch für die betroffenen Schutzgüter mit erheblichen Verbesserungen gerechnet werden.

### **5.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung kann die Wald- und Wiesenfläche zwischen Möllner Stadtwald im Süden und Möllner Seenrinne im Osten in voller Funktionsfähigkeit erhalten werden. Die siedlungsnahen Freiräume der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete wären weiterhin nutzbar.

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. Sollte die Fläche des Plangebietes nicht einer Wohnbebauung zugeführt werden, könnte der v. g. kommunalen Aufgabe insbesondere vor dem Hintergrund einer naturräumlich bedingt problematischen Wohnbauflächenentwicklung nicht bzw. nur erschwert nachgekommen werden.

## **5.2.3 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) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 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 Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

## **5.2.4 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 Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft.

## **5.2.5 Schutzgut Mensch**

Der bei Inanspruchnahme der Flächen erheblich beeinträchtigte Naherholungsfunktion kann durch die in Anlage 3 (GRÜNKONZEPT / Wegeverbindungen Naherholung / Eingriffsregelung AUSGLEICH zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle



zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 07.11.2017, 03.12.2018, 14.05.2019; M 1 : 2000) dargestellten Straßen- und Wegeverbindungen Rechnung getragen werden. Die Wegeverbindungen betreffen nicht nur das vorliegende Plangebiet, sondern beziehen auch die bestehenden bzw. künftig geplanten Baugebiete mit ein. Es handelt sich dabei nicht nur um Straßenflächen, sondern um fußläufige Verbindungen innerhalb von Grünflächen.

## 5.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Hinsichtlich der abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 6.4) sind hier folgende Maßnahmen vorgesehen:

### - Trockenrasenneuanlage

Die als Trockenrasen herzustellende Fläche wurde bereits im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ hergestellt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln.

### - Neuaufforstung

Die Fläche wird als Ersatzaufforstung mit einer Größe von 43.876 m<sup>2</sup> auf den städtischen Flächen Flur 6, Flurstücke 3 und 5, Flur 7, Flurstücke 146/3 und 5 sowie Flur 15, Flurstück 5/1 vorgesehen.

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind umzusetzen:

### Vermeidungsmaßnahmen

- Die Fällung von Bäumen ist zwischen dem 01.12. und 28./29.02. durchzuführen (Fledermausschutz).
- Die Beseitigung der Gehölze und sonstiger höher wachsender Vegetation ist zwischen dem 01.09. und 28./29.02. vorzunehmen (Schutz von Brutvögeln der Gehölze).
- Rückschnitt von Gebüsch / Gehölz zwischen dem 01.10. und 28./29.02.

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.

Darüber hinaus ist im Hinblick auf die Brutvögel der Gehölze die Umsetzung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Zur Sicherung der ökologischen Funktion ist hier Gehölzfläche / Wald im Verhältnis 1 : 1,3 an anderer Stelle mit trockenwarmen Gebüsch / Gehölzbeständen zu entwickeln. Die Fläche wird auf die o. g., für die Waldrodung im Verhältnis 1 : 2 neu anzulegende Ersatzwaldfläche angerechnet.

Ein Ausnahmeerfordernis besteht nicht.

Darüber hinaus sind vor Rodung der Waldflächen an 10 Bäumen im Plangebiet jeweils ein Fledermausersatzquartier sowie ein Vogelnistkasten für Höhlenbrüter anzubringen und auf Dauer zu erhalten.

## 5.2.7 Schutzgut Boden

Bei Inanspruchnahme des überplanten Bereiches entsteht für die Standorte der baulichen Anlagen u. a. zu versiegelnder Flächen ein Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen der zum Bebauungsplan abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 6.4) ermittelt.





Die Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 1783 m<sup>2</sup>. Die erforderliche Ersatzfläche wird mit 1783 Ökopunkten auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln angerechnet.

### 5.2.8 Schutzgut Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft werden im Rahmen der auf Bebauungsplanebene abzuarbeitenden Eingriffsregelung (siehe unter 6.4) erarbeitet.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 25 Laubgehölze westlich der Straße Großer Eschenhorst sowie 7 Laubgehölze östlich der Straße Großer Eschenhorst, 5 Baumneupflanzungen innerhalb der privaten Verkehrsfläche östlich der Straße Großer Eschenhorst, 12 Baumneupflanzungen z. T. in Reihe innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich 3 und 7 Baumneupflanzungen in Reihe innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2 vorgesehen. V. g. Pflanzungen sind als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Die zu verwendende Art ist hier Kegelförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“ - Klimabaum). Für 4 der im naturnahen Offenlandbereich 3 zu pflanzenden Bäume sind standortheimische Arten (entsprechende Arten aus der Artenliste S. 35) zu verwenden.

Hinzu kommt 1 Baumneupflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Kreuzung Fritz-Reuter-Straße / Ernst-Barlach-Straße). Die Pflanzung ist ebenfalls als Hochstamm mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang auszuführen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Die zu verwendende Art ist hier der Gleditsie (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“ - Klimabaum). Insgesamt werden dadurch im Plangebiet 57 Bäume neu gepflanzt.

### 5.2.9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Realisierung des Straßenausbaus ist auf der Grundlage des für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes Nr. 42 nicht möglich. Aufgrund der inzwischen rechtskräftigen, den v. g. Bebauungsplan zum Teil abdeckenden Bebauungspläne Nr. 99 und 105 ist die Gesamtkonzeption des Ursprungsplanes hinfällig geworden. Geänderte städtebauliche Entwicklungsziele insbesondere im Hinblick auf die im Bebauungsplan Nr. 42 vorgesehene massive Wohnbebauung im Zentrum des Geltungsbereiches entsprechen nicht mehr aktuellen städtebaulichen Entwicklungszielen. Die Umsetzung zeitgemäßer Bauformen auf der Grundlage der in diesem Plan getroffenen Festsetzungen ist nur schwer möglich. Es handelt sich damit um eine standortgebundene Planung.

## 5.3 Zusätzliche Angaben

### 5.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die vorliegende Umweltprüfung wurden die Ergebnisse nachfolgender technischer Verfahren verwendet:

- Schutzgut Mensch: Erholung: Bewertungsverfahren
- Schutzgut Tiere und Pflanzen:  
Biotoptypen: Bewertungsverfahren



Artenschutz: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 114; BBS Büro Greuner-Pönicke; 30.01.2018 und Erfassung der Fledermäuse, Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln „Immenstelle“; Dipl. Biol. Nora Wuttke, 05.10.2017 (siehe Anlage 4)

- Schutzgüter Boden und Wasser: Erschließung B-Plan 114, Ernst-Barlach-Straße - Baugrunduntersuchung und –beurteilung -; Baukontor Dümcke GmbH; 31.03.2017 (siehe Anlage 5)
- Schutzgut Landschaft: Bewertungsverfahren

### **5.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Umweltüberwachung konzentriert sich auf erhebliche Umweltauswirkungen, die sich aus der Realisierung der Bauleitpläne ergeben. Es müssen daher nicht alle umweltrelevanten Festsetzungen und Auswirkungen der Bauleitpläne umfassend und regelmäßig kontrolliert werden.

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

Zum anderen können sich aus dem fehlenden Vollzug einzelner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen ergeben. Hier handelt es sich insbesondere um die Umsetzung der grünplanerischen Maßnahmen sowie naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Umweltüberwachung werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB
- Stadt

### **5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen vorbereitet.

Im Rahmen des Umweltberichts werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im derzeitigen Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet.

