

BEGRÜNDUNG

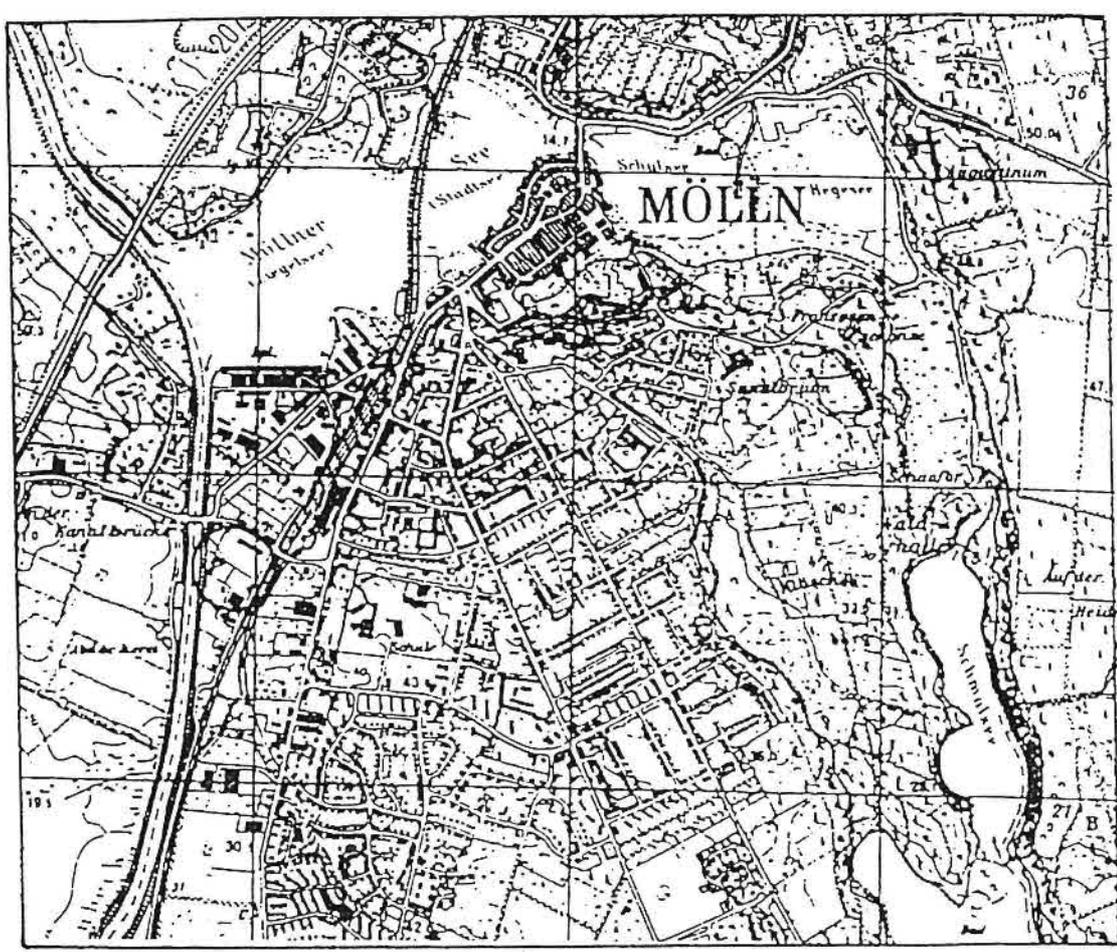
ZUM

**VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.3**

DER

STADT MÖLLN

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG



STADT MÖLLN

KREIS HERZOGTUM – LAUENBURG

VORHABEN– UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR.3

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

- | | | | | | | |
|--------|--------|--------|------|---------|---------|------|
| § 4(1) | § 3(2) | § 3(3) | § 10 | § 11(1) | § 11(3) | § 12 |
| ● | ● | ● | ● | ● | ○ | ○ |

DER ENTWURF DES V+E-PLANES
WURDE AUSGEARBEITET AM: 10.06.1996

GEÄNDERT:

Inhaltsangabe

1. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
2. Planungsvorgaben
3. Allgemeines Planungsziel
4. Einzelheiten der Planung
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Ruhender Verkehr
 - 4.5 Naturschutz und Landschaftspflege
 - * 4.6 Immissionsschutzüberlegungen
 - 4.7 Bodenuntersuchung
 - 4.8 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
5. Durchführungsvertrag, Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung
6. Ver- und Entsorgung

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 der Stadt Mölln

1. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innenstadtnah südlich der Straße Am Vorkamp, östlich des Elbe-Lübeck-Kanals und westlich der Eisenbahnstrecke im dortigen Industrie- und Gewerbegebiet der Stadt Mölln. Das Plangebiet läßt sich wie folgt genauer beschreiben:

Weg entlang der Eisenbahnstrecke, Nord- und Westgrenze des Flurstückes 136/13, Nordgrenze der Flurstücke 136/32, 136/37, 135/33, 136/24 und 136/22, östliche Böschungsoberkante des Elbe-Lübeck-Kanals, Südgrenze der Grundstücke südlich der Straße Am Vorkamp, Ostgrenze des Flurstückes 135/51, Westgrenze des Flurstückes 135/25 und wiederum Südgrenze der Grundstücke südlich der Straße Am Vorkamp.

Der Geltungsbereich ist von gewerblicher Nutzung umgeben, die nördlich der Straße Am Vorkamp in wohngenutzte Grundstücke übergeht. Das Plangebiet selbst wird westlich der neuen Planstraße erwerbsgärtnerisch genutzt. Das Gelände östlich der Planstraße ist unbebaut. Beide Bereiche wurden vom Erschließungs- und Vorhabenträger käuflich erworben.

2. Planungsvorgaben

Die landesplanerischen Vorgaben für die Stadt Mölln können dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein - Neufassung 1995 - (Entwurf) entnommen werden, in dem die Stadt Mölln als Mittelzentrum ausgewiesen wird. Mölln gehört zum Planungsraum I - Schleswig-Holstein Süd - . Für diesen Bereich gilt der Regionalplan für den Planungsraum I, Neufassung 1987, auf den verwiesen werden kann. Als Mittelzentrum hat die Stadt Mölln dabei nicht nur für die Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs des unmittelbaren Ortes zu sorgen, sondern, auch darüber hinausgehende, aperiodische Bedarfsdeckung für einen größeren Umkreis von Gemeinden mit vorzusehen. Der geplante Verbrauchermarkt paßt sich deshalb landesplanerisch in die Gegebenheiten und Vorgaben ein. Er entspricht in seiner Größe der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Mölln.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Deshalb wird eine Änderung dieses Bauleitplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig, die den Geltungsbereich als Sonderbaufläche darzustellen hat.

Für den gesamten Bereich östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich der Straße Am Vorkamp und westlich der Eisenbahnstrecke ist am 18.08.1983 der Bebauungsplan Nr. 41.3 der Stadt Mölln rechtskräftig geworden, der allerdings knapp zehn Jahre später, am 17.06.1993, nach einem Rechtsverfahren vom Oberverwaltungsgericht Lüneburg für nichtig erklärt worden ist. Die gewerbliche Bebauung in diesem Stadtteil hat sich aber nach den Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplanes gerichtet und ist größtenteils bereits abgeschlossen. Nur das jetzige Plangebiet ist zu einem Teil noch unbebaut.

