

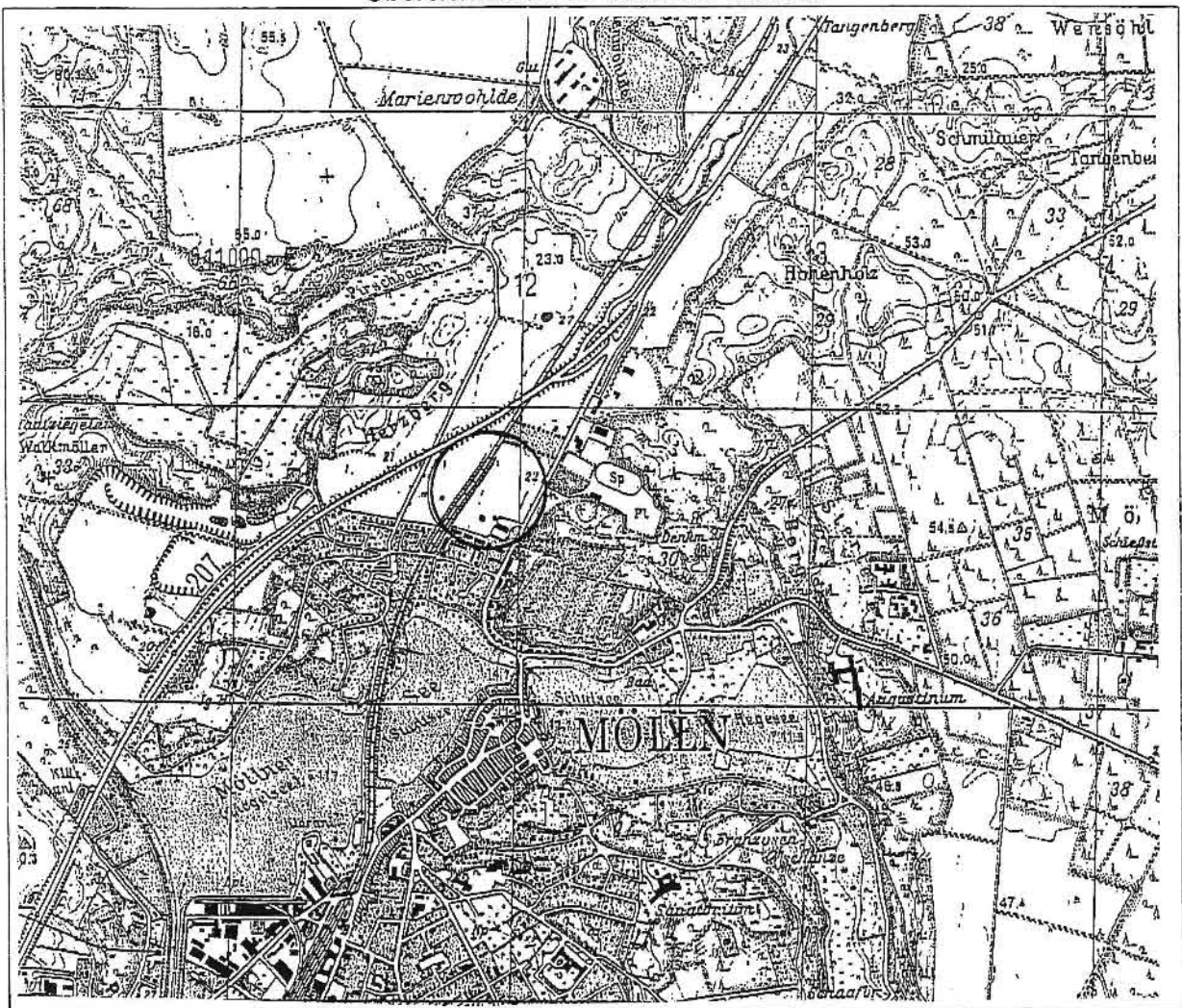
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg

**Für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich Ratzeburger Straße, südlich
der Kleingartenanlage, nördlich der vorhandenen Bebauung der Zirkuskoppel**

Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Mölln, im März 2000

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich zum größten Teil aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

Die im bestehenden Flächennutzungsplan im südlichen Bereich ausgewiesene Mischbaufläche wird zugunsten der westlich daran anschließenden Wohnbauflächen auf eine Tiefe von ca. 65 m westlich der Ratzeburger Straße verringert.