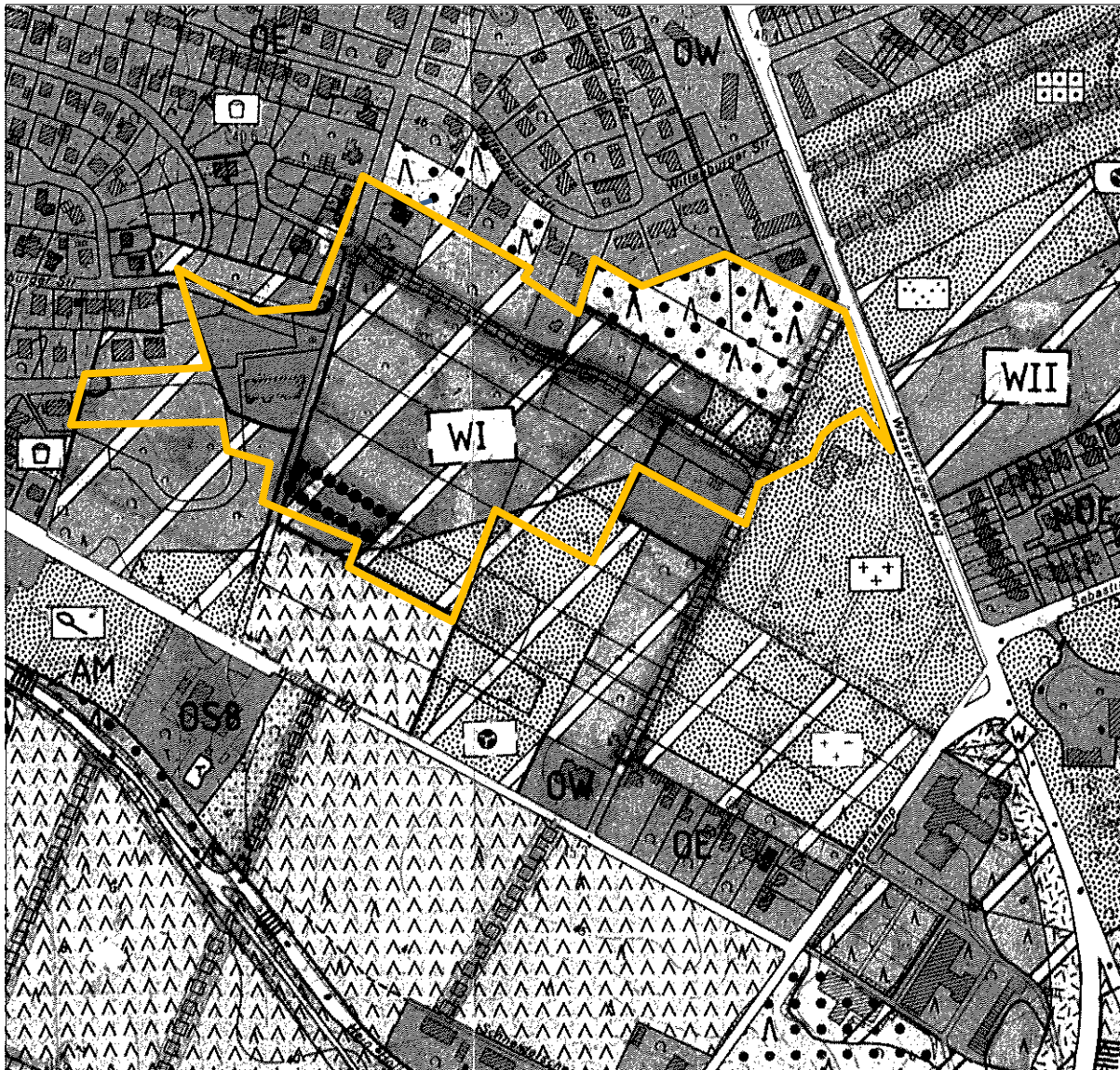
So können die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden. Erhebliche Umwelteinwirkungen sind für das Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden sowie Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Dem Entstehen erhebliche Umweltauswirkungen für die Schutzgüter kann durch entsprechende Festsetzungen in der vorliegenden Planung vollständig entgegengewirkt werden.

## 6 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 6.1 Allgemeines

Die Planung entwickelt sich aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Mölln, der für einen Großteil des Geltungsbereiches Siedlungsfläche (Entwicklung von Wohnbaufläche) und Wald darstellt. Zwei Dreiecke im südliche Teil des Geltungsbereiches sind jedoch als Grünflächen – Parkanlage vorgesehen. Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I weist den Bereich als Gebiet mit besonderer Erholungseignung aus.



Ausschnitt Landschaftsplan Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Der sich unmittelbar südlich hier anschließende Teil ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 99 überbaut. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist geprägt durch Wald- und Offenflächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust dieser hochwertigen Trockenlebensräume, Wald, Gehölz- und Brachflächen, die zum Teil unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen.

Die ursprünglich von der Stadt im Rahmen der Aufstellung ihres Landschaftsplans vorgesehene vernetzende Grünverbindung zwischen der Möllner Seenrinne und dem

Stadtwald zur Sicherung ökologischer Wechselbeziehungen ist nicht mehr umsetzbar, allerdings wurde dieses Planungsziel bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 99 und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 aufgegeben.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat die Stadt Mölln das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt und sich gegen den Erhalt der v. g. vernetzenden Grünverbindung zwischen der Möllner Seerinne und dem Stadtwald entschieden.

## 6.2 Grünkonzert

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde ein Grünkonzert erarbeitet (siehe Anlage 3 – GRÜNKONZERT / Wegeverbindungen Naherholung / Eingriffsregelung AUSGLEICH zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 07.11.2017, 03.12.2018, 14.05.2019 ; M 1 : 2000). Das Grünkonzert bezieht nicht nur Flächen des vorliegenden Plangeltungsbereiches ein, sondern auch die angrenzender bestehender bzw. geplanter Baugebiete.

## 6.3 Geschützte Biotope

Ein Teil des Plangebietes stellt sich als Trocken- und Magerrasen dar, der unter den gesetzlichen Biotopschutz gem. § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG fällt. Die Abgrenzung dieses Bereiches wurde durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein erneut mit Datum 04.07.2017 vorgenommen. Innerhalb des vorliegenden Plangebietes sind insgesamt 5564 m<sup>2</sup> davon betroffen.

Die Unumgänglichkeit entsprechender Eingriffe bei Umsetzung der Planung sowie erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht unter 5.1.2.2 sowie im Rahmen der Eingriffsregelung unter 6.4.2 und 6.4.3 abgearbeitet.

## 6.4 Eingriffsregelung

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.

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.

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Hier ist mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt.



### 6.4.1 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 Plangebiet. 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 Ortsbegehungen gewonnenen Informationen.

#### Boden

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geologie: höher gelegene Fläche der Sander (gem. Landschaftsplan)</li> <li>• Relief: geringe Reliefenergie; Höhenunterschiede max. 1 m</li> <li>• Bodenart: Mutterboden, Sandauf-füllungen, Sande (siehe Erschließung B-Plan 114, Ernst-Barlach-Straße - Baugrunduntersuchung und -beurteilung -; Baukontor Dümcke GmbH; 31.03.2017 – Anlage 5)</li> </ul>	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion - nach Hemerobie und regionaler Seltenheit - : niedrig</li> <li>- Filter- und Pufferfunktion - mechanisch - : mittel</li> <li>- chemisch -: niedrig</li> <li>- Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>- potenzielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosionsgefahr – Wind: hoch (hoher Versiegelungsgrad)</li> <li>- Verdichtungsgefahr: niedrig</li> </ul>

#### Wasser

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächengewässer</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: kein Grundwasser bis 5 m bzw. 6 m Tiefe nachweisbar (Erschließung B-Plan 114, Ernst-Barlach-Straße - Baugrunduntersuchung und -beurteilung -; Baukontor Dümcke GmbH; 31.03.2017 - Anlage 5)</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht vorhanden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundwasserneubildungsgebiet durch die sehr hohe Versickerungsleistung von Sand</li> </ul>

#### Klima/Luft

Bestand	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lokalklima</i>: Siedlungsklima; Wälder, Grünflächen und Grünstrukturelemente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Windbremsung sowie Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Wälder, Grünflächen und Grünstrukturelemente</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Lufthygiene:</i> außerhalb des Einflussbereiches planungsrelevanter Emittenten</li> </ul>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

## Arten- und Lebensgemeinschaften

### Biotop- und Nutzungstypen

- siehe Anlage 1: Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.07.2017, 29.11.2018, 14.05.2019; M 1 : 1000 -

<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b> (unter Berücksichtigung des Gemeinsamen Runderlasses 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 sowie der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotope)
Vollversiegelte Verkehrsfläche; Teilversiegelte Verkehrsfläche; Bankette, extensiv gepflegt; Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrassen	=> ökologisch unbedeutsam
Garten, strukturarm; Kleinflächige Gärten mit einfachen Strukturen und geringem Laubholzanteil; Garten, strukturreich; Rasenfläche, arten- und strukturarm; Staudenflur frischer Standorte; Staudenflur trockener Standorte; Sonstiges Feldgehölz; Ruderales Grasflur; Hecken	=> ökologisch bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
Trockenrasen- und Magerrasen Schutzstatus: § 30 (2) Nr. 3 BNatSchG  Sonstiger Pionierwald = Wald gem. LWaldG	=> ökologisch besonders bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)
Einzelbaum	Ökologisch besonders bedeutsam
<i>Flächen des Biotopverbundes: keine</i>	



## Pflanzen

In Schleswig-Holstein kommen 4 europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vorkommen. Innerhalb des Plangebietes kommen diese Arten nicht vor.

## Tiere

Im Rahmen der Faunistischen Potenzialanalyse und Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 114; BBS Büro Greuner-Pönicke; 30.01.2018 (Anlage 4) werden die Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und die wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), die potenziell im Plangebiet vorkommen können und gegenüber dem Vorhaben eine Wirkungsempfindlichkeit aufweisen, gem. § 44 (1) i. V. m (5) BNatSchG geprüft. Hinsichtlich der hier betroffenen Tierartengruppen sind dies Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse), Reptilien (Zauneidechse) und Brut- und Rastvögel.

