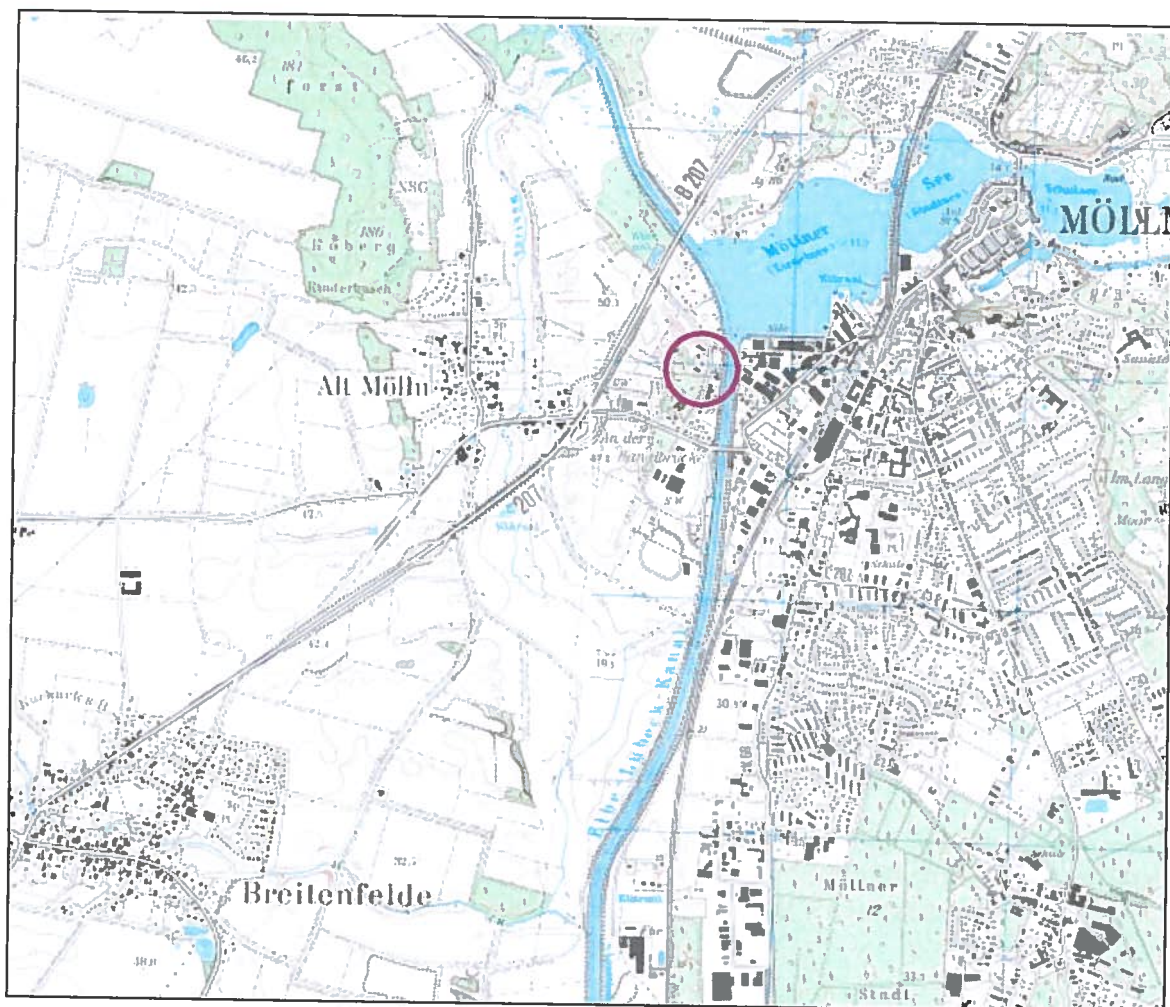




**Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I
der Gemeinde Alt-Mölln**

Für das Gebiet westlich der Straße „Zu den Ziegelwiesen“, östlich an der Straße „Im Weiler Park“ liegend



Übersichtskarte M 1:25.000



1. RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:
- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geänd. durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO), i.d.F. der Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- die Landesbauordnung (LBO), in der zuletzt geänderten Fassung

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann bei dieser Bebauungsplanänderung das Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

2. PLANUNGSZIEL

Die Gemeindevertretung hat am 11.11.2008 beschlossen, für das Gebiet westlich der Straße „Zu den Ziegelwiesen, östlich an der Straße „Im Weiler Park“ liegend, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I aufzustellen.

Die Gemeinde Alt-Mölln wird die Gemeindestraße „Im Weiler Park“ ausbauen. Zur Gewährleistung der Straßenentwässerung ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Zur Herstellung des Beckens wird eine Fläche der im Bebauungsplan Nr. 2/I festgesetzten Grünfläche (Spielplatz) benötigt.