Nur für die Trasse der jetzigen Planstraße wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 41.3.1 der Stadt Mölln aufgestellt. Das nördliche Teilstück dieser Straße wird jetzt in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Weitere städtebauliche Rahmenvorgaben gibt es für das jetzige Plangebiet nicht.

3. Allgemeines Planungsziel

Als raumordnerisches Mittelzentrum ist die Stadt Mölln daran interessiert, die innerörtliche Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur zu fördern und die Angebotspalette auch für Waren des periodischen Bereichs zu erweitern. Bei den Hauptwarengruppen des in der Planung befindlichen Verbrauchermarktes handelt es sich um Sortimentsbereiche, die vorwiegend den periodischen Bedarf decken und nicht in Konkurrenz zu den innerstädtischen Angebotsformen bzw. Sortimentsangeboten (überwiegend aperiodischer Bedarf) stehen. Insofern entsteht durch die Ansiedlung des geplanten Projektes keine Konkurrenzsituation zur übrigen Innenstadt sondern eine attraktive Ergänzung und Stärkung des Standortes Mölln als Mittelzentrum.

In dem jetzt auszuweisenden Sondergebiet ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit maximal 2700 qm Verkaufsfläche geplant, in dem Lebensmittel, Drogerieartikel (Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Getränke sowie Ver- und Gebrauchsgüter verkauft werden sollen. Außerdem ist geplant, 5 % der Verkaufsflächen als Konzessionärsflächen (Shopflächen) an den örtlichen Einzelhandel (Partnerschaftsmodell), z. B. Bäcker, Schlachter, Florist, Foto, Geschenkartikel usw., zu vermieten. Der Lebensmittel-/Drogeriebereich soll dabei ca. 75 % und die Ver- und Gebrauchsgüter ca. 25 % der Verkaufsfläche ausmachen. Hinzukommen noch Nebenflächen für Verwaltungs- und Sozialräume, Lagerbereiche sowie eine Technikzentrale. Diese Nebenflächen werden ca. 1000 qm umfassen.

Selbstverständlich gehört die Ausweisung einer genügend großen Anzahl von PKW-Einstellplätzen (es sind ca. 234 vorgesehen) zur ordnungsgemäßen städtebaulichen Abwicklung eines derartigen Vorhabens.

Nach Fertigstellung des Gesamtbauvorhabens und in vollem Betrieb aller Einzelhandelsflächen werden ca. 35 Mitarbeiter beschäftigt werden, wovon ca. 10 % Auszubildende sein werden.

Aufgrund dieses Arbeitsplatzangebotes sowie zur oben bereits erwähnten Stärkung der Mittelzentrumsfunktion für die Stadt Mölln und aus Gewerbesteuerüberlegungen heraus fördert die Stadt Mölln die Ansiedlung des geplanten Verbrauchermarktes.

4. Einzelheiten der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der geplante Verbrauchermarkt muß als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 Ziffer 2 Baunutzungsverordnung angesprochen werden. Aus diesem Grunde wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ mit einer max. Geschoßfläche (GF) von 3.500 qm festgesetzt, um eine

Ladennutzung mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.700 qm verwirklichen zu können. Die in diesem Sonstigen Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ zulässigen Arten der Nutzung werden durch textliche Festsetzung begrenzt, da andere Nutzungsarten an diesem Standort in der Stadt Mölln nicht wünschenswert sind. So ist z. B. die Errichtung von Wohnungen (und sei es nur Betriebswohnungen) oder Büros und Arztpraxen in der gewerblich geprägten Umgebung städtebaulich nicht sinnvoll, da für derartige Nutzungsarten keine ausreichend, gesunden Arbeits- bzw. Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die maximale Größe der späteren Verkaufshalle genau vorgeben zu können, ohne von Grundstücksgrößen abhängig zu sein, wird eine höchstzulässige Grundfläche von 3300 qm vorgegeben, in der die maximale Verkaufsfläche von 2700 qm problemlos integriert werden kann. Es bleibt noch genügend Raum für die für einen Verbrauchermarkt spezifischen Nebenräume übrig. Die Größe des Baukörpers paßt sich dabei den vorhandenen gewerblichen Gebäuden auf den umgebenden Grundstücken im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet an.

Entsprechend den Gegebenheiten vor Ort wird außerdem eine Zweigeschossigkeit zugelassen, wobei die Verkaufsflächen und die Hauptlagerräume im Erdgeschoß und die Verwaltungs-, Sozial- und die übrigen Nebenräume (Technik) im Obergeschoß untergebracht werden sollen.

Um auf der anderen Seite zu verhindern, daß kein zu hohes, massives Gebäude entsteht, das für den Kleinstadtcharakter Möllns atypisch wäre, wird die Firsthöhe auf maximal 9 m begrenzt.

4.3 Verkehrerschließung

Zur Erschließung des Einzelhandels-Großprojektes ist die Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, abzweigend von der Straße Am Vorkamp, vorgesehen. Diese Straßentrasse ist bereits in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 41.3.1 enthalten und wird in ihrem nördlichen Teilbereich unverändert in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Die Planstraße wird im Süden außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes durch die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 41.3.1 weitergeführt und dient dort zur Erschließung der Gewerbe- und Industriegrundstücke, die zur Zeit noch eine vorläufige Anbindung an den entlang der Eisenbahnlinie führenden Weg haben. Diese provisorische Erschließung reicht wegen des Ausbauzustandes dieses Weges als endgültige Zufahrt nicht aus, weshalb die neue Planstraße errichtet wird. Auch für das Grundstück des Verbrauchermarktes ist eine Erschließung vom Weg entlang der Eisenbahnstrecke nicht mehr vorgesehen, weshalb verbindliche Zufahrten von der Planstraße her festgesetzt worden sind.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die Straße Am Vorkamp ist verkehrlich nicht unproblematisch. Die Straße Am Vorkamp als Hauptverkehrsstraße weist eine große Belastung aus. Der Knotenpunkt ist mit einer Linksabbiegespur ausgebaut, so daß bei Erfordernis eine Lichtsignalanlage installiert werden kann.

1

Aufgrund der im Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 41.3.1 der Stadt Mölln enthaltenen Verkehrszahlen, wurde für das Prognosejahr 2015 ein überschläglicher Leistungsfähigkeitsnachweis des Einmündungsbereiches erstellt. Hiernach zeichnet sich ab, daß die mittlere Verkehrszeit für den einbiegenden Verkehr über 60 sec. liegt. Aus dem Grunde ist die Installation einer Lichtsignalanlage geboten.

Zu bemerken ist, daß auch ohne die Ansiedlung der Verbrauchermarktes eine Lichtsignalanlage installiert werden sollte. Dies beruht zum einen auf der hohen Verkehrsbelastung der Straße Am Vorkamp und zum anderen auf den prognostizierten Verkehrszahlen, besonders LKW-Verkehr, für die Gewerbestraße.