Zu dem bestehenden Flächennutzungsplan wird die 15. Änderung, gemäß § 8 (3) BauGB gleichzeitig im Parallelverfahren, aufgestellt.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg sollen eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden.

Dafür sollen in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Die Stadt Mölln wird in dem Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mölln gehört zum Planungsraum I – Schleswig-Holstein – Süd.

Für diesen Bereich gilt der Regionalplan für den Planungsraum I, auf den hiermit verwiesen wird.

Die Stadt Mölln beabsichtigt, an Bauwillige Bauland zur Verfügung zu stellen für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich der Ratzeburger Straße, südlich der Kleingartenanlage, nördlich der vorhandenen Bebauung Zirkuskoppel den Bebauungsplan Nr. 77 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 77 ist einer der Bebauungspläne, der zu einem Abschnitt eines größeren Siedlungsgebietes im Norden der Stadt Mölln gehört.

Die Stadt Mölln beabsichtigt, die Probleme und Konflikte hinsichtlich des o.g. dringenden Wohnbedarfs in diesem Bereich auf Sicht zu beheben und zu lösen und gleichzeitig erkennbare Entwicklungspotentiale der Stadt zu nutzen und zu stärken.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem Geschoßwohnungsbau, Hausgruppen, Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Es ist eine offene und abweichende Bauweise möglich, mit Festsetzungen der Geschoßflächenzahl von 0,8 bis 1,0.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes, entlang der „Ratzeburger Straße“ wird eine Fläche in einer Größe von ca. 0,6 ha als Mischgebiet festgesetzt, in dem eine Grundschule errichtet werden soll.
Die Festsetzungen sind eine geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2.

3. 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.

4. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über eine noch herzustellende Straße von der „Ratzeburger Straße“ aus gesichert.

Die Haupteerschließung erfolgt über eine in nordwestlicher Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 13,50 m, die mit einem Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 34,0 m endet.

Von dieser Straße aus verlaufen dann in nord-östlicher und süd-westlicher Richtung Erschließungsstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) in einer Breite von 6,00 m.

Im nördlichen bzw. südlichen Bereich werden in Verlängerung dieser Erschließungsstraßen Wendemöglichkeiten geschaffen.
Die einzelnen Baugrundstücke sind über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erreichbar.

Die Erschließungsstraßen werden entsprechend den Richtlinien EAE 85/95 hergestellt und dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Einmündung der Haupteerschließungsstraße in die L 199 ist nach EAHV '93 auszubilden.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Der Straßenbau (geltend für die Nebenstraßen, nicht für die Haupteerschließungsstraße) wird so durchgeführt, daß eine Mischfläche gem. § 42 Abs. 4a StVO entsteht.

Die Kennzeichnung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt mit dem Verkehrszeichen 325/325 der StVO.

Damit das Zeichen aufgestellt werden kann, ist die Zustimmung der Straßenverkehrsordnungsabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg einzuholen.

Die Erschließung wird mit der Verkehrsaufsicht und mit der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen abgestimmt.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

Als Verbindung zwischen den Baugebieten der Flächen westlich „Ratzeburger Straße“/östlich der Bahnlinie Mölln – Ratzeburg und der Fläche östlich der B 207/westlich der Bahntrasse ist eine Fußgängerbrücke über die genannte Bahnlinie geplant.

Die lichte Höhe beträgt 6,15 m, dabei ist der Berührungsschutz für ggf. vorhandene Elektrifizierung beachtet.

Der lichte Abstand des Widerlagers/der Stützen von der Gleisachse beträgt 3,80 m.

Im Zuge der Erschließung ist mit der DB AG – Betriebsstandort Kiel ein Kreuzungsvertrag abzuschließen.

Die bauliche Gestaltung des Knotenpunktes – Planstraße / Landesstraße 199 /Zufahrt Sportplatz – ist mit dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem Straßenbauamt Lübeck entsprechende Detailplanunterlagen bestehend aus Lageplan i. M. 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie eine Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Die Anlegung der Bushaltebucht ist mit dem Straßenbauamt Lübeck abzustimmen.

