

# STADT MÖLLN

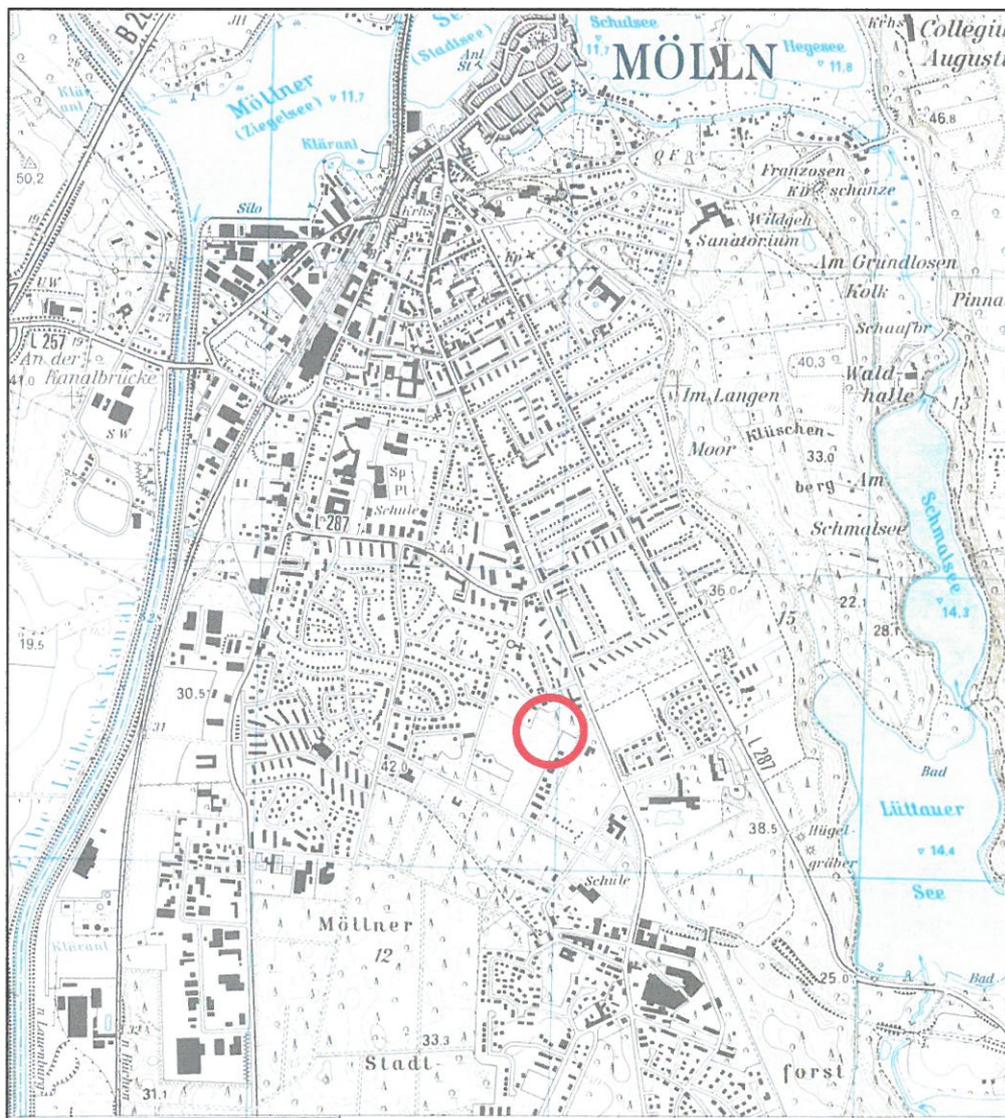
Kreis Herzogtum Lauenburg

## 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

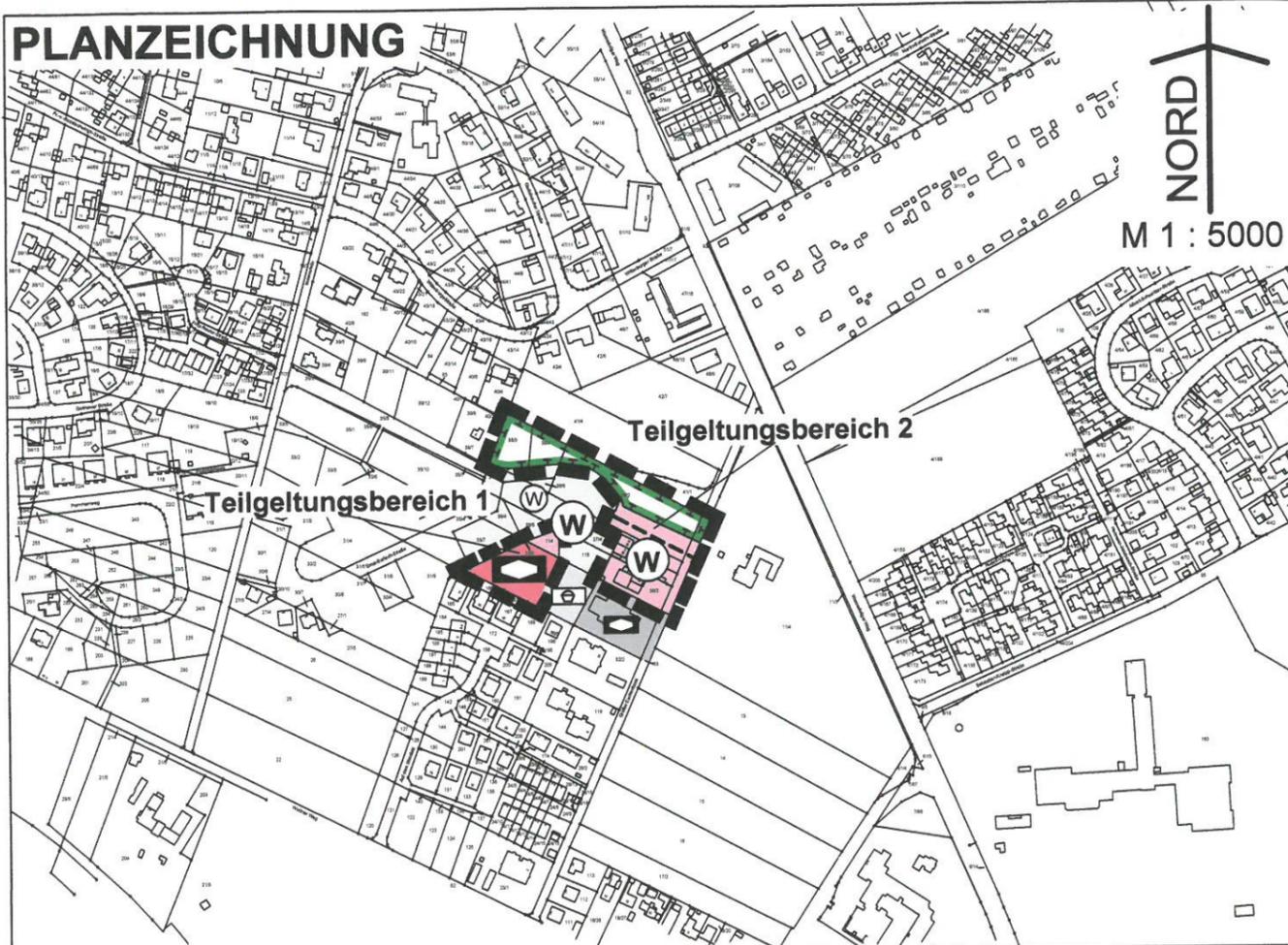
für das Gebiet  
westlich der Straße Großer Eschenhorst

für Teilgeltungsbereich 1 nördlich der Wohnbebauung  
an der Straße Auf dem Steinfeld

für Teilgeltungsbereich 2 nördlich der Kindertagesstätte  
an der Straße Großer Eschenhorst



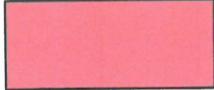
# PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548).  
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

### DARSTELLUNGEN

-  Grenze des Plangeltungsraumes
-  Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO)
-  Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 (2) Nr. 2a BauGB)
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Nachrichtliche Übernahmen

-  Waldabstand (§ 24 (1) LWaldG - 30 m -

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am .....
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 22. Änderung des F-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www. .... de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet gestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Der Bürgermeister hat die Übereinstimmung der dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein zur Genehmigung zugeleiteten Fassung der Änderung des F-Planes einschließlich Planzeichnung mit der durch die planende Gemeinde beschlossenen Fassung durch seine oder ihre Unterschrift bestätigt.
10. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die 22. Änderung des F-Planes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
11. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.
12. Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des F-Planes sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei denen der Plan mit der Begründung und zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die Änderung des F-Planes wurde mithin am ..... wirksam.

