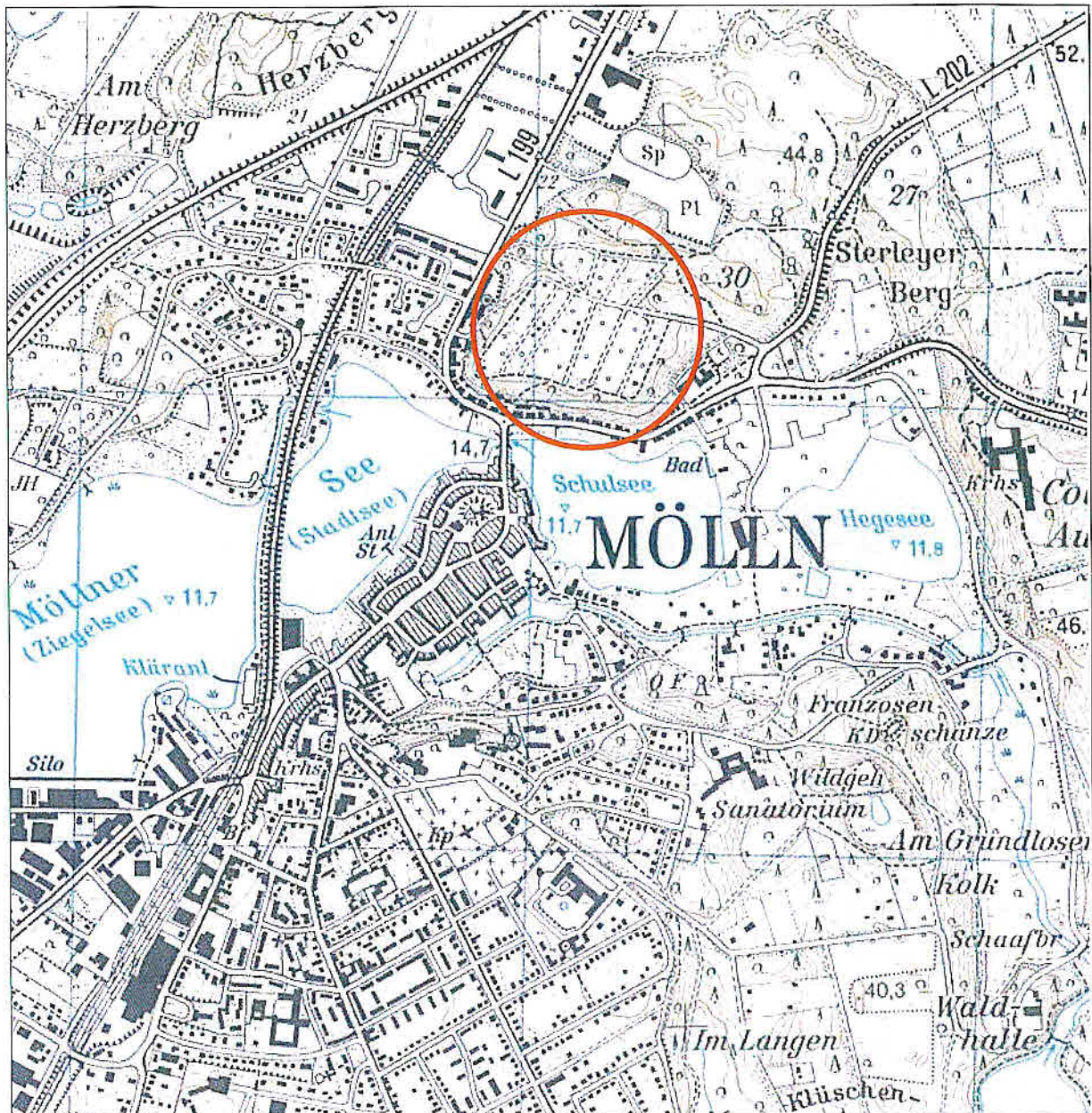


3. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 der Stadt Mölln

für das Gebiet
„Heidberg“



**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 (4) BauGB**



1 PLANUNGSZIELE

Um das derzeit im festgesetzten Wochenendhausgebiet auf dem Heidberg zu einem hohen Prozentsatz praktizierte Dauerwohnen zu legalisieren, soll das Gebiet in ein Wohngebiet umgewandelt werden. Trotz der exponierten Lage des Gebietes kann ein Siedlungszusammenhang mit dem Zentrum der Stadt Mölln und damit eine wohnbauliche Eignung des Gebietes nicht vollständig verneint werden. Außerdem zeigt die Situation vor Ort, dass sich die bereits eingetretene Entwicklung nicht mehr rückgängig machen lässt.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 29.04.2015 bis zum 29.05.2015 in Form eines Aushanges durchgeführt.

Es wurde eine Schalltechnische Stellungnahme, die Auswirkungen der im Nordosten gelegenen Sportanlagen des Möllner SV betreffend, des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler für das gesamte Plangebiet erarbeitet.

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Aspekte wurde eine Potenzialabschätzung unter Berücksichtigung der zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG erstellt.

Durch die vorliegende Planung kommt es voraussichtlich zu erheblichen Umweltauswirkungen (Schutzgut Tiere und Pflanzen, Schutzgut Boden und Schutzgut Landschaft).

Im Rahmen des Umweltberichts wurden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So konnten die besonderen Empfindlichkeiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

Bei der vorliegenden Planung wurden im Zuge der Abarbeitung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, insbesondere unter Berücksichtigung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen der o. g. Schutzgüter, konkretisiert.

Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes sich befindliche, gem. Landesnaturschutzgesetz oder gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützte Bäume sowie darüber hinaus gehend erhaltenswerte, sich außerhalb der Baufenster des Bebauungsplanes Nr. 43 sowie entsprechender Änderungen befindliche und damit der Eingriffsregelung unterliegende Bäume und Baumgruppen werden soweit möglich zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Aufgrund