Im Hinblick auf den im Knotenpunktsbereich zu erwartenden Kreuzungsverkehr durch Schulkinder, Fußgänger und Radfahrer aus den Bebauungsgebieten zum

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

Sportplatz ist die Notwendigkeit verkehrslenkender Maßnahmen in einem gesonderten Abstimmungsverfahren mit der zuständigen Verkehrsaufsichtsbehörde und dem Straßenbauamt Lübeck zu prüfen.

5. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über vorhandene und geplante Schmutzwasserleitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

Dazu sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen. Für die geplante Regen- und Schmutzwasserleitung, die das Bahngelände kreuzt, sind zu gegebener Zeit Kreuzungsunterlagen gem. DS 180 vorzulegen.

6. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

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

7. LÖSCHWASSER

Für das Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

8. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern, Wegen und nicht mit Schadstoffen belasteten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen (das nicht zur Versickerung zu bringende Oberflächenwasser) von der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 wird der vorhandenen Leitung am "Lankauer Weg" zugeführt.

Wenn erforderlich, sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

Für die entwässerungstechnische Erschließung der Regenwasserentsorgung von Flächen, wo nicht versickert wird, sind ab einer versiegelten Fläche größer als 3 ha Genehmigungen nach § 35 LWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Für die ggf. geplante Einleitung des Regenwassers aus dem Planbereich über die vorhandene Regenwasserkanalisation ist für die betreffende Einleitstelle ein Antrag auf Änderung der Erlaubnis unter Berücksichtigung der zuständigen Einleitmengen nach § 7 WHG zu beantragen. In diesem Fall sind aussagefähige Antragsunterlagen mit Angaben zu Einleitmengen und nachweisen zur Leistungsfähigkeit des Gewässers bei der Umweltabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg, Produkt 674, einzureichen.

Für die Einleitung des nicht zur Versickerung zu bringenden Regenwassers ist die Leistungsfähigkeit der Leitung am Lankauer Weg, des Gewässers 22.2 oder Pirschbach nachzuweisen. Die dazu notwendigen Abwasserunterlagen sind zu erarbeiten und zur Abstimmung vorzulegen.

9. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch. Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung). Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung). Am Tag der Abfall-/ Wertstoffentsorgung sind auf den Abfallflächen die dafür zulässigen Transportgefäße oder Transportbinde zur Entleerung abzustellen.

Die nach Westen zur geplanten Fußgängerbrücke verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die geplanten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen von Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

10. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6 – 8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefon (04531) 17 65 12, so früh wie möglich mitzuteilen.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei den Stadtwerken Mölln GmbH zu erfragen.

11. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Aus dem Baugrundgutachten vom
Ing.-Büro - Dipl.-Ing. Rainer Pingel
Beratender Ingenieur für Grundbau
Wiesenhöfen 2
22359 Hamburg

„Das als Anlage I dieser Begründung beigefügte Gutachten beschreibt die Untergrundsituation im Bereich des gesamt geplanten Erschließungsgebietes zwischen der Ratzeburger Straße und dem Lankauer Weg am Nordrand der Stadt Mölln.

Die hier zu betrachtende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 77 fällt von der Ratzeburger Straße von Geländehöhen um 24,5 m NN in westlicher Richtung ab, im Bereich der Bahnlinie, die das östliche und westliche Teilareal trennt, werden Geländehöhen um 22,0 m NN ermittelt. Die Bahn verläuft in einem etwa 2,5 m bis 3,5 m unter mittlerem Geländeniveau liegenden Einschnitt, der Gleiskörper ist vermutlich aus Gründen der Entwässerung gegenüber der Einschnittssole deutlich aufgeschottert.