Mölln, den .....

Siegel

.....  
 Bürgermeister

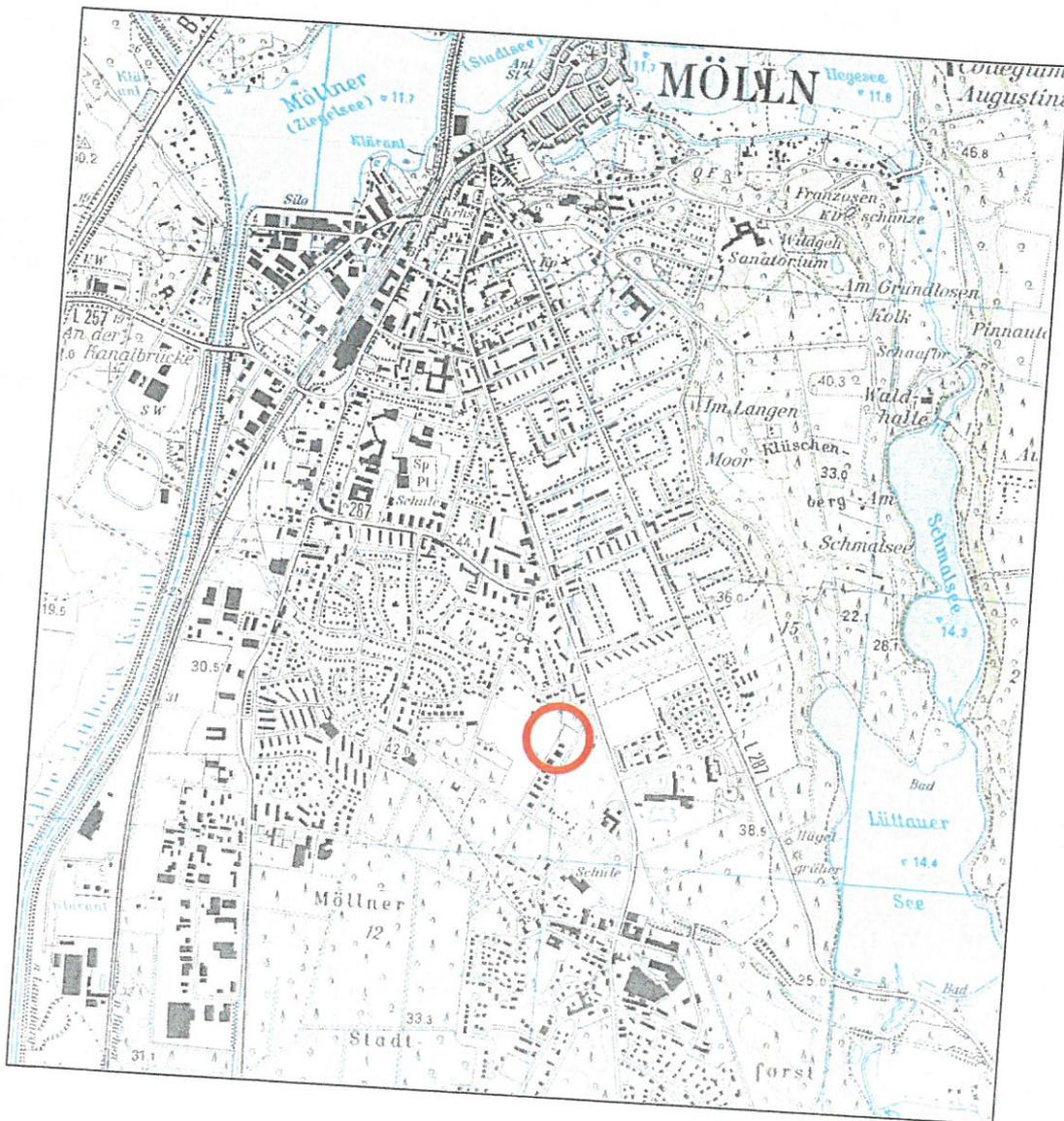


## 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

für das Gebiet  
westlich der Straße Großer Eschenhorst

für Teilgeltungsbereich 1 nördlich der Wohnbebauung an der Straße Auf dem Steinfeld

