

Begründung

für den Bebauungsplan Nr. 67

der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg

**für einen Teilbereich zwischen Gudower Weg und Wasserkrüger Weg,
nördlich der Sebastian – Kneipp – Straße**



Inhalt

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

1. Grundlagen

Der Bauausschuß der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 15. 11. 2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67 für einen Teilbereich zwischen Gudower Weg und Wasserkrüger Weg, nördlich der Sebastian – Kneipp – Straße aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 umfaßt die Flurstücke 4/187 und 4/71 der Flur 18 der Gemarkung Mölln.

Der Plangeltungsraum des Bebauungsplanes Nr. 67 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche – Grünanlage – ausgewiesen. Im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird diese Ausweisung in „Wohnbaufläche“ (W) geändert. Diese geplante Darstellung stimmt mit der vorgesehenen Festsetzung des Bebauungsplanes überein.

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

2. Bestand

Der Plangeltungsraum umfaßt insgesamt eine Größe von ca. 4495 m². Die Fläche ist derzeit bis auf ein Trafohäuschen nicht bebaut.

Der Bereich wird im Westen durch die bestehende Reihenhausbebauung an der Rudolf - Virchow - Straße, im Norden durch eine brachliegende Fläche bzw. vorhandene Einzel- bzw. Reihenhausbebauung an der Albert – Schweitzer – Straße, im Osten durch die vorhandenen Einzelhausbebauung ebenfalls an der Albert – Schweitzer - Straße und im Süden durch die Sebastian – Kneipp – Straße abgegrenzt.

Der östliche Teil der Fläche ist abgezäunt und unterliegt der Sukzession. Der westliche Streifen wird als Fußweg genutzt. Die unmittelbar an die bestehenden Grundstücksgrenzen der westlichen Bebauung angrenzenden Bereiche werden überwiegend als Lagerungs- bzw. Gartenflächen genutzt.

3. Planungsziel

Nach Einstellung des Verfahrens zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 67 mit dem Ziel der Errichtung eines Kindergartens auf der entsprechenden Fläche ist nun die Schaffung eines Wohnbaugebietes für eine Einzel- und Doppelhausbebauung an dieser Stelle geplant. Diese Entwicklung macht städtebaulich und finanziell Sinn. Zum einen schon eine maßvolle Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsflächen den naturräumlich wertvollen Außenbereich, und attraktive Wohnbaugrundstücke in der Nähe vorhandener Infrastruktureinrichtungen werden zur Verfügung gestellt. Zum anderen bleibt eine städtische Vorratsfläche nicht brach liegen, sondern kann mittelfristig zur Finanzierung anderer Investitionsvorhaben zu einem interessanten Preis veräußert werden.



4. Planungsinhalt

Der überwiegende Teil des Plangeltungsraumes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Durch eine relativ lockere Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern wird das Ziel verfolgt, ein dem dort vorhandenen Siedlungscharakter angemessenes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes unter Berücksichtigung vorhandener siedlungstypischer Bebauung zu schaffen und einen harmonischen Übergang zur bebauten Nachbarschaft zu erreichen. Die Grundstücke werden mit einer Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 480 m² und für Doppelhäuser, pro Doppelhaushälfte von 400 m² angesetzt.

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

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

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

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist zwischen der bestehenden Bebauung und der geplanten Erschließungsstraße ein Grünstreifen mit dazugehörigen Baumpflanzungen vorgesehen. Außerdem sind jeweils mindestens 3 heimische, standortgerechte Bäume pro Grundstück zu pflanzen. Die Vorgartenbereiche werden außerdem durch eine einheitlich angelegte Laubhecke gestaltet.



5. Naturschutz und Landschaftspflege

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 8 (1) BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 werden i. S. der Eingriffsdefinition bauliche oder sonstige Nutzungen festgesetzt. Beim Plangeltungsraum des Bebauungsplanes Nr. 67 handelt es sich planungsrechtlich zwar um ein dem Innenbereich zuzuordnendes Gebiet, für das § 34 BauGB Gültigkeit besitzt, eine Bebauung in der geplanten Form ist aber nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist daher erforderlich. Es besteht also eine Ausgleichspflicht.

Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da der Eingriff den gesamten Planbereich betrifft und hier außerdem mit einem Teil des Ausgleichs zu rechnen ist.

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

BESTAND

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht.

Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes der Stadt Mölln sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

Boden

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

	<p>vorhanden</p> <ul style="list-style-type: none">- potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig – mittel- Erosionsgefahr – Wind -: hoch- Verdichtungsgefahr: niedrig
--	---

Wasser

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

Klima/Luft

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none">• <i>Lokalklima</i>: Siedlungs - Wiesenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente• <i>Lufthygiene</i>: außerhalb des Einflüßbereiches von plangebietsrelevanten Emittenten	<ul style="list-style-type: none">- Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch die siedlungsnahe Freifläche- Windbremsung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturminderung durch Verdunstung durch Grünstrukturelemente

Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p><i>I. Sukzessionsfläche</i> randliche Verbuschung z. T. bereits ältere Bäume überwiegend geprägt durch Birke und Kiefer sowie Heckenrose; Freifläche bestimmt durch Arten der Trocken- und Magerstandorte bzw. Brachflächen und Wegränder wie Rotes Straußgras (<i>Agrostis tenuis</i>), Gewöhnliches Ferkelkraut (<i>Hypochoeris radicata</i>), Echtes Johanniskraut (<i>Hypericum perforatum</i>),</p>	<p>ökologisch bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)</p>



<p>Wiesenknauelgras (<i>Dactylis glomerata</i>), Breit-Wegerich (<i>Plantago major</i>), Rainfarn (<i>Tanacetum vulgare</i> L.), Echtes Seifenkraut (<i>Saponaria officinalis</i>) usw.</p> <p><i>Schutzstatus:</i> kein § 15 a Nr. 10 LNatSchG, da planerischer Innenbereich</p>	
<p>2. <i>Weg</i> sandgebundene Decke; Spurbahnen; Grasnarbe in der Mitte; seitliche Sukzessionssäume</p> <p><i>Schutzstatus:</i> keiner</p>	<p>ökologisch weniger bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p>3. <i>Gartenähnliche Fläche</i> teilweise artenarme Rasenflächen; Siedlungsgehölze; teilweise Lagerplatz; teilweise Sukzession</p> <p><i>Schutzstatus:</i> keiner</p>	<p>ökologisch weniger bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)</p>
<p><i>Rote Liste Arten:</i> keine vorhanden <i>Flächen des Biotopverbundes:</i> keine</p>	

Landschaftsbild

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p>Siedlungsbrachflächen, teilweise verbuscht mit eingestreutem Baumbestand; bestehende Einfamilien- und Reihenhausbebauung</p>	<p>mittlere Bedeutung</p>

EINGRIFF

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Mölln wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden.

Über die Veränderung der Gestalt und Nutzung von Flächen mit allgemeiner sowie besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem *Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF)* vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der *naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht*“ aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelungen usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wasser gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

Zur Minimierung des Eingriffs sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als niedrig – mittel eingestuften Bodenfunktionen
- Festsetzung einer möglichst geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,25)
- Befestigung von Stellplätzen und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
- Versickerung des auf den Terrassen- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Es ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

	Eingriffsfläche in m²	Eingriffsart	Maximal versiegelte Fläche in m²
Grundstücke	3632 (GRZ 0,25 + 50%)	Vollversiegelung	1362
Verkehrsfläche	472	Vollversiegelung	472
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche	72	Vollversiegelung	72
Neuversiegelung			1906

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

Für den vollständigen Ausgleich des Eingriffs in das Schutzgut Boden müssen Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU ist als Ersatz

die Anlage eines naturnahen Biotops auf aus der Nutzung herausgenommenen landwirtschaftlichen Flächen vorzusehen.

Er ergibt sich folgende Eingriffs- und Ersatzermittlung:

Verbleibende Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart	Ausgleichsfaktor in Abhängigkeit von der Eingriffsart	Benötigte Ersatzfläche in m ²
1906	Vollversiegelung	0,5	953

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

Klima/Luft

Nach den Hinweisen des MNU werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

Arten und Lebensgemeinschaften

Aus den Hinweisen des MNU wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Weg und gartenähnliche Fläche) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hier: Sukzessionsfläche) führen insbesondere Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

Zur Minimierung des Eingriffs ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Anlage eines 2,0 m breiten Grünstreifens zwischen bestehender Bebauung und geplanter Erschließungsstraße;
- 6 heimische, standortgerechte Baumpflanzungen auf dem o. g. Grünstreifen (- die Standorte der in der Planzeichnung eingetragenen Baumpflanzungen sind variabel, die Gesamtzahl ist aber einzuhalten -; zu verwendende Arten siehe Pflanzliste in der Anlage; Stammumfang 20/25 cm) zur Schaffung ökologischer Verbundstrukturen

Für den vollständigen Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften müssen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden. Nach den Hinweisen des MNU wird die vorliegende Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (Sukzessionsfläche) mit ca. 3120 m² als Bereich mit kurzfristig wiederherstellbaren

Funktionen eingestuft. Das Ausgleichsverhältnis wird hier mit 1 : 1 angesetzt. Die Größe der erforderlichen Ausgleichsfläche zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte beträgt also 3120 m².

Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Landschaftsbild

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

Als Minimierungsmaßnahmen stehen hier:

- Wahl einer geringen Grundflächenzahl (GRZ 0,25)
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 8,5 m
- Festlegung der Baumaterialien und Farben für die Außenwände der Baukörper
- Festlegung einer einheitlichen, straßenseitigen Einfriedigung mit Laubhecken, z. B. Liguster (immergrün), zu verwendende Arten siehe Pflanzliste in der Anlage

Unter Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

AUSGLEICHSMABNAHMEN

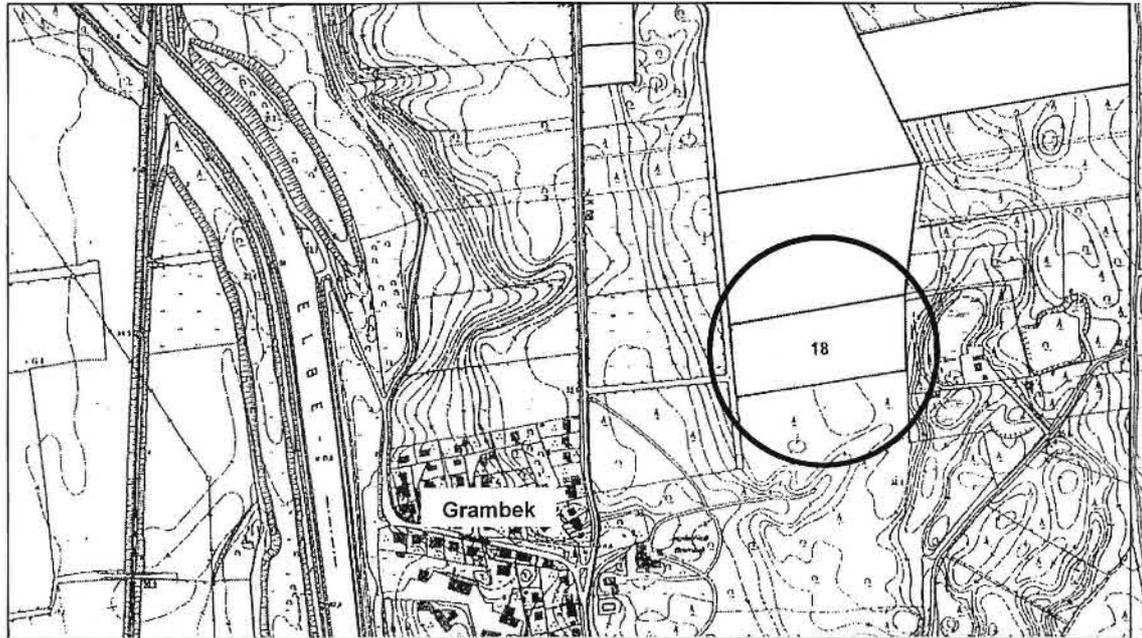
Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

Für das Schutzgut Boden ist für den vollständigen Ausgleich ein Ersatz nötig. Die ermittelte Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche liegt bei ca. 953 m². Als Ersatzfläche ist ein entsprechender Bereich in der Gemeinde Grambek, Flurstück 18 der Flur 12 (siehe Skizze) vorgesehen. Das Flurstück befindet sich für derartige Zwecke in städtischem Besitz.

Die für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften erforderliche Ausgleichsfläche von 3120 m² wird mit entsprechender Größe in der Gemeinde Grambek, Flurstück 18 der Flur 12 angelegt (siehe Skizze).

Es ergibt sich daraus ein externer Gesamtflächenbedarf für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von 4073 m². Es werden dafür 4100 m² zur Verfügung gestellt.

Naturschutzfachliches Entwicklungsziel ist auf dieser Fläche die Nutzung als extensive Weide. Die Fläche wird in Anrechnung auf geplante Ausgleichsmaßnahmen bereits als solche genutzt.