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse, die im gesamten Erschließungsgebiet zunächst stichprobenartig in den zukünftigen Verkehrsflächen abgeteuft wurden, stehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 unter der humosen Geländedeckschicht sofort Sande an, bindige oberflächennahe Schichtungen erscheinen hier nur als lokale Auflagerungen. Aufgrund des weiteren Abstandes der Aufschlüsse sind diese Erkenntnisse für spätere Bauwerksbemessungen durch weitergehende Untersuchungen zu verifizieren.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

Grundwasser wird in den oberflächennahen Schmelzwassersanden bzw. in den sandigen Zonen unter den Geschiebeböden und Beckensedimenten in Tiefen von etwa 1,8 m bis 4,5 m unter jeweiligem Geländeniveau eingemessen.

Es sollte davon ausgegangen werden, daß der oberste Grundwasserstand etwa auf Absoluthöhen zwischen + 19,5 m NN und +20,0 m NN liegt, mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter ist zu rechnen. Neben dem obersten Grundwasserstockwerk sind in bzw. über den oberflächennahen bindigen Geschiebeböden und den Beckenschluffen in unterschiedlichen Tiefen Stau – und Sickerwässer festgestellt worden. Die Stau- und Sickerwässer werden durch Niederschlagswasser gespeist, so daß sich hieraus weitere jahreszeitliche Abhängigkeiten ergeben können.

In dem B-Plangebiet sind Versickerungen in den hier anstehenden oberflächennahen Sanden möglich.

Die Erschließung kann in den ausgeprägten oberflächennahen Schmelzwassersanden nach erdbautechnischer Vorbereitung durchgeführt werden.

Zur Durchführung erdstatischer Berechnungen sowie zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsarbeiten werden in diesem Gutachten in Abschnitt 3 die erforderlichen Bodenkennwerte bzw. in Abschnitt 4 die Vorgaben zur Planung und Ausschreibung der Erdarbeiten angegeben.

Leitungsverlegungen können in offenen Baugruben oder verbauten Gräben erfolgen.

Stauwasserfassungen sind wegen der im überwiegenden Planungsgebiet hoch anstehenden Stauwässer ab Aushubtiefe von etwa 0,7 m unter Gelände vorzunehmen.

Grundwasserabsenkungen dürfen aufgrund der natürlichen Tiefenlage des obersten Grundwasserspiegels hier nicht zu erwarten sein.“

12. SCHALLSCHUTZ

Verfasser:
Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR
Dipl.-Ing. Udo Ziegler/Dipl.-Ing. Volker Ziegler
Wasserkrüger Weg 127b
23879 Mölln

Das vorliegende Gutachten (Anlage II) ermittelt die Verkehrslärmeinwirkungen der B 207, der Ratzeburger Straße und der Eisenbahnlinie Lüneburg-Lübeck in den

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

geplanten Baugebieten Mölln-Nord mit den Bebauungsplänen Nr. 77 - 80 und arbeitet Schallschutzmaßnahmen aus.

Die Ermittlungen der Lärmimmissionen erfolgen rechnerisch nach den RLS-90 (Straßenverkehr) und der Schall 03 (Schienenverkehr).

Auf der Grundlage des Gutachtens werden folgende aktiven Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 festgesetzt:

- Errichtung eines Schallschutzwalles mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände entlang der Bahnlinie.

Die Schallschutzmaßnahmen führen zu folgenden Berechnungsergebnissen und Bewertungen hinsichtlich der Anforderungen der DIN 18005 Beiblatt 1:

Im Erdgeschoß und somit auch in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Gärten) wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet und in den Obergeschossen bereichsweise eingehalten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird ebenfalls bereichsweise im Erdgeschoß und in den Obergeschossen eingehalten.

In Teilbereichen treten geschoßabhängige Überschreitungen bis 5 dB(A) auf.

In den Randbereichen entlang der Bahnlinie ergeben sich gegenüber den in dem Gutachten ausgewiesenen Beurteilungspegeln um 5 dB(A) niedrigere Werte, da der von der Deutschen Bahn AG angekündigte (und den Berechnungen zugrunde gelegte) Ersatz der Triebwagen durch geräuschintensivere lokbespannte Züge nun doch nicht vollzogen wird.

Hier treten somit nur noch im 2. Ober-/Dachgeschossen Überschreitungen von maximal 5 dB(A) auf. Der Aufwand für weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte auch in den oberen Geschossen steht nicht im Verhältnis zum Nutzen.