Durch eine entsprechende Schaltung der Phasenabläufe kann geregelt werden, daß der Verkehr auf der Straße Am Vorkamp nicht beeinträchtigt wird (z. B. grüne Welle), aber trotzdem ein gefahrloses Einbiegen aus der Gewerbestraße in die Straße Am Vorkamp bei zumutbaren Wartezeiten gewährleistet ist.

Durch die geplante Industriestraße ist - sobald von dieser Straße in Höhe Lilienthalweg eine Überführung über die Bahntrasse möglich ist - eine Entlastung des Grambeker Weges möglich. Dies würde verstärkt, wenn die ebenfalls angedachte Südumgehung Möllns realisiert werden kann. Das würde dann auch eine Entlastung des Straßenzuges Gudower Weg - Johann-Gutenberg-Str. - Berliner Straße - Grambeker Weg - Eichholzberg bewirken.

4.4 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr wird eine große, durch die Planstraße zweigeteilte Stellplatzanlage festgesetzt, die ca. 234 PKW-Einstellplätze beinhaltet. Davon werden ca. 4 behindertengerechte Parkplätze direkt vor den Eingängen hergestellt werden. Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze entspricht damit den gesetzlichen Vorgaben und ist bei der maximalen Verkaufsfläche von 2700 qm ausreichend, um den anfallenden Kundenverkehr auch zu Spitzenzeiten unterbringen zu können. Eine Ausdehnung der Stellplatzanlagen in den Gewässerschutzstreifen entlang des Elbe-Lübeck-Kanals ist aus landschaftspflegerischen Gründen nicht erlaubt.

4.5 Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes und der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen auch eines Vorhaben- und Erschließungsplanes verursacht werden, adäquat ausgeglichen werden. § 8 Abs. 1 des BNatSchG definiert dabei Eingriffe in Natur und Landschaft als Veränderungen der Gestalt oder der Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Das Plangebiet liegt mitten in einem Gewerbe- und Industriegebiet, das in dem 1983 erstellten Bebauungsplan auch als solches ausgewiesen war und entsprechend bebaut wurde, auch wenn dieser Bauleitplan inzwischen für nichtig erklärt worden ist. Alle das Plangebiet umgebenden Grundstücke werden intensiv gewerblich genutzt, so daß eine Vernetzung der jetzigen Flurstücke mit der freien Landschaft höchstens zur Seite des Elbe-Lübeck-Kanals hin gegeben ist. Durch die Verwirklichung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in relativ geringem Umfang beeinträch-

tigt, weil der größte Teil des Plangebietes zur Zeit erwerbsgärtnerisch mit allen damit zusammenhängenden Nachteilen für Natur und Landschaft genutzt wird. Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf dem bisherigen Gärtnergelände stellen dahingehend sogar eine landschaftspflegerische Verbesserung dar, da diese Flächen innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegen und als Sukzessionsfläche entsiegelt und der Natur überlassen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft in diesem Bereich also positive naturschutzrechtliche Bestimmungen, die der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes an der Stelle, an der sie gefährdet sein könnte, nämlich an der Böschung des Elbe-Lübeck-Kanals, stärkend zu Gute kommen wird.

Diese Ausführungen machen deutlich, daß Eingriffe in Natur und Landschaft wegen der fehlenden Erheblichkeit oder Nachhaltigkeit höchstens in geringem Umfang verursacht werden, so daß größere Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht notwendig werden.

Um trotzdem eine fachgerechte Bestandsermittlung und Bewertung der landschaftspflegerischen Minimierungs-, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wurde von der Dipl.-Ing. für Landespflege Frau Ruth Schweizer eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erarbeitet, die Anlage zu dieser Begründung wird. Die sich aus dieser Bilanzierung ergebenden Minimierungs- bzw. Eingriffs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden. Insbesondere enthält der Plan umfangreiche Festlegungen für Baumpflanzungen in den Stellplatzbereichen.

Außerdem ist der aufgrund des Landesnaturschutzgesetzes vorgegebene Erholungs- und Gewässerschutzstreifen entlang des Elbe-Lübeck-Kanals im Plan aufgenommen worden und seine Erhaltung durch eine entsprechend dargestellte Sukzessionsfläche gesichert. Die auf dieser Sukzessionsfläche vorgesehenen Landschaftspflegemaßnahmen ergeben sich ebenfalls aus der Bilanzierung.

4.6 Immissionsschutzüberlegungen

Um die vom Verbrauchermarkt und den Stellplätzen sowie der umgebenden Gewerbenutzung ausgehenden Immissionen auf die Wohnbebauung nördlich der Straße Am Vorkamp zu ermitteln, wurde vom Ingenieurbüro Ziegler/Ziegler in Mölln unter dem Datum vom 12.12.1995 ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, das als Ermittlungsgrundlage noch einen wesentlich größeren Verbrauchermarkt mit mehr Stellplätzen zugrundegelegt hat, als dies jetzt durch die Ausweisungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorgesehen ist. Auch die Immissionen der umgebenden Gewerbebetriebe wurden mit berücksichtigt. Dieses Gutachten wird als Anlage Bestandteil der Begründung.

- * Der Gutachter konstatiert, daß infolge der bestehenden Verkehrssituation (Vorbelastung) die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (die jedoch für bestehende Lärmsituationen keine Rechtskraft haben) überschritten werden. Pegelbestimmend ist hierbei der hohe Anteil des sonstigen (nicht gewerblichen) Verkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen.

Die Gesamtlärmpegelerhöhung aufgrund des durch die geplanten Betriebe verursachten Gewerbeverkehrs beträgt $\Delta \leq 1$ dB(A) und liegt damit im Grenzbereich der subjektiven Wahrnehmbarkeit. Die Immissionsgrenze der 16. BImSchV an den Wohnhäusern Vorkamp 1-10 werden durch die zukünftige Verkehrsbelastung der Neubauabschnitte der geplanten Erschließungsstraße nicht überschritten, insofern werden Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig.

4.7 Bodenuntersuchung

Innerhalb des Plangebietes befand sich eine Erwerbsgärtnerei. Neben Freilandbeeten gehörten hierzu mehrere, z.T. beheizbare Gewächshäuser, die über Ölfeuerungsanlagen beheizt wurden, deren Heizöltanks sich in einem halb-unterirdischen Verschlag ebenfalls im Untersuchungsgebiet befanden. Um dem infolge dieser jahrelangen intensiven gärtnerischen Nutzung bestehenden Altlastenverdacht nachzugehen, wurde durch das Büro Geocontrol, Lübeck, im Oktober 1996 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

Da neben der gärtnerischen keine anderweitigen Nutzungen bekannt sind, wurde die Untersuchung auf die entsprechenden nutzungsspezifische Schadstoffe beschränkt.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

- Im Oberboden bestehen keine organoleptischen Verunreinigungen. Es wurde jedoch ein erhöhter Rückstand des Insektizids Dieldrin festgestellt, so daß eine orale Bodenaufnahme vorsorglich ausgeschlossen werden sollte. Ein Sanierungsbedarf für den Oberboden besteht jedoch nicht.
- Es besteht ein typischer natürlicher Bodenaufbau ohne Auffälligkeiten.
- Der Boden im Bereich der ehemaligen Heizöltanks weist leichte, unterhalb gültiger Richt- und Grenzwerte liegende Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) auf. Ein Sanierungsbedarf besteht nicht.
- Das Grundwasser enthält keine meßbaren Pflanzenschutzmittelgehalte.