für Teilgeltungsbereich 2 nördlich der Kindertagesstätte an der Straße Großer Eschenhorst



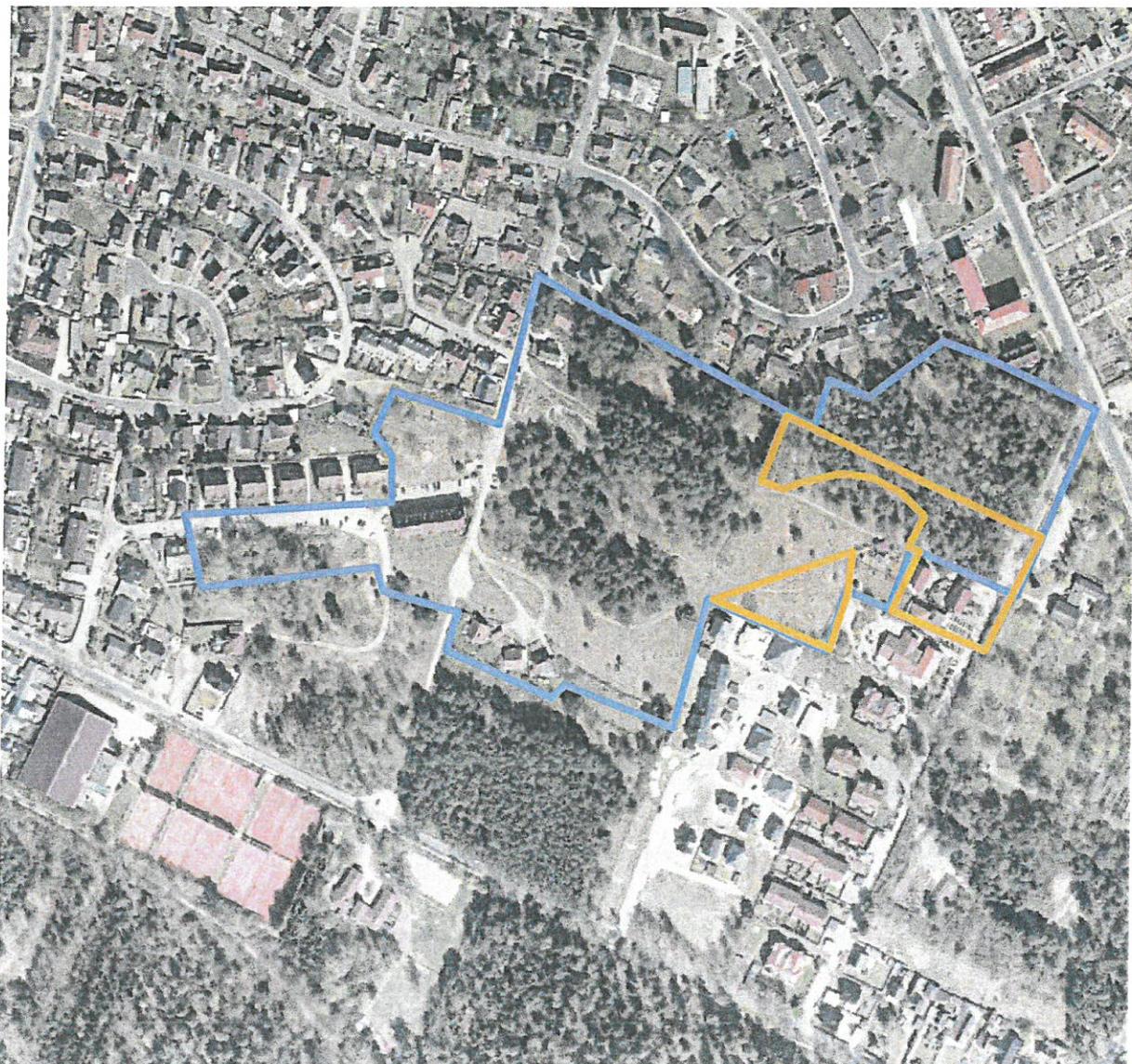
Planungsziele

Um im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 dem Entwicklungsgebot weiterhin Folge leisten zu können, müssen die den Geltungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung umfassenden Darstellungen entsprechend geändert werden.

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Teilgeltungsbereich 1 ist im Westen und Norden durch Wiesenflächen begrenzt (siehe Luftbild). In östliche und südliche Richtung schließen Wohnbauflächen an. Die Fläche selbst stellt sich als Wiese dar.