Die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte bis 5 dB(A) sind vertretbar

Zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte und Schutz der Personen bei Aufenthalt innerhalb der Gebäude ist eine ausreichend Schalldämmung der Außenbauteile planungsrechtlich festgesetzt.

Dies gilt auch für die Schule an der Ratzeburger Straße (seitliche Fassaden – Lärmpegelbereich III und bei der zur Ratzeburger Straße weisenden Fassade - Lärmpegelbereich IV).

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10

Der Bebauungsplan setzt fest, daß in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen sind.

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den Ober-/Dachgeschossen von Wohnungen, Außenbauteile von Unterrichtsräumen in allen Geschossen der Schule
-LPB III	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
-LPB IV	erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen berechnete resultierende Schalldämm-Maß. Die weiteren Ausführungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind zu beachten.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist auf der Grundlage der mit Erlaß vom 15.11.1990 in Schleswig-Holstein als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In dem festgesetzten Lärmpegelbereich III sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden; zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmung bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ berücksichtigt werden müssen.

Ergänzend wird untersucht, welche Auswirkungen die erst für einen späteren Zeitpunkt geplante Errichtung der Schule auf die dahinter liegende Wohnbebauung hat.

Ohne die Abschirmwirkung der Schule ergeben sich an den der Ratzeburger Straße zugewandten Seiten der Baugruppen Q, P und N Beurteilungspegel bis 56 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts im Erdgeschoß sowie bis 57 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in den 2. Ober-/ Dachgeschossen.

Die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte betragen somit weniger als 5 dB(A). Auch nach dem Bau der Schule verbleiben in den 2. Ober-/ Dachgeschossen noch Überschreitungen bis 3 dB(A). In den unteren Geschossen werden die Orientierungswerte dann allerdings eingehalten.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11

Die sich ergebenden Verschlechterungen bei späterem Bau der Schule sind nach Einschätzung des Sachverständigen für den Übergangszeitraum vertretbar. Zum Schutz der Freiflächen kann ein provisorischer Wall mit einer Höhe von 2,5 m aufgeschüttet werden.

Hinweis:

Eine Benutzung der Wohngebäude im Bebauungsplan ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand bzw. -walles möglich, da ansonsten die Erschließung nicht gesichert ist und Baugenehmigungen nicht erteilt werden können.

13. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 6 (1) Landesnaturschutzgesetz ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 77 wird aufgestellt von dem Büro:
Dipl. Ing. für Landespflege
Ruth Schweizer
Schuhwiese 4
23858 Heidekamp.

Aus dem Grünordnungsplan übernommen:

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

1) Erhaltungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind die erhaltenswerten Einzelbäume soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen durch Festsetzungen zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).

Bei Abgang gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln.

Bei Abgang gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln.

Diese Bäume sind bei evtl. Baumaßnahmen im Wurzel- und Kronenraum durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Die Überwachung der Baumschutzmaßnahmen ist durch die Beteiligung von fachlich geschulten Personen sicherzustellen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 12

2) Minimierungsmaßnahmen

Die vorgesehene Stellflächen für parkende Fahrzeuge sind mit einem offenporigen Belag zu versehen, damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischenzulagern zur Wiederverwertung auf den Grundstücken. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Mutterbodens geregelt gem. § 202 BauGB).

Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Grundstück und Versickerung auf den Flächen, überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen.

Bei den vorbereitenden Arbeiten zu den Anpflanzungen sind die Bodenklassen vor Ort zu beachten.

3) Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Am Übergang über die Bahngleise wird eine Fläche als Spielplatz festgesetzt. Die Rasenflächen auf dem Kinderspielplatz sind als einfache Rasenflächen mit einer geeigneten herkömmlichen Saatgutmischung anzulegen.

Geeignete Arten sind:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hundsrose (*Rosa canina*), Buschrose (*Rosa dumetorum*), weitere Strauchrosen (*Rosa spec.*), Salweide (*Salix caprea*).

Als Pflanzgut sind leichte Sträucher, mind. 3-triebzig, 2xv 60-100/leichte Heister 2xv 125-150 zu verwenden, Pflanzabstand ist 1m x 1m.

