



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Gemeinde Alt-Mölln Bebauungsplan Nr. 5

Verfahren nach § 13a BauGB

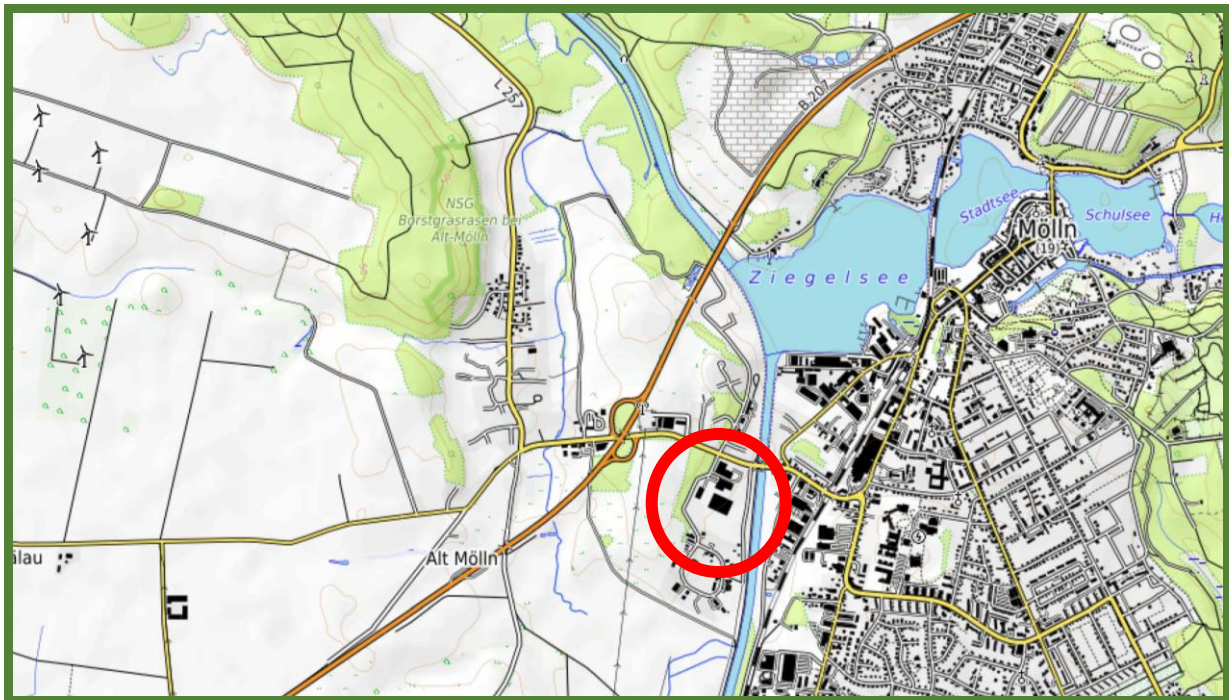
Stand:
Frühzeitige Beteiligung und Unterrichtung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Stand: Juni 2026

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Hauptstraße 83
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Franziska Feldt
Lena Lichtin

Auftraggeber:
Gemeinde Alt-Mölln
Amt Breitenfelde
Wasserkrüger Weg 16
23879 Mölln



INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung

2. Rechtsgrundlagen

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Landesentwicklungsplan

3.2 Regionalplan

3.3 Landschaftsplan

3.4 Flächennutzungsplan

4. Städtebauliche Zielsetzung, Festlegung des Planverfahrens, Planerische Konzeption

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

4.2 Planerische Konzeption

5. Verkehr/ Erschließung



6. Ver- und Entsorgung

- 6.1 Abwasser- & Regenwasserbeseitigung
- 6.2 Trink- & Brauchwasserversorgung
- 6.3 Brandschutz
- 6.4 Stromversorgung
- 6.5 Tiefbauarbeiten
- 6.6 Abfallentsorgung

7. Immissionsschutz

8. Denkmalschutz

9. Naturschutz und Landschaftspflege

- 9.1 Ausgangssituation
- 9.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
- 9.3 Grünordnerische Maßnahmen

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

- 10.1 Zusammenfassung
- 10.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
- 10.3 Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion
- 10.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