Darüber hinaus sind die Tierartengruppen der Tagfalter und Heuschrecken relevant. Diese fallen zwar nicht in das o. g. Spektrum der zu prüfenden Arten, sind aber im Rahmen der Potenzialanalyse aufgrund ihrer faunistischen Bedeutung für das Plangebiet ebenfalls erfasst worden. Aufgenommen wurden Arten, deren Vorkommen im Plangebiet wahrscheinlich bzw. aufgrund geringerer Eignung weniger wahrscheinlich sind.

Außerdem wurden Waldeidechsen (*Lacerta vivipara*) im nördlichen Waldrand im Bereich der gestapelten Baumstämme gefunden. Weitere Vorkommen sind in den lichten Bereichen der Gehölzbestände sowie an anderen Randstrukturen anzunehmen. Die Waldeidechse ist besonders geschützt, eine Gefährdung gemäß Roter Liste besteht jedoch nicht. Hügel der Waldameise (besonders geschützt) wurden nicht gefunden.

Das Untersuchungsprogramm der Eingriffsregelung umfasst im Sinne einer praktisch vernünftigen Beschränkung im vorliegenden Fall nur alle besonders geschützten Arten, soweit sie nach Roter Liste (RL 1 – 3) gefährdet sind bzw. auf der Vorwarnliste stehen sowie alle übrigen nach Roter Liste (RL 1 – 3) gefährdeten Arten bzw. Arten, die auf der Vorwarnliste stehen. Nur diese werden im Nachfolgenden berücksichtigt.

### Tagfalter (Bestand und Bewertung)

Ein Großteil des Geltungsbereiches wird durch eine offene, trocken-sandige Wiese (Trockenrasen, Ruderale Grasflur) eingenommen. Die Fläche bietet Potenzial für verbreitete weniger anspruchsvolle Arten, aber auch für anspruchsvollere Arten der Trockenrasen oder trockenen Ruderalflure. Der Blütenreichtum ist aufgrund der Gräserdominanz nur mäßig prägend. Im nördlichen und weiteren randlichen Bereichen können Arten vorkommen, die Gehölze und Gehölzränder besiedeln.

Nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Arten:

Deutscher Name (Gattung)	Besonders geschützt	Rote Liste SH	Potenzial Geltungsbereich
Ampfer-Grünwidderchen	x	3	wahrscheinlich
Weißbindiges Wiesen-Vögelchen, Perlgrasfalter	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Rotbraunes Wiesen-Vögelchen	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet



Komma-Dickkopffalter	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Mauerfuchs		2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Brauner Feuerfalter	x	Vorwarnliste	wahrscheinlich
Vogelwicken-Bläuling	x	3	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Kleiner Würfel-Dickkopffalter	x	2	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Blutströpfchen-Widderchen, Sechsfleck-Widderchen	x	Vorwarnliste	möglich, Lebensraum weniger geeignet

### Heuschrecken (Bestand und Bewertung)

Im Bereich der trocken-sandige Wiese (Trockenrasen, Ruderale Grasflur) können neben verbreiteten Arten auch gefährdete Arten mit Bindung an warme, sandige, trockene Standorte vorkommen. Aber auch in Bereichen, die von Gehölzen bestanden sind, können Arten vorkommen. Besonders bzw. streng geschützte Arten gibt es bei den hier anzunehmenden Arten nicht.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sind nachstehende Arten relevant:

Deutscher Name	Rote Liste SH	Potenzial Geltungsbereich
Verkannter Grashüpfer	2	wahrscheinlich
Große Goldschrecke	3	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Bunter Grashüpfer	V	möglich, Lebensraum weniger geeignet
Heidegrashüpfer	2	wahrscheinlich

### **Landschaftsbild**

Bestand	Bewertung
Strukturreiche und vielfältige Landschaftsausschnitte mit landschaftstypischer Naturraumausstattung / stadtbildprägende Grünzäsur bei ansonsten mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild; es handelt sich um einen Aufwertungsbereich (gem. Landschaftsplan)	hoch

### **6.4.2 Eingriff**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Mölln wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 14 BNatSchG vorbereitet. Es ist daher mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 18 BNatSchG vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte.

Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung werden die sich aus der Bebauungsplanneuaufstellung gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 42 sowie



die betroffenen Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 66 und 71 ergebenden Nutzungsintensivierungen sowie der Biotopschutz entsprechend berücksichtigt. Der Eingriffsraum ist Anlage 2 (Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte EINGRIFF; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 13.11.2017, 04.12.2018, 14.05.2019; M 1 : 1000) zu entnehmen.

Im Hinblick auf die o. a. geplanten Eingriffe ist gem. § 15 (1) BNatSchG das Gebot der Vermeidung zu beachten. Bei der Fläche handelt es sich um eine der letzten, für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Freiflächen der Stadt Mölln. Im Rahmen der ihr durch den Landesentwicklungsplan zugewiesenen Funktion als Mittelzentrum hat die Stadt Mölln u. a. ihrer Wohnfunktion entsprechend Rechnung zu tragen. Eine wohnbauliche Entwicklung an dieser Stelle hat damit vorrangige Bedeutung. Dem Vermeidungsgebot ist somit Folge geleistet.

### **Boden/Wasser**

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen 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 oder Nutzung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem 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 – 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 „niedrig bis mittel“ eingestuften Bodenfunktionen
- Festsetzung einer relativ geringen Grundflächenzahl
- Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen versickern können.

**Der Eingriff in das Schutzgut Wasser kann durch die o. g. Maßnahmen so minimiert werden, dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind.**

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 42 ergeben sich Bereiche, für die die vorliegende Planaufstellung eine Nutzungsintensivierung (= Neuausweisung von WA-Flächen, Verlegung der Anbindung der Straße Großer Eschenhorst / Wasserkrüger Weg) bedeutet. Daneben gibt es aber auch Flächen, die einer Nutzungsextensivierung (= Aufhebung von WA-Flächen) unterliegen. Alle Flächen sind derzeit unversiegelt.

Es ergibt sich insgesamt folgende Eingriffsermittlung (siehe Eingriffsraum in Anlage 2 – Karte EINGRIFF):



B-Plan Nr. 114	Änderung der Nutzungsintensität	Betroffene Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzungsinintensität	Kompensationserfordernis (Ausgleichsfaktor 0,5)
Baugebiet (Teilflächen aus WA 7, 8, 9, Gemeinbedarfsfläche) (teilw. Flurstücke 27/5, 30/7, 31/9, 33/9, 37/4, 37/5, 114, 115)	Grünfläche zu WA-Gebiet	7613 (GRZ 0,3 + 50%) = 3426	Intensivierung	+ 1713
Waldfläche (teilw. Flurstücke 33/9, 37/4, 37/5, 114, 115)	WA-Gebiet zu Waldfläche	1958 (GRZ 0,3 + 50%) = 881	Extensivierung	- 440
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (teilw. Flurstücke 38/2, 41/3 und 41/4)	Grünfläche zu WA-Gebiet	650	Intensivierung	+ 310
Öffentliche und private Straßenverkehrsfläche (teilw. Flurstück 11/4)	Grünfläche zu Straßenverkehrsfläche		Intensivierung	+ 747
<b>Gesamt</b>				<b>2330 m<sup>2</sup> erforderliche Ersatzfläche</b>

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden sind Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Hinweisen des Erlasses des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen umfassen, möglich. Im vorliegenden Fall wird im Rahmen der Verlegung der Straße Großer Eschenhorst eine Fläche von **607 m<sup>2</sup> entsiegelt** (siehe GRÜNKONZEPT / Wegeverbindungen Naherholung / Eingriffsregelung AUSGLEICH zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 07.11.2017, 03.12.2018, 14.05.2019 ; M 1 : 2000).

Für die vollständige Kompensation des Eingriffes in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des o. g. Erlasses ist als Ersatz die Anlage von naturnahen Biotopen auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

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

### 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, so dass im Bebauungsplan besondere Kompensationsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

## Arten und Lebensgemeinschaften

### Biotop- und Nutzungstypen

Im Rahmen der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde eine aktuelle Erfassung und kartographische Darstellung von **Bäumen** mit Stammdurchmessern größer 40 cm sowie prägenden und schützenswerten **Baumgruppen und Gehölzbeständen** außerhalb von Waldflächen gem. Landeswaldgesetz (siehe Anlage 1 – Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG) vorgenommen. Damit sind alle sich innerhalb des Plangebietes befindlichen, gem. Landesnaturschutzgesetz sowie gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützten Bäume erfasst.

