

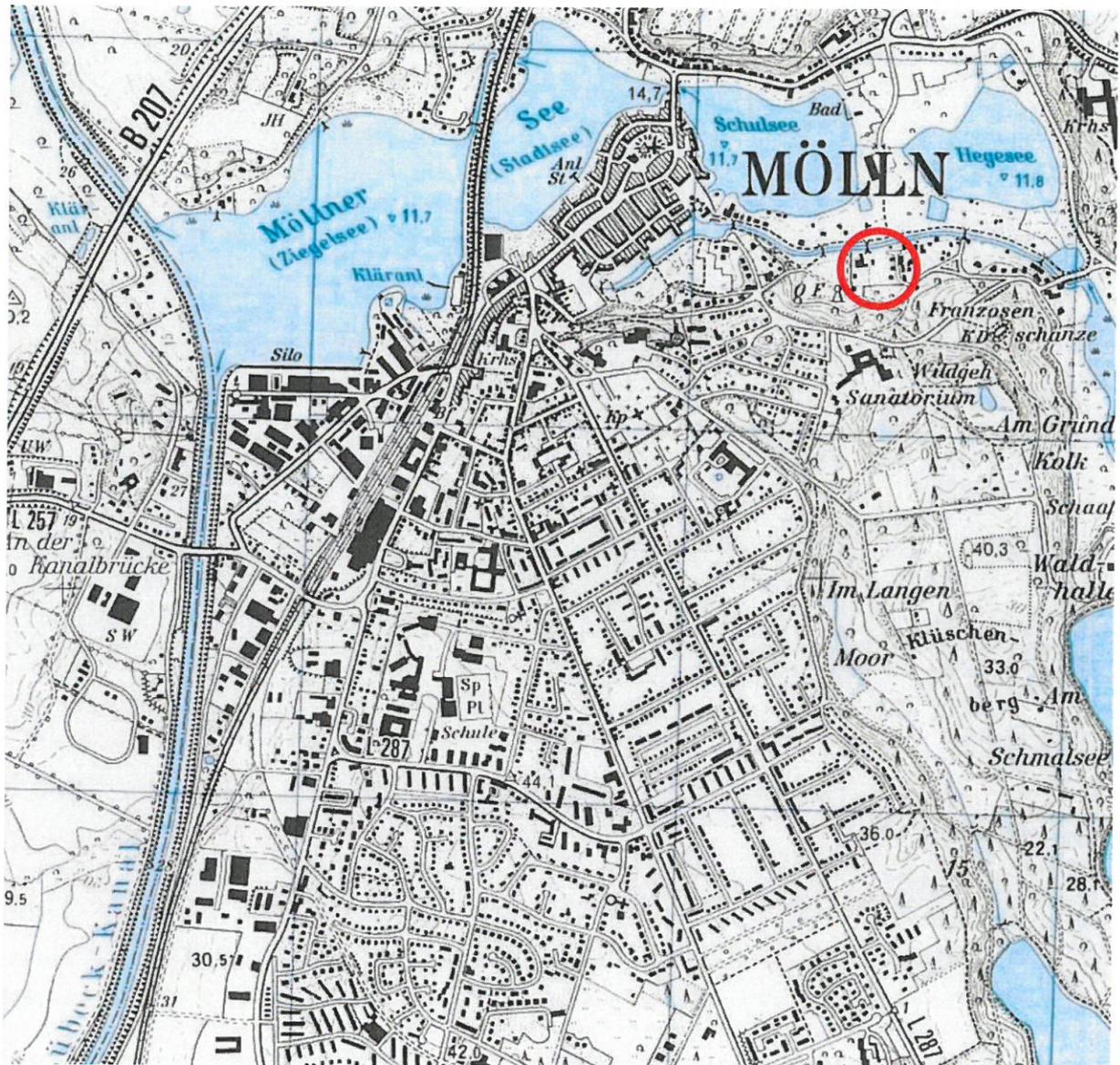


25. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet
südlich Auf den Dämmen, westlich An der Hermannsquelle,
östlich Feldbäckerei

Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Mölln

für das Gebiet
südlich Auf den Dämmen, westlich An der Hermannsquelle,
östlich Feldbäckerei



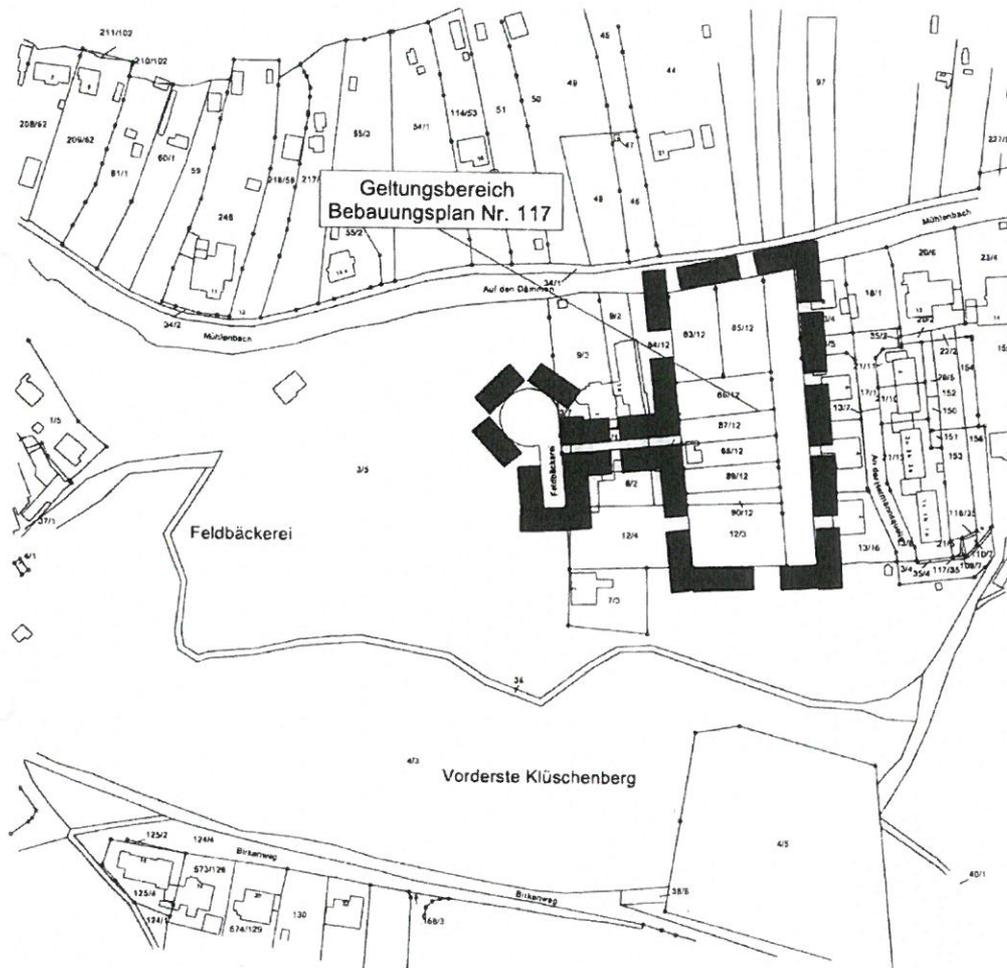
Planungsziele



1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 117 für das Gebiet südlich der Stadtstraße Auf den Dämmen, westlich des Baugebietes An der Hermannsquelle und östlich der Feldbäckerei aufzustellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem nachstehenden Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Mölln (unmaßstäblich)