Die Planung beinhaltet die Änderung einer Teilfläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche – Spielplatz - in eine Fläche für die Regenrückhaltung.

Es soll somit ein Regenrückhaltebecken in einer Größe von ca. 289,84 m² entstehen. Die geplante Spielplatzfläche bleibt mit einer Größe von ca. 171,13 m² bestehen.

Zusätzlich soll die Gemeindestraße „Im Weiler Park“, so wie im Ursprungsplan vorgesehen ist, ihre korrekte Führung auf Gemeindegrund erhalten. Zum jetzigen Zeitpunkt führt die Straße, im südlichen Bereich, über Privatgrund.

3. UMWELTBELANGE

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Der Bodenaushub ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I nicht zu vermeiden und entsprechend auszugleichen. Von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.



Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde auf der Grundlage der Biotopenwertliste, entnommen aus dem

„sechsstufigen Wertsystem als Bewertung der Biotoptypen von Kaule 1986“,

eine Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung durchgeführt. Das Ergebnis dieser Berechnung ist unter Ziffer 8 zu entnehmen und als Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahme in der Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

4. ANLAGE DES REGENVERSICKERUNGSBECKENS

(Festsetzung nach § 9 (1) 14, 16 BauGB)

Auf der Planungsgebietsfläche ist eine Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen. Die angrenzende Fläche bleibt öffentliche Grünfläche. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Schaffung einer wechselfeuchten Mulde mit Rückhalte- und Versickerungsfunktion für das Regenwasser aus dem angrenzenden Baugebiet „Im Weiler Park“. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Die Beckenböschungen sind flach mit variierendem Gefälle von 1:3 und 1:5 zu gestalten. Das Becken ist mit einem Sandfang und einer Tauchwand vorzuschalten, um absetzbare Stoffe, wie Sand und Schwimmstoffe (z.B. Öl) aus dem Versickerungsbecken herauszuhalten.

Das Becken ist aus Sicherheitsgründen einzuzäunen.

Ansaat:

Das Becken ist mit einer geeigneten Extensivrasenmischung für frische, nährstoffreiche Standorte ergänzt durch Kräuteransaat anzusäen und zu pflegen:

Pflege: 2 Mahd/ Jahr, das Mähgut ist zu entfernen.

5. ERHALTUNGSMASSNAHMEN

(Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB)

Erhaltungsmaßnahmen:

Die Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere

- Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke (z.B. Asphalt, Beton)
- Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
- Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
- Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
- Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I Gemeinde Alt-Mölln

Jedem Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrsicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen, gleicher Art, vorzunehmen
Bei jedem abgegangenen Baum ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bau-phase des Regenversickerungsbeckens vor Beschädigung zu schützen und zu sichern, nach DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetations-flächen bei Baumaßnahmen. Die Bäume sind zu den Bauflächen hin in einem Schutzabstand von 3 m durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig.

6. MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

(Festsetzungen nach § 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen:

Beim Aushub des Beckens ist der Humusboden im Arbeitsbereich abzutragen und mit einer Schichtstärke von maximal 10 cm auf der restlichen Grünfläche zu verteilen bzw. aufzutragen. Der restliche Aushubsboden Humus ist auf der ehemaligen Wegetrasse „Im Weiler Park“ (Privatgrundstück) gleichmäßig zu verteilen.

Die Aushubarbeiten sind von der Straße „Im Weiler Park“ aus durchzuführen, damit die zu erhaltenden Bäume (Stieleiche, Buche und Douglasie) und der Gehölzrand an der nördlichen Grenze bzw. die Nachbarflächen nicht beeinträchtigt werden.

Der alte Verlauf der Straße „Im Weiler Park“ ist nach Umlegung zu entsiegeln und mit dem Aushub vom Versickerungsbecken aufzufüllen.

Dem Becken ist ein Sandfang mit Tauchwand (z.B. in Schachtform) vorzuschalten, um absetzbare Stoffe wie Sand und Schwimmstoffe wie Öl aus dem Versickerungsbecken herauszuhalten.

7. ALLGEMEINE VER- UND ENTSORGUNGSSITUATION

ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

Das Abwasser wird im Mischsystem gesammelt und dem Klärwerk Alt-Mölln, das am Elbe-Lübeck-Kanal liegt, zugeführt.

Dort wird es gereinigt. Das gereinigte Abwasser fließt direkt in den vorgenannten Kanal.



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I Gemeinde Alt-Mölln

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen soll – soweit dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist - auf dem Gelände selbst versickert werden.