- Auf der Grundlage dieser Kartierung sind entsprechende Gehölze soweit mit der Planung vereinbar zum Erhalt festgesetzt und müssen bei Abgang ersetzt werden (Minimierungsmaßnahme).  
Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm zu verwenden - Artenauswahl siehe nachfolgende Liste gem. Baumschutzsatzung –

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
Eingrifflicher 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>	
Rosskastanie	<i>Aesculus hippocastanum</i>	In Sorten
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	In Sorten



Ginkgo	Ginkgo biloba	In Sorten
Gemeine Kiefer	Pinus sylvestris	

Aufgrund der Dimensionierung und Anordnung der Baufenster und Verkehrsflächen nicht zum Erhalt festsetzbare, gem. Landesnaturschutzgesetz oder gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützte Gehölze werden als künftig entfallend festgesetzt (siehe Anlage 2 – Karte EINGRIFF).

Während des Planverfahrens wurden bereits mehrere kartierte Bäume über entsprechende Fällgenehmigungen mit der Festlegung erforderlicher Ersatzpflanzungen gefällt. Diese sind in der Planzeichnung nicht mehr gekennzeichnet. So wurden die Bäume 1 – 14 sowie 26 - 28 wurden bereits während des Planverfahrens nach dem Kartierungszeitpunkt in Absprache mit dem Fachbereich Forst und Grün der Stadt Mölln unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 42 sowie der Baumschutzsatzung zur Rodung einschließlich bei Erfordernis der Festlegung entsprechender Ersatzpflanzungen „freigegeben“.

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 Tabelle Biotop- und Nutzungstypen unter 6.4.1) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Aus dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume wird deutlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hier: Trockenrasen- und Magerrasen sowie sonstiger Pionierwald – siehe Anlage 1 – Karte BESTAND/ BIOTOPTYPENKARTIERUNG) mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Es ergibt sich folgende Eingriffs- und Ausgleichsermittlung (siehe Anlage 2 – Karte EINGRIFF):

### Entfernung Trockenrasen

Betroffene Flächen	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Benötigter Ausgleich in m <sup>2</sup>
Stadt	4333	1 : 3	12.999
Private Eigentümer	1231	1 : 3	3693
<b>Gesamt</b>	<b>5564</b>		<b>16.692</b>

### Waldrodung

Betroffene Flächen	Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Benötigter Ausgleich in m <sup>2</sup>
Stadt	11.037	1 : 2	22.074
Private Eigentümer	10.901	1 : 2	21.802
<b>Gesamt</b>	<b>21.938</b>		<b>43.876</b>



Gemäß o. g. Runderlass wird für die Vernichtung der Trocken- und Magerrasenflächen mit einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 3 gerechnet, für die Rodung des Waldes wird hier ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 2 angesetzt.

## Tiere

### Tagfalter und Heuschrecken

Die hinsichtlich der Tagfalter und Heuschrecken aufgrund der Vegetation und Lage faunistische Bedeutung des Plangebietes wird dadurch verstärkt, dass im Umfeld kaum vergleichbare Flächen vorhanden sind bzw. diese ebenfalls überplant werden (Baufläche am Wasserkrüger Weg – Bebauungsplan Nr. 113 Stadt Mölln). Dadurch können lokale Populationen der gelisteten Arten durch die vorliegende Planung gefährdet oder ausgelöscht werden.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sind daher vorgesehen (siehe Anlage 3 GRUNKONZEPT/ Wegeverbindungen Naherholung / Eingriffsregelung AUSGLEICH)

- Erhalt der ruderalen Gras- und Staudenflur und damit eines Trittsteinbiotopes (trockener Standorte) westlich der Straße Immenstelle (Planzeichnung (Teil A): Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich 2)
- Entwicklung blütenreicher Wegränder (trockenwarmer Standorte), insbesondere für Tagfalter und Heuschrecken, entlang des fußläufigen Abschnittes der Straße Immenstelle im Bereich des Plangebietes als lineares Verbundbiotop (Planzeichnung (Teil A): Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich 1)  
Dazu ist vor Aussaat im Herbst die Grasnarbe abzutragen, der Boden zu lockern und evtl. Sand unterzumischen. Das Saatgut (standortangepasst) ist durch Einharken und anschließendes Walzen einzubringen.
- Entwicklung einer blütenreichen Wiesenfläche, insbesondere für Tagfalter und Heuschrecken, im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (bestehende Rasenfläche und zu entsiegelnder Bereich) (Planzeichnung (Teil A): Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich 3)  
Dazu ist vor Aussaat im Herbst die Grasnarbe abzutragen, der Boden zu lockern und evtl. Sand unterzumischen. Das Saatgut (standortangepasst) ist durch Einharken und anschließendes Walzen einzubringen.
- Entwicklung ruderaler Grasflure mit 4 als Hochstamm zu pflanzenden, standortprägenden Gehölzen (Sandbirke - *Betula pendula*) bzw. einer Baumreihe von 7 Exemplaren (*Acer platanoides* „Cleveland“, die auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen sind (Planzeichnung (Teil A): Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1 und 2).  
Die Flächen sind ein Mal jährlich jeweils ab September zu mähen und das Mahdgut von der Fläche abzuräumen. Durch diese Mahd wird insbesondere auf Fläche 1 der natürlichen Sukzession und der damit verbundenen Entstehung eines Pionierwaldes entgegengewirkt, so dass der Erhalt eines sich in Eingriffsnähe befindlichen, für gefährdete Tagfalter und Heuschrecken geeigneten Lebensraumes entwickelt und langfristig gesichert werden kann. Auf eine Düngung sowie Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Fläche 1 ist dauerhaft einzuzäunen.

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist in der Gesamtbetrachtung mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen.



Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann als nicht kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **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.

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- 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 sowie ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen wird.
- Erhalt von sich im Plangebiet befindlichen schützenswerten Bäume  
Die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölzarten als Hochstamm zu verwenden - Artenauswahl siehe Liste gem. Baumschutzsatzung (Seite 35) -.
- In den Gebieten WA 8 und 9 ist pro Grundstück mindestens ein standortgerechtes Laubgehölz als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen - Die Baumpflanzungen betreffen nur die Flächen, die gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 42 als Bauflächen hinzutreten sowie die, die an diese unmittelbar angrenzen, da nur hier von einer gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 42 weitergehenden Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen ist.  
Die zu pflanzenden Bäume auf den Privatgrundstücken können über die in der rechtskräftigen Baumschutzsatzung vorgesehene Ausgleichspoolbildung durch die Stadt finanziert und gepflanzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die erforderlichen Bäume mit einer höheren Pflanzqualität (20/25 cm Stammumfang) gepflanzt werden. Die so durch die Stadt einschließlich Entwicklungspflege finanzierten Bäume können dann für jeweils 3 im Stadtgebiet nach Baumschutzsatzung erforderlich werdende Ersatzpflanzungen angerechnet werden. Grundlage hierfür bildet § 10 der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Mölln. An dieser Stelle dient die für das gesamte Stadtgebiet geltende Baumschutzsatzung als wichtiges Steuerungsinstrument bei der Umsetzung von Ersatzpflanzungen auf privatem Grund und Boden. Es besteht ein Beratungsangebot seitens der Stadt.

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig kompensiert betrachtet werden. Es sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### 6.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie das Schutzgut Landschaftsbild erforderlich.

#### Schutzgut Boden

Für das Schutzgut Boden ist für die Kompensation ein Ersatz nötig. Die ermittelten Größen der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Flächen (Ersatzflächen) liegen insgesamt bei 1783 m<sup>2</sup>. Die erforderliche gesamte Ersatzfläche wird auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln mit 1783 Ökopunkten angerechnet.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

Die zu fällenden Bäume besitzen gem. dem Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.02.2013 eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Die Standorte der zu fällenden Bäume 15 sowie 17 - 24 waren auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 42 durch Baufenster überplant bzw. befanden sich in unmittelbarer und damit eindeutig in baumstandortgefährdender Nähe dieser. Gem. dem o. g. Erlass handelt es sich nicht um Eingriffe, wenn Bebauungspläne zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben. Im vorliegenden Fall wären die Baumfällungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 42 zulässig gewesen. Bei der Fällung v. g. Bäume handelt es sich nicht um Eingriffe im Sinne des Erlasses. Unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 42 sind sie auch nicht durch die bestehende Baumschutzsatzung geschützt. Ersatzpflanzungen sind demnach nicht erforderlich.

Eine Fällung der Bäume 30 – 32 wäre auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 71 möglich gewesen. Sie sind auch nicht gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Ersatzpflanzungen sind demnach nicht erforderlich.