4.8 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Sondergebiet	12.000 m ²	1,20 ha
Planstraße	1.680 m ²	0,168 ha
Regenrückhaltebecken	690 m ²	0,06 ha
Sukzessionsfläche	3.160 m ²	0,316 ha
<hr/>		
Größe des Plangebietes insgesamt:	17.530 m²	1,753 ha
<hr/> <hr/>		

5. Durchführungsvertrag, Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Stadt Mölln schließt mit dem Investor für den Verbrauchermarkt einen Durchführungsvertrag zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan ab, zu dem auch der Plan selbst als verbindliche Anlage gehören wird. In diesen Durchführungsvertrag kann Interessierten Einsicht bei der Stadt gewährt werden, wobei aber datenschutzrechtliche Überlegungen bei der Entscheidung über die Einsichtnahme eine Rolle spielen müssen, was bedeutet, daß zur Einsichtnahme ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden muß. Der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan selbst kann jederzeit von jedermann eingesehen werden.

Die zur Realisierung der Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendigen bodenordnenden Maßnahmen, größtenteils Grunderwerb, werden ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt oder sind in anderen privatrechtlichen Kaufverträgen bereits erledigt worden. Enteignungsverfahren brauchen nicht durchgeführt zu werden.

Auch die finanziellen Regelungen über Erschließungskosten werden entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches in den Durchführungsvertrag aufgenommen und erhalten dadurch eine rechtliche Absicherung.

6. Ver- und Entsorgung

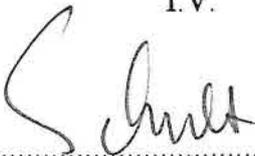
In der Straße Am Vorkamp sind alle nötigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden, an die die neuen Ver- und Entsorgungsleitungen, die in der Planstraße verlegt werden, angeschlossen werden können. Vor Baubeginn werden entsprechende Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern geführt werden. Verbindliche Regelungen über die Ver- und Entsorgung werden ebenfalls im Durchführungsvertrag getroffen.

Auch die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll eigentlich über entsprechende öffentliche Regenwasserkanäle erfolgen. Nur wenn ein direkter Anschluß daran nicht möglich ist, wird auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Fläche ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, das das anfallende Niederschlagswasser zunächst aufnehmen kann, um dann eine geregelte Ableitung in die entsprechenden Entsorgungsleitungen vornehmen zu können.

Die Stadtvertretung der Stadt Mölln hat die Begründung am 12.06.1997 gebilligt.

Mölln, den 08. Juli 1997



I.V.

.....
Schult
Stellvertretende Bürgermeisterin

* Geändert gemäß der mit dem Erlaß des Innenministeriums vom 15.08.1997, Az.: IV 810 b-512.113-53.90 (3 V+E) gegebenen Hinweise.

Mölln, 05.03.1998




.....
Schult
Bürgermeisterin

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG

**ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3
DER STADT MÖLLN**

BILANZIERUNG

13

**BESTANDSAUFNAHME UND BILANZIERUNG
ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
STADT MÖLLN**

AUFTRAGGEBER:
Gosch Schreyer Partner
Jasminstr. 2
23795 Bad Segeberg

Verfasserin:
Dipl.Ing für Landespflege
Ruth Schweizer
Stavenkamp 3a
23858 Reinfeld
Tel. /Fax 04533-4743

Reinfeld, den 4.6.1996

Ruth Schweizer

1. Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Gebiet liegt großräumig gesehen im Naturraum Westmecklenburgisches Seen- und Hügelland (LRP-Entwurf von 1988).

Die potentiell natürliche Vegetation entstammt auf den humosen, sandigen Flächen den Eichen-Birkenwäldern bis bodensauren Buchen-Eichenwäldern, wobei die Übergänge fließend sind.

Vegetation

Die Flächen des Baugebietes sind nicht als schützenswerte Biotope durch die landesweite Biotopkartierung erfaßt. Sie liegen inmitten des Gewerbegebietes im Südwesten von Mölln. Am Westrand parallel zum Kanal verläuft der Erholungsschutzstreifen, der von Bebauung freizuhalten ist. Daten zur Tierwelt liegen für die Fläche nicht vor. Es handelt sich um folgende Biotoptypen:

1.1 Gärtnereigelände

Die westlichen Teilflächen des Baugebietes sind heute eine Gärtnerei. Neben den Glashäusern und Schuppen befinden sich hier versiegelte oder mit Folie ausgelegte Ausstellungs- und Verkaufsflächen mit gepflasterten Wegen, daneben ehemalige, heute aufgegebene Anzuchtbeete, Kompostmieten, Lagerflächen und ein mit wassergebundener Decke versiegelter Parkplatz.

An den Rändern sind z.T. als Abgrenzung Gebüsch oder Fichtenreihen angepflanzt, z.T. Jung- und Ziergehölze in Reihe gesetzt. Vorkommende Gehölzarten dort sind: Fichte, Schwarzer Holunder, Salweide, Brombeerarten, Gew. Flieder, am Westrand zum Kanal hin Schlehe, Vogelkirsche, Amerikanische Roteiche, Blutpflaume, Gew. Flieder, Weißdorn, Douglasie, Brombeere, Forsythie, Weidenarten, Schneebeere, Pflaume (2 Einzelbäume mit \varnothing 20 cm) und verschiedene Nadelgehölze. Integriert ist dort ein kleiner Garten mit Rasen, Stauden, Erdbeeren und Beerensträuchern. Im Unterwuchs der Gehölze finden sich Verwilderungen von Zwiebelpflanzen (z.B. Narzissenarten, Hasenglöckchen, Tulpenarten u.a.) neben typischen Stickstoffzeigern wie Giersch, Brennessel, Schöllkraut, Zaunwinde u.a. Hier wurde vermehrt Kompostmaterial abgelagert.

Die südwestlichste Ecke des Geländes liegt z.Z. brach, teilweise sind hier Holzkisten gelagert, stark ausgebreitet haben sich dort Verwilderungen der Herkulesstaude.

Das Gelände ist z.Z. vom Kanal her gut eingegrünt und nicht einsehbar. Am Süd- und Ostrand verlaufen eine Fichtenreihe bzw. Weidengebüsch, die dort ebenfalls eine Eingrünung bewirken. Lediglich von Norden grenzen die Glashäuser unmittelbar an das ebenfalls gewerblich genutzte Nachbargrundstück an, das heute eine Baustelle darstellt. Das Gelände ist praktisch eben, am Nordrand ergibt sich zum höher liegenden Nachbargrundstück ein kleiner, aufgeschütteter Geländeversprung von ca. 1m Höhenunterschied.