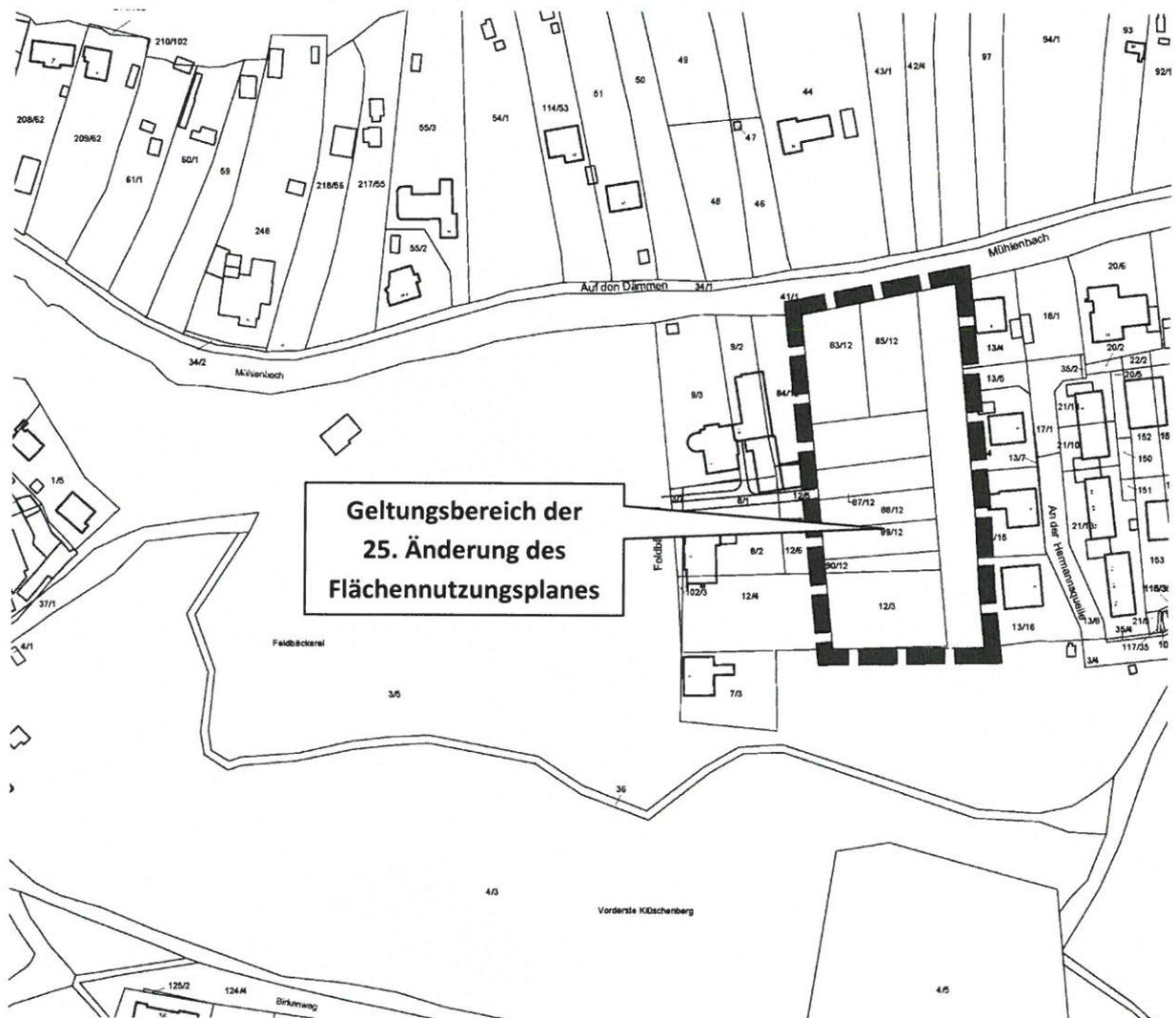
Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 0,65 ha, der westliche Bereich des Bebauungsplanes befindet sich in privater Hand, der östliche Bereich mit einer Größe von ca. 0,15 ha ist Eigentum der Stadt Mölln, ist aber auf Dauer im Zusammenhang mit der Hausbebauung An der Hermannsquelle verpachtet, Pächter sind die Eigentümer der Wohngrundstücke.