Der zu fällende Baum 16 war auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 42 nicht standortvernichtend überplant, d. h. entsprechende Eingriffe waren hier nicht vorgesehen. In der vorliegenden Planung wird er jedoch so überplant, dass er voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Bei der Rodung handelt es sich um einen Eingriff gem. dem o. g. Erlass, so dass jetzt das Erfordernis eintritt, Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Er ist darüber hinaus unter Berücksichtigung des Bebauungsplanes Nr. 42 durch die bestehende Baumschutzsatzung geschützt. Folgende Ersatzpflanzungen sind daher notwendig:

Nummer in der Planzeichnung	Baumart Deutscher Name	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Umfang der Ersatzpflanzungen
16	Kiefer	80	250	4

Der zu fällende Baum 16 ist durch Neupflanzungen auf dem jeweils betroffenen Grundstück zu kompensieren. Ersatzbäume sind dabei grundsätzlich mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität 20/25 cm



Stammumfang 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen - Artenauswahl siehe Liste gem. Baumschutzsatzung (Seite 35) -.

Die Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück können auf der Grundlage des § 10 der rechtskräftigen Baumschutzsatzung der Stadt Mölln durch entsprechende Zahlungen an die Stadt Mölln abgewendet werden. Die Zahlungen werden ausschließlich für die Anpflanzungen von Bäumen durch die Stadt verwendet.

Künftig entfallende Bäume im Bebauungsplan sind nicht zwangsläufig zu fällen, sondern können im Rahmen der Ausführungsplanung weiterhin entsprechend erhalten werden.

Für die innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes zu fällenden Bäume sind folgende Ersatzbaumpflanzungen erforderlich:

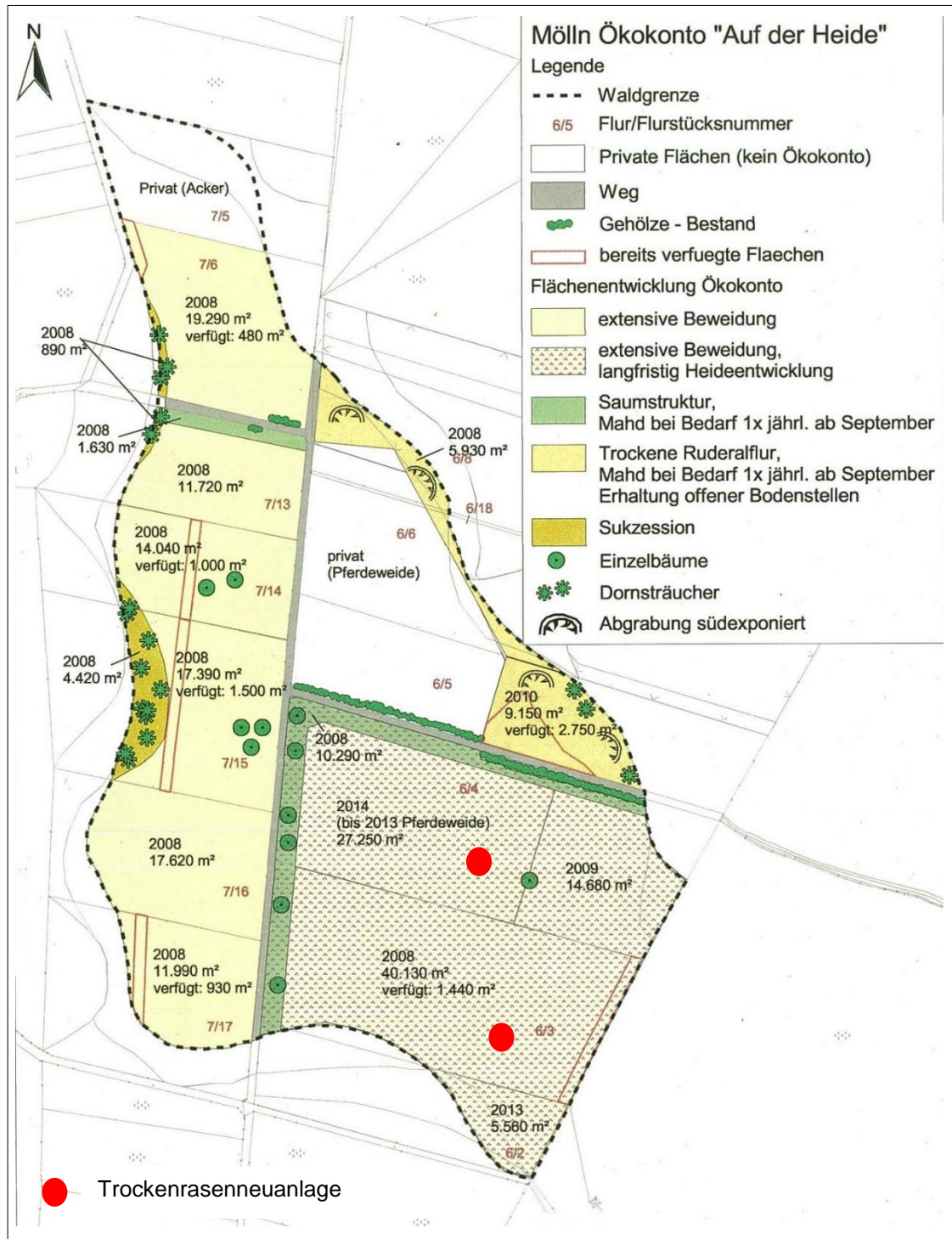
<b>Nummer in der Planzeichnung</b>	<b>Baumart Deutscher Name</b>	<b>Stammdurchmesser in cm</b>	<b>Stammumfang in cm</b>	<b>Umfang der Ersatzpflanzungen</b>
34	Ahorn	40	1,30	2
35	Ahorn	50	1,60	3
36	Laubbaum	40	1,30	2
38	Ahorn	40	1,30	2
39	Laubbaum	40	1,30	2
40	Ahorn	40	1,30	2
41	Ahorn	40	1,30	2

Bei entsprechender Anrechnung (wertgleicher Ausgleich) ergeben sich daraus 4 Ersatzpflanzungen mit Stammumfang 20/25 cm. Für die Ersatzpflanzungen sind in entsprechender Zahl innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich 4 standortheimische Laubbäume (entsprechende Arten aus der Artenliste S. 35) als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.

#### - Trockenrasenneuanlage

Die als Trockenrasen herzustellende Fläche mit einer Größe von 16.692 m<sup>2</sup> real wurde bereits im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ bereitgestellt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln. Die für diese Flächen angerechneten Ökopunkte müssen im Rahmen des hier zu leistenden, flächenbezogenen Ausgleichs wieder aus dem Konto herausgerechnet werden. Es bestehen textliche Zuordnungsfestsetzungen für die Flächen, bzw. es werden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen.