Bewertung:

- z.T. versiegelte Flächen ohne Bedeutung für den Naturschutz
- z.T. leicht ersetzbare Brachflächen, aufgelassene Beete mit geringer Bedeutung für den Naturschutz, kurzfristig ersetzbar
- Gehölze z.T. mit Bedeutung für den Naturschutz und zur Eingrünung des Geländes, mittelfristig ersetzbar

1.2 Brachfläche

Der gesamte östliche Teil des geplanten Baugebietes ist heute eine Brachfläche, die hier inmitten gewerblich genutzter Grundstücke liegt. Sie ist überwiegend mit einer ruderalen Gräserflur bewachsen, am Ostrand zur Straße hin ist eine zum Gebüsch durchgewachsene Hainbuchenhecke stehen geblieben. Ergänzt werden die Gehölze dort durch Salweiden und Birken-

gebüsche. Auf der Brachfläche selbst sind ebenfalls kleinere Spontangebüsche entstanden aus Weidenarten, Zitterpappel und Sandbirke. Vorkommende krautige Arten sind vor allem verschiedene Weidegräser, Giersch, Landreitgras, Gew. Schafgarbe, Gew. Beifuß, Spitzwegerich, Löwenzahn, Echtes Johanniskraut, Gew. Nachtkerze, Acker-Kratzdiestel, Acker-Vergißmeinnicht, Feld-Ehrenpreis, Rainfarn, Himbeere, Wiesenlabkraut u.a. An verschiedenen Stellen sind kleine Schutt- und Erdhügel aufgeschoben, die vermehrt mit Stickstoffzeigern bewachsen sind. Das Gelände ist von der Straße im Osten aus nicht einsehbar (durchgewachsene Hecke) und ist praktisch eben.

Bewertung:

- Gehölze an der Straße mit Bedeutung für den Naturschutz und zur Eingrünung des Geländes, mittelfristig ersetzbar
- übrige Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturschutz, kurzfristig ersetzbar

1.3 Geplanter Zufahrtbereich von Norden

Die geplante Stichstraße von Norden ist heute z.T. als schmaler Rasenstreifen entlang der östlich angrenzenden Tankstelles im Gelände zu erkennen. Der westliche Teil wird heute als Lagerfläche für Boden und Bauschutt, Stellplatz für Bauwagen u. ä. genutzt. Am Südende des Rasenstreifens steht eine Sandbirke (\varnothing 15 cm).

Bewertung: Die Flächen besitzen heute keine Bedeutung für den Naturschutz und sind kurzfristig ersetzbar. Lediglich die Birke ist nur mittelfristig ersetzbar.

2. Ermittlung der Eingriffsgröße

Das Gebiet soll mit einem Verbrauchermarkt mit zugeordneten Parkplätzen bebaut werden. Insgesamt sind an den Rändern und auf den Stellplatzflächen Baumpflanzungen in erheblichem Umfang geplant. Am Westrand innerhalb des Erholungsschutzstreifens am Kanal ist eine größere Ausgleichsfläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant. Am Nordrand wird dort ein Bereich als Regenrückhaltefläche vorgehalten. Die Erschließung erfolgt von Norden über die geplante Stichstraße, die durch das Gelände nach Süden weiterführt und dort auf angrenzenden Flächen ebenfalls später einer Erschließung dienen soll (diese Straße wird in der Bilanzierung für den V+E-Plan nicht berücksichtigt).

Eine genaue Beschreibung der geplanten baulichen Maßnahmen ist dem V+E-Plan zu entnehmen.

Eine weitergehende als die unten aufgezeigte Vermeidung von Eingriffen (Minimierung von Eingriffen) ist unter möglichst optimaler Nutzung der Flächen bei sparsamem Umgang mit dem Boden nicht möglich. Die angrenzenden Flächen stehen darüber hinaus nicht zur Verfügung, so daß nicht hierhin ausgewichen werden kann.

Die von Bebauung und Versiegelung betroffenen Flächen besitzen z.Z. nur geringe bis mittlere Bedeutung als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt und sind überwiegend leicht ersetzbar.

Der vorhandene Gehölzbestand am Westrand kann vollständig erhalten werden (Ausgleichsfläche), die Gehölze innerhalb des Geländes und am Ostrand sind dagegen nicht zu erhalten. Hierfür wird umfangreicher Ersatz geschaffen, der gleichzeitig einer Eingrünung des Geländes dient.

2.1 Flächenaufstellung

Bestand	Planung	
	Fläche in m ²	Fläche in m ²
Vollversiegelung (Glashäuser)	1.320	max. überbaubare Fläche Verkehrsflächen im SO-Gebiet, vollversiegelt
Teilversiegelung (Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, Parkplatz)	2.040	teilversiegelte Verkehrsflächen
Gehölzflächen	620	Flächen für Regenrückhaltebecken
sonstige Flächen (Brachen, Beete, Rasen, Baustelle)	13.540	Ausgleichsflächen Planstraße (nicht eingriffsrelevant)
Gesamtfläche	17.520	Gesamtfläche

2.2 Minimierung der Eingriffe

Zur Minimierung der Auswirkungen auf den Boden- und Grundwasserhaushalt durch Versiegelungen und zur Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

- 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 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Oberbodens).
- Die zusammenhängenden Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind mit einem offeneren Belag zu versehen (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).
- Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen und Versickerung - soweit aufgrund der Bodenverhältnisse möglich - über die belebte Bodenzone auf den Flächen. Für überschüssiges Regenwasser ist die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.
- Zur Entlastung der nachfolgenden Entwässerungssysteme ist hier eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken eingeplant. Die Wasserfläche ist ökologisch zu gestalten (s.u.). Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

2.3 Unvermeidbare Eingriffe (Konflikte)

Durch das geplante Vorhaben werden die folgenden unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen (Konflikttermittlung):

- Eingriffe in den vorhandenen Boden durch Bodenauf- und -abtrag und Flächenversiegelung (Schutzgüter Boden und Wasser)
- Eingriff in Gehölzbestände (Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt)
- Veränderungen des Ortsbildes (Schutzgut Landschafts-, hier Ortsbild)
- Beeinträchtigungen während der Bauzeit (alle Schutzgüter) und durch die Nutzung als Wohngebiet (Wohnfunktion)
- Beeinträchtigungen klimahygienischer Funktionen sind nicht zu erwarten.

Tabelle: Eingriffsbewertung (Intensität)

Landschaftsfaktor	Auswirkung	Eingriffsintensität
Boden	- Versiegelung der Oberfläche - Zerstörung des natürlichen Bodengefüges - Zerstörung der Bodenfauna und -flora	hoch
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildung, ggf. Grundwasserabsenkung - Grundwasserverschmutzung durch Abwasser, Sickerwasser	hoch - mittel
Klima, Luft	- Veränderung der mikroklimatischen Bedingungen - Luftverschmutzung, Emissionen - Lärm	gering
Vegetation	- Zerstörung von Lebensräumen	gering
Tierwelt	- Zerstörung tierischer Lebensbereiche	sehr gering
Landschaftsbild	- Bebauung einer Baulücke im gewerbegebiet	sehr gering

Insgesamt sind die Auswirkungen der geplanten Erweiterung auf die Funktionen des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild als weniger gravierend einzuschätzen (siehe Tabelle). Gleichzeitig kann über geeignete Gestaltungsmaßnahmen eine Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes erreicht werden.