Die Flächen sind zu mulchen und zum Schutz vor Wildverbiß einzuzäunen.

4) Baumpflanzungen im/am Straßenraum und bei den Stellplätzen

Innerhalb des Gebietes sollen im Straßenraum an der Haupteinfahrtsstraße Einzelbäume zwischen Fahrbahn und Fußweg gepflanzt werden, die einer Durchgrünung und Gliederung des Straßenraumes dienen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 13

Ebenso ist im Bereich der Nebenstraßen und Stellplätze die Pflanzung von Großbäumen vorzusehen, um eine gewisse Durchgrünung der versiegelten Flächen zu erreichen.

Geeignete Arten im Straßenraum sind:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Auf den Grundstücken und bei den Stellplätzen sind daneben geeignet:

- Obstbäume
- Roßkastanie (*Aeculus hippocastanum*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Silberpappel (*Populus alba*).

Als Pflanzgut sind Hochstämme 3xv.m.B., 20 - 25 vorzusehen.

Die Baumstandorte im Straßenraum – mind. 6 m² Fläche – sind als offene Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und mit Rasen anzusäen oder mit geeigneten Wildrosenarten zu unterpflanzen (jedoch nicht! *Rosa rugosa*). Geeignet ist z.B. die Ackerrose (*Rosa repens alba*).

5) **Ansaatflächen**

Die Flächen für Ansaat von Rasen sind mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen anzusäen und extensiv zu pflegen. Die Grünstreifen im Straßenraum sind gegen Parkverkehr zu sichern.

6) **Lärmschutzwall und weitere Anpflanzungen von Bäumen**

Der zu den Bahngleisen hin anzulegende Lärmschutzwall ist mit Böschungsneigungen von max. 1:1,5 anzulegen.

Er soll mit folgenden standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden:

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 14

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguia</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Buschrose (<i>Rosa dumetorum</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Gew.Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	

Pflanzgut: Als Pflanzgut sind leichte Sträucher, mind. 3-triebzig, 2xv 60-100 / leichte Heister 2xv 125-150 zu verwenden, Pflanzabstand ist 1m x 1m. Die Flächen sind mit Srohmulch abzudecken. Pflege: nur bei Bedarf.
Der Bepflanzung des Walls soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Geländes bewirken, der Wall besitzt vor allem Lärmschutzfunktion.

Sonstige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Gebiet auf öffentlichen Flächen sind in der gleichen Art vorzunehmen.

7) Empfehlungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken sollten Anpflanzung mit geeigneten z.T. heimischen Gehölzen erfolgen:

Auswahl entsprechend der oben genannten geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern, ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*!), Ahornarten (*Acer spec.*), Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*), Birke (*Betula pendula*), Hartriegelarten (*Cornus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirschen (*Lonicera spec.*), Kirschenarten (*Prunus spec.*), Weidenarten (*Salix spec.*), Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Fliederarten (*Syringa vulgaris*), Schneeballarten (*Viburnum spec.*), daneben vor allem Obstbäume.

8) Einfriedungen und Stellplätze

Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind zum öffentlichen Raum hin im Bereich nördlich der Haupterschließungsstraße nur mit lebenden Hecken, Strauchpflanzungen oder Holzzäunen vorzunehmen und im Südteil nur mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen (Arten wie 7).

Geeignete Arten für die Hecken sind vor allem (Pflanzung von 3 Stück/ldm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Zierquitte (*Chaenomeles spec.*)

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 15

-Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
-Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
-Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Unzulässig sind immergrüne Nadelgehölze und Koniferen.
Die Gemeinschaftsstellplätze sind zum öffentlichen Raum hin mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen (Arten wie oben).

9) Ausgleichsflächen

Für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des B-Plangebietes mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche keine Flächen zur Verfügung. Es sind deshalb Flächen außerhalb des B-Plangebietes in Benachbarung zum Pirschbach als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Es handelt sich um Teilbereiche des Flurstücks 109/1, Flur 32 der Gemarkung Mölln sowie die Flurstücke 73, 74, 299/126, 300/126, 302/126, 227/77, 239/0.73 und 238/0.74.