Diese Fläche wird bereits als Wohngebiet genutzt.



Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Grünfläche als Parkanlage aus. Die im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 117 vorgesehenen Festsetzungen weichen von denen des Flächennutzungsplanes ab. Es wird daher im Parallelverfahren die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln aufgestellt. Die Fläche soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nachstehenden Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan: Geltungsbereich 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (unmaßstäblich)



2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich wird im Norden durch den Mühlenbach und der nördlich daran anschließenden Stadtstraße Auf den Dämmen begrenzt. An der Ostseite des Plangeltungsbereiches befindet sich das Wohngebiet An der Hermannsquelle. Südlich der des Flurstückes 12/3 ist die Waldgrenze.

Westlich des Plangeltungsbereiches ist ein Wohngebiet, das mit 3 Wohnhäusern und einem kleinen Alten-Pflegeheim bebaut ist.



Luftbild Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 117 der Stadt Mölln

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Das Plangebiet selbst ist derzeit nicht bebaut. zirka 80% der Fläche, die im westlichen Bereich des Plangeltungsbereiches liegen, werden als intensiv gepflegte Rasenfläche benutzt. Der östliche Bereich mit ca. 20% des Plangeltungsbereiches wird seit Jahren als Wohngebiet in Anspruch genommen.



Ziel der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) und das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) zur Errichtung von 3 Wohnhäusern, die Anzahl der Wohnungen wird auf maximal 2 je Wohnhaus begrenzt.

4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird durchgeführt, um in der Stadt Mölln die Entwicklung innenstadtnahes Wohnen weiterhin zu ermöglichen, deshalb erhält der Änderungsbereich die Ausweisung Wohnbaufläche (W).

Für den Bebauungsplan Nr. 117 ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) vorgesehen.

Die Eigentumsverhältnisse sind geregelt. Die westliche Fläche des Plangeltungsbereiches (80% befinden sich in Privatbesitz), die östliche Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Stadt Mölln. Das Plankonzept für die gesamte Fläche ist der Anlage zu entnehmen.

Im westlichen Bereich des Plangebietes sind eingeschossige Einfamilienhäuser geplant.

Im östlichen Bereich sollen die Flächen der tatsächlichen Nutzung angepasst als reines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Dichte der geplanten Bebauung soll dabei unter Wahrung entsprechender, naturschutzrechtlich erforderlicher Abstände zu angrenzenden Biotopstrukturen mit einer derzeit geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 unterhalb der östlich des Gebietes sich befindlichen Wohnbebauung liegen. Die Höhe der baulichen Anlagen soll dieser mit 8.5m entsprechend angepasst sein.

Der Waldabstand wird beachtet, er beträgt im Einvernehmen mit der unteren Forstbehörde 20,00m.

Die nördliche Begrenzung der baulichen Anlagen liegt ca. 20m vom Uferrand des Mühlenbaches entfernt.

Ebenfalls ist vorgesehen, dass die auf dem Grundstück befindliche, alleinstehende Eiche erhalten bleibt, eine Standsicherheitsüberprüfung wird vorgenommen.

Die geplanten Grundstücke erhalten eine Größe von ca. 1.440m², ca. 1000m² und ca. 1400m².



4.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird unter Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und einer Baulast über das derzeit als Alten- und Pflegeheim genutzte, westlich an den Geltungsbereich angrenzende Grundstück, durch die Wegeverbindung Feldbäckerei ermöglicht.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Es ist hier mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die vermieden und durch Ersatzmaßnahmen vollkommen kompensiert werden soll.

Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung auf der Bebauungsplanebene ermittelt.