ihrer Standorte zu bestehenden baulichen Anlagen sowie der im Rahmen der vorliegenden Planänderung neuen Dimensionierung und Anordnung der Baufenster und Verkehrsflächen nicht zum Erhalt festsetzbare, gem. Landesnaturschutzgesetz oder gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung der Stadt Mölln geschützte sowie aus anderen Gründen erhaltenswerte Bäume müssen als künftig entfallend festgesetzt werden. Im Falle einer Beseitigung sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus sind verschiedene artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden entsteht das Erfordernis, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Der erforderliche Umfang wird im Rahmen der zur



Bebauungsplanänderung abzuarbeitenden Eingriffsregelung ermittelt. Die Größe der aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmenden und naturnah zu gestaltenden Fläche (Ersatzfläche) liegt bei 1350 m². Die erforderliche Ersatzfläche wird auf das Ökokonto – Auf der Heide – der Stadt Mölln angerechnet.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in das Schutzgut Landschaft werden ebenfalls im Rahmen der abzuarbeitenden Eingriffsregelung erarbeitet. Im Falle der Beseitigung entsprechender Gehölze sind die erforderlichen Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinaus wurden folgende zu den während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen, planbezogenen Stellungnahmen entsprechende Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen

Entscheidung der Gemeinde

Hinweise auf archäologische Funde bei den Erdarbeiten

Ergänzung der Aussagen in der Begründung

Berücksichtigung von Immissionschutzmaßnahmen gegenüber Verkehr

Entsprechende Berücksichtigung

Ausgleichsplanung bei Versiegelung der Verkehrsfläche im Ausbaufall

Abarbeitung der Eingriffsregelung

Detaillierte Regelung von Nebenanlagen erforderlich

Entsprechende Regelungen werden erarbeitet

Prüfung einer Waldumwandlung zur weiteren Ausweisung von Bauflächen; Reduzierung des Waldabstandes auf 10 m; Aufhebung des Waldabstandes

Fehlende Inaussichtstellung seitens der Unteren Forstbehörde

Aufnahme von Aussagen zur Abfallentsorgung

Übernahme in die Begründung

Hinweis auf das Plangebiet umgebende, geschützte artenreiche Steilhänge; Bedenken gegen eine Nutzungsintensivierung auf dem Heidberg

