

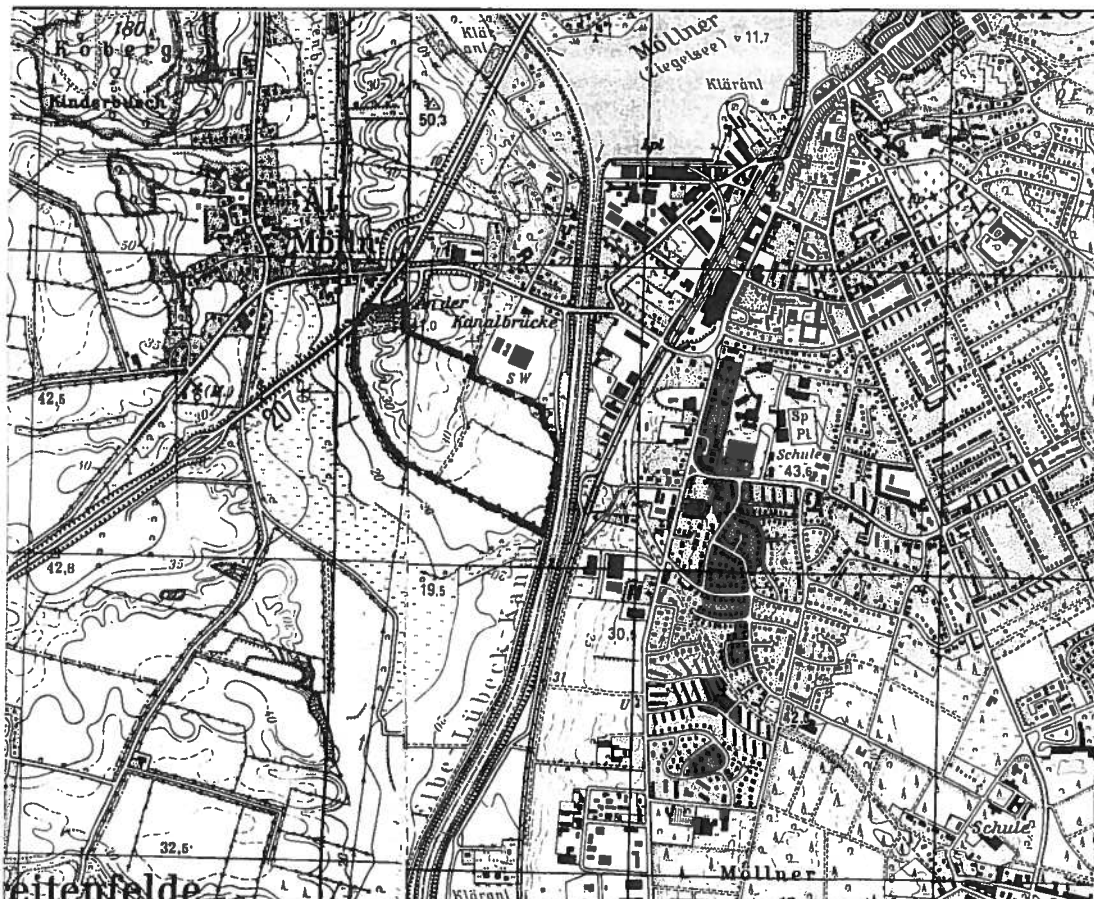
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg

Seite 1

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde ALT - MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Übersichtskarte 1 : 25000



Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-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 der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich im Aufstellungsverfahren befindet.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Südlich der Landesstraße 257, westlich des Elbe-Lübeck- -Kanals und des vorhandenen Gewerbegebietes sowie östlich der Umgehungsstraße sollen ein Gewerbegebiet sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Planungsziel ist es, einen "Gewerbepark im Grünen" zu errichten.

Vor dem Hintergrund der generellen Gewerbeflächenknappheit im gesamten Kreisgebiet und besonders im Raum zwischen Mölln und der Bundesautobahn, ist es dringend erforderlich, gewerbliche Flächen in der vorgesehenen Größenordnung auszuweisen. Durch die Bereitstellung großer Gewerbeflächen wird der ländliche Raum, das Mittelzentrum Mölln und auch die Gemeinde Alt-Mölln in der wirtschaftlichen Entwicklung gestärkt werden.

Die von der Gemeinde vorgesehene Fläche ist gekennzeichnet durch ihre exzellente Lage, belegen zwischen der B 207 und dem Elbe-Lübeck-Kanal (Grenze zur Stadt Mölln) an der Landesstraße 257. Innerhalb von 10 Autominuten ist der Anschluß an die Bundesautobahn A 24 (Hamburg - Berlin) gut und schnell zu erreichen.

Außerdem muß für vorhandene Gewerbebetriebe der Region die notwendige Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Es ist Ziel der Gemeinde, die Anzahl der Pendler aus der Gemeinde selbst und dem Raum Mölln durch Schaffung von Arbeitsplätzen zu reduzieren.

Für junge Bürger sollen durch die Ansiedlung von Gewerbe Ausbildungsplätze am Ort geschaffen werden.

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

Es stehen von der ca. 19,2 ha großen Flächenausweisung für Gewerbeflächen ca. 8,6 ha zur Verfügung. Die anderen 10,6 ha sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 3

3. ANSIEDLUNGSBESCHRÄNKUNGEN FÜR DAS GEWERBEGEBIET

Aufgrund des städtebaulichen und auch des landschaftlichen Umfeldes ist diese Fläche besonders geeignet zur Aufnahme von Gewerbebetrieben und Betrieben im Dienstleistungsbereich.

Auszuschließen sind folgende Betriebszweige:

Chemische Werke, Kautschuk verarbeitende Betriebe, Mineralöl verarbeitende Betriebe, Lagerhallen als Zwischenlager (Speditionen), Vergnügungshallen (Spielhallen), Fahrzeugbau, Brauereien, Gießereien und Verkaufseinrichtungen (Einzelhandel).

4. VERKEHRSANBINDUNG

Das Gewerbegebiet soll an die Landesstraße 257 angeschlossen werden. Dies ist geplant mit einer gemeinsamen Erschließungsstraße über den Bebauungsplan Nr. 5 durch Ausbildung einer Kreuzung mit der Gemeindestraße "Zu den Ziegelwiesen".

Der Knotenpunkt der Zufahrtsstraße mit der Landstraße 257 hat unter Berücksichtigung der Bestimmungen der RAS-K-1 zu erfolgen. Entsprechende Detailpläne sind vom Straßenbauamt Lübeck zu prüfen und zu genehmigen.

5. EINGRIFFSREGELUNG UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zum Bebauungsplan Nr.6 wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die sich aus dem Grünordnungsplan ergebenden Festsetzungen sind in die Planzeichnung Teil-A und in den Text Teil-B übernommen worden. Aussagen zur Eingriffsregelung und zu den Ausgleichsmaßnahmen folgen unter diesem Punkt.

5.1. Prüfung des Eingriffs

5.1.1. Vorhandene Belastungen von Natur und Landschaft

Durch die innerhalb und im Nahbereich des Bearbeitungsgebietes stattfindenden Nutzungen sind bereits gegenwärtig verschiedene Beeinträchtigungen und Belastungen von Natur und Landschaft festzustellen. So sind die natürlichen Ressourcen Wasser, Boden und Luft von Schadschoffeinträgen betroffen, Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten werden zerstört oder in ihrer

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 4

Qualität gemindert. Die hier nur kurz angesprochenen Beeinträchtigungen sollen nachfolgend entsprechend der genannten Faktoren näher erläutert werden.

Boden

Eine Beeinträchtigung des Bodens ergibt sich hauptsächlich durch die Ackernutzung im Bereich der sandigen Böden. Die sandigen Böden sind bei Ackernutzung stark erosionsgefährdet. Bei fortschreitender Erosion werden die Funktionen des Bodens (u.a. auch als Standort für die landwirtschaftliche Produktion) stark eingeschränkt.

Bodenverdichtungen sind im Bearbeitungsgebiet im wesentlichen im Bereich der unbefestigten Wirtschaftswege vorhanden. Bei den lehmigeren Böden im Osten des Bearbeitungsgebietes kann es ebenfalls im Zuge der Bewirtschaftung (z.B. durch Einsatz schwerer Maschinen, Tiefpflüger etc.) zu Bodenverdichtungen sowohl im Ober- als auch im Unterboden kommen. Durch Bodenverdichtungen kommt es zu Veränderungen des Bodenwasserhaushaltes sowie des Bodenluftaushaltes.

Die Bodenstruktur und die Zusammensetzung der Bodenorganismen können durch die genannten Beeinträchtigungen erheblich verändert werden. Dadurch bedingt können wesentliche Funktionen des Bodens bzw. der damit eng in Verbindung stehenden Bodenorganismen, wie z.B. die Bindung und Zersetzung von Schadstoffen (Pufferfunktion) und die Reinigung von Sickerwasser (Filterfunktion), weitgehend zum Erliegen kommen.

Wasser

Die höchste Vorbelastung des Wasserhaushaltes ergibt sich derzeit aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Aus der intensiven Ackernutzung resultiert aufgrund des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eine Gefährdung des Grundwassers (Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen -> Verschlechterung der Grundwasserqualität). Aufgrund des geringen physiko-chemischen Filtervermögens der sandigen Böden ist im überwiegenden Teil des Bearbeitungsgebietes von einem besonders hohen Gefährdungspotential auszugehen.

Darüber hinaus werden auch die B 207 verkehrsspezifischen Emissionen (Nähr- und Schadstoffe) in das Bearbeitungsgebiet eingetragen.

Luft/Klima

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes kommt es insbesondere im Westen zu einem Schadstoffeintrag durch die Abgase von Kraftfahrzeugen im Bereich der B 207. Durch die tiefe Lage der L 257 und der Ausfahrt der B 207 (Einschnitt innerhalb des Geländerückens) beschränken sich die Schadstoffeinträge überwiegend auf den Böschungsbereich.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 5

Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzenarten

Innerhalb des Bearbeitungsgebietes hat durch die intensive Nutzung bereits eine starke Beeinträchtigung der Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt stattgefunden.

Als wichtiger Rückzugsraum für heimische Tier- und Pflanzenarten sind die Knicks und die Brache innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu bewerten, jedoch werden auch sie in ihrer Vitalität und in ihrer Bedeutung als Lebensraum durch die vorhandenen Nutzungen (u.a. Eintrag von Nähr- und Schadstoffen, Anpflügen des Knickwalles) beeinträchtigt.

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschafts- und Ortsbild kann in seiner ganzheitlichen Wirkung trotz der vorhandenen Beeinträchtigungen (vgl. Kap. 4.3) noch als weitgehend harmonisch und aus landschaftsplanerischer Sicht "intakt" angesehen werden, wobei insbesondere der Wechsel im Relief (Kuppen und angrenzende Niederungsbereiche) sowie die Knicks in besonderer Weise zur Vielfalt und Eigenart dieses Raumes beitragen.

5.1.2 Darstellung von Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Gemäß den Aussagen des Landesnaturschutzgesetzes hat der Verursacher von Eingriffen die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten.

Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Natur und Landschaft sind zu erwarten und durch folgende Aspekte zu minimieren.

Relief

Durch die Anlage der Rückhaltebecken sowie z.T. durch den Bau der Straße wird das Relief verändert. Da sich die sonstige Entwicklung des Gewerbegebietes überwiegend auf die ebenen Bereiche beschränkt, sind die Eingriffe als relativ gering anzusehen. Entwicklungen in Hangbereiche hinein sind im Zuge der Vorabstimmungen im Rahmen der Planbearbeitung entfallen.

Boden

Durch die vorgesehenen Überbauungen/Flächenversiegelungen kommt es zu Beeinträchtigungen des Bodens, die auch durch mindernde Maßnahmen nur bedingt abgebaut werden können.

Eingriffssituation/-folge

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 6

- Durch die vorgesehene Überbauung und Flächenversiegelung kommt es auf den betroffenen Flächen zu weitaus intensiveren Bodenverdichtungen als bisher und zu entsprechend ungünstigeren Einflüssen auf den Wasser- und Lufthaushalt und die Bodenorganismen. Die Filter- und Pufferfunktion des Bodens in den versiegelten Bereichen wird damit wesentlich beeinträchtigt.

Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

- Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das notwendige Minimum (z.B. Verzicht auf vollständige Versiegelung von Stellplätzen, die nur sporadisch genutzt werden).

Wasser

Insbesondere durch Flächenversiegelung und Schadstoffeinträge kann es zu Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes kommen. Da die Fläche in einem Wasserschongebiet liegt, ist im besonderen Maße auf den Schutz der beeinträchtigungsempfindlichen Ressource Wasser zu achten.

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 Grundwasserneubildungsraten verbunden.

Trotz des Fortfalls der durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingten Schadstoffeinträge ist weiterhin mit einer partiellen Beeinträchtigung der Grundwasserqualität zu rechnen, bedingt durch

- o Verlust an Bodenfilterkapazität (Flächenversiegelung)
- o potentiell vermehrtes Austreten und Eindringen von Kraftstoffen, Ölen auf Straßen- und Parkflächen ins Erdreich.
- o 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,

Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung der Eingriffe

- Festsetzungen für den Umfang und die Art der Flächenversiegelungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken.
- Anwendungsverbot für Biozide, mineralische Dünger, Streusalz etc. im öffentlichen und privaten Bereich und/oder unterstützende Aufklärungsarbeit.
- Abführen gering verschmutzten Oberflächenwassers (anfallendes Regenwasser von Dächern und anderen befestigten Flächen mit

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 7

Ausnahme der Erschließungsstraße und intensiv genutzten Fahr-, Park- und Betriebsflächen) durch Versickerung auf den Grundstücksflächen.

- Dach- und Fassadenbegrünungen tragen zur Erhöhung der Verdunstungsrate und zu einem verminderten Oberflächenwasserabfluß bei.

Klima/Luft/Emissionen

Durch die geplante Entwicklung sind Veränderungen des lokal vorherrschenden Klimas zu erwarten.

Eingriffssituation/-folgen

- Durch die Bebauung und die Herstellung versiegelter Flächen verändert sich das kleinräumige Klima des Gebiets (z.B. Verminderung der Luftfeuchte, stärkere Erwärmung über versiegelten Flächen).
- Durch die Bebauung wird ein Abfließen von Kaltluft in die Niederung an dieser Stelle unterbunden, die Funktion der Niederung als Klimaschneise wird beeinträchtigt.
- Der angrenzende Landschaftsraum, der intensiv von Erholungssuchenden genutzt wird, wird von Immissionen (Stäube, Gerüche, Lärm) aus dem Gebiet betroffen und in seiner Funktion eingeschränkt.

Maßnahmen zu Minderung

- Durch eine intensive Begrünung kann die Erwärmung reduziert und die Luftfeuchte durch die Evapotranspiration der Pflanzen erhöht werden.
- Erhalt und Förderung von ständig wirksamen Verdunstungsflächen durch
 - o Dach- und Fassadenbegrünung,
 - o die Verringerung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum,
 - o intensive Durchgrünung der nicht überbauten Bereiche.
- Durch Lärm oder sonstige Immissionen den Naturgenuß der Erholungssuchenden in der umgebenden Landschaft störende Betriebe sollen nicht in den äußeren Bereichen des Gewerbegebietes angesiedelt werden.

Lebensraum heimischer Tier- und Pflanzenarten

Eingriffssituation/-folgen

- Durch Flächenversiegelung und Überbauung entsteht ein völliger

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 8

oder weitgehender Verlust an potentiellen Lebensräumen/Standorten für heimische Tier- und Pflanzenarten.

- Durch das Gewerbegebiet werden die Knicks als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von der Umgebung isoliert bzw. einzelne Knickteile werden für die Erschließung und Grundstückszufahrten entfernt.
- Durch ein dichtes Heranreichen der baulichen Anlagen an die Knicks ist deren Vitalität und Funktion direkt und durch die Nutzung der Grundstücke indirekt gefährdet.

Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

- Der Erhalt der Knicks soll festgesetzt werden.
- Zur Vermeidung einer erheblichen Abwertung der Qualität der Knicks wird beidseitig ein Streifen von mindestens 3 m Breite als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dieser Streifen darf nicht gärtnerisch genutzt werden. Er soll zusammen mit dem Knick in das öffentliche Eigentum übergehen, um eine ordnungsgemäße Pflege und Entwicklung dieses wichtigen Bereichs (sowohl ökologisch als auch hinsichtlich seiner Bedeutung zur Einbindung der Gebäude in den Landschaftsraum) sicherzustellen. Weiterhin soll die Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zu dem Knickschutzstreifen festgesetzt werden.
- Anlage vielfältiger Vegetationsstrukturen unter weitgehender Verwendung heimischer Arten im Bereich der privaten und öffentlichen Freiräume.
- Zur Minimierung negativer Wirkungen auf den angrenzenden Raum mit Konsequenzen insbesondere auf die störepfindliche Tierwelt sollen vor allem in den Randbereichen nach Süden und Osten dichte Gehölzriegel angelegt werden.
- Verzicht auf den Einsatz von Bioziden und mineralischen Düngern.
- Reduzierung der Flächenversiegelung und Überbauung auf das absolut notwendige Minimum.
- Dach- und Fassadenbegrünung.

Landschafts- und Ortsbild

Eingriffssituation/-folgen

- Das sich bisher eher ländlich darstellende Ortsbild wird durch die (relativ dichte) Bebauung erheblich und nachhaltig verändert.
- Die Funktion des engeren und auch weiteren Raums für die

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 9

Erholung wird beeinträchtigt.

- Eine potentielle Vielfalt der Baumaterialien und Farben, das Nebeneinander verschiedenster Baustile sowie eine mögliche landschaftsfremde Gestaltung der Freiflächen mit Zierpflanzen und monotonen Flächenstrukturen (z.B. Betonpflaster, intensiv gepflegte Rasenflächen, Fichtenreihen etc.) ließen sich nicht mit der Homogenität und Ruhe des jetzigen Landschaftsbilds in Einklang bringen.

Vermeidung und Minimierung des Eingriffs

- Die Höhenentwicklung der Gebäude soll zum Landschaftsraum hin abnehmen.
- 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 die jeweils festgesetzte Dachfirsthöhe hinausragen, sollen nicht ermöglicht werden.
- Reflektierende Fassaden oder Fassadenteile sowie reflektierende oder spiegelnde Fenster und Türen sollen ausgeschlossen werden.
- Die vorhandenen Knicks sollen erhalten bleiben.
- Zur Minimierung negativer Wirkungen auf den angrenzenden Raum sollen insbesondere in den Randbereichen nach Süden und Osten dichte Gehölzriegel gem. Darstellung im Entwicklungsplan des Grünordnungsplans angelegt werden. Die Riegelform wird gewählt, da sich hierdurch ein wesentlich geschlosseneres Zweig- und Blattwerk ergibt als bei breitflächigen Gehölzpflanzungen unter Einbeziehung der vorhandenen Knicks. Es werden folgende standortgerechte, landschaftstypische Gehölzarten verwendet:

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

- Zur Erzielung eines einheitlichen Straßen- und Ortsbildes soll der straßennahe Freiraum der Grundstücke nach ähnlichen Kriterien gestaltet werden.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 10

- Zur Minderung negativer Wirkungen tragen gliedernde Grünbereiche und Grünelemente (Einzelbäume auf den Grundstücken, freiwachsende Hecken als seitliche Grundstücksbegrenzung) bei.

5.1.3 Darstellung der unvermeidbaren Eingriffe

Bei Realisierung der Planungsabsichten sind folgende Eingriffe nicht vermeidbar:

Relief	Abgrabungen durch die Anlage der Straße und der Rückhaltebecken
Boden	Versiegelung, Veränderung der Bodenstruktur, potentielle Schadstoffeinträge
Wasser	Potentielle Verunreinigung, Minderung der Grundwasseranreicherung
Klima/Luft	Das Abfließen von Kaltluft wird auf Dauer gehemmt. Beeinträchtigungen der Funktion der angrenzenden Landschaft durch Immissionen
Tier- und Pflanzenwelt	Verlust und Beeinträchtigungen realer und potentieller Lebensräume/Teillebensräume, Störungen durch Immissionen auch in den angrenzenden Lebensräumen
Landschaftsbild	Nachhaltige Veränderungen und Wirkungen auch über den engen Bereich hinaus.

5.2 Ausgleich

Bei der baulichen Entwicklung im Gebiet des Bebauungsplanes findet durch die dauerhafte Veränderung der Flächennutzung eine Abwertung unter ökologischen Gesichtspunkten statt. Zur Kompensation der verlorengehenden Werte des Naturhaushaltes strebt die Gemeinde Alt-Mölln an, angrenzende Flächen aufzuwerten. Im Zusammenhang mit der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden die Flächen, die Minimierungsmaßnahmen aufnehmen (z.B. Schutz vor ökologischer Abwertung vorhandener Knicks durch Pufferstreifen, Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum) oder als bereits vorhandene Gras- und Krautfluren als öffentliche Grünanlage ausgewiesen werden, nicht berücksichtigt.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 11

Größe des reinen Gewerbegebietes rd.	76.400 m ²
Größe des Straßenraums rd.	9.500 m ²
Eingriffsfläche rd.	<u>85.900 m²</u> =====

Der Ausgleich soll auf Flächen westlich des Gewerbegebietes realisiert werden. Die Gemeinde Alt-Mölln strebt ein Ausgleichsverhältnis von 1 : 1 an. Aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvoll als Biotope zu entwickeln sind insbesondere die dortigen süd- und westexponierten Hänge. Hier haben sich jedoch z.T. bereits höherwertige Gras- und Krautfluren entwickelt, so daß diese nicht im vollen Umfang in die Bilanzierung einfließen können. Es wird eine Aufwertbarkeit um ein Drittel bezogen auf die Flächengröße in Ansatz gebracht.

Derzeitige Gras- und Krautfluren rd.	41.750 x 1/3 = 14.000 m ²
Ackerfläche rd.	64.540 m ²
Ausgleichswert rd.	<u>18.540 m²</u> =====
bei einer realen Flächengröße von rd.	106.290 m ²

5.3 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Festsetzungen (in Text bzw. Plan) zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.

Folgende Festsetzungen hat die Gemeinde Alt-Mölln beraten und hat beschlossen diese in Abwägung der verschiedenen Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die Höhenentwicklung der Gebäude soll zum angrenzenden Landschaftsraum hin abnehmen.
- Auf Grundstücken, die an den Außenraum angrenzen, sind durch Lärm oder sonstige Immissionen störende Betriebe ausgeschlossen.
- Innerhalb des 5 m tiefen Bereichs zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten (Breite max. 6 m) unzulässig. Sie sind als Grünflächen mit Baum-, Strauch- und Stauden- und Bodendeckergruppen zu gestalten. Der Anteil von Stauden- und Bodendeckergruppen (auch Rasen) darf max. 40 % der zu begrünenden Fläche betragen. Mindestens 50 % der Flächen für Baum- und Strauchgruppen sind mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bestocken.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 12

- An der hinteren und (von der Straße gesehen) der rechten Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Pflanzung aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen auf einer Streifenbreite von mindestens 4 m anzulegen.
- Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu begrünen, jedoch mindestens die o.g. Bereiche.
- Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum (Stieleiche, Traubeneiche, Birke, Eberesche, Hainbuche) als Hochstamm oder Stammbusch, Stammdurchmesser mind. 16 - 18 cm, zu pflanzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

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

- Die nach § 9 (1) 25a BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Stäuchern sind mit folgenden standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen:

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- Die nach § 9 (1) 25a BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort vom mind. 10 m² Größe zu schaffen, einheitlich zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind so zu organisieren, daß das Pflanzen der Straßenbäume an den vorgesehenen Stellen möglich ist.
- Alle Anpflanzungen sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.
- Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich und südlich des Gewerbegebietes sind Gehölzstreifen mit standortgerechten, landschaftstypischen Baum- und Straucharten wie folgt anzulegen (s. Darstellung des Grünordnungsplans):

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 13

Flächen M 1, M 2 und M 3:

In einem Abstand von 4 m zur nördlichen Grenze der Fläche ist ein zehneihiger Gehölzriegel anzulegen.

Flächen M 4 und M 6:

In einem Abstand von 4 m zur westlichen Grenze der Fläche ist ein fünfzehnhöheriger Gehölzriegel anzulegen. In östlichen Anschluß daran verbleibt eine 5 m breite Fläche als Gras- und Krautflur. Daran schließt nach Osten hin wiederum ein fünfzehnhöheriger Gehölzriegel an.

Auf der Fläche M 5 wird ein Gehölzriegel mit dreieihiger Pflanzung angelegt.

Auf der Fläche M 7 wird der vorhandene Knick erhalten; Lücken werden durch Nachpflanzungen geschlossen.

Hierfür sind folgende Arten zu verwenden:

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Die nicht zu bepflanzenden Bereiche sind als Wildkrautfluren zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Hierzu erfolgt in den ersten 3 Jahren, nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat, eine Mahd Anfang Juli und Anfang Oktober. Ab dem 4. Jahr werden die Flächen lediglich alle 4 - 5 Jahre im Oktober/November zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs gemäht. Turnusmäßig wird dabei jeweils die Hälfte der Fläche gemäht. Das Mähgut ist stets unverzüglich nach der Mahd aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Die in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gelegenen vorhandenen und anzulegenden Knicks sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen.

- Die Grünfläche, Parkanlage, ist mit einer max. einschürigen Mahd zu pflegen.
- Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht direkt auf den Straßenraum unmittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind, sind unzulässig. Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die über die jeweils festgesetzte Dachfirsthöhe hinausragen, sind unzulässig.
- Reflektierende Fassaden oder Fassadenteile sowie reflektierende oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 14

- Um das Gewerbegebiet herum aber auch westlich des Gewerbegebietes sind Flächen für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.
- Die dargestellten Flächen A 5 und A 6 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Wildkrautfluren zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Hierzu erfolgt in den ersten 3 Jahren nachdem der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat eine Mahd Anfang Oktober. Ab dem 4. Jahr werden die Flächen lediglich alle 4 - 5 Jahre im Oktober/November zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs gemäht. Turnusmäßig wird dabei jeweils die Hälfte der Fläche gemäht. Das Mähgut ist stets unverzüglich nach der Mahd aufzunehmen und schadlos zu beseitigen. Auf einem Flächenanteil von rd. 10 % unterbleibt die Mahd zur Entwicklung von Gehölzbewuchs.
Auf den Flächen A 1 und A 4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden die nicht standortgerechten, landschaftsuntypischen Gehölze gerodet und entfernt. Weiterhin unterliegen diese Flächen keiner Nutzung und werden keiner Pflege unterzogen. Sollte durch die Sukzession ein Wald entstehen, so wird dieser zu gegebener Zeit umfassend durch das Landeswaldgesetz geschützt.
Die Flächen A 2 und A 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft unterliegen keiner Nutzung und werden keiner Pflege unterzogen. Sollte durch die Sukzession ein Wald entstehen, so wird dieser zu gegebener Zeit umfassend durch das Landeswaldgesetz geschützt.

6. 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.

7. STRUKTURKONZEPT "Arbeiten im Park"

Der Kreis Herzogtum Lauenburg und die Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Kreis Herzogtum Lauenburg mbH (WFL) hatten im Sommer 1991 die Freie Planungsgruppe Berlin GmbH beauftragt, ein Strukturkonzept zu erarbeiten. Dies liegt seit 1992 vor und sieht in Abwägung sowohl der

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 15

landschaftspflegerischen als auch der städtebaulichen Interessen den vorgesehenen Bereich als Gewerbegebiet vor. Die gewünschten Ansiedlungsbeschränkungen für die Gewerbebetriebe und auch die der Landschaft gerecht werdenden Gestaltungsvorgaben werden im vollen Umfang innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 berücksichtigt. Um das städtebauliche Konzept "Arbeiten im Park" zu verwirklichen, wurden die textlichen Festsetzungen 1 und 3 bis 5 in den Bebauungsplan einbezogen.

8. LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Alt-Mölln hat für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan aufgestellt und diesen am 19. 10. 1993 beschlossen. Innerhalb dieses Landschaftsplanes ist als Gewerbegebietsfläche (Entwicklungsplan Nr. 3b) die, die innerhalb des Plangeltungsbereiches liegt, vorgesehen.

9. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Grünordnungsplan erstellt.

10. ENTWICKLUNG DER GEMEINDE

Die Gemeinde Alt-Mölln grenzt direkt an das Mittelzentrum Mölln und ist diesem Zentrum und dem Siedlungsbereich Mölln zugeordnet. Das Gewerbegebiet Alt-Mölln ist im Zusammenhang zu sehen mit der besonderen Knappheit von Gewerbegebietsflächen im gesamten Raum Mölln.

Um dieser Gewerbegebietsknappheit entgegenzutreten, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes.

11. ABWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Abwasser des Gewerbegebietes soll über eine Druckleitung dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

Die Gemeinde hat mit der Stadt Mölln einen Vertrag abgeschlossen, der es ermöglicht, Teile der Gemeinde - 1994 beginnend - an das

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 16

Klärwerk Mölln anzuschließen. Es ist vorgesehen, daß der Anschluß des Gewerbegebietes 1995 erfolgt. Eine Erweiterung des Klärwerkes Mölln ist erforderlich.

Zwischenlösungen als abflußlose Sammelgruben werden bis zum Zeitpunkt der Anschlußmöglichkeit zugelassen.

12. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Alt-Mölln. Es wird ebenfalls geprüft, ob ein Anschluß des Gewerbegebietes an den Versorgungsbereich der Stadtwerke Mölln möglich ist.

13. REGENWASSER

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

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. Im Rahmen eines noch aufzustellenden landschafts-pflegerischen Begleitplanes im Zuge der wasserrechtlichen Genehmigung für die Regenwasserbeseitigung werden entsprechende weitere Anträge bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

14. MÜLLBESEITIGUNG

Die Müllbeseitigung erfolgt in festen, verschließbaren Gefäßen und wird gemäß Satzung des Abfallbeseitigungsverbandes Lauenburg - Stormarn geregelt abgefahren.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 17

15. 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.

16. LÖSCHWASSER

Für das Gewerbegebiet ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage nicht möglich. Es wird daher eine Löschwasserentnahmestelle im Elbe-Lübeck-Kanal eingebaut.

17. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Innerhalb des Gebietes sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen, die folgende Verkehrsmengen berücksichtigen:

B 207 21.000 Kfz/24 h
L 257 20.000 Kfz/24 h

18. 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.

Das Fernmeldeamt Lübeck wird 6 Monate vor Baubeginn unter folgender Adresse informiert:

Fernmeldeamt Lübeck
Dienststelle PIL, Tel. 0451/488-2615, Postfach 5 55,
23546 Lübeck.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei dem Bezirk der Schleswig AG in Alt-Mölln, Tel. 04542/823-560, zu erfragen.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 18

19. FREILEITUNG (Stromleitung 11 kV)

Die 11 kV - Leitung wird verkabelt.
Für den Bereich, in dem die Verkabelung die Bauflächen
durchschneidet, erfolgt eine entsprechende Festsetzung.

20. VORHANDENE KNICKANLAGEN

Die im Plangeltungsbereich liegenden Knicks sind durch das
Landesnaturschutzgesetz umfassend geschützt. Für das
Durchbrechen und andere Eingriffe in die vorhandenen Knicks ist
eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

**21. TALRAUM STECKNITZ-DELVENAUTAL
(Elbe-Lübeck-Kanal)**

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

Da es sich bei der ausgewiesenen Fläche um die einzig mögliche im
Planungsraum des Mittelzentrums Mölln und der Gemeinde Alt-Mölln
handelt, ist diese wie vorgesehen zu bebauen. Innerhalb des
Bebauungsplanes und des Grünordnungsplanes wird die
geologisch-geomorphologische Form des Geländes berücksichtigt
durch entsprechende Festsetzungen in der Planzeichnung Teil A und
den Text Teil B.

22. KOSTEN

22.1 Erschließungskosten, Kosten der Ver- und Entsorgung

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

Die Kosten betragen für

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 19

Baustelleneinrichtung	DM	90.000,--
Straßenbau	DM	1.970.670,--
Regenwasserleitung	DM	723.100,--
Straßenbeleuchtung	DM	156.420,--
Schmutzwasserleitung	DM	615.530,--
Wasserversorgungsleitung	DM	255.000,--
Sonstiges	DM	769.680,--

15 % MWSt.	DM	4.580.400,--
	DM	687.000,--

Brutto Gesamtkosten	DM	5.267.400,--
		=====

22.2 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	DM	275.000,--
Ausgleichsfläche		
Grunderwerb	DM	753.000,--

	DM	1.028.000,--
Aufrundung	DM	2.000,--

Gesamtkosten incl. MWSt. =	DM	1.030.000,--
		=====

Die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 betragen DM 1.030.000,--. Den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen werden die Maßnahmenflächen 3, 4 und 5 für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz). Gemäß § 8a (4) BNatSchG erfolgt die Verteilung der Kosten für die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen über die zulässige Grundfläche. Diese Gesamtgrundfläche beträgt

$$\begin{aligned} 88.432 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,7 &= 61.902 \text{ und} \\ 15.359 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,8 &= 12.287 \\ 61.902 + 12.287 &= 74.189 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Daher ergibt sich eine Kostenverteilung wie folgt:
DM 1.030.00 : 74.189 = 13,88 DM

Zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist von dem jeweiligen Eigentümer pro m² zulässiger Grundfläche ein Beitrag in Höhe von DM 14,-- zu erheben. Sollte ein Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB abgeschlossen werden, so ist in diesem Vertrag zu vereinbaren, daß das Vorgenannte in den Gesamtkosten Berücksichtigung findet.

Alt-Mölln, im September 1995

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 6
der Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg**

Seite 20

23. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.

Die Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen gleichzeitig mit der Bebauung.

24. ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich werden dem Fernmeldeamt Lübeck frühzeitig, mindestens 8 Monate vor Baubeginn, mitgeteilt.

Parallel zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr.6 wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.5 zur Sicherung der Erschließung durchgeführt.

Die zu bauenden Erschließungsstraßen werden nach den Richtlinien EAE 85 hergestellt und dem öffentlichen Verkehr gewidmet.

Aufgestellt
Alt-Mölln, im September 1995

gez. Hagelstein

.....
Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen
Original wird hiermit bescheinigt.

Bürgermeister

Alt-Mölln, im September 1995