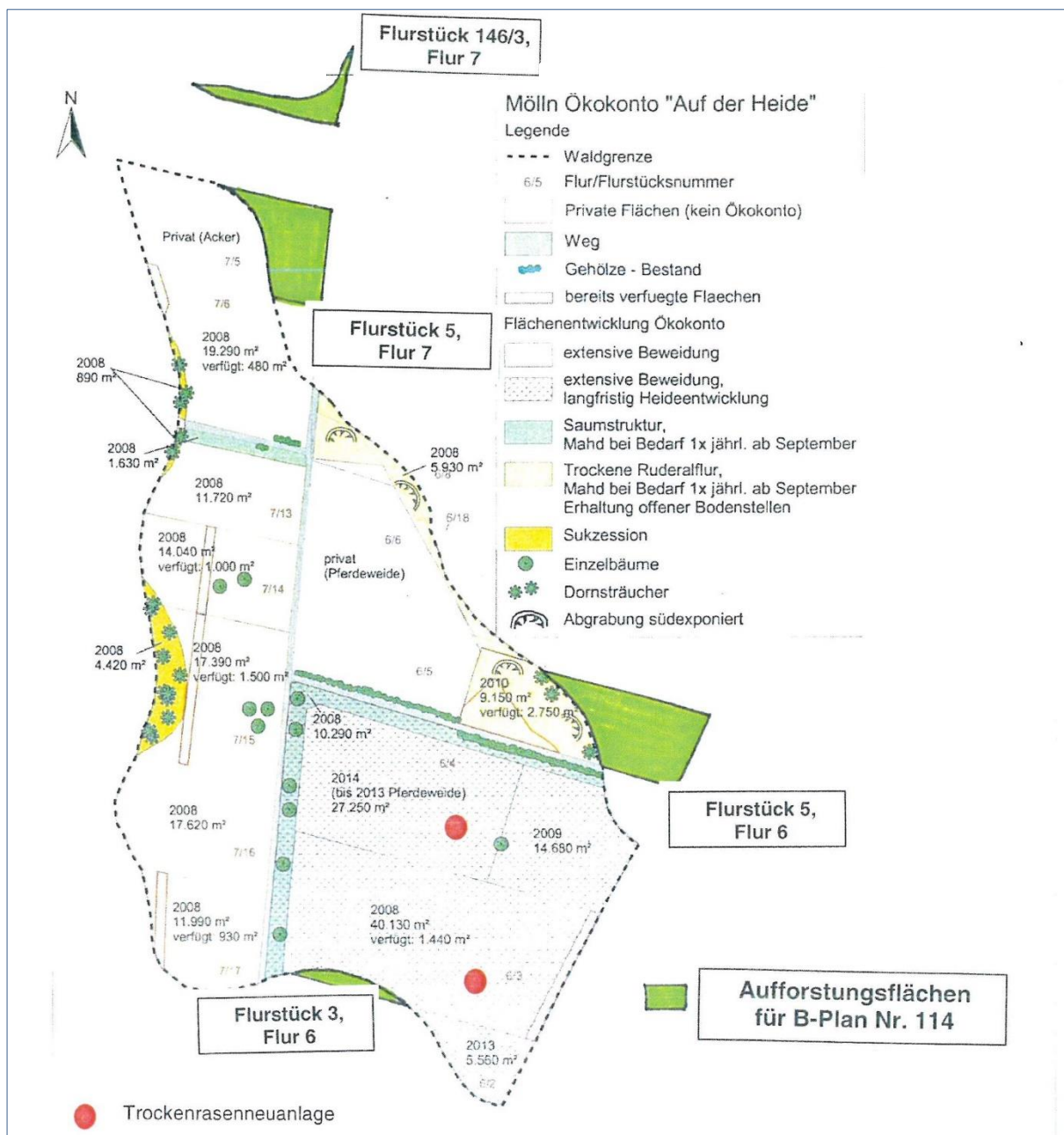


Trockenrasenneuanlage, Teilfläche aus Flurstück 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln (unmaßstäblich)

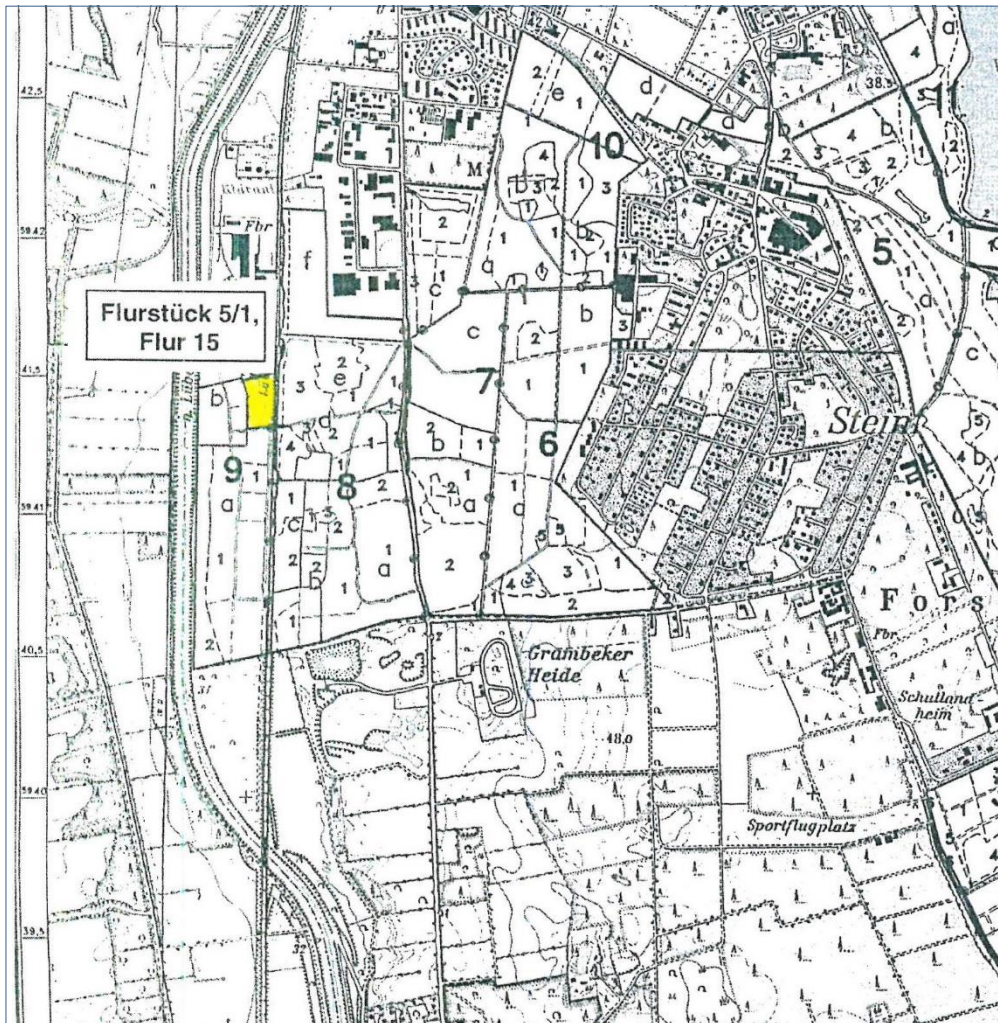
### - Neuaufforstung

Die Fläche wird als Ersatzaufforstung mit einer Größe von 43.876 m<sup>2</sup> auf folgenden Flurstücken angelegt:

Flur	Flurstück	Fläche in m <sup>2</sup>
6	3	
6	5	
7	146/3	
7	5	
		25.554
15	5/1	18.322
		<b>43.876</b>



Lageplan Neuaufforstungsflächen 1 Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln (unmaßstäblich)



Lageplan Neuaufforstungsflächen 2 Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Da sich die zu rodenden Waldflächen innerhalb des Plangebietes teilweise in privater Hand befinden, wird derzeit alternativ die Möglichkeit geprüft, von v. g. Ersatzaufforstungsfläche extern eine 14.164 m<sup>2</sup> große Fläche durch den Investor selbst anlegen zu lassen.

Hinsichtlich der Kostenerstattungsansprüche die v. g. Ausgleichserfordernisse der Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften betreffend bestehen textliche Zuordnungsfestsetzungen oder werden vertragliche Regelungen mit den Investoren getroffen.

## **Tiere**

### **Tagfalter und Heuschrecken**

Die im Rahmen des erforderlichen Ausgleichs bezüglich der Biotop- und Nutzungstypen als Trockenrasen herzurichtende Fläche mit einer Größe von 25.470 m<sup>2</sup> real wurde bereits im Rahmen des Ökokontos „Auf der Heide“ hergestellt. Es handelt sich um Teilflächen der Flurstücke 3 und 4, Flur 6, Gemarkung Mölln (siehe unter 6.3.3 Biotop- und Nutzungstypen). Im Sinne einer CEF-Maßnahme wurde die Qualität dieser Fläche bereits so verbessert, dass sich entsprechende Arten hier ansiedeln können.

## Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- 25 Baumneupflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche westlich der Straße Großer Eschenhorst
- 7 Baumneupflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche östlich der Straße Großer Eschenhorst
- 4 Baumneupflanzungen innerhalb der privaten Verkehrsfläche östlich der Straße Großer Eschenhorst
- 12 Baumneupflanzungen z. T. Reihe innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnaher Offenlandbereich 3 (4 Bäume als Doppelanrechnung aus dem Ausgleich für Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)
- 7 Baumneupflanzungen in Reihe innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 2

V. g. Pflanzungen sind als Hochstamm mit Pflanzqualitäten von 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Die zu verwendende Art ist hier bis auf 4 der 12 z. T. in Reihe zu pflanzenden Bäume der Kegelförmige Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“). Für die v. g. 4 zu pflanzenden Bäume sind standortheimische Laubbäume (entsprechende Arten aus der Artenliste S. 35) als Hochstamm zu verwenden.

- 1 Baumneupflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Kreuzung Fritz-Reuter-Straße / Ernst-Barlach-Straße)

Die Pflanzung ist als Hochstamm mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang auszuführen. Die Größe der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben hat 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Die zu verwendende Art ist hier der Gleditsie (*Gleditsia triacanthos* „Skyline“)

Um den Herausforderungen durch den Klimawandel sowie den speziellen Anforderungen im urbanen Raum zu begegnen werden für o. g. 53 Standorte im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sogenannte „Klimabäume“ (Klimawandelbäume) verwendet. Durch den Klimawandel verursachte steigende Temperaturen führen zu längeren Wärme- und Hitzeperioden, Trockenheit, Häufung und Verstärkung von Extremwetterereignissen wie Starkregen und Stürmen. Längere Frostperioden und Spätfröste gehören auch dazu. In der Stadt potenzieren sich diese Auswirkungen. Hinzu treten Streusalz, Hundeurin, Versiegelung und Abgase. Über die Veränderungen der klimatischen Bedingungen können sich außerdem neue Schädlinge ausbreiten, die über den internationalen Handel eingeschleppt werden. Die v. g. Faktoren wirken sich in zunehmenden Maß auf städtische Baumstandorte aus, so dass die früher 60 bis 80 Jahre durchhaltenden Stadtbäume heute deutlich kürzere Lebensdauern besitzen. Die vorgesehenen Baumstandorte sind daher mit Kegelförmigem Spitzahorn (*Acer platanoides* „Cleveland“ sowie *Gleditsia triacanthos* „Skyline“) zu bepflanzen. Die Arten zählen zu den „Klimabäumen“, da sie sehr hart, gut hitzeverträglich, trockenheitstolerant, stadtklima- und emissionstolerant (Resistenzen gegen Schwefeldioxid (Abgase) und Ammoniak (Hundeurin)) sind. Die Verwendung von „Klimabäumen“ führt darüber hinaus auf Dauer zu Kosten- und Pflegeeinsparungen. Die Baumart benötigt darüber hinaus keinen bis nur wenig Beschnitt.