11. Baugrund

- 11.1 Feld- & Laboruntersuchungen
- 11.2 Grundwasser
- 11.3 Kennzeichnende Eigenschaften und Verwendung der Böden
- 11.4 Chemische Analysen

12. Altlastenverdachtsfläche



13. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

13.1 Waldabstand

13.2 Schutzstreifen am Gewässer

14. Störfallbetrieb

15. Kosten der Planung

16. Beschluss



1. EINLEITUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt-Mölln hat am 05.11.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiets südlich der Landesstraße 257 und westlich direkt angrenzend an den Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie beidseitig der Gemeindestraße Stecknitztal liegend, aufzustellen.

Dieser Schritt war erforderlich, da aufgrund eines Verfahrensfehlers der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 5 von 30.10.1987 nicht angewendet werden kann.

Das Gelände ist bebaut und mit gewerblichen Nutzungen belegt ist, die im nördlichen Teil aufgrund der Nutzung eine Festsetzung als Sondergebiets erforderlich machen und im südlichen Teil des Geländes die Festsetzung als Gewerbegebiet erfordert, deshalb ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 5 erforderlich.

Die Satzung des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 30.10.1987 wird zusammen mit den zu diesem Bebauungsplan gehörigem Planverfahren aufgehoben.

Da die Flächen versiegelt und genutzt sind, bzw. waren, kann die Planung im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von der verfahrensmäßigen Erleichterung des § 13a BauGB profitieren. Eine Erweiterung in den unbebauten Bereich der Gemeinde Alt-Mölln soll mit der Planung nicht erfolgen.

Den vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände müssen geschützt und zukunftsweisend ermöglicht werden. sein.

Die Zielsetzungen und die Konzeption der vorhandenen und geplanten Nutzungen werden unter den Punkten 4.1 Städtebauliche Zielsetzung und 4.2 Planerische Konzeption erläutert und begründet.



2. RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein vom 05.07.2024 (GVOBl. S. 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBl. Sch.-H. S. 875, 928)
- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)
- das Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, ber. S 486)
- der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) (GVOBl. 2021, 1409)
- der Regionalplan für den Planungsraum III, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1 998, Entwurf 2023
- der Landschaftsplan Gemeinde Alt-Mölln mit Stand aus dem Jahr 1993

Die Bebauungsplanänderung im Maßstab 1:1.000 gem. §§ 2, 8, 9, und 10 in Verbindung mit § 30 Baugesetzbuch entwickelt sich nicht aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Alt-Mölln.



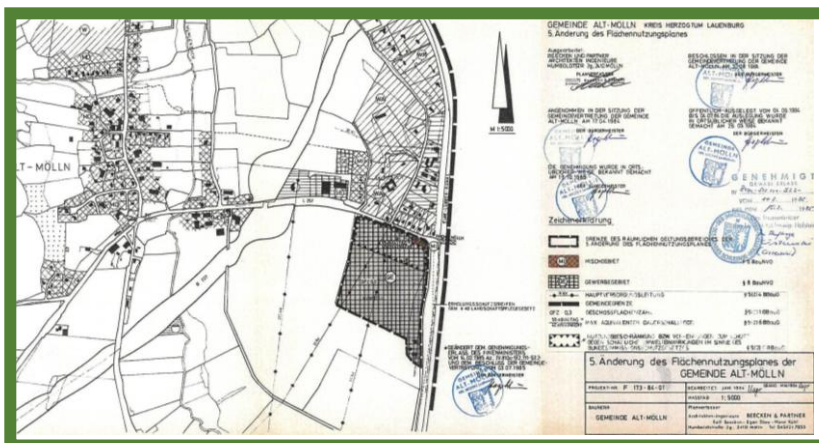
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, weshalb die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

Im Ursprungsflächennutzungsplan war die Fläche noch als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Diese wurde allerdings in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in Gewerbegebiet (GE) geändert.



Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt durch Berichtigung aufgrund des Planverfahrens nach § 13a BauGB.