Schutzgut	Auswirkung, Art des Eingriffs	betroffene Fläche
1. Boden		
Bereiche für Bebauung, Verkehrsflächen - Vollversiegelung - Teilversiegelung	- Versiegelung der Oberfläche mit Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion - Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und der Bodenfauna und -flora durch Versiegelung, Bodenaustausch jeweils durch Bau von Gebäuden, Straßen und Stellplätzen	~ 12.075 m ² davon: - 7.950 m ² - 4.125 m ²
Fläche für Regenrückhaltung	- Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und der Bodenfauna und -flora durch Bodenabtrag, -austausch, Umwidmung in Wasserfläche	- 645 m ²
gesamter Eingriffsbereich im B-Plangebiet (abzögl. Ausgleichsflächen und erhaltener Bestand)	- Störung der Bodenbildungsprozesse durch den Baubetrieb (kein nachhaltiger Eingriff)	~ 17.520 m ²
2. Wasser		
Bereiche für Bebauung und Vollversiegelung für Verkehrsflächen - Teilversiegelung von Verkehrsflächen (Stellplätze)	- vollständiger Verlust der Grundwasseranreicherungsfunktion durch Versiegelung für Gebäude, Straßen usw. - eingeschränkte Funktion für die Grundwasseranreicherung durch Teilversiegelung für Stellplätze und Rückhaltebecken	- 7.950 m ² - 4.770 m ²
3. Arten- und Biotopschutz		
Entfernung von Gehölbewuchs, 1 Birke	Verlust von Lebensräumen für die Tier- und Pflanzenwelt	ca. 220 m ² 1 Birke
Bestand, der erhalten bleibt	nicht eingriffsrelevant	~ 400 m ²

Schutzgut	Auswirkung, Art des Eingriffs	betroffene Fläche
4. Landschaftsbild		
gesamtes Gebiet	- Neugestaltung durch Überbauung - Eingrünung über Großbäume - Ausgleichsfläche als Übergangszone zum Kanal	ca. 17.520 m ²

2.4 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsgröße

Voraussetzung für die Ausgleichbarkeit eines Eingriffs ist die Möglichkeit zur erheblichen qualitativen Aufwertung bereitgestellter Flächen bzw. Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des jeweiligen Schutzgutes. Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung richtet sich nach dem diesbezüglichen gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein von 1994.

Schutzgut Boden

Da hier für die Bodenversiegelung und das Regenrückhaltebecken keine Entsiegelung von Boden in entsprechendem Umfang möglich ist, kann hierfür nur teilweise ein gleichwertiger Ausgleich erfolgen. Im übrigen ist lediglich über die Verbesserung von Bodenfunktionen durch Aufgabe intensiver Bodennutzungen und Entwicklung zu naturbetonten Biotoptypen ein Ausgleich möglich, mit dem eine Entlastung der Pufferfunktionen des Bodens und eine unbelastete Bodenentwicklung auf bisher intensiv genutzten Gärtnereiflächen ermöglicht wird. Die hierfür erforderliche Flächengrößebeträgt:

- ca. 7.950 m² Fläche Vollversiegelung + 645 m² RRB = 8.595 m².
Davon abzuziehen sind die bereits heute vollversiegelten Flächen:
8.595 m² - 1.320 m² = 7.275 m².
Davon sind abzuziehen 75% der Flächen auf den Stellplätzen, die mit Bäumen und Rasen u.a. bepflanzt werden: 75% von ~ 1.200 m² = 900 m² → 7.275 m² - 900 m² = 6.375 m²
→ Eingriffs-Ausgleichsverhältnis 1: 0,3 \cong 1.913 m² Ausgleichsvolumen
- ca. 4.125 m² Fläche Teilversiegelung
Davon abzuziehen sind die bereits heute teilversiegelten Flächen:
4.125 m² - 2.040 m² = 2.085 m²
→ Eingriffs-Ausgleichsverhältnis (1: 0,2) \cong 417 m² Ausgleichsvolumen.

Gesamtausgleichsvolumen: 1.913 m² + 417 m² = **2.330 m²**.

Schutzgut Wasser

Die durch die Bebauung und Verkehrsflächen sowie Wegebau erfolgenden unvermeidbaren Eingriffe in den Wasserhaushalt sind z.T. über die beschriebenen Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar (offenporige Versiegelung von Stellplatzflächen, Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück).

Die Anlage des Regenrückhaltebeckens dient ebenfalls der Kompensation der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (Rückhalte- und Reinigungsfunktion). Das Rückhaltebecken ist dabei naturnah zu gestalten (Ausformung flacher Ufer, Schaffung von Buchten u.a.).

Anfallendes Schmutzwasser wird der zentralen Schmutzwasserbeseitigung der Stadt zugeführt. Die Eingriffe durch bauliche Entwicklung in das Schutzgut Wasser gelten damit nach dem neuen Erlaß bereits als ausgeglichen.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz

Erhaltenswerte Gehölze werden weitgehend als zu erhalten festgesetzt. Die Eingriffe in den

Gehölzbewuchs auf ca. 220 m² Fläche sind durch Neuanlage im Verhältnis 1 : 2 auszugleichen. Diese Anpflanzung kann unmittelbar im B-Plangebiet selbst erfolgen.

- 220 m² Gehölzbewuchs → (1 : 2) \cong 440 m² erforderliche Gehölzanpflanzung
- 1 Birke = 2 neu zu pflanzende Birken

Schutzgut Landschaftsbild

Das Gelände wird im Westen durch die geplante Ausgleichsfläche und Gehölzanpflanzungen eingegrünt und durch eine Übergangszone im sog. Erholungsschutzstreifen am Kanal geprägt. Im übrigen erfolgt eine Durch- und Eingrünung der Stellplätze und Randzonen zu den angrenzenden Gewerbebetrieben hin über Großbäume, die in entsprechende Pflanzstreifen integriert werden, wodurch sich die geplante Bebauung positiv aus den stark versiegelten, nicht eingegrünten Gewerbeflächen der Umgebung herausheben wird.

Zusammenstellung

Schutzgut	Eingriffsfläche	Verhältnis Eingriff - Ausgleich	erforderliches Ausgleichsvolumen	Summen:
Boden	ca. 6.375 m ²	1: 0,3	1.913 m ²	2.330 m ²
	2.085 m ²	1: 0,2	417 m ²	
Wasser	7.950 m ²	Minimierung	-	440 m ²
	4.770 m ²	Minimierung	-	
Arten- und Biotopschutz	220 m ² Gehölz 1 Birke	1 : 2	900 m ² 2 Birken	
Landschaftsbild	ca. 17.520 m ²	-	Neugestaltung mit Ein- und Durchgrünung	

Es sind nach diesem System ~ 2.330 m² Ausgleichsflächen vor allem für den Eingriff in den Boden zur Verfügung zu stellen, wenn die Ausgangsqualität der Ausgleichsfläche der des Ackers/Grünlandes entspricht, was hier der Fall ist. Zusätzlich sind ~ 440 m² Gehölzflächen neu anzulegen und mindestens 2 Birken neu zu pflanzen. Der Eingriff in den Wasserhaushalt erfolgt über die Minimierungsmaßnahmen und das Regenrückhaltebecken.

