

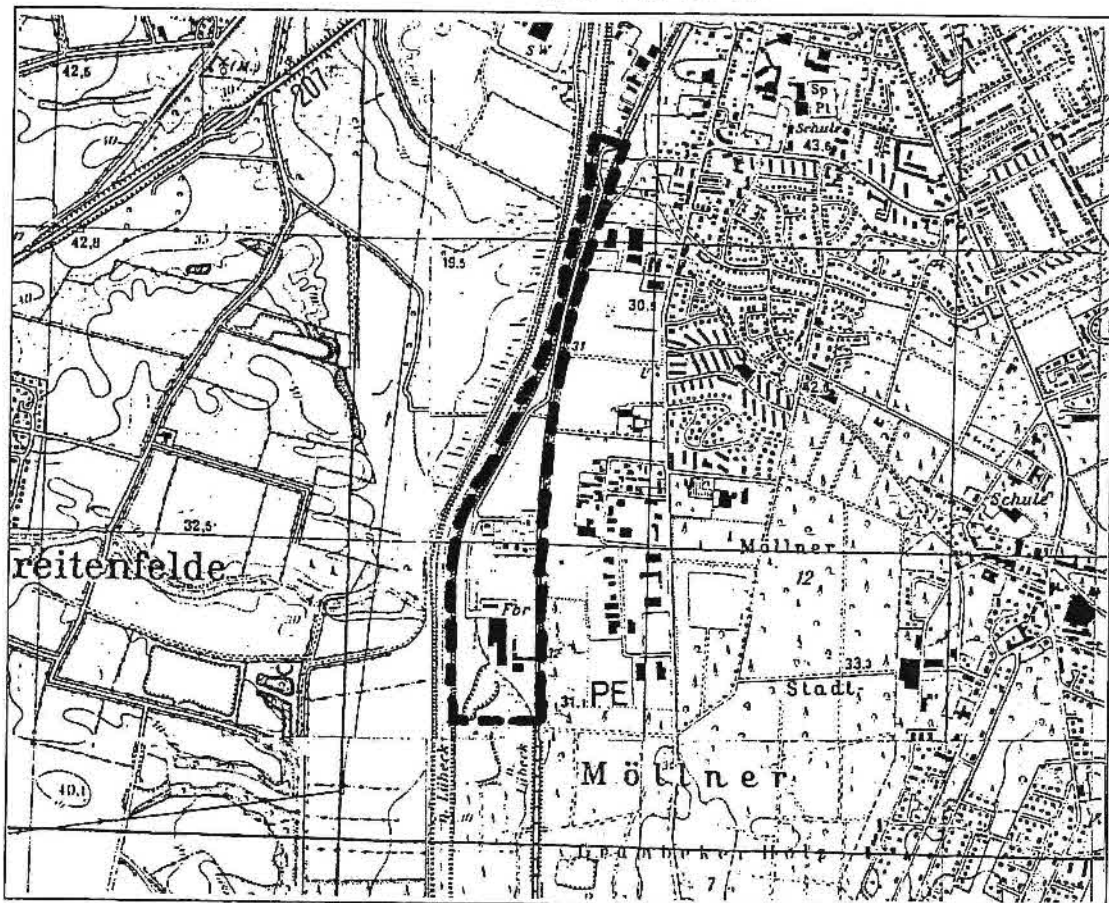
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 1

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der
S T A D T M Ö L L N

Kreis Herzogtum Lauenburg

Übersichtskarte 1 : 25000



Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1.000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41.3.1, der südlich der Landesstraße "Vorkamp" liegt; östlich des Elbe-Lübeck-Kanals sowie westlich der Bahntrasse Lüneburg - Lübeck wird ein Bebauungsplan (Nr. 41.5) aufgestellt zur Erschließung und zur Bebauung eines Industriegebietes. Gleichzeitig werden innerhalb des Plangeltungsbereiches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Vor dem Hintergrund der generellen Gewerbe- bzw. Industrieflächenknappheit im gesamten nördlichen Kreisgebiet und hier besonders in der Stadt Mölln, ist es dringend erforderlich, durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Flächen in der vorgesehenen Größenordnung vorzusehen.

Die Stadt Mölln, das Mittelzentrum des Nordkreises, ist Gewerbe- und Industrieschwerpunktort, Mölln ist aber auch ein im Kreis herausragender Fremdenverkehrs- und Kurort.

Die gewerbliche Entwicklung muß weiter vorangetrieben werden. Dieser Bebauungsplan dient dazu, vorhandenen Industriebetrieben die Möglichkeit zu geben, aus den engeren bebauten Bereichen stadtnaher Lagen umsiedeln zu können in den Plangeltungsbereich.

Der Plan dient aber auch der Neuansiedlung von Industriebetrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort, damit die noch vorhandenen Pendlerströme in Richtung der Zentren Hamburg und Lübeck reduziert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch eine vernünftige verkehrliche Anbindung vorhandener Betriebe und auch der Kläranlage Mölln möglich.

Die vorhandene Straße zu einem bestehenden Industriebetrieb entspricht nicht mehr den Anforderungen. Eine Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr ist auf der vorhandenen Straße nicht möglich, daher das Planungserfordernis.

Bei diesem Industriegebiet handelt es sich um das einzige Industriegebiet im Norden des Kreises, das zum größten Teil durch einen Flächennutzungsplan verbindlich ausgewiesen ist.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 3

Um eine vernünftige Ansiedlungspolitik betreiben zu können, muß in der vorgesehenen Größenordnung der Bebauungsplan aufgestellt und durchgeführt werden.