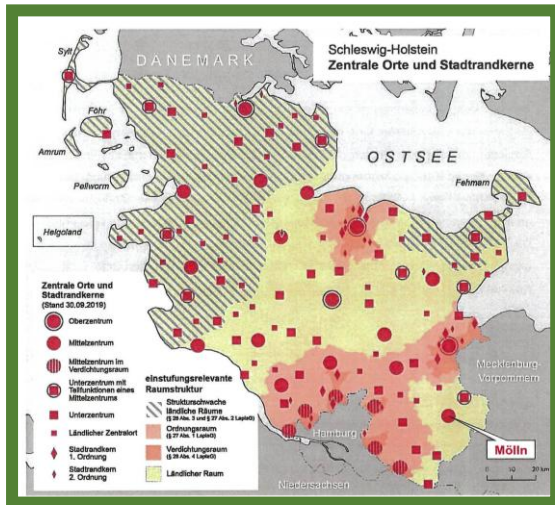
Durch die vorhandenen Nutzungen der Flächen, die direkt an der Landesstraße 257 (L 257) liegen erfolgt hier die Ausweisung einer Sonderbaufläche (S), die daran anschließende Fläche erhält die Ausweisung gewerbliche Flächen (G).



14. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Alt-Mölln

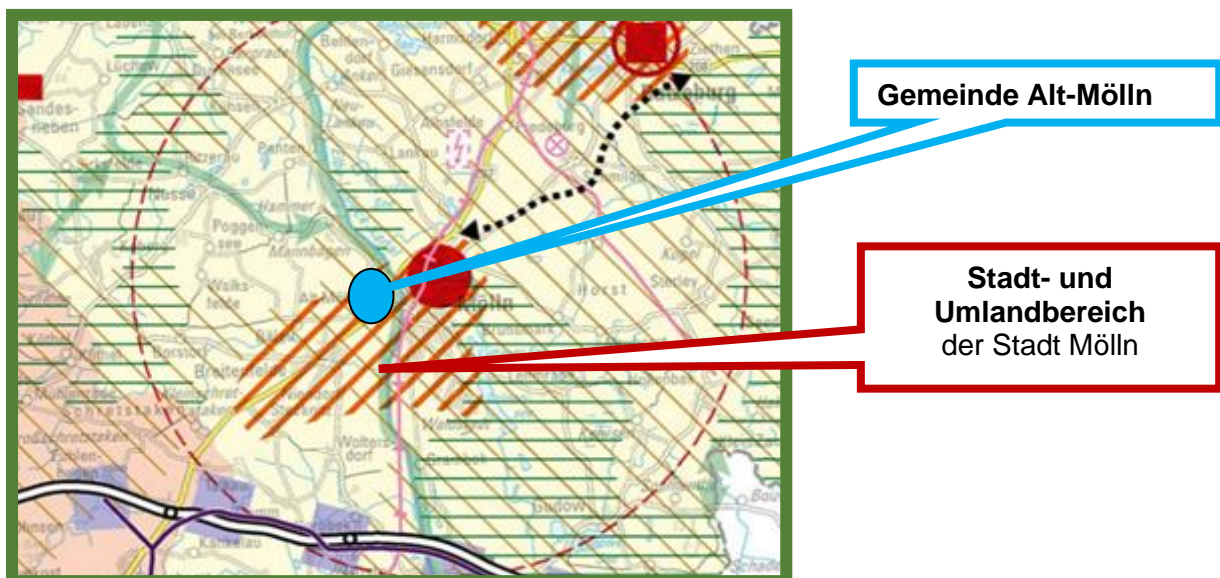


3.2 LANDESENTWICKLUNGSPLAN



Die zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

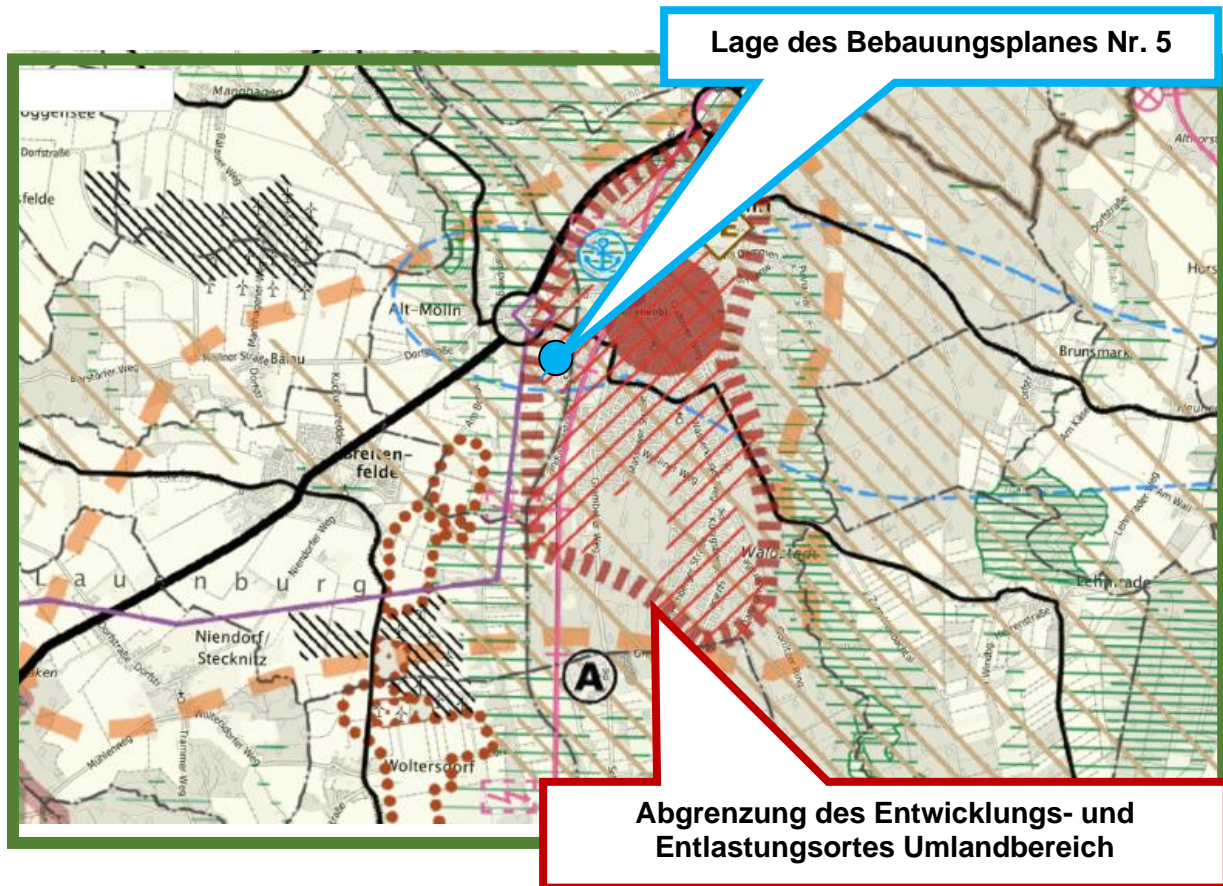
Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen.



Das Mittelzentrum Stadt Mölln nimmt für die zugeordnete Region eine Versorgungsfunktion wahr. Die mittelzentralen Orte in den ländlichen Räumen leisten einen wichtigen Beitrag zu deren Entwicklung.

Diese Zielsetzung erfüllt die Gemeinde Alt-Mölln, als Randgemeinde zum Mittelzentrum Mölln, mit dem Bebauungsplanes Nr. 5.

3.3 REGIONALPLAN (ENTWURF 2023)



Die übergeordneten Planungsvorgaben und Handlungsspielräume für die kommunale Bauleitplanung sind im Regionalentwicklungsplan für den Planungsraum III/Schleswig-Holstein Süd zu finden. Dieser Regionalentwicklungsplan befindet sich noch in der Aufstellung und passt sich in seinen Zielen dem Landesentwicklungsplan an.

Der Bebauungsplan Nr. 5 liegt innerhalb der Abgrenzung des Entwicklungs- und Entlastungsortes Mölln, die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 5 befinden sich damit im Einklang mit den Zielen des Entwurfs des Regionalentwicklungsplans des Planungsraumes III.