Mindestanforderung für die Nutzung der Ausgleichsflächen: Umwandlung in extensiv genutztes Grünland oder vergleichbare extensive Pflege/Nutzung. Bei höherwertigen Ausgleichsmaßnahmen kann sich der Ausgleichsbedarf entsprechend reduzieren (z.B. Pflanzung von Feldgehölzen, Obstbaumwiese, Sukzession u.a.).

3. Minimierungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Generell gilt für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, daß diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§12 BbgNatSchG). Insgesamt sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltungsmaßnahmen
- Minimierungsmaßnahmen
- Gestaltungsmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen.

3.1 Erhaltungsmaßnahmen

Die folgenden Gehölzbestände sind als zu erhalten festzusetzen:

- Pflaumenbaum und Gehölzbestände am Nordwestrand (Lage in der Ausgleichsfläche)

Der Bestand ist während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Im Übrigen ist bei allen Arbeiten ein ausreichender Abstand zum Kronenraum einzuhalten, Aufgrabungen im Wurzelbereich sind unzulässig. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und nach RASLG Abschnitt 4 "Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" durchzuführen.

3.2 Minimierungsmaßnahmen

(Übernahme als Festsetzungen in den V+E-Plan)

Zum Schutz und zur Minimierung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen Boden, Wasser und Klimafunktionen sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- 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 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Oberbodens).
- Die zusammenhängenden Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr sind mit einem offenerporigen Belag zu versehen (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).
- Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen und Versickerung - soweit aufgrund der Bodenverhältnisse möglich - über die belebte Bodenzone auf den Flächen. Für überschüssiges Regenwasser ist die Einleitung in ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.
- Zur Entlastung der nachfolgenden Entwässerungssysteme ist hier falls erforderlich eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken eingeplant. Die Wasserfläche ist ökologisch zu gestalten (s.u.). Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

3.3 Gestaltungsmaßnahmen

3.3.1 Baumpflanzungen (Festsetzungen nach § 9 (1) 25a/b BauGB)

Zur Straße hin, an den Rändern des Grundstückes und bei den Stellplätzen sollen Einzelbäume gepflanzt werden, die vor allem einer gewissen Durch- und Eingrünung des Gebietes mit Großbäumen dienen. Gleichzeitig wird hierbei die entfallende Birke im Bereich der geplanten Straße ersetzt. Als Gehölzarten sind geeignet:

- bei den Stellplätzen Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Roteiche (*Quercus rubra*)
- am Rand der Ausgleichsfläche Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) und obige Arten.

Pflanzgut sind jeweils Hochstämme 3xv.m.B., Stammumfang 16-18. Die Baumstandorte sind als offene Baumscheiben ohne Versiegelung mit Rasen herzustellen, zu mulchen oder zu unterpflanzen (z.B. mit bodendeckenden Wildrosenarten, jedoch nicht *Rosa rugosa*) (im Straßenraum mind. 6m² Grundfläche).

3.3.2 Ansaatflächen für Extensivrasen (Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)

Die Pflanzstreifen unter den Baumpflanzungen mit Rasenansaat sollen mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen mit hohem heimischen Kräuteranteil (mind. 30%) angesät und extensiv gepflegt werden (Mahd 2x/Jahr Ende Juni und August/September), damit sich blütenreiche Standorte entwickeln können.

3.3.3 Regenrückhaltebecken

(§ 9 (1) 16 und 25a/b BauGB)

- Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.
- Die Gestaltung soll mit langer Uferlinie (Kontaktzone Wasser-Land) erfolgen, d.h. möglichst geschwungene Ufer mit flachen Buchten, die Uferböschungen sind dort mit Gefälle zwischen 1:3 und 1:5 (Flachwasserbereiche) anzulegen. Auf fließende Übergänge zur Umgebung ist an den Flachwasserzonen besonders zu achten, die Mindesttiefe soll 2,5m bei Stauwasserstand erreichen (ausreichendes Rückhaltevolumen berücksichtigen). Dem Becken ist ein Ölabscheider vorzuschalten.
- Der vorhandene Baum ist zu erhalten und bei der Uferausformung zu berücksichtigen.
- Als Initialpflanzung aus Röhrichtarten sind auf insgesamt ca. 10m Länge an den Ufern (2 Stück pro ldm) folgende Röhricht-/Hochstaudenarten zu pflanzen:
 - 20 Stück Kalmus (*Acorus calamus*)
 - 40 Stück Großseggen (*Carex acutiformis*, *C. gracilis*, *C. elata*, *C. riparia*)
 - 20 Stück Wasser-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)
 - 20 Stück Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*)
 - 20 Stück Pfeilkraut (*Sagittaria sagittifolia*)
 - 20 Stück Flechtbinse (*Schoenoplectus lacustris*)
 - 20 Stück Aufrechter Igelkolben (*Sparganium erectum*)
 - 20 Stück Froschlöffel (*Alisma plantago-aquatica*)
 - 20 Stück Schwanenblume (*Butomus umbellatus*).
- Am Nord- und Ostrand ist eine Gehölzanpflanzung(s.u.) vorzusehen. Die übrige Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die vorgesehene Ausgleichsfläche innerhalb des B-Plangebietes wird als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** festgesetzt (Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr.20 BauGB). Entwicklungsmaßnahmen sind:

3.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)

Zu den geplanten Parkplätzen hin, am Rand des Regenrückhaltebeckens und zu den Nachbargrundstücken hin ist eine Anpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zur Eingrünung vorgesehen. Diese Flächen dienen vor allem der Einbindung in die Umgebung sowie der Kompensation der Eingriffe in Gehölzbestände. Geeignete Gehölzarten sind:

- Ahornarten (*Acer spec.*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hartriegelarten (*Cornus spec.*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn-Arten (*Crataegus spec.*)
- Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
- Wildapfel (*Malus silvestris*)
- Kirschenarten (*Prunus spec.*)
- Wildrosenarten (*Rosa spec.*)
- Weidenarten (*Salix spec.*)
- Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
- Fliederarten (*Syringa spec.*)

- Schneeballarten (*Viburnum spec.*)

Als Pflanzgut sind leichte Sträucher/leichte Heister 2xv, 60-100 zu verwenden, Pflanzabstand ist 1m x 1m. Die Flächen sind mit Strohmulch zu mulchen.

3.4.2 Sukzession (Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)

Die restlichen Bereiche in der Ausgleichsfläche am Westrand sind ganz der Sukzession zu überlassen. Die vorhandenen standortfremden Nadelgehölze sind herauszunehmen. Pflege: keine.