Ziel der Stadt Mölln ist es für junge Bürger durch die Ansiedlung von Industrie-Ausbildungsplätzen am Ort zuschaffen.

Eine verbesserte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt mit ausreichend qualifizierten Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten wird angestrebt.

Es stehen für Industriegebietsflächen ca. 15,3 ha zur Verfügung, die anderen 5,2 ha sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

3. ANSIEDLUNGSBESCHRÄNKUNGEN FÜR DAS INDUSTRIEGEBIET, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Aufgrund des städtebaulichen und auch des landschaftlichen Umfeldes wird die Stellung der baulichen Anlagen im Text Teil B des Bebauungsplanes so festgesetzt, daß alle Gebäude, die auf den Industrieflächen errichtet werden, mit ihrer Längsseite in Ost-West-Richtung liegen.

Eine Beschränkung der Betriebszweige bei den anzusiedelnden Firmen wird nicht vorgenommen, da es sich bei der Ausweisung um ein Industriegebiet handelt, der § 9 BauNVO regelt die zulässigen Vorhaben.

Da die Stadt Mölln Eigentümerin der Flächen ist, wird sie darauf achten, daß die Flächen nur Firmen zur Verfügung gestellt werden, die in Einklang zu bringen sind mit der Fremdenverkehrs- und Kurortfunktion der Stadt Mölln.

4. VERKEHRSANBINDUNG

Das Gebiet wird erschlossen über eine Straße, die parallel zum Elbe-Lübeck-Kanal verläuft. Diese Erschließungsstraße mündet in die Landesstraße Nr. 257 ein ("Vorkamp"). Nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft diese Straße innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41.3.1 der Stadt Mölln.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 4

5. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. § 45 ff. BauGB vorgesehen.

Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

**6. LANDSCHAFTSPLAN FÜR EINEN TEILBEREICH DER STADT MÖLLN
(GEWERBE-/INDUSTRIEGEBIET)**

Die Stadt Mölln hat einen Teillandschaftsplan aufgestellt. Diesem wurde nach Beschluß durch die Stadtvertretung Mölln vom Minister für Natur, Umwelt, Landschaft und Landesentwicklung mit Erlaß vom 06. 01. 1992 mit Änderungen zugestimmt. Die Änderungsbemerkungen des vorgenannten Erlasses werden bei der Aufstellung des Grünordnungsplanes berücksichtigt.

7. LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET

Ein Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41.5 liegt im geplanten Landschaftsschutzgebiet "Naturpark Lauenburgische Seen", das durch die Kreisverordnung vom 14.11.1996 einstweilig sichergestellt ist.

8. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt.

9. ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN

Am Elbe-Lübeck-Kanal ist ein Erholungsschutzstreifen ausgewiesen. Nach Aussage des § 11 LNatSchG dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich verändert werden.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der **Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 5

10. ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Abwasser des Industriegebietes soll über vorhandene Leitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

11. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Stadtwerke Mölln.

12. REGENWASSER

Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird mittels Betonrohrleitungen und entsprechender Behandlung dem Vorfluter Elbe-Lübeck-Kanal zugeführt. Sowohl entsprechende Rückhalte- als auch Reinigungseinrichtungen sind vorgesehen.

Um die ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebietes sicherzustellen, ist es erforderlich im Norden, sowie südlich der Kläranlage je ein Rückhaltebecken anzulegen.

Das Regenwasserrückhaltebecken bzw. -Auffangbecken im südlichen Plangeltungsbereich auf dem Flurstück 14/49 besteht bereits und soll so wie es vorhanden ist, ohne irgendwelche Veränderungen weiter genutzt werden.

Das Regenwasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken verbleiben und über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser zugeführt werden.

Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagwassers (Dachflächen und Straßenwasser) sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnis-anträge zu stellen.

13. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschließbaren Gefäßen und wird gemäß Satzung der Abfallwirtschaftsgesellschaft Herzogtum Lauenburg mbH geregelt abgefahren.

Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 6

14. WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE

Aufgrund der örtlichen Geologie (hohe Wasserleitfähigkeit) sind besondere Anforderungen bezüglich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen an die zukünftigen Gewerbebetriebe zu stellen. Sämtliche Bauanträge sind daher der Wasserwirtschaftsabteilung des Kreisumweltamtes zur Stellungnahme vorzulegen.

15. LÖSCHWASSER

Für das Industriegebiet ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Löschwasser aus dem Elbe-Lübeck-Kanal zu entnehmen.

16. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Innerhalb des Gebietes sind keinerlei passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der im Osten verlaufenden Bahntrasse erforderlich, da es sich innerhalb des Bebauungsplangebietes um ein Industriegebiet handelt und die DIN 18005 Grenzwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel vorschreibt, die oberhalb der Lärmimmissionen der Bahn liegen.

17. TRASSE FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Die Straßenprofile sind so gewählt worden, daß innerhalb dieser Straßen geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Zur Koordinierung des Fernmeldeausbaus ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen acht Monate vorher dem Fernmeldeamt Lübeck, Dienststelle PIL 555, 23546 Lübeck mitzuteilen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk der Schlesweg AG in Alt Mölln, Tel.04542/823-560 zu erfragen.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der **Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 7

18. TALRAUM STECKNITZ-DELVENAUTAL (Elbe-Lübeck-Kanal)

In der Karte der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (GeoschOb) in Schleswig-Holstein ist der Bereich des Industriegebietes als Schutzobjekt dargestellt.

Da es sich bei der ausgewiesenen Fläche (Industriegebiet) um die einzig mögliche im Planungsraum des Mittelzentrums Mölln handelt, wird diese wie vorgesehen bebaut. Innerhalb des Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes wird die geologisch-geomorphologische Form des Geländes berücksichtigt durch entsprechende Festsetzungen im Text Teil-B (Punkt 3. der Begründung).

19. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN GEM. DEN ANFORDERUNGEN DES LANDESNATURSCHUTZGESETZES

Zum Bebauungsplan Nr. 41.5 wird ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 41.5 übernommen.

19.1 GEPLANTE ENTWICKLUNG

Bauliche Entwicklung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Industriegebiet festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,7. Die Firsthöhe ist im Süden mit 15 m und im nördlichen Bereich mit 10 m festgesetzt.

Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird durch eine in Nord- Süd- Richtung verlaufende Straße erschlossen. Auf der Westseite der Straße verläuft ein Pflanzstreifen und parallel dazu ein Fußweg. Auf der Ostseite sind öffentliche Stellflächen angeordnet.

Darüber hinaus ist ein Teil des Gebietes über den Ausbau der vorhandenen Bahntrasse an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der **Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 8

Ver- und Entsorgung

Die bestehende Kläranlage mit einer z.Z. geplanten Erweiterung ist dargestellt.

Waldflächen

Die vorhandenen Waldflächen am Ostufer des Elbe-Lübeck-Kanals werden als Bestand festgesetzt.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die außerhalb der Industrie-, Straßen-, Entsorgungs- und Waldflächen gelegenen Bereiche sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Anpflanzgebote

An der Ostseite des B- Plan- Gebietes sowie im Bereich der Kläranlage werden Flächen mit Bindung für die Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Im Bereich des Straßenraumes sowie zwischen den einzelnen Grundstücken sind Einzelbaumanpflanzungen festgesetzt.

19.2 EINGRIFFSFOLGEN/VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Stadt Mölln hat sich im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Landschaftsplans für einen Teilbereich der Stadt Mölln (Gebiet zwischen Elbe-Lübeck-Kanal, Grambeker Weg, Vorkamp und Stadtwald) grundsätzlich entschieden, große Flächen im Gebiet des Bebauungsplans Mölln 41.5 als GI- Flächen auszuweisen.

Daher sind grundsätzliche Vermeidungen von Eingriffen (z.B. Ausweisungen von GI-Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet) nicht möglich.

Teile der Eingriffsfläche sind gemäß Runderlaß als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (gemäß § 15a LNatSchG geschützte Biotope und Waldflächen) einzustufen.

Der o.g. Runderlaß führt aus:"Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope und Umwandlungen von Wald sind grundsätzlich verboten. Ausnahmen von diesem Verbot bedürfen einer Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde und /oder Forstbehörde. Überplanungen solcher Bereiche sind daher nur mit ausdrücklicher Zustimmung der zuständigen Behörden möglich. Zustimmungen können nur für ganz besonders gelagerte Einzelfälle in Frage kommen.

Eine Zustimmung kann jedoch nur dann gegeben werden, wenn entweder im Bebauungsplan oder aber- wenn dies im gesamten

Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 9

Gemeindegebiet nicht möglich ist- vorab mit der planenden Gemeinde eine abschließende Regelung über den nicht im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsanteil getroffen worden ist..."

Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:

Naturschutzfläche	Schutz / Erhalt gem. LNatSchG	Abwägung und Entscheidung durch die Stadt Mölln
Borstgrasrasen	§ 15 a (1) 9	Da ein Teil der Flächen, auf denen durch die Aufstellung des B-Plans neue Gewerbeflächen verbreitet werden sollen, den Schutzvorbehalten unterliegen, sieht sich die Stadt Mölln nicht in der Lage, Eingriffe zu vermeiden und zu minimieren. In Abwägung der Belange bleibt es Ziel der Stadt Mölln, erforderliche Industrie- und Gewerbeflächen auszuweisen.
Sonstige Sukzessionsflächen	§ 15 a (1) 10	
Biotopverbund	§ 15 (1) 4	
Wald	§ 10 (2)	
Erholungsschutzstreifen	§ 11 (1)	
		Der Erholungsschutzstreifen wird gegenüber älteren Planungen soweit wie möglich berücksichtigt. In einem Bereich ist dies nicht möglich wegen der räumlichen Enge zwischen Kanal und Eisenbahnlinie.

Gemäß den Aussagen des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes hat der Verursacher von Eingriffen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildessogering wie möglich zuhalten.

Die im nachfolgend beschriebenen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter sind zu erwarten und können durch die jeweils anschließend benannten Maßnahmen vermieden bzw. minimiert werden.

Boden

*Eingriffssituation/-folgen:

- Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es auf den betroffenen Flächen zu weitaus intensiven Bodenverdichtungen als bisher und zu entsprechend ungünstigeren Einflüssen auf den Wasser- und Lufthaushalt und Bodenorganismen. Die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens in den betroffenen Bereichen wird damit erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört.
- von den Bauflächen wird der Oberboden abgetagen. Hierdurch ist die Zerstörung des Bodengefüges und von Bodenorganismen, eine Verschlechterung seines Wasser- und Lufthaushaltes und damit eine deutliche Minderung der Bodenfunktion zu erwarten.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 10

- Durch Bodenauf- und -abtrag kann es zu Veränderungen des Reliefs kommen.
- Ein mögliches Austreten und Eindringen von Kraftstoffen, Ölen im Bereich der Straßen und Verkehrsflächen sowie der Umgang mit diversen Chemikalien im Außenbereich kann zu Verunreinigungen des Bodens führen.
- *Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:
 - Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das notwendige Minimum
 - Verwendung versickerungsfreundlicher Materialien (z.B. Pflaster) für Zuwegungen und Stellplätze.
 - Schonender Umgang mit Oberboden durch
 - den Einsatz von Baufahrzeugen mit geringem Bodendruck
 - möglichst geringes Befahren
 - sachgerechtes Abräumen, Lagern und Weiterverwenden
 - Vor Beginn jeglicher Bautätigkeit wird der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abgeschoben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muß, seitlich auf Mieten gesetzt.
 - Anwendungsverbot für Biozide, mineralische Dünger, Streusalz etc.