3.4 LANDSCHAFTSPLAN (1993)



Der Landschaftsplan der Gemeinde Alt-Mölln stellt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Diese Ziele beinhalten die Verpflichtung Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Für das Plangeltungsbereich stellt der Landschaftsplan den westlichen Bereich als Bestand Gewerbe und den östlichen Bereich als potenzielles Erweiterungsgebiet dar.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, FESTLEGUNG DES PLANVERFAHRENS, PLANERISCHE KOZEPTION

4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Die Gemeinde Alt-Mölln beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die städtebaulich entwickelte und baulich vorhandene Nutzung und Struktur zu bewahren. Das Planungsziel ist es die gewachsene Struktur zu erhalten. In diesem Sinne handelt es sich hier um die Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Gewerbefläche und die Sicherung und Erweiterung des Gartenbaumarktes und des Marktes mit Dekorationsangeboten, Teppichböden, Gardinen etc.



Der Bereich der Sondergebiete wird mit nachstehend aufgeführten Nutzungen und Festsetzungen überplant, dies erfolgt auch um den Gebietscharakter zu erhalten und um zeitgemäße und wirtschaftlich notwendige Erweiterungen zuzulassen.

Der Bereich der Sondergebiete ist aufgeteilt in ein Sondergebiet 1 (SO1) und ein Sondergebiet 2 (SO2).

Im Sondergebiet 1 (SO1) Verbrauchermarkt, sind 2 Märkte vorhanden, ein Gartenbaumarkt und ein Markt mit Dekorationsangeboten, Teppichböden, Gardinen etc., es sind keine darüber hinaus gehende Nutzungen geplant.

Für die Fläche Sondergebiet 1 (SO1) wird die Grundflächenzahl mit 0,7 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt.

Die maximale Verkaufsfläche für beide Märkte wird mit maximal 4.999,00 m² festgesetzt.

Im Sondergebiet (SO2) sind auf einer Außenfläche Ausstellungsmöglichkeiten als auch Lagermöglichkeiten vorgesehen.

Da es sich bei dem Verbrauchermarkt um einen Gartenmarkt handelt, ist diese Fläche erforderlich.

Für dieses Gebiet wird eine Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt nicht.

Die Stellplätze für die Nutzungen der Sondergebiete (SO1 und SO2) sind innerhalb der Sondergebiete nachzuweisen, zurzeit befinden sich diese südlich des Gartenbaumarktes in SO1.

An die Sondergebiete in südlicher Richtung anschließend wird ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Dieses Gewerbegrundstück Bundesstraße 3 in 23881 Alt-Mölln war langjährig an eine Abbruchgesellschaft verpachtet. Das Pachtverhältnis wurde beendet und das Gewerbegrundstück soll zukünftig für gewerbliche und abfallwirtschaftliche Aktivitäten sowie damit im Zusammenhang stehende Tätigkeiten genutzt werden.

Nach derzeitigen Überlegungen soll das Gewerbegrundstück zum größten Teil für abfallwirtschaftliche Aktivitäten sowie damit im Zusammenhang stehende Tätigkeiten genutzt werden. Neben gewerblichen Entsorgungsdienstleistungen (hier: insbesondere Containerdienst) beinhaltet dies auch die Organisation und Abfuhr der gelben Säcke im Landkreis Herzogtum Lauenburg, den Betrieb eines Recyclinghofes sowie den Umschlag und die Behandlung von diversen weiteren Abfällen.

Für die Fläche Gewerbegebiet 1 (GE1) wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt. Als max. Firsthöhe sind 16,00 m festgesetzt.

Für die Fläche Gewerbegebiet 2 (GE2) wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt, als max. Firsthöhe sind 14,00 m zulässig. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da nur ein Vollgeschoss festgesetzt ist.

Auf dieser Gewerbegebietsfläche (GE2) befindet sich z. Zt. eine Werkstatt. Der Bereich des GE2 war der Vergangenheit die „Abdeckerei“ für die Stadt Mölln und für die umliegenden Dörfer.

Auf der Fläche des Gewerbegebiets 1 (GE1) ist geplant, dass eine im Kreisgebiet ansässige Firma ein Teil des Geländes nutzen wird, zusätzlich wird die AWSH dort einen Recyclinghof einrichten.