Teilgeltungsbereich 2 ist im Westen und Norden durch Waldflächen begrenzt. Im östlichen Bereich endet er mit der Straße Großer Eschenhorst. In südliche Richtung schließen Wohnbaugrundstücke sowie durch Wald und Wiesen geprägte Flächen an. Der überwiegende Teil des Bereiches ist durch Wald gekennzeichnet, im südlichen Teil befindet sich eine Wohnbebauung.



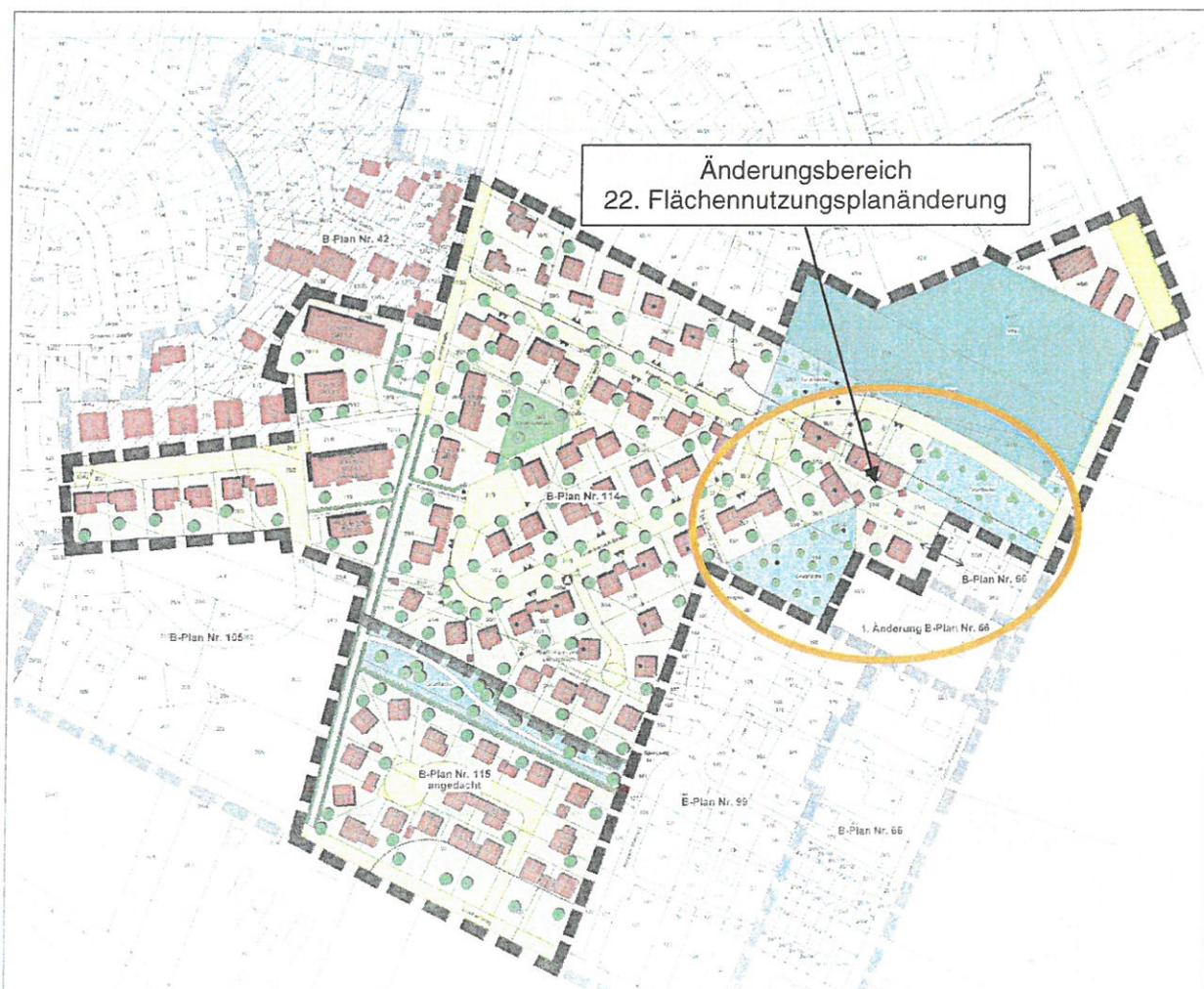
Luftbild Geltungsbereich 22. Änderung des Flächennutzungsplanes (orange Linie) sowie Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 114 (blaue Linie) der Stadt Mölln