3.5 Einzäunungen

Die Gehölzanzpflanzungen sind zum Schutz vor Verbiß und zu den Parkplatzflächen hin einzuzäunen.

4. Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche ist ca. 3.175 m² groß, dabei bleiben ca. 400 m² Fläche unverändert erhalten, sind also vom Ausgleich abzuziehen: 3.175 m² - 400 = ergibt 2.775 m² zur Verfügung stehende, anrechenbare Ausgleichsfläche. Es ergeben sich insgesamt die folgenden Eingriffs-/Ausgleichsgrößen.

Tabelle: Bilanzierung

(V=Vermeidung, M=Minimierung, A=Ausgleich, E=Ersatz)

Eingriff			Ausgleich	
Schutzgut	betroffene Fläche	erforderl. Ausgleichsgröße	Darstellung der Maßnahmen	Flächengröße
1. Boden	ca. 6.375 m ²	1.913 m ²	Minimierung: - gesonderte Lagerung des Oberbodens und Wiederverwertung - offenporige Versiegelung der Fußwege, der Stellplatzflächen und privaten Versiegelungen, - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher Ausgleich: Sukzession, Anpflanzungen	2.275 m ²
	2.085 m ²	417 m ²	Sukzession	
Beeinträchtigungen während der Bauzeit (gesamte Flächen)	nicht eingriffsrelevant	M (kein nachhaltiger Eingriff)	- gesonderte Lagerung des Oberbodens und Wiederverwertung	-
2. Wasser	7.950 m ²	Minimierung	- Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken - Regenrückhaltebecken	-
Wasser	4.770 m ²	Minimierung	- offenporige Versiegelung der Fußwege, Stellflächen für parkende Fahrzeuge und private Versiegelungen	-

Schutzgut	betroffene Fläche	erforderl. Ausgleichsgröße	Darstellung der Maßnahmen	Flächen- größe
3. Arten- und Biotopschutz	220 m ² Gehölz 1 Birke	440 m ² 2 Birken	Gehölzanpflanzung Baumneupflanzungen, darunter Birken	~ 500 m ² 116 Stück
4. Ortsbild	ca. 17.520 m ²	Neugestaltung	Neugestaltung mit Ein- und Durchgrünung - Baumneupflanzungen - Ausgleichsmaßnahme	

Bei dieser Wertung der Eingriffe und des Ausgleichs ergibt sich folgendes Bild:
Durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist der Eingriff innerhalb des Gebietes ausgleichbar, wobei sich Eingriff (ca. 2.770 m² erforderlicher Ausgleich) und Ausgleichsgröße (2.775 m² anrechenbare Ausgleichsfläche) ziemlich genau die Waage halten.

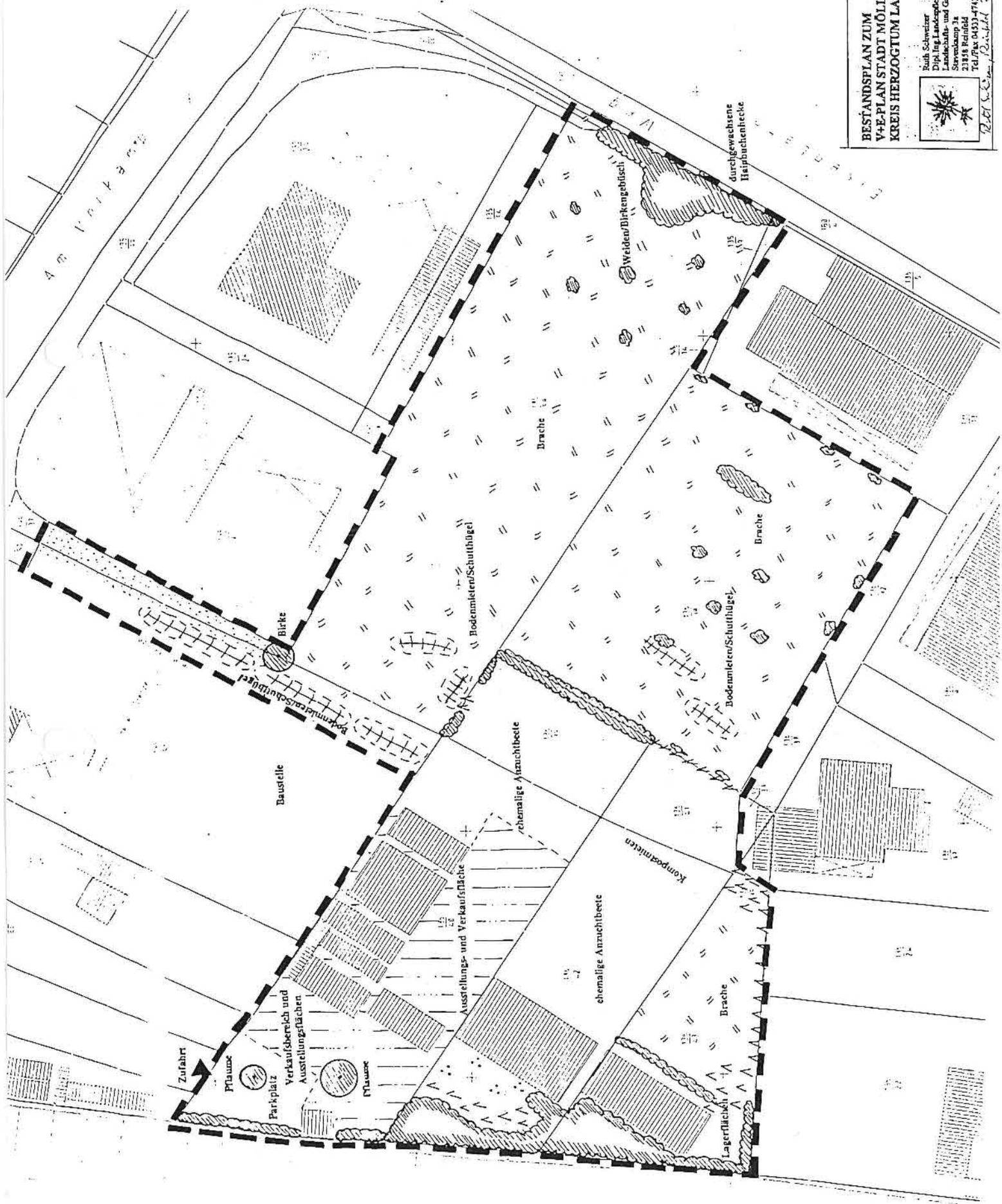
5 Zeitrahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung mit durchzuführen, damit ihre ordnungsgemäße Durchführung sichergestellt werden kann. Sie sind spätestens in der nächsten, auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

**BESTANDSPLAN ZUM
V+E-PLAN STADT MÖLLN
KREIS HERZOGTUM LAUBENBURG**



Reinhold Schwetzer
Dipl.-Ing. Landschafts-
planungs- und Grenzplanung
Sachsenstraße 30
23144 Badendorf
Tel./Fax 04331-4719
E-Mail: r.schwetzer@t-online.de



ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG

**ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 3
DER STADT MÖLLN**

**GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG VON
ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN**