

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
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 aus der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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 im Norden der Stadt Mölln ein größeres Siedlungsgebiet, um die Probleme und Konflikte hinsichtlich des dringenden Wohnbedarfs in diesem Bereich auf Sicht zu beheben und zu lösen und gleichzeitig erkennbare Entwicklungspotentiale der Stadt zu nutzen und zu stärken, zu errichten.

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Für die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle spricht die attraktive Lage an einer Hauptein- bzw. -ausfahrtsstraße. Hiermit wird eine Ansiedlungsmöglichkeit für solche Betriebe geschaffen, die gut erreichbar, aber vor allem auch sichtbar sein sollen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, gemäß § 17 BauNVO. Es ist eine offene Bauweise möglich, mit Festsetzungen der Geschosßflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung von 0,5 und bei zweigeschossiger Bebauung von 1,0.

Die Grundflächenzahl bei eingeschossiger Bebauung ist größer als die Geschosßflächenzahl, weil die Befestigung der Außenanlagen z.B. Stellplatzflächen die Geschosßfläche bei weitem übersteigt. Es ist nicht gewollt, daß eine höhere Geschosßfläche als 0,5 bei eingeschossiger Bebauung erreicht wird.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

3. NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN

Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“ sind folgende Unterarten von den Einzelhandelsbetrieben gem. 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Fachmärkte und sonstige Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel / Spielwaren oder Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Verbrauchermärkte und Warenhäuser, soweit sie nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO außerhalb von Kern- und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind
- Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes sind allerdings zulässig, soweit sie eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 allgemein zulässigen Nutzungen „Gewerbebetriebe aller Art“ sind folgende gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:

- Chemische Werke, Kautschuk verarbeitende Betriebe, Brauereien, Gießereien

Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die unter Nr. 4 genannten Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die Anzahl der nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen pro Betrieb begrenzt.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten erfolgt im Hinblick auf den nahegelegenen Waldsportplatz.

4. FESTSETZUNG FÜR WERBEANLAGEN

Innerhalb des Gewerbegebietes darf je Gewerbeeinheit ein Mast mit einer max. Höhe von 25,0 m für Werbezwecke errichtet werden.

Aufgrund der Topographie des Gewerbegebietes, dieses Gebiet liegt ca. 4 m tiefer als die B 207, soll die Möglichkeit bestehen, Werbeanlagen zu errichten, die auch von der B 207 eingesehen werden können.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Geländeschnitt M 1:1000:



5. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über eine noch herzustellende Straße von der „Ratzeburger Straße“ (L 199) aus gesichert.

Die Haupterschließung erfolgt über eine in nordwestlicher Richtung verlaufende öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von 9,90 m bzw. 8,0 m.

Die Erschließungsstraße wird entsprechend den Richtlinien EAE 85/95 hergestellt und dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Die Einmündung der Erschließungsstraße in die L 199 ist nach EAHV '93 auszubilden. Die Planung sieht eine Linksabbiegespur in der L 199 vor.

Gemäß § 29 (1+2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein vom 22.06.1962 i.d.F. vom 02.04.1996 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20,00 m von der Landesstraße 199, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu den freien Strecken der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht angelegt werden.

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.

Dem Straßenbauamt Lübeck sind entsprechende Detailplanunterlagen bestehend aus Lageplan i. M. 1:500, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

6. 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.

7. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

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

8. 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.

9. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung von den anderen Flächen wie z.B. Wegen ist in Gewerbegebieten nicht zulässig.

Das Regenwasser der öffentlichen Flächen (das nicht zur Versickerung zu bringende Oberflächenwasser) von der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 79 wird in ein hierfür vorgesehenes Regenreinigungs- und -sickerbecken eingeleitet. Wenn erforderlich, sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge zu stellen.

Da das geplante Regenreinigungs- und sickerbecken im unmittelbaren Grundwasserstrom der Altablagerung Neubauers Moor liegt und das hiervon abströmende Grundwasser deutlich mit Deponieinhaltsstoffen belastet ist, wird der Nachweis erbracht, daß die Versickerung die chemischen und hydraulischen Verhältnisse in der Altablagerung Neubauers Moor nicht nachteilig verändert. Sollte sich herausstellen, daß sich die Versickerung des Regenwassers nachteilig auswirkt, erfolgt die Einleitung des reduzierten Abflusses in die vorhandene Leitung der Straßenbauverwaltung.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

Die Ableitung des Regenwassers zu den Flächen der DB AG ist auszuschließen.

10. 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 Transportgebilde zur Entleerung abzustellen.

11. 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.

12. 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

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

zwischen der Ratzeburger Straße und dem Lankauer Weg am Nordrand der Stadt Mölln.

Die hier zu betrachtende Fläche des Bebauungsplanes Nr. 79 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.

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse, die im gesamten Erschließungsgebiet zunächst stichprobenartig in den zukünftigen Verkehrsflächen abgeteuft wurden, stehen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79 unter der Auffüllung teils Sande teils Beckenschluff und Beckenton an, bis ca. 1,60 m unter Gelände. Unter den genannten Schichten befinden sich nachfolgend Fein- und Mittelsande mit Kiesbänder. Aufgrund des Abstandes der Aufschlüsse sind diese Erkenntnisse für spätere Bauwerksbemessungen durch weitergehende Untersuchungen zu verifizieren.

Für das gesamte Gebiet Mölln-Nord wird Grundwasser in den oberflächennahen Schmelzwassersanden bzw. in den sandigen Zonen unter den Geschiebeeböden 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 Geschiebeeböden 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.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

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.“

13. 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 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 Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 festgesetzt:

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

An den im Bebauungsentwurf enthaltenen Gebäuden des Gewerbegebietes im B-Plan Nr. 79 wird der Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) ohne Schallschutzmaßnahmen entlang der B 207 in diesem Bereich überwiegend eingehalten. An den unmittelbar zur B 207 ausgerichteten Fassaden wird der Orientierungswert um weniger als 5 dB(A) überschritten.

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:

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenbauteile von Büroräumen in allen Geschossen,
-LPB III	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB
-LPB IV	erf. $R'_{w,res} = 35$ 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.

14. GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 79 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).

Das Straßenbegleitgrün wird als zu erhalten festgesetzt. Zulässig sind dort Pflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10

Gleichermaßen sind die vorhandenen Gehölzbestände an der B 207, der Bahnlinie und der Ratzeburger Straße als zu erhalten festzusetzen.

Bei Abgang gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln. Diese Bäume sind bei evtl. Baumaßnahmen im Wurzel- und Kronenbereich durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Überwachung der Baumschutzmaßnahmen ist durch Beteiligung von fachlich geschulten Personen sicherzustellen.

2) **Minimierungsmaßnahmen**

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

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).

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

3) **Öffentliche Grünfläche**

Die Fläche im Norden mit dem Regenrückhaltebecken wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient vor allem der Eingrünung und Abschirmung der Flächen nach Norden hin. Diese Fläche wird als Ausgleichsfläche in die Bilanz mit angerechnet, da sie aus der intensiven Nutzung genommen und in naturnahen Zustand überführt wird.

Die für Gehölzanpflanzungen vorgesehenen Flächen sind mit folgenden heimischen Laubgehölzen in Reihen nebeneinander zu bepflanzen: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), weitere heimische Strauchrosen (*Rosa spec.*), Salweide (*Salix caprea*), weitere heimische Weidenarten (*Salix spec.*), Schw. Holunder (*Sambucus nigra*) und Stieleiche (*Quercus robur*).

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.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11

4) Baumpflanzungen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen auch Einzelbäume neu angepflanzt werden.

Geeignete Arten sind:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Obstbäume

Als Pflanzgut sind Hochstämme 3xv.m.B., 14 - 16 vorzusehen.

Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Wildverbiß zu schützen.

5) Baumpflanzungen entlang der Ratzeburger Straße

Vorgesehen ist hier die Pflanzung von folgenden Arten:

- im Bereich der Stellplätze Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- nordwestlich entlang vom Rad- und Fußweg ebenfalls Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- zwischen Straße und Rad- und Fußweg auf Lücke zu den vorhandenen Bäumen Winterlinde (*Tilia cordata*).

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*).

6) Ansaatflächen

Die Flächen für Ansaat von Rasen sind mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen anzusäen und extensiv zu pflegen.

7) Regenrückhaltebecken

(Festsetzungen nach § 9 (1) 16 BauGB)

Entwicklungsziel für diese Fläche ist die Schaffung eines weitgehend unbeeinflussten, naturnahen, ungenutzten Kleingewässers mit Rückhalte- und Klärfunktion für das anfallende Oberflächenwasser aus dem Baugebiet. Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 12

Das Gewässer ist so zu gestalten, daß sich eine lange Uferlinie (Kontaktzone Wasser – Land) ergibt, d.h. möglichst geschwungene Ufer mit Buchten.

Die Uferböschungen selbst sind in die Flächen flach auszuziehen mit Gefälle zwischen 1:2 und 1:5, so daß auch Flachufer entstehen und Flachwasserbereiche. Die Mindesttiefe sollte 1,50 m bei Stauwasserstand erreichen (ausreichendes Volumen berücksichtigen) und ein frostfreies Überwintern der Wassertiere und –pflanzen gewährleisten. Dem Becken ist ggf. ein Ölabscheider vorzuschalten.

An den Ufern sind Initialpflanzungen aus Röhrichtarten auf ca. 10% der Flächen vorgesehen:

- Kalmus (*Acorus calamus*)
- Großseggen (*Carex acutiformis*, *C. gracilis*, *C. eleta*, *C. riparia*)
- Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)
- Schilf (*Phragmites australis*)
- Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*)
- Flechtbinse (*Schoenoplectus lacustris*)
- Aufrechter Igelkolben (*Sparganium erectum*)
- Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*)

8) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

Zwischen Baugebiet und Erschließungsstraße wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Die Fläche darf pro Grundstück durch max. 2 Zu-/Abfahrten in einer Breite von jeweils 7,00 m durchbrochen werden. Innerhalb dieser Anpflanzungsflächen sind – unter Berücksichtigung der Zu- und Abfahrten – in einem Abstand von 8 – 12 m Bäume zu pflanzen.

Die Anpflanzung von Koniferen und Nadelgehölzen wird ausgeschlossen. Als Baumarten sind hier vor allem kleinwüchsigeren Arten geeignet wie Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Weißdornarten (*Crataegus spec.*), Feldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“) oder Baumhasel (*Corylus colurna*). Als Pflanzgut sind Hochstämme 3xv.m.B., 20-25 vorzusehen.

Entlang der Ratzeburger Straße wird eine 1 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt.

Geeignete Arten für die Strauchpflanzungen sind: neben den oben genannten Arten für die öffentlichen Grünflächen auch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*), Ahornarten (*Acer spec.*) Felsenbirne (*Amelanchier*

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 13

canadensis), Birke (*Betula pentula*), Hartriegelarten (*Cornus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera spec.*), Kirschenarten (*Prunus spec.*), Weidenarten (*Salix spec.*), Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Fliederarten (*Syringa vulgaris*), Schneeballarten (*Viburnum spec.*).

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

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Zierquitte (*Chaenomeles spec.*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Für die Anpflanzung entlang der Bahnlinie sind ausschließlich Sträucher bis 4 m Höhe zu verwenden (Hasel, Weißdorn, Schlehe, Wildrosen, Hartriegel, Salweide, Holunder). Im übrigen ist dort Sukzession (natürliche Entwicklung) bis zur GFL-Fläche vorzusehen.

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 die Flurstücke 331/120, 373/181, 124, 139, 140, 339/127, 338/126 und 375/181 der Flur 33, Gemarkung Mölln sowie einen Teilbereich des Flurstücks 109/1, Flur 32 der Gemarkung Mölln.

Die Flächen liegen südlich des Pirschbaches mit Ausnahme des Flurstücks 109/1 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 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.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 14

Die Flächen werden als Wiese extensiv gemäht. Vorkommende Arten sind neben den dominanten Wirtschaftsgräsern Seggenarten (*Carex spec.*), die Kohldiestel (*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 Genikulatus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*) u.a.

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 Wasserhaushalt). Bis zur Ausweisung des Naturschutzgebietes sind Art und Intensität der Nutzung/ Pflege nach Absprache mit dem Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.“

Die Wechselgrünlandfläche oberhalb der Niederung soll aus der intensiven Nutzung genommen und ebenfalls extensiv genutzt werden. Bis zur Ausweisung des Naturschutzgebietes sind Art und Intensität der Nutzung/ Pflege mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Abstimmung mit dem LANU).

Es ist hier aufgrund der Bestandssituation für die geschützten Biotope nach § 15 a LNatSchG in der Niederung als Ausgleichsansatz (Grabenschließung)

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 15

nicht von einem Verhältnis 1 : 1 gegenüber Ackerflächen auszugehen, sondern der bereits vorhandene hohe Biotopwert der Naßgrünländer ist zu berücksichtigen.

Es werden ca. 13.430 m² im Bereich der Niederung und rund 5.700 m² im Bereich des Ackers zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden für die Eingriffe 19.130 m² als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft festgesetzt.

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

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Landrates des Kreises Hzgt. Lauenburg als untere Naturschutzbehörde folgenden Inhalts:
Das Grundstück darf nur für Zwecke des Naturschutzes gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 79 der Stadt Mölln verwendet werden.
Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen, sind untersagt.

10) Gegenüberstellung Eingriff-Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 79 der Stadt Mölln betroffene Gesamtfläche ist ca. 3,3 ha groß, wobei ein kleiner 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 Bäume.

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.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 16

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

Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 79 wird durch den begleitenden Grünordnungsplan die Frage der übergeordneten Landschaftsplanung berücksichtigt.

Die landesweite Biotopkartierung hat in diesem Bereich keine schützenswerten Biotope erfaßt.

16. KOSTEN

Brutto-Summe Los 1 Leitungsbau	217.178,69 DM
Brutto-Summe Los 2 Straßenbau	306.743,86 DM
Brutto-Summe Los 3 Regenrückhaltebecken	85.019,88 DM
Brutto-Summe Los 4 Straßenbeleuchtung	18.369,76 DM
Brutto-Summe Los 5 Pumpwerk – Masch. Einrichtung	15.428,72 DM -----
Brutto Gesamtsumme	642.740,91 DM =====

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 79
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 17

17. 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.

18. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.



Aufgestellt: Mölln, im Oktober 2000

Engelmann
Bürgermeister

Anlage I: Baugrundgutachten
Anlage II: Schallschutzgutachten

Mölln, im Oktober 2000