Wasser

- *Eingriffssituation/-folgen:
 - Aufgrund der Flächenversiegelung kommt es zu einem weitaus höheren und rascheren Abfluß von Oberflächenwasser als bisher. Damit zusammenhängend ist auch eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate verbunden.
 - Beeinträchtigung der Grundwasserqualität bedingt durch
 - Verlust der Bodenfilterkapazität (Flächenversiegelung)
 - potentiell vermehrtes Austreten und Eindringen von Kraftstoffen, Ölen auf Straßen- und Parkflächen ins Erdreich,
 - potentiell vermehrten Umgang mit diversen Chemikalien im Außenbereich und damit verbunden eine latente Gefährdung, daß diese Stoffe verwendungsbedingt oder durch unsachgemäße Handhabung in das Erdreich gelangen.
- *Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:
 - Festsetzungen für den Umfang und die Art der Flächenversiegelung auf den Grundstücken.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 11

- Anwendungsverbot für Biozide, mineralische Dünger, Streusalz etc.
- Abführen des gering verschmutzten Oberflächenwassers (anfallendes Regenwasser von Dächern und anderen befestigten Flächen mit Ausnahme der Erschließungsstraße und intensiv genutzten Fahr- und Betriebsflächen) durch Versickerung auf den Grundstücksflächen, sofern dieses wegen der anstehenden Böden möglich ist.
- Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser und zur Erhöhung der Verdunstungsrate sind auf den Dächern mit Neigung < 15° Dachbegrünungen durchzuführen.
- Vermeidung/ Reduzierung von Grundwasserabsenkung durch Verzicht auf Unterkellerung in Bereichen mit hoch anstehendem Grundwasser.

Klima

* Eingriffssituation/-folgen:

- Durch die Bebauung und die Herstellung versiegelter Flächen verändert sich das Geländeklima des Gebietes (z.B. Verminderung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).
- Klimatisch wirksame Strukturen (insbesondere Waldgebiete) werden infolge der Bauvorhaben in ihrer Funktion (Kaltluftentstehung u.a.) gemindert.
- Im Bearbeitungsgebiet ist mit einer erhöhten Abgas-, Staub-, und Lärmentwicklung durch den Anlieger-, sowie durch Anliefer- und Kundenverkehr in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung zu rechnen.
- In den angrenzenden Waldflächen, die von Erholungssuchenden genutzt werden, ist von zusätzlichen Immissionen (Stäube, Gerüche, Lärm) von den gewerblich genutzten Flächen auszugehen, wodurch die Erholungsfunktion eingeschränkt wird.

* Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

- Durch eine intensive Begrünung, den Erhalt und die Pflege vorhandener Gehölze ist eine reduzierte Erwärmung der Luftfeuchte durch die Evapotranspiration der Pflanzen zu erreichen.
- Erhalt und Förderung von ständig wirksamen Verdunstungsflächen durch
 - Dach- und Fassadenbegrünung,
 - die Verringerung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum,
 - intensive Durchgrünung der nicht überbauten Bereiche

Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 12

- Durch Lärm oder sonstige Immissionen den Naturgenuß der Erholungssuchenden in den angrenzenden Waldflächen störende Betriebe sollen nicht im südlichen Bereich des Industriegebietes angesiedelt werden.
- Durch eine intensive Begrünung des Straßenraumes können Abgase und Staub während der Vegetationsperiode in größerem Umfang gebunden werden.

Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzenarten

*Eingriffssituation/-folgen:

- Durch Flächenversiegelung und Überbauung entsteht ein völliger oder weitgehender Verlust an wertvollen Lebensräumen/Standorten (gem. § 15a LNatSchG geschützte Biotope) für heimische Tier- und Pflanzenarten,
- Borstgrasrasen, § 15a(1)9
- sonstige Sukzessionsflächen, § 15a(1)
- Darüber hinaus werden auch Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zerstört. Inwieweit durch die geplante Entwicklung gefährdete Tierarten verdrängt bzw. vernichtet werden, kann wegen fehlender Datenbasis nicht prognostiziert werden. Aufgrund der Vegetationszusammensetzung kann das Vorkommen von Tierarten der Roten Listen nicht ausgeschlossen werden.
- Durch die Bebauung/gewerblich-industrielle Entwicklung wird die Bedeutung des Gebietes für den Biotopverbund stark beeinträchtigt.
- Durch ein dichtes Heranrücken der baulichen Anlagen an Waldbereiche ist deren Lebensraumqualität insbesondere für störepfindliche Tierarten stark eingeschränkt.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

- Der Erhalt von Wald außerhalb der Eingriffsfläche ist im B- Plan festzusetzen.
- Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz von Gehölzen während der Bautätigkeiten (v.a. im Bereich erhaltenswerter Einzelbäume).
- Anlage vielfältiger Vegetationsstrukturen unter weitgehender Verwendung heimischer Arten.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und mineralischen Düngern.
- Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das absolut notwendige Minimum.
- Dach- und Fassadenbegrünungen erhöhen die ökologische Qualität der bebauten Bereiche.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 13

Landschafts- und Ortsbild/ Erholungsfunktion

*Eingriffssituation/-folgen:

- Die industrielle Entwicklung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und damit der Erholungsfunktion des engeren und weiteren Landschaftsraumes. Aufgrund der exponierten Lage des Gebietes bzw. der daraus resultierenden weiträumigen Einsehbarkeit wird auch die Landschaftsbild- und damit die Erholungsqualität des auf der Westseite des Kanals gelegenen überörtlichen Wanderweges (Alte Salzstraße bzw. deren Fortführung) beeinträchtigt.
- Der derzeit naturnahe Eindruck (große Ruderal- und Waldflächen) wird durch die geplante Nutzung größtenteils überprägt werden, so daß es zu einer weitgehenden Neugestaltung des Landschaftsbildes hin zu einem industriell- gewerblich geprägten Orts- und Landschaftsbild kommt.
- Die Funktion des engeren und auch weiteren Raumes für die Erholung wird durch das vorgesehene Gewerbegebiet beeinträchtigt.

*Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs:

- Freihalten des Erholungsschutzstreifens am Kanal gemäß § 11(1) LNatSchG und Sicherung der hier vorhandenen Vegetationsstrukturen (insbesondere der Waldflächen und der gemäß § 15a LNatSchG geschützten Biotope).
- Reklame- und Werbeschilder und -einrichtungen, die nicht direkt auf den Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind, sind unzulässig.
Reklame- und Werbeschilder und -einrichtungen, die über eine Höhe von 5 m hinausragen, sollen nicht ermöglicht werden.
- Die Farbgebung der geplanten Baukörper soll so gehalten sein, daß sie sich in den Raumabschnitt möglichst weit einordnen. Reflektierende Flächen sowie ungebrochene und leuchtende Farben sind zu vermeiden.
- Fassaden- und Dachbegrünungen dienen der gestalterischen Aufwertung und verhindern eine potentielle Gleichförmigkeit.
- Die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb der gewerblichen Flächen sind, soweit dies mit dem Betriebsablauf vereinbar ist, als gliedernde Elemente zu erhalten.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude soll max.15 m (etwa Baumhöhe) betragen, damit eine Eingrünung der Baukörper durch Gehölze gewährleistet werden kann.

Nicht alle genannten Hinweise zur Vermeidung und Minimierung

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 14

lassen sich rechtswirksam in den Bebauungsplan festsetzen. Die Stadt Mölln hat über die festsetzbaren Möglichkeiten beraten.

Im großen Umfang sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild übernommen. Wenige nachfolgend genannte Aspekte werden nicht als Festsetzungen übernommen:

- Dachbegrünung (Flachdächer und Dächer mit Neigungen $< 15^\circ$) = Eine Dachbegrünung wird im Bebauungsplan ermöglicht.
- Bei der Maßnahme intensiver Bepflanzungen auf den Randstreifen der Grundstücke (Breite mind. 10 m) ist die Stadt Mölln der Auffassung, daß die vorgeschlagene Eingrünung nach Westen zur Erschließungsstraße hin nicht erforderlich ist, da zwischen Erschließungsstraße und Kanal ein breiter Gehölzstreifen existiert, der die baulichen Anlagen zur Landschaft jenseits des Kanals abtrennt.
- Verzicht auf ungegliederte Fassaden > 20 m Länge = Ohne Kenntnis der genauen baulichen Absichten kann eine derartige Festsetzung nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Der Vorschlag soll in die Begründung des Bebauungsplanes einfließen und wird den Nutzern der Grundstücke zur Beachtung empfohlen.

Die Stadt Mölln regt weitere Möglichkeiten an, die die Grundstückseigentümer zu berücksichtigen haben:

- Verzicht auf Verwendung von Bioziden, mineralischen Düngemitteln, Streusalzen usw..
- Extensive Pflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Extensive Pflege der Straßenseitenstreifen.
- Schonender Umgang mit Oberboden: u.a. geringstmögliches Befahren, sachgerechtes Abräumen, Lagern und Wiederverwenden.

19.3 ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt rd. 316.000 m².

Schutzgut Wasser

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ist Gemäß Runderlaß erreicht wenn:

- die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers,
- die ordnungsgemäße Beseitigung des normal und stark verschmutzten Niederschlagswassers (einschließlich naturnaher Gestaltung von Regenklärbecken bzw. Regenrückhaltebecken) sowie
- die Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser sichergestellt ist.

Schutzgut Boden

Nach Ermittlung einer anzurechnenden maximalen Versiegelung

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 15

von 88.056 m² (GI) + 13.100 m² (Straße) = 101.156 m² besteht somit ein Ausgleichsbedarf für den Faktor Boden von 30.346,8 m² (Verhältnis 1:0,3).

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Für die Eingriffe in die Arten- und Lebensgemeinschaften besteht ein Ausgleichsbedarf für den Faktor Tier- und Pflanzenwelt von 94.944 m² (= rd. 9,5 ha).

Eine Kompensation ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht möglich, da die verbleibenden Freiflächen bereits heute einen hohen Wert haben und somit durch Maßnahmen nicht bzw. nur in geringem Umfang aufgewertet werden können.

Darüber hinaus werden die zu erhaltenden Biotopstrukturen durch die angrenzenden, geplanten baulichen Nutzungen in ihrer Qualität beeinträchtigt.

Somit ist insgesamt die Bereitstellung von ca. 12,53 ha intensiv genutzten Flächen mit anschließender Umwandlung in ein naturnahes Biotop außerhalb des derzeitigen Geltungsbereiches des B-Planes für eine Kompensation der Beeinträchtigungen erforderlich.

Durch die zusätzlichen Regenrückhaltebecken ist ein weiterer Kompensationsbedarf erforderlich. Die technisch erforderliche Wasserfläche des nördlichen Beckens beträgt rd. 50 m², die des Beckens nahe der Kläranlage rd. 170 m².

Dargestellt im B-Plan sind die Flächengrößen von rd. 600 m². Diese Größen sind erforderlich, um die Becken möglichst landschaftsgerecht in die topographische Situation einzubinden.

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in den Boden durch die zu dichtenden Becken wird vorgeschlagen, eine 250 m² große intensiv genutzte Fläche aus dieser Nutzung zu entlassen und zu einem naturbetonten offenen bis halboffenen Biotop zu entwickeln, d.h. durch turnusmäßige Pflegegänge soll eine Verbuschung dieser Fläche vermieden werden.

*Externer Ausgleich:

Die Stadt Mölln hat zwischenzeitlich durch privatrechtliche Vereinbarungen Vorsorge getroffen, in der Gemeinde Grambek potentielle Ausgleichflächen zu erwerben. Diese Flächen sind vom Umweltministerium sowie vom Umweltamt des Kreises besichtigt und als geeignet beurteilt worden.

Das Flurstück 17/1 (Größe 22.812 m²) wird als Acker genutzt. Er war zum Zeitpunkt der Kartierung frisch mit Öl-Saat eingesät. Im Norden wird der Acker durch einen stark degenerierten Knick begrenzt. Ein Knickwall ist nicht vorhanden, die Gehölze sind lückig, Überhälter sind nicht ausgeprägt. Die Strauchschicht wird überwiegend aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus*

Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 16

monogyna) und Holunder (*Sambucus nigra*) gebildet. Östlich wird der Acker von einem grasreichen Feldrain begleitet, in dem ein Feldweg verläuft. An diesen schließt sich die Bahntrasse an. Der Feldrain wird von einer grasreichen Ruderalflur eingenommen, in die einzelne Sträucher wie Himbeere (*Rubus idaeus*) und Holunder (*Sambucus nigra*) eingestreut sind. Bestandprägende Arten sind:

Arrhenatherum elatius - Glatthafer
Artemisia vulgaris - Gemeiner Beifuß
Capsella bursa-pastoris - Gemeines Hirtentäschel
Dactylis glomerata - Knäuelgras

Zum Kanal hin wird der Acker durch eine Gras- und Krautflur sowie Gebüsch, das in einen Gehölzstreifen übergeht, begrenzt. Die Gras- und Krautflur wird geprägt durch:

Achillea millefolium - Gemeine Schafgarbe
Anthriscus sylvestris - Wiesen-Kerbel
Arrhenatherum elatius - Glatthafer
Dactylis glomerata - Knäuelgras
Holcus lanatus - Wolliges Honiggras
Taraxacum officinale - Löwenzahn
Urtica dioica - Große Brennnessel

Prägende Gehölze sind u. a.:

Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna agg. - Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche

Das Flurstück 55 (Größe 45.292 m²) wird als Acker genutzt. Im Norden und Süden grenzen Kiefernforste an den Acker. Im Westen begrenzt ein neu angelegter Knick und im Osten ein mit Trockenrasen und Heide bewachsener Falldrain die Fläche. Dahinter befindet sich ein Modellflugplatz.

Das Flurstück 31/2 (Größe 81.285 m², hiervon Ausgleichsbedarf: 57.496 m²) wird als Acker genutzt. Die Fläche wird zum Teil von Knicks eingefaßt. Ein neu angelegter Knick in Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze von Flurstück 55 teilt die Ackerflächen. Ebenfalls neu angelegt ist ein Knick auf der Grenze der Flurstücke 55 und 31/2.

Nach Süden begrenzt ein lückiger Knick mit degradiertem Wall die Ackerfläche. Ebenfalls lückig und zum Zeitpunkt der Aufnahme auf den Stock gesetzt ist der die Fläche nach Westen abgrenzende Knick, der bis zum neu angelegten Knick verläuft. Danach grenzt der Acker mit einem schmalen Gras- und Krautsaum an den dahinter verlaufenden Feldweg. Der bis an den Grambeker Weg reichende Abschnitt grenzt hier an den Radweg, an den sich ein relativ dichter Knick anschließt.

Im Norden wird der Acker auf dem Flurstück 37/2 weitergeführt. An dem dahinter liegenden Feldweg wurde ein Redder angelegt.

Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 17

Ein lückiger, durchwachsener Knick verläuft am östlichen Rand der Ackerfläche. Daran schließt sich ein Sandweg und ein Kiefernforst an.

Folgende Arten bilden u.a. die Knickgehölze:

Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna agg. - Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Quercus robur - Stieleiche
Rubus fruticosus agg. - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