Lage der Ausgleichs- und Ersatzfläche (unmaßstäblich)

Als Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild stehen hier:

- Anlage eines 2,0 m breiten Grünstreifens zwischen bestehender Bebauung und geplanter Erschließungsstraße;
- 6 heimische, standortgerechte Baumpflanzungen auf dem o. g. Grünstreifen (- die Standorte der in der Planzeichnung eingetragenen Baumpflanzungen sind variabel, die Gesamtzahl ist aber einzuhalten -; zu verwendende Arten siehe Pflanzliste in der Anlage; Stammumfang 20/25 cm) zur Schaffung eines optisch harmonischen Überganges zwischen bestehender Bebauung und geplantem Baugebiet
- Festsetzung zum Anpflanzen von 3 heimischen, standortgerechten Laubbäumen pro Grundstück; zu verwendende Arten siehe Pflanzliste in der Anlage; Stammumfang 14 /16 cm zur Durchgrünung des Baugebietes; außerdem sind Obstbäume als Hochstamm zulässig
- Anlage einer einheitlichen Laubhecke, z. B. Liguster (immergrün) als straßenseitige Einfriedigung entlang der Grundstücke zur Schaffung einer optisch grünplanerischen Einheit; zu verwendende Arten siehe Pflanzliste in der Anlage

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

KOSTEN

Für den Bereich Natur und Landschaft ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

	EP	Menge	GP	Ausführungs- arbeiten, Pflege auf 2 Jahre	Gesamt- kosten
Heckenanlage	50 €/10 m	120 m	600 €	1800 €	2400 €
Baumpflanzungen auf den Grundstücken	100 €/Stck. (Qual. 14/16)	21 Stck.	2100 €	2100 €	4200 €
Baumpflanzungen im Straßenbereich	400 €/Stck. (Qual. 20/25)	6 Stck.	2400 €	900 €	3300 €
Ansaat des Grünstreifens mit Grasmischung	2,50 €/m ²	212 m ²	1325 €	-	1325 €
Sukzessionsfläche	2 €/m ²	4100 m ²		-	8200 €
					19.425 €

Auf die Erschließungsanlagen (Straßenverkehrsfläche) entfallen dabei folgende Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich ihrer Kosten):

	Menge	Gesamtkosten
Baumpflanzungen im Straßenbereich	5 Stck.	2750 €
Ansaat des Grünstreifens mit Grasmischung	164 m ²	410 €
Sukzessionsfläche	236 m ²	472 €
		5632 €

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 67 sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorgesehen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

7. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine von der Sebastian – Kneipp – Straße abzweigende, verkehrsberuhigte Erschließungsstraße. Der Querschnitt ist mit 5,5 m festgelegt, öffentliche Parkplätze (insgesamt 5) sind in diesem Bereich enthalten. Die Straße mündet in einer Wendemöglichkeit in Höhe des westlich, im Bereich der bestehenden Bebauung angrenzenden Stichweges. Die nördlich davon gelegenen Grundstücke werden durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete, 3,0 m breite, befahrbare Fläche erschlossen.

8. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Gebiet wird an das Netz der Stadtwerke Mölln (Wasser, Strom und Gas) angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß des Gebietes an die Kläranlage der Stadt Mölln. Das Plangebiet wird von einer Abwasserleitung gequert. Die entsprechende Fläche ist mit einem Leitungsrecht von 3,0 m Breite (1,5 m beidseits zur Rohleitungsachse) gekennzeichnet.

Die Versickerung des Regenwassers von Terrassen- und Dachflächen kann in dem Bebauungsplangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse aufgrund eines Vergleichs mit benachbarten Baugrunduntersuchungen vor Ort erfolgen. Bei der Versickerung sind die Vorgaben des ATV-Arbeitsblattes 138 zu berücksichtigen. Auf den Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser wird in die bestehende Regenwasserleitung eingeleitet. Die Abfallwirtschaftsgesellschaft (AWL) Herzogtum Lauenburg GmbH führt die Abfallentsorgung gem. Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg durch. Es befindet sich ein Mülleimersammelplatz im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Sebastian – Kneipp – Straße.

Die Löschwasserversorgung wird mit 48 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlaß des Innenministeriums vom 24. 8. 1999 – IV – 334 – 166.701.400 – sichergestellt.

Im gesamten Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland GmbH und Co. KG, die von den aus der kommunalen Bauleitplanung entstehenden Bauvorhaben eventuell berührt werden und infolgedessen ggf. gesichert, umgebaut oder verlegt werden müssen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich dem entsprechenden Bezirksbüro der Deutschen Telekom mitzuteilen.

9. Kosten

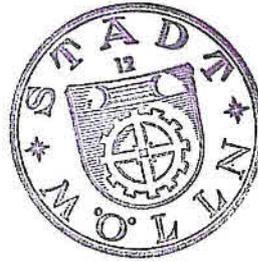
Durch den Bebauungsplanes Nr. 67 entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich folgende Kosten:

Erschließung	65.000 €
Grünordnerische Maßnahmen	20.000 €
Vermessungskosten	1.400 €
Gesamtsumme	86.400 €



Stadt Mölln, den **01. Aug. 2003**

Siegel



.....
Bürgermeister

Stand: 3. 2003