Die Flächen liegen südlich des Pirschbaches innerhalb der Pirschbachniederung im Norden des Stadtgebietes und werden heute als Wiesenstandorte mehr oder minder intensiv genutzt.

Das Flurstück 109/1 grenzt oberhalb der Niederung unmittelbar an das Pirschbachtal an und wird zur Zeit als Wechselgrünland intensiv genutzt.

Die Flächen befinden sich bereits im Besitz des Planungsträgers und werden hierfür zur Verfügung gestellt. Sie werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Bestandsplan des Landschaftsplan-Entwurfs sind die Flächen in der Niederung als Naßgrünland kartiert mit der Entwicklungsmaßnahme der Extensivierung der Nutzung und Schließung der Gräben.

Die Flächen werden als Wiese extensiv gemäht. Vorkommende Arten sind neben den dominanten Wirtschaftsgräsern Seggenarten (*Carex spec.*), die Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Kriechender Hahnenfuß (*R. repens*), Weiches Honiggras (*Holcus lanatus*), Rohrglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Fadenbinse (*Juncus filiformis*), Flatterbinse (*J. effusus*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus Geniculatus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) u.a.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 16

Die Flächen grenzen unmittelbar an den Pirschbach an. Dort stehen in der Uferböschung teilweise Erlen (*Alnus glutinosa*). Diese Wiesenflächen sind überwiegend den binsen- und seggenreichen Naßgrünländern zuzuordnen. Sie sind bereits als geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG eingestuft.

Generelles Entwicklungsziel für diese Flächen ist die Extensivierung und Wiedervernässung (Ausgleich für die Eingriffe in den Tümpel). Bis zur Ausweisung des Naturschutzgebietes sind Art und Intensität der Nutzung/Pflege mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Abstimmung mit dem LANU).

Eine Sicherung und Entwicklung der Flächen wie vorgeschlagen entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplan – Entwurfes sowie den Vorstellungen des LANU zum Pirschbachtal.

Im Landschaftsrahmenplan von 1998 ist das gesamte Pirschbachtal als geplantes Naturschutzgebiet ausgewiesen:

„Pirschbachtal (Stadt Mölln, Gemeinde Lankau)

Der landschaftlich besonders ausgeprägte Talraum, der von einem naturnahen Bachlauf durchflossen wird, weist ein extensiv genutztes Feuchtgrünland auf.

Schutzgrund: Erhalt eines landschaftsprägenden Talraumes als Lebensraum gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.“

Das Wechselgrünland oberhalb der Niederung soll aus der intensiven Nutzung genommen und gänzlich der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden.

Um die planmäßige Durchführung dieser Maßnahmen sicherzustellen und späteren Nutzungsänderungen vorzubeugen, ist eine Eintragung wie folgt für die Flächen im Grundbuch vorzunehmen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stiftung Hzgt. Lauenburg folgenden Inhalts:

Das Grundstück darf nur für Zwecke des Naturschutzes gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 77 der Stadt Mölln vom 25.1.2000 verwendet werden. Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, sind untersagt.

Es werden ca. 6.300 m² im Bereich der Niederung und rund 22.560 m² Fläche im Bereich der Ackerfläche (Wechselgrünland) zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden für die Eingriffe 38.860 m² als Flächen mit Maßnahmen

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 17

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

10) **Gegenüberstellung Eingriff-Ausgleich**

Die durch den B-Plan Nr. 77 der Stadt Mölln betroffene Gesamtfläche ist ca. 5,6 ha groß, wobei ein Teil der Flächen unverändert erhalten bleiben.

Insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Orts-/Landschaftsbild sind über Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auszugleichen. Die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes dienen zum anderen auch der Durchgrünung des gesamten Gebietes und Erhaltung der wenigen vorhandenen Landschaftselemente.

Es werden insgesamt 38.860 m² als Ausgleichsflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Verfügung gestellt. Die erforderliche Ausgleichsgröße wird über die vorgesehenen Ausgleichsflächen erreicht, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist somit ausgeglichen.