Das Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Versickerungsbecken gesammelt und überschüssiges Wasser wird dem Mischsystem zugeführt

Für diese sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen. Auf die Einhaltung der Technischen Bestimmungen zum Bau von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisationen vom 25.11.92 (Amtsblatt für Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829) wird hingewiesen.

VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die zentrale Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Mölln der Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die E. ON Hanse AG und/oder anderen Versorgungsträgern.

ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) 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).

TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen bei der für den Kreis Herzogtum Lauenburg zuständigen Betriebsstelle der E.ON Hanse AG zu erfragen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, PTI 12, Fackenburg Allee 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88-0 und/oder anderen Anbietern, so früh wie möglich mitzuteilen.

8. EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBERECHNUNG

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Bestand:

Die Eingriffsfläche befindet sich auf einer öffentlichen Grünfläche – Spielplatz, der bis heute noch nicht als Spielplatz errichtet ist. Hier wächst u.a. zur Straßenseite (Zu den Ziegelwiesen) hin, fast direkt an der Einfahrt „Im Weiler Park“ bzw. direkt an der weißen Mauer, eine dreistämmige Buche (*Fagus sylvatica*) mit den Stammdurchmessern von 23 bis 31 cm. Weiter nördlich, fast direkt an der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ wächst eine größere Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 70 cm sowie eine schief gewachsene Buche mit einem



Stammdurchmesser von ca. 23 cm. Mittig der Fläche steht eine sehr große Douglasie (*Pseudotsuga menziesii*) mit einem Stammdurchmesser von ca. 85 cm. Außerhalb des Planbereiches, teilweise an der südwestlichen Seite der Straße „Im Weiler Park“ sind noch weitere große Douglasien vorhanden.

Entlang der Westgrenze, zum Flurstück des Reihenhauses, ist ein Gehölzrand, bestehend aus einigen kleineren Exemplaren von Buchen (*Fagus sylvatica*) mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 20 cm sowie ein paar Fichten, vorhanden. Im nördlichen Bereich des Flurstücks 21/43 ist eine ziemlich schief gewachsene Buche mit einem Stammdurchmesser von ca. 35 cm sowie eine Fichte mit Stammdurchmesser von 25 cm vorhanden. Als Strauchschicht sind vereinzelte Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel (*Corylus avellana*) zu finden. Zur Straße „Zu den Ziegelwiesen“ hin kommen auch ein paar Exemplare von Hundsrosen (*Rosa canina*), Traubenkirschen (*Prunus padus*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*) vor. Als Bodenvegetation sind u.a. Brombeere (*Rubus fruticosus*), Geflechte Taubnessel (*Lamium maculatum*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*) weitbreit vorhanden.

- Bewertung der Fläche:

Die großen standortheimischen Bäume, wie die Stieleiche und die Buchen, sind für das Gebiet typisch und landschaftsprägend und besitzen einen großen Wert (Wertstufe 4) sowohl für die Ökologie als auch für das Landschaftsbild. Auch die in der Mitte wachsende Douglasie ist mit ihrer Größe landschaftsprägend, obwohl sie nicht standortheimisch ist. Sie sind alle, so weit möglich, zu erhalten.

Die Fläche ist plantentechnisch eine Grünfläche-Spielplatz und besitzt daher eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit (Wertstufe 2).

**B Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I**

Planung:

Die Gemeinde Alt-Mölln beabsichtigt die wassergebundene Erschließungsstraße „Im Weiler Park“, erstmalig auszubauen und im unteren Bereich auf Gemeindeland zu verlegen. Für den erstmaligen Ausbau der relativ steilen Erschließungsstraße „Im Weiler Park“ und das Auffangen des anfallenden Regenwassers im Gebiet sowie das weitere Versickern von Oberflächenwasser, ist geplant, auf der Grünfläche (Spielplatz) nördlich der Straße, ein Regenversickerungsbecken mit Notüberlauf herzustellen.

Das Baukontor Dümcke aus Lübeck wurde beauftragt, u.a. die Bodenverhältnisse hinsichtlich der Versickerung im Bereich des geplanten Beckens zu untersuchen. Die Sondierbohrung ist am 24.05.07 bis ca. 5 m Tiefe durchgeführt worden. Als Ergebnis sind folgende Bodenverhältnisse gegeben:

Die obersten 1,2 m enthalten humosen Waldboden aus Fein- und Mittelsand mit Wurzelresten. Darunter erstrecken sich bis zum Sondierende Sande mit Kieslagen an. Grundwasser bis zur 5 m Bohrtiefe wurde nicht festgestellt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass hier unterhalb des humosen Waldbodens, ab 1,2 m Tiefe, relativ gutdurchlässige Sande anstehen, so dass ein Versickerungsbecken möglich ist.

Das Becken soll im südwestlichen Bereich, fast unmittelbar an der Erschließungsstraße und mit genügend Abstand zu den zu erhaltenden Bäumen (Buchen und Stieleiche) im Bereich „Zu den Ziegelwiesen“ sowie der mittig der Fläche stehenden landschaftsprägende Douglasien, liegen.



Die zu erhaltenden Bäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und sind somit festgesetzt.

Außerdem ist genügender Abstand zum Gehölzrand an der nördlichen Grenze geplant, so dass die kleineren Buchen auch erhalten bleiben.

Die Fläche für Regenrückhaltung ist einschließlich der Grünfläche mit ca. 290 m² geplant. Aufgrund der Höhendifferenz geplanter Beckenoberkante (gewachsener Boden der Grünfläche) und die Straße „Zu den Ziegelwiesen“ ist das Becken mit ca. 85 m³ zu dimensionieren. Das umfasst eine Beckenfläche von ca. 100 m². Das Becken soll eingesät werden und erhält damit eine ökologische Wertigkeit von 1 WE/m². Die restliche Fläche von 190 m² wird als Randfläche / Grünfläche gestaltet.

C. Bilanzierung erforderlichen Ausgleich

Hauptsächlich wird das Schutzgut Boden durch den Aushub beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist dementsprechend auszugleichen.

Bestand:

Fläche / Nutzung	Ökologische Wertstufe (WE/m ²) / Flächen in m ²	Summe Bestand
Grünfläche (Spielplatz)	2 290 m ²	580 WE
<i>Summe Bestand</i>	290 m ²	580 WE

Planung/Eingriff:

Fläche / Nutzung	Ökologische Wertstufe (WE/m ²) / Flächen in m ²	Summe Planung/ Eingriff
Versickerungsbecken	1 100 m ²	100 WE
Grünfläche	2 190 m ²	380 WE
<i>Summe Planung</i>	290 m ²	480 WE

Ergebnis:

Der Bestand enthält eine ökologische Wertigkeit von 580 WE.

Durch den Aushub des Beckens entstehen Eingriffe in das Schutzgut Boden, die einen ökologischen Wertverlust der Fläche von insgesamt 580 WE – 480 WE = 100 WE verursachen und ausgeglichen werden müssen.

D. Maßnahme zum Ausgleich (externer Ausgleich)

Die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Schutzgut Boden) beträgt insgesamt 100 WE. Als Ausgleich ist die Pflanzung von 2 standortheimischen Laubbäumen auf der gemeindeeigenen Grünfläche direkt nördlich des Versickerungsbeckens vorgesehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten.



Durch Pflanzung von Großbäumen werden die Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt (Schutzgut Boden) ausgeglichen. Außerdem werden dort die faunistischen und die vegetativen Lebensräume ergänzt bzw. verbessert.

Standortgerechte Bäume sind wichtige Lebensräume für Tiere und Pflanzen, da sie Schutz, Schatten und Nahrung geben (Faktoren Biotop- und Nutzungstypen sowie faunistische Lebensräume). Sie bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgrundlage des Menschen sowie eine grundlegende Voraussetzung für Erholung und Aufenthalt im Freien (Faktor Landschaftsbild). Sie sind ein prägendes Element des Dorfes und sie gliedern und beleben das Dorfbild. Sie steigern die Wohnqualität des Dorfes und fördern die Identifikation der Bürger mit ihrem Dorf. Sie beeinflussen positiv das Kleinklima des Dorfes und verringern Luftverunreinigungen und Lärmeinwirkungen.

Bäume beeinflussen auch die Bodenstruktur durch u.a. Auflockerung, Beschattung und Zufuhr von Kompost (Laub) positiv und verbessern so auch die abiotischen Faktoren Boden und Wasser auf ihrem Standort.

- Insgesamt sind 100 WE auszugleichen.
- Ein Baum beeinflusst mit seiner positiven Wirkung ca. 50 m². Die Fläche erhält damit eine ökologische Werterhöhung mit 1 WE/m².
- Das führt zu einem Kompensationserfordernis von insgesamt 2 Bäumen,

Empfohlene Gehölzarten:

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*) u.a.

Pflanzgut:

2 Hochstämme, 3xv.mDb, mind. Stammumfang 16-18 cm

Die Bäume sind in Pflanzlöcher 150 x 150 cm, 50 cm tief, mit 1/3 Kompost und 2/3 Mutterboden zu pflanzen. Um die Standsicherheit zu gewährleisten, sind die Bäume jeweils mit drei 2,5 m langen, rundstabgefrästen Stützpfehlern aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen. Bei den Pflanzarbeiten sind die DIN 18915 und die DIN 18916 zu beachten.

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Aufgestellt
Alt-Mölln, im Januar 2009

J. Bismeyer
-Bürgermeisterin-