Die Art wird darüber hinaus im Hinblick auf die durch die vorliegende Planung großflächige Vernichtung von Trocken- und Magerrasenflächen mit faunistischer Bedeutung für Insektenarten gewählt, da sie einen hohen Wert für die Ernährung von Bienen (Bienenährpflanze) und Schmetterlingen besitzt und so entsprechende Verluste im Hinblick auf die v. g. Artengruppen z. T. kompensieren kann.

Die Verteilung der v. g. 57 Baumstandorte ergibt sich abschließend aus der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 erarbeiteten Erschließungsplanung. Einen Überblick liefert Anlage 3 GRÜNKONZEPT / Wegeverbindungen Naherholung /



Eingriffsregelung AUSGLEICH zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 07.11.2017, 03.12.2018, 14.05.2019 ; M 1 : 2000).

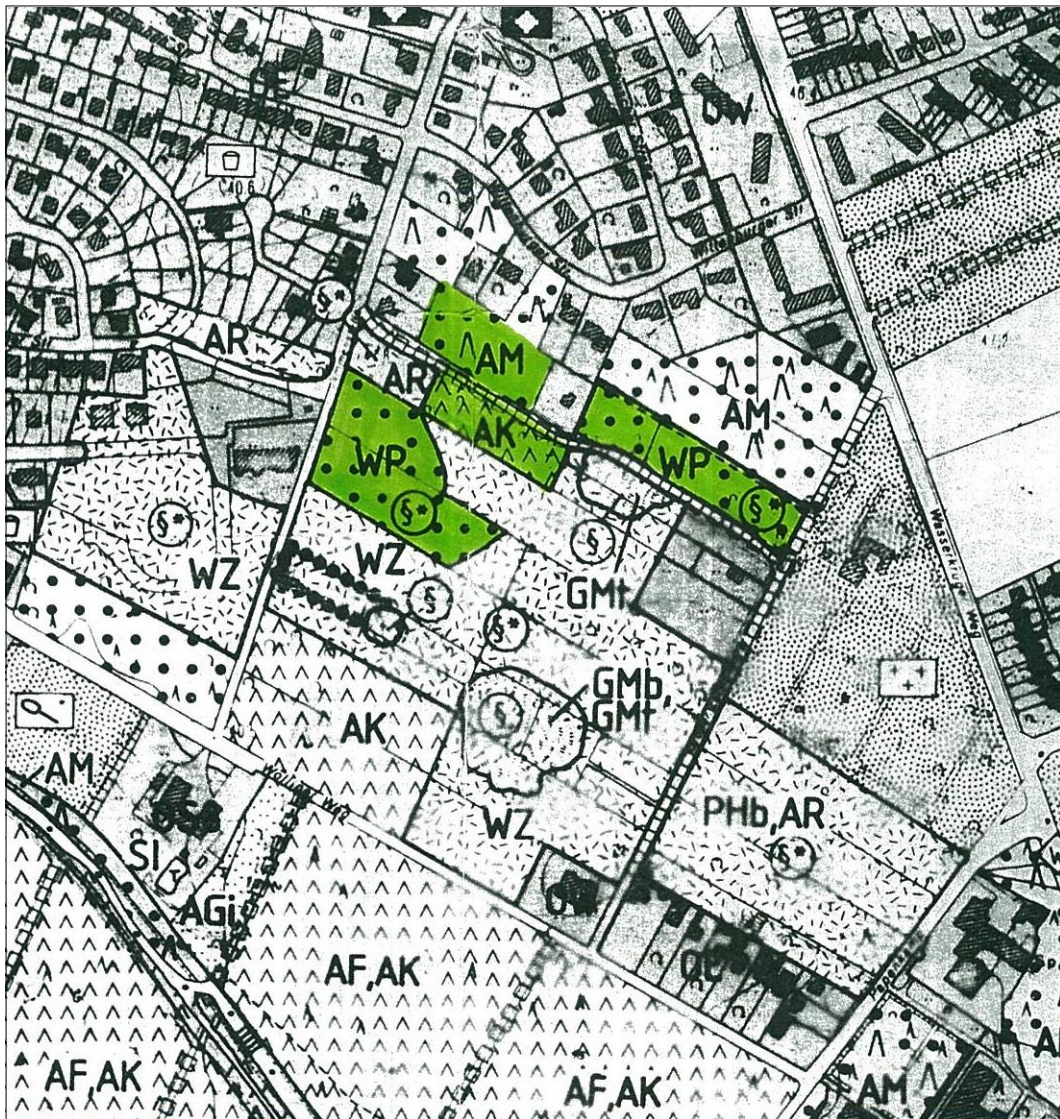
Die gesetzlichen Anforderungen des § 18 BNatSchG nach Eingriff und Kompensation werden vollständig erfüllt.

Die erforderlichen Ausgleichspflanzungen sind auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, so dass die Realisierungen nötigenfalls seitens der Stadt als Pflanzgebote gem. § 178 BauGB umgesetzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung von Baumaßnahmen sind Beeinträchtigungen oder Schädigungen von zu erhaltenden Gehölzen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen zu vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu ergreifen.

## 7 WALD

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Der Geltungsbereich selbst ist östlich der Straße Immenstelle zu einem großen Teil durch entsprechende Waldflächen geprägt.



Ausschnitt festgestellter Landschaftsplan der Stadt Mölln – Karte Bestand - (unmaßstäblich)

Die vorliegende Planung sieht den Erhalt der sich im nordöstlichen Abschnitt, auf den Flurstücken 42/7, 41/4, 41/3 sowie 41/1 innerhalb des Plangebietes befindlichen Waldflächen vor. Um die südlich dieser Flächen geplante Bebauung zu realisieren, ist unter Einhaltung des gesetzlich einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m eine Waldumwandlung auf den Flurstücken 38/2, 38/3, 38/5 und 38/6 erforderlich (siehe Ausschnitt festgestellter Landschaftsplan der Stadt Mölln – östliche grüne Fläche WP).

Für die sich innerhalb des Plangebiets befindlichen und mit einer Bebauung überplanten Waldflächen gem. LWaldG ist ebenfalls eine Waldumwandlung notwendig. Ihre Ausdehnung ergibt sich aus dem festgestellten Landschaftsplan der Stadt Mölln (siehe Ausschnitt festgestellter Landschaftsplan der Stadt Mölln – grüne Flächen WP, AK, AM) sowie Anlage 1 (Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der



Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.07.2017, 29.11.2018, 14.05.2019, ; M 1 : 1000). Die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung wird seitens der Unteren Forstbehörde in Aussicht gestellt.

Zu dem unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald (B-Plan Nr. 115 in Aufstellung) wäre ein entsprechender Waldabstand einzuhalten. Die hier im Rahmen der o. g. Bebauungsplanaufstellung geplante Wohngebietsentwicklung würde eine entsprechende Waldumwandlung erfordern, die den Wegfall des sich auf das vorliegende Plangebiet ausdehnenden, einzuhaltenden Waldabstandes von 30 m mit sich bringen und so die in der vorliegenden Planung vorgesehene Bebauung ermöglichen würde. Während des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 115 wurde die erforderliche Waldumwandlung seitens der Unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 25.10.2017 in Aussicht gestellt.

## **8 ARTENSCHUTZ**

Für das Plangebiet liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse vor (Anlage 4: Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 114; BBS Büro Greuner-Pönicke; 30.01.2018 und Erfassung der Fledermäuse, Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln „Immenstelle“; Dipl. Biol. Nora Wuttke, 05.10.2017). Die Ergebnisse dieser Prüfung sind dem Umweltbericht unter 5.2.1.2 und 5.2.5 zu entnehmen. Entsprechende Ergebnisse der faunistischen Potenzialanalyse finden Eingang in die Eingriffsregelung unter 6.4.

## **9 IMMISSIONSSCHUTZ**

Nähere Ausführung hierzu sind dem Umweltbericht unter 5. 2.1.1 zu entnehmen.

## **10 DENKMALSCHUTZ**

Gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gilt: 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 Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und 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 vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.