11) **Zeitrahmen**

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung von der Stadt oder dem Baulastenträger mit durchzuführen, damit ihre ordnungsgemäße Durchführung sichergestellt werden kann. Sie sind spätestens in der nächsten, auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

14. **LANDSCHAFTSPLAN**

Der z. Z. noch gültige Landschaftsplan der Stadt Mölln ist im Jahr 1979 genehmigt worden. Er entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Vorschriften und Anforderungen.

Der Vorentwurf für einen neuen Landschaftsplan der Stadt Mölln liegt bereits vor. Innerhalb dieses Vorentwurfs wird die gesamte Baufläche Mölln-Nord als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die einzige Fläche, die wenigsten Konfliktpunkte mit den zu schützenden Landschaftsteilen der Stadt Mölln aufweist.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 18

Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 77 wird durch den begleitenden Grünordnungsplan die Frage der übergeordneten Landschaftsplanung berücksichtigt.
Die landesweite Biotopkartierung hat in diesem Bereich keine schützenswerten Biotope erfaßt.

15. KOSTEN

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

Die Kosten für die B-Pläne Nr. 77 und Nr. 78 betragen für beide B-Pläne:

Baustelleneinrichtung	DM	80.000,00
Baufeld räumen	DM	210.000,00
Straßenbau	DM	910.000,00
Schmutzwasserleitung	DM	290.000,00
Anschlußleitungen Schmutzwasser	DM	40.000,00
Regenwasserleitung	DM	240.000,00
Anschlußleitungen Regenwasser	DM	30.000,00
Straßenbeleuchtung	DM	120.000,00
Bepflanzung und Spielplatz	DM	240.000,00
Unvorhergesehenes und zur Rundung	DM	<u>40.000,00</u>
 Netto	DM	2.200.000,00
zzgl. 16% MwSt.	DM	<u>352.000,00</u>
 Gesamt Brutto	DM	2.552.000,00 =====

Nicht enthalten sind die Kosten für

- *Grunderwerb
- *Vermessung und Vermarktung
- *Baugrunduntersuchung
- *Ing. Gebühren

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 19

16. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Nach schriftlicher Anfrage vom 13.01.1999 hinsichtlich Altlastenverdachtsflächen im B-Plangebiet wurde vom Kreis Herzogtum Lauenburg/Umweltabteilung mit Schreiben vom 19.01.1999 bestätigt, daß innerhalb des Bereiches keine Altlastenverdachtsflächen gemeldet sind.

Eine entsprechende Kennzeichnung ist daher entbehrlich.

17. STANDSICHERHEITSNACHWEIS

Für den Nachweis der Standsicherheit der Böschungen zum Bahngleis wurde vom Büro AWB – Ingenieure GbR, Dieter Wiemer und Axel Bluhm, ein Gutachten erstellt.

Das als Anlage beigefügte Gutachten beinhaltet die statische Berechnung mit den Böschungsbruchnachweisen zum Bahngleis und für den Lärmschutzwall.

Die Böschungen zum Bahngleis sind bei Ansatz der Bodenwerte aus den Sondierungen, auch bei Berücksichtigung der Lasten aus dem Lärmschutzwall, standsicher.

Der Lärmschutzwall soll aus Überschußboden aus den Leitungsgräben hergestellt werden. Der vorhandene Sand (mitteldicht) (siehe Baugrundgutachten) ist nicht geeignet, weil die Standsicherheit bei einer Böschungsneigung von 1:1 nicht nachgewiesen werden kann.

Der ebenfalls vorhandene Beckenschluff (weichplastisch) sowie Geschiebelehm Sandig (weich- bis steifplastisch) sind bedingt einsetzbar.

Die Standsicherheit ist nur bei Ansatz eines Kohäsionswertes von $c = 6 \text{ kN/m}^2$ gewährleistet. Es muß sichergestellt werden, daß dieser Wert überall erreicht wird. Des weiteren ist der Einbau nur in einer trockenen Witterungsperiode möglich.

Der Baugrundgutachter sollte bei dieser Maßnahme einbezogen werden.

18. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 77
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 20



Aufgestellt
Mölln, im März 2000

.....
-Bürgermeister-

- Anlage I: Baugrundgutachten
Anlage II: Schallschutzgutachten
Anlage III: Standsicherheitsnachweis

Mölln, im März 2000