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.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 einschließlich der dafür erforderlichen 22. Flächennutzungsplanänderung ist daher die Ausweisung eines Wohngebietes einschließlich der dafür erforderlichen Verkehrsflächen.

## 4 PLANUNGSINHALT

Die Änderungen ergeben sich auf der Grundlage der Konzeption für das gesamte Gebiet „Immenstelle“ (siehe Städtebauliche Entwicklung „Immenstelle“ Planungskonzept) und dem daraus entwickelten Entwurf im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 114 der Stadt Mölln.



Städtebauliche Entwicklung „Immenstelle“ Planungskonzept (unmaßstäblich)



Der Straßenverlauf wurde gegenüber der Konzeption in diesem Bereich in Verbindung mit der sich ebenfalls in Erarbeitung befindlichen Straßenausbauplanung noch ein wenig verändert. Die sich hinter dem derzeitigen Kindergarten am Großen Eschenhorst befindliche Fläche im Plangebiet soll zum Großteil einer Nutzung durch den Kindergarten vorgehalten werden, ein kleiner Teil soll der Wohnnutzung dienen. Hinzu tritt ein sich außerhalb des v. g. Bebauungsplangebietes liegender Bereich (südlicher Teil von Teilgeltungsbereich 2), der in diesem Rahmen gleich seiner tatsächlichen Nutzung angepasst werden kann.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (siehe Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit Grenzdarstellungen von Teilgeltungsbereich 1 und 2 Plangeltungsbereich der 22. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Mölln) weist Teilgeltungsbereich 1 im westlichen Teil als Wohnbaufläche und im östlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz aus. Teilgeltungsbereich 2 ist im westlichen Bereich als Wohnbaufläche und im östlichen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Der südliche Abschnitt ist zum Teil als Wohnbaufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz und als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen gekennzeichnet.

## **5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

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.

Im Geltungsbereich des sich u. a. aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entwickelnden Bebauungsplanes Nr. 114 sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Der erforderlich werdende Kompensationsbedarf wird im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung ermittelt.

## **6 ARTENSCHUTZ**

Im Rahmen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 114 wird für den gesamten Geltungsbereich des v. g. Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG auf der Grundlage einer gutachterlich erstellten faunistischen Potenzialanalyse durchgeführt.

## **7 WALD**

Der Bereich östlich der Straße Immenstelle ist zu einem großen Teil durch entsprechende Waldflächen geprägt.



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 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.

## 9 ERSCHLIEßUNG, 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. Gemäß einer bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 durchgeführten Baugrunduntersuchung 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 DGWV – 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.

## ANLAGE

- 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln für das Gebiet westlich der Straße Großer Eschenhorst für Teilgeltungsbereich 1 nördlich der Wohnbebauung an der Straße Auf dem Steinfeld und für Teilgeltungsbereich 2 nördlich der Kindertagesstätte an der Straße Großer Eschenhorst - Planzeichnung