## 11 ERSCHLIEßUNG

Die westlich der Straße Immenstelle gelegenen Flächen, werden über einen bereits hergestellten Abschnitt des Pommernweges sowie die Straße Immenstelle erschlossen. Die Flächen östlich der Straße Immenstelle sollen über die Straße Immenstelle selbst sowie die geplante Fritz-Reuter- bzw. Ernst-Barlach-Straße verkehrlich angebunden werden. Hierbei ist nicht nur eine innere Erschließung der Flächen, sondern auch eine Verbindung mit der östlich an das Plangebiet angrenzenden Straße Großer Eschenhorst geplant. Diese Verbindung ist erforderlich, um die durch die geplante Bebauung zunehmende Verkehrsmenge gebietsverträglich zu- und abfließen zu lassen. Darüber hinaus kommt eine Verbesserung der Anbindung der Straße Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg hinzu, indem die alte Anbindung so verschoben wird, dass eine Kreuzungssituation mit dem künftigen Wohngebiet östlich des Wasserkrüger Weges (Bebauungsplan Nr. 113) entsteht. An dieser Stelle ist künftig auch eine Fußgängerquerung für den Wasserkrüger Weg vorgesehen. Aufgrund der geplanten Straßenlängen kann die Ernst-Barlach-Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Die Fritz-Reuter-Straße könnte nur als 30iger Zone genutzt werden.

Die Straße Immenstelle soll dabei bis zur geplanten Mehrfamilienhausbebauung, die auch durch diese erschlossen werden soll, ausgebaut werden. In der weiteren Verlängerung in Richtung Wolliner Weg ist eine ausschließliche Nutzung dieser als Rad- bzw. Fußweg vorgesehen.

Fuß- bzw. radläufige Anbindungen bestehen darüber hinaus zwischen Pommernweg und der Straße Immenstelle, dem geplanten Wendebereich der Ernst-Barlach-Straße und der Straße Immenstelle sowie dem Kinderspielplatz an der Straße nördlich der v. g. Wendemöglichkeit und der Straße Immenstelle. Hinzu tritt eine Verbindung zwischen geplanter Ernst-Barlach-Straße und der nördlichen, im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 99 entstandenen Wohnbebauung.

Öffentliche Parkplätze sind randlich, innerhalb der Verkehrsflächen insbesondere im Bereich der Wendemöglichkeiten unterzubringen. Hier ist auch die Einrichtung eines Carsharing-Parkplatzes sowie eines Stellplatzes für E-Mobilität möglich.

Erforderliche Stellplätze für Mehrfamilien- und Reihenhäuser sind auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen.

Um eine Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche zu Anwohnerparkzwecken zu verhindern, sind die zu den Wohnhäusern gehörenden Stellplätze mit 13 m<sup>2</sup> Stellplatzfläche zzgl. Fahrfläche pro Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück selbst herzustellen. Um die Umsetzung dieser Vorgabe auch in den Bereichen für Mehrfamilienhäuser umzusetzen, darf im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 40 vom Hundert, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

In den Wohngebieten, die Errichtung von Reihen- und Mehrfamilienhäuser betreffend (WA 1, WA 3 – 4 und WA 5), ist die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Flächen nicht zulässig. Die Festsetzung erfolgt, da die für die v. g. Bebauung erforderlich werdenden Stellplatzflächen ein gewisses Störungspotenzial für die umliegende Bebauung besitzen. Durch die Festsetzung entsprechender Flächen können Störungen für die umliegende Bebauung geringgehalten werden. Um auf dem Grundstück entstehende große Fahrflächen zu verhindern, sind die Bereiche in größtmöglicher Nähe zur entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Darüber hinaus sind große Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten. Die Stellplatzflächen sind den jeweiligen Gebäuden dabei so zugeordnet, dass sie ein wohnungsnahes Parken ermöglichen.





Bei zeichnerischen Festsetzungen von Zu- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese auf dem jeweiligen Grundstück abschließend nur an den zeichnerisch festgesetzten Stellen zulässig (siehe Planzeichnung (Teil A)). Diese dürfen dabei um maximal 1 m bezogen auf die festgesetzte Stelle verschoben werden. Diese Vorgabe ist nötig, um für die Realisierung einer offenen Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen durch Zufahrtenbündelungen möglichst wenige Störungen im geplanten Muldensystem zu erzeugen. Bei Grundstücken ohne zeichnerische Festsetzungen von Zu- und Ausfahrten können diese an beliebigen Stellen zur öffentlichen Verkehrsfläche umgesetzt werden. Die maximale Zu- und Ausfahrtsbreite hat bei den Grundstücken maximal 5 m je Zu- und Ausfahrt zu betragen. Darüber hinaus kommt eine Verbesserung der Anbindung der Straße Großer Eschenhorst an den Wasserkrüger Weg hinzu, indem die alte Anbindung so verschoben wird, dass eine Kreuzungssituation mit dem künftigen Wohngebiet östlich des Wasserkrüger Weges (Bebauungsplan Nr. 113) entsteht.

## 12 VER- UND ENTSORGUNG

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung soll über das Versorgungsnetz der Stadtwerke Mölln GmbH gesichert werden.

Derzeit befinden sich Gas-, Wasser- und Stromleitungen in den Straßen Großer Eschenhorst, Wolliner Weg sowie von Norden kommend bis zum Bereich der drei bestehenden Einfamilienhäuser in der Straße Immenstelle.

Im Bereich der geplanten Neubebauung ist derzeit in der Straße Immenstelle keine Abwasserleitung vorhanden. Der Anschluss der drei bestehenden Einfamilienhäuser ist über eine Querleitung vom Pommernweg aus gesichert. Die Ergänzung der Schmutzwasserkanalisation erfolgt im Zuge der Erschließung.

Der Entwurf des Abwasserbeseitigungskonzeptes für Niederschlagswasser sieht vor, dass im Bereich des Plangebietes zukünftig auf dem Grundstück versickert werden muss.

Die Oberflächenentwässerung der Verkehrsflächen soll in einem offenen Entwässerungssystem in Form von straßenbegleitenden Rasenmulden mit einer Gesamtbreite von ca. 3 m erfolgen (siehe Schnittdarstellung in der Planzeichnung (Teil A)). In Verbindung mit den im Konzept eingetragenen Verkehrsflächen ergeben sich daraus Fahrbahnbreiten von 5 m. Diese nachhaltige Form der Regenwasserentsorgung führt gleichzeitig zur optischen Aufweitung der geplanten Straßenräume und lässt diese großzügiger erscheinen.

Stellplätze, Geh- und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen versickern können.

Gemäß der Baugrunduntersuchung (Anlage 5: Erschließung B-Plan 114, Ernst-Barlach-Straße - Baugrunduntersuchung und -beurteilung -; Baukontor Dümcke GmbH; 31.03.2017) kann das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser bzw. das Dachflächenwasser gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 versickert werden. Es ist von Grundwasserständen von über 5 – 6 m unter Geländeoberfläche auszugehen.

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, ist mit 96 m<sup>3</sup>/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 erfolgt gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Südholstein (AWSH) Herzogtum Lauenburg GmbH.



## 13 KOSTEN

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 114 entstehen der Stadt voraussichtlich folgende Kosten:

Straßenbau	1.165.000,-
Schmutzwasserbeseitigung	340.000,-
Kompensationsmaßnahmen	210.000,-
	1.715.000,-

## 14 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 114 am 19.09.2019 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 der Stadt Mölln wurde am 19.09.2019 gebilligt.

Mölln, den 18.10.2019

Siegel

gez. Wiegels  
Bürgermeister

## ANLAGEN

Anlage 1:

Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte BESTAND / BIOTOPTYPENKARTIERUNG; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 20.07.2017, Ergänzung 29.11.2018, 14.05.2019 ; M 1 : 1000

Anlage 2:

Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; Karte EINGRIFF; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 13.11.2017, Ergänzung 04.12.2018, 14.05.2019; M 1 : 1000

Anlage 3:

GRÜNKONZEPT / Wegeverbindungen Naherholung / Eingriffsregelung AUSGLEICH zum Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Immenstelle für den nördlichen Teil des Pommernweges und östlich der Straße Immenstelle zwischen Wolliner Weg und der Bebauung an der Wittenburger Straße; FB Bauen und Stadtentwicklung, FD Planung; 07.11.2017, 03.12.2018, 14.05.2019; M 1 : 2000



Anlage 4:

Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Mölln, B-Plan Nr. 114; BBS Büro Greuner-Pönicke; 30.01.2018 und Erfassung der Fledermäuse, Bebauungsplan Nr. 114 Stadt Mölln „Immenstelle“; Dipl. Biol. Nora Wuttke, 05.10.2017

Anlage 5:

Erschließung B-Plan 114, Ernst-Barlach-Straße - Baugrunduntersuchung und -beurteilung -; Baukontor Dümcke GmbH; 31.03.2017