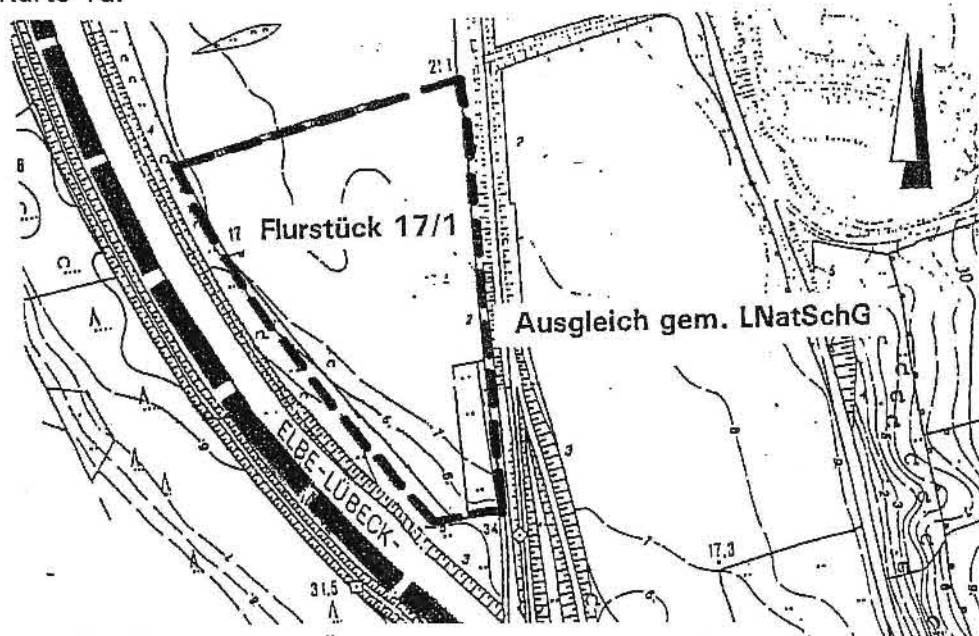
***Entwicklung der Ausgleichsflächen:**

Die Flächen werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung entnommen und der natürlichen Entwicklung überlassen. Pflegemaßnahmen beschränken sich auf das Freihalten der Fläche von Gehölzbewuchs. Eine Entwicklung zu Wald ist nicht als Ausgleich zu betrachten.

Die Pflege der nach § 15 LNatSchG geschützten Knicks ist entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen und fachlichen Erfordernisse weiterhin durchzuführen.

Die Umsetzung dieser Maßnahme wird, da diese außerhalb des B-Planes liegenden Flächen nicht planrechtlich als Ausgleichsflächen fixiert werden können, durch Aufkauf und Selbstverpflichtung durch die Stadt Mölln mit entsprechenden Einträgen in das Grundbuch sichergestellt.

Karte 1a:



*Lage der Flächen siehe Übersichtskarte auf Seite 20 dieser Begründung.

Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 18



*Lage der Flächen siehe Übersichtskarte auf Seite 20 dieser Begründung.

20. AUSGLEICHMAßNAHMEN GEM. DEN ANFORDERUNGEN DES LANDESWALDGESETZES

Anlaß:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Mölln Nr. 41.5 werden derzeitige Flächen für Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes rechtlich als Straßenflächen festgesetzt. Die Größe der in Anspruch zu nehmenden Fläche beträgt rd. 1.000 m². Sie ist waldrandartig mit strauchförmigen Gehölzen und jüngeren Bäumen bestockt. Seitens der zuständigen Forstdienststelle wurde eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in Aussicht

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der **Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg

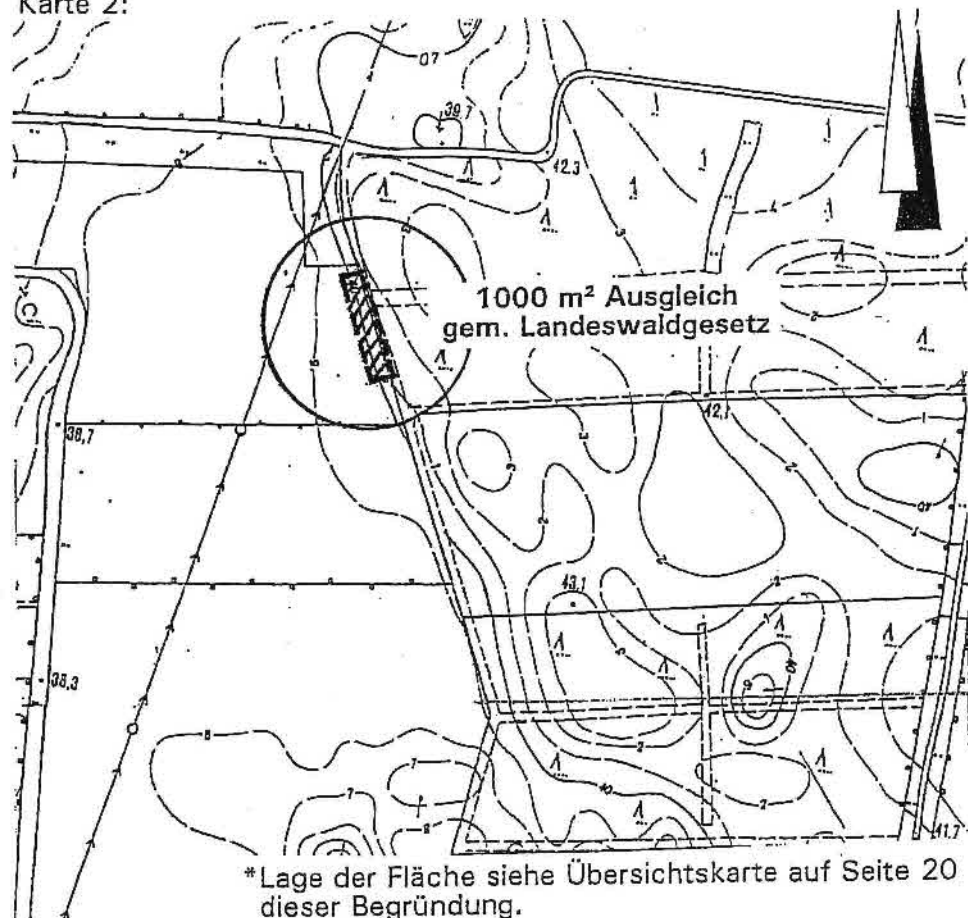
Seite 19

gestellt bei Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Flächenverhältnis von 1 : 1.

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Stadt Mölln stellt eine Fläche von 1.000 m² in der Gemeinde Grambek für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Es handelt sich um einen Teilbereich des Flurstückes 31/2 (siehe Karte 2).

Karte 2:



Diese Fläche wird z. Z. ackerbaulich bewirtschaftet und ist einem vorhandenen Wald vorgelagert.

Durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird der Waldrand mit einem Areal von rd. 70 x 14 m aufgewertet.

Folgende Arten werden verwendet:

Crataegus monogyna - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche

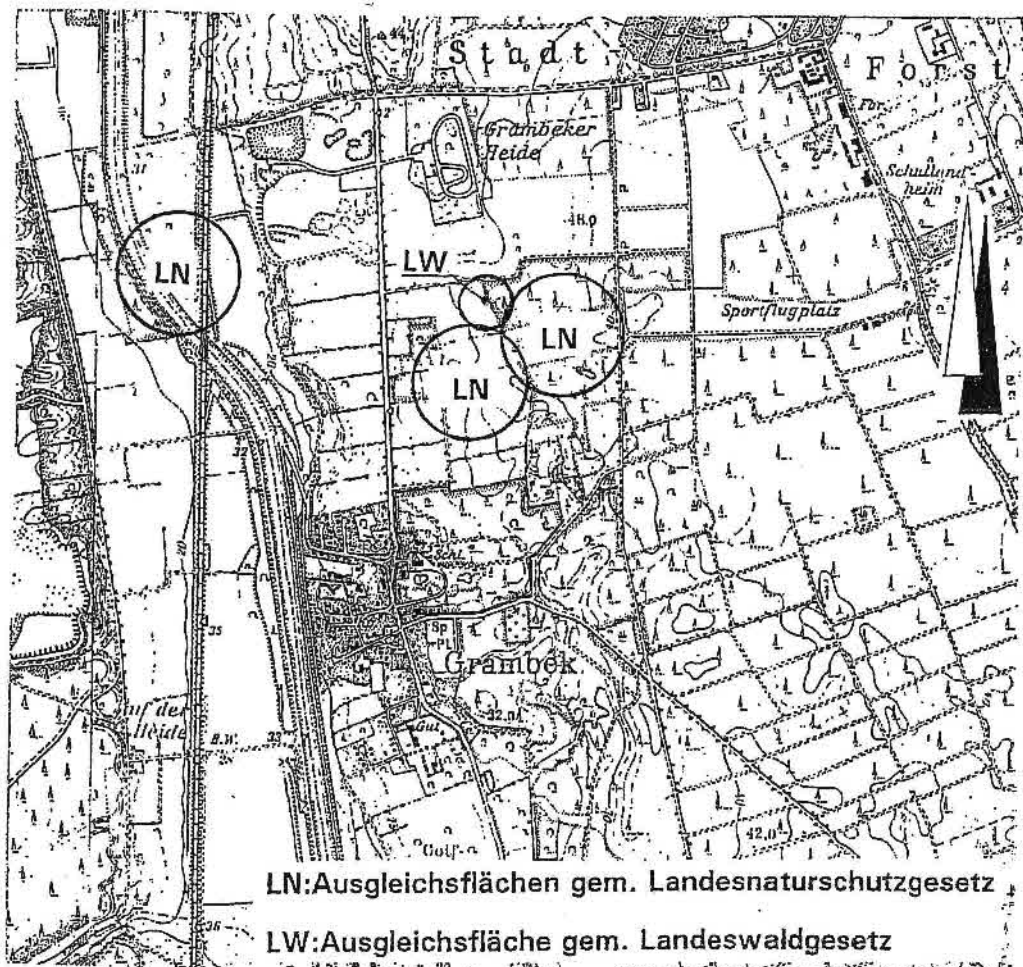
Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 20

Der Pflanzabstand in der Reihe und zwischen den Reihen beträgt 1 m. Alle Arten werden als leichte Sträucher bzw. leichte Heister in der Größe von 70 - 90 cm bzw. 100 - 150 cm zugepflanzt. Zum Schutz gegen Wildverbiß erfolgt bei Bedarf eine Einzäunung. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erstreckt sich über einen Zeitraum von 3 Jahren.

Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Mölln, im Dezember 1997

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln**
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 21

21. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung entstehen.

Die Kosten betragen für

Baustelleneinrichtung	DM	209.000,--
Straßenbau	DM	2.427.645,--
Regenwasserleitung	DM	864.570,--
Schmutzwasserleitung	DM	536.610,--
Straßenbeleuchtung	DM	205.918,--
Wasserversorgungsleitung	DM	379.440,--
Grünflächen	DM	490.158,--
Sonstiges	DM	386.659,--
	DM	<u>5.500.000,--</u>
15 % MWSt.	DM	<u>825.000,--</u>
Brutto Gesamtkosten	DM	6.325.000,--
Kosten für Ausgleichs- flächen in Grambek	DM	<u>252.000,--</u>
	DM	<u>6.577.000,--</u>

22. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

In einer gemeinsamen Untersuchung mit dem Kreis ist vor Ort festgestellt worden, daß keine Altlasten vorliegen.

Der Kreis hat mit Schreiben vom 09. 12. 1997 bestätigt, daß es keine Hinweise darauf gibt, daß der verfüllte Bereich der Sandgrube südlich der Fa. Höhns, Flurstücke 14/49 und 14/61, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen gemäß dem Altlastenerlaß verunreinigt ist.

Eine entsprechende Kennzeichnung ist daher entbehrlich.

Mölln, im Dezember 1997

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 41.5
der Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 22

23. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Aufgestellt
Mölln, im Dezember 1997


.....
Bürgermeisterin



Mölln, im Dezember 1997