Beeinträchtigungen sind nicht geplant;

Zur Verhinderung von großvolumigen Baukörpern Überprüfung der grundstücksübergreifenden Baufenster erforderlich; Reduzierung der Gesamthöhe von 8 m

Baufenster werden mit entsprechendem Maß der baulichen Nutzung versehen; Gesamthöhe ist der 1. Änderung des B-Planes Nr. 43 entnommen

Abarbeitung der Eingriffsregelung einschl. einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie artenschutzrechtlichen Prüfung (Brutvögel, Fledermäuse) erforderlich

Berücksichtigung der Anregung

Verwendung von amphibienfreundlichen Hochborden und Einsatz insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung bei Straßenausbau

Übernahme der Hinweise in die Planunterlagen

Verzicht auf eine Vollversiegelung von Radwegen im Waldabstand

Hinweis wird soweit möglich berücksichtigt



Hinweise zur Oberflächenentwässerung	Einarbeitung der Hinweise in die Begründung
Übernahme von Straßenquerschnitten in die Planunterlagen	Berücksichtigung in den Planunterlagen
Erhalt des Abfallsammelplatzes am Hauptweg	Erhalt des Platzes
Kein Erfordernis zum Ausbau des Fußweges hinter dem Grundstück Am Heidberg 6 als Feuerwehrezufahrt	Ausbau ist brandschutzrechtliche wünschenswert
Verbreiterung von Fußwegen über angrenzende öffentlichen Flächen und nicht über Privatgrundstücke	Verbreiterungen in den Wald hinein sind nicht zulässig.
Wohngebietsnutzung erfordert mehr Flächen für Nebenanlagen	Erweiterung der Nebenanlagennutzung
Verlegung der Wendemöglichkeit im Johannisbeerweg	Prüfung im Rahmen der Entwurfserarbeitung
Erhöhung der Grundfläche (GR) von 55 m ²	Nicht möglich bei Aufrechthaltung des Gebietscharakters
Keine Umwandlung Wochenendhausgebiet in Wohngebiet	Legalisierung des Dauerwohnens so nicht möglich

3. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.01.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.02.2016 bis 04.03.2016 statt.

Seitens der Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit wurden folgende planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen getroffen:

Stellungnahmen	Entscheidung der Gemeinde
Umwandlung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in ein Reines Wohngebiet (WR)	Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR)
Prüfung des Erhalts zu fallender Bäume	Prüfung wird durchgeführt.
Erhalt von Verkehrswegen in sandgebundener Form	Festsetzung von Fuß- und Radwegen in sandgebundener Form
Fehlende Möglichkeit zur Ausweisung des gesamten Heidbergs als verkehrsberuhigten Bereich	Festsetzungsänderung im Bereich der Verkehrsflächen
Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung um detaillierte Kompensationsmaßnahmen	Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung
Festsetzung eines zweiten Müllsammelplatzes	Festsetzung eines zweiten Müllsammelplatzes
Korrektur von Baumstandorten erforderlich	Korrektur der Baumstandorte



Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen kommt es zu inhaltlichen Planänderungen. Es war die Durchführung eines erneuten Beteiligungsverfahrens erforderlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden erneut mit Schreiben vom 20.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 29.06.2016 bis 29.07.2016 statt. Seitens der Träger öffentlicher Belanges sowie Privatpersonen wurden keine wesentlichen planbezogenen Stellungnahmen abgegeben bzw. Entscheidungen mit wesentlichen Inhalten getroffen.


4. Gründe für den ausgewählten Planbereich

Ziel der vorliegenden Planänderung ist es, um das derzeit im festgesetzten Wochenendhausgebiet auf dem Heidberg zu einem hohen Prozentsatz praktizierte Dauerwohnen zu legalisieren, das Gebiet in ein Wohngebiet umzuwandeln. Die Planung ist daher standortgebunden.

Mölln, den 01.02.2017

Siegel




.....
Bürgermeister