6 ARTENSCHUTZ

Für den gesamten Plangeltungsbereich wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Weitere Ermittlungen von Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die zu überplanende Fläche liegt zwischen zwei sehr ruhig gelegenen Wohngebieten, durch die drei zusätzlichen Gebäude wird kein wesentlicher weiterer Lärm verursacht.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Oberflächenentwässerung der befestigten Flächen soll über ein offenes Entwässerungssystem in Form von Mulden mit einer Breiten von ca. 2m erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen wird ebenfalls offen zur Versickerung gebracht. Überschüssiges Wasser wird, so wie vorhanden, in das Gewässer Mühlenbach fließen. Eine direkte



Einleitung in den Mühlenbach ist bisher nicht vorgesehen. Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse werden beantragt.

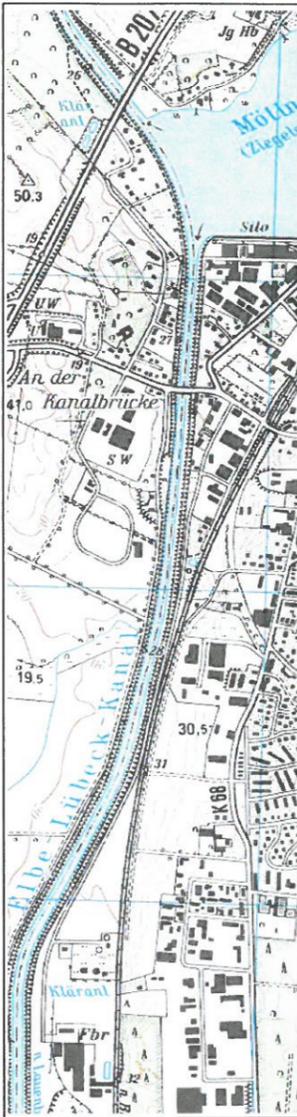
Sämtliche Fern- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, sie liegen an der Einfahrt der neu gebildeten Grundstücke, dabei handelt es sich um die: Wasser- Abwasser- Strom- und Gasleitungen.

ANLAGE

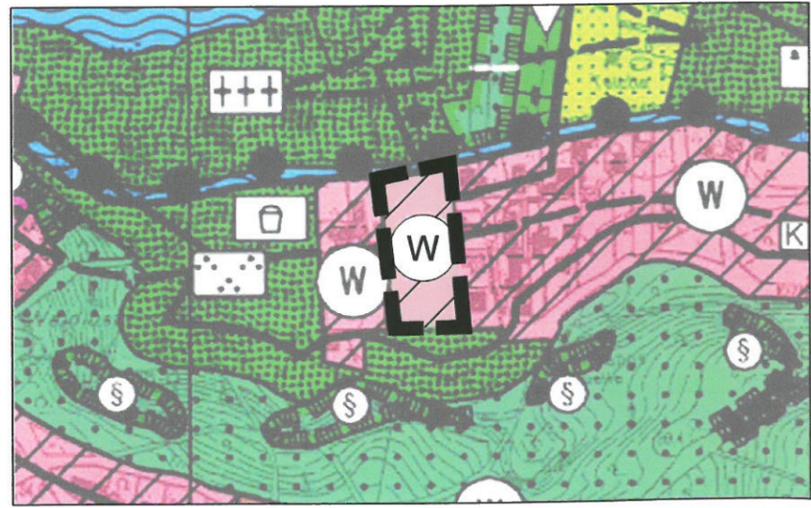
Eine städtebauliche Skizze des Bebauungsplanes Nr. 117 mit der Darstellung der 25 Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet südlich der Stadtstraße Auf den Dämmen, südlich des Mühlengrabens, westlich des Wohngebietes An der Hermannsquelle und östlich der Feldbäckerei – Planungskonzept im Maßstab 1:1000 / 1:5000 vom Oktober 2017.



Übersichtskarte 1:2500



25. Änderung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan
25. Änderung

südlich /
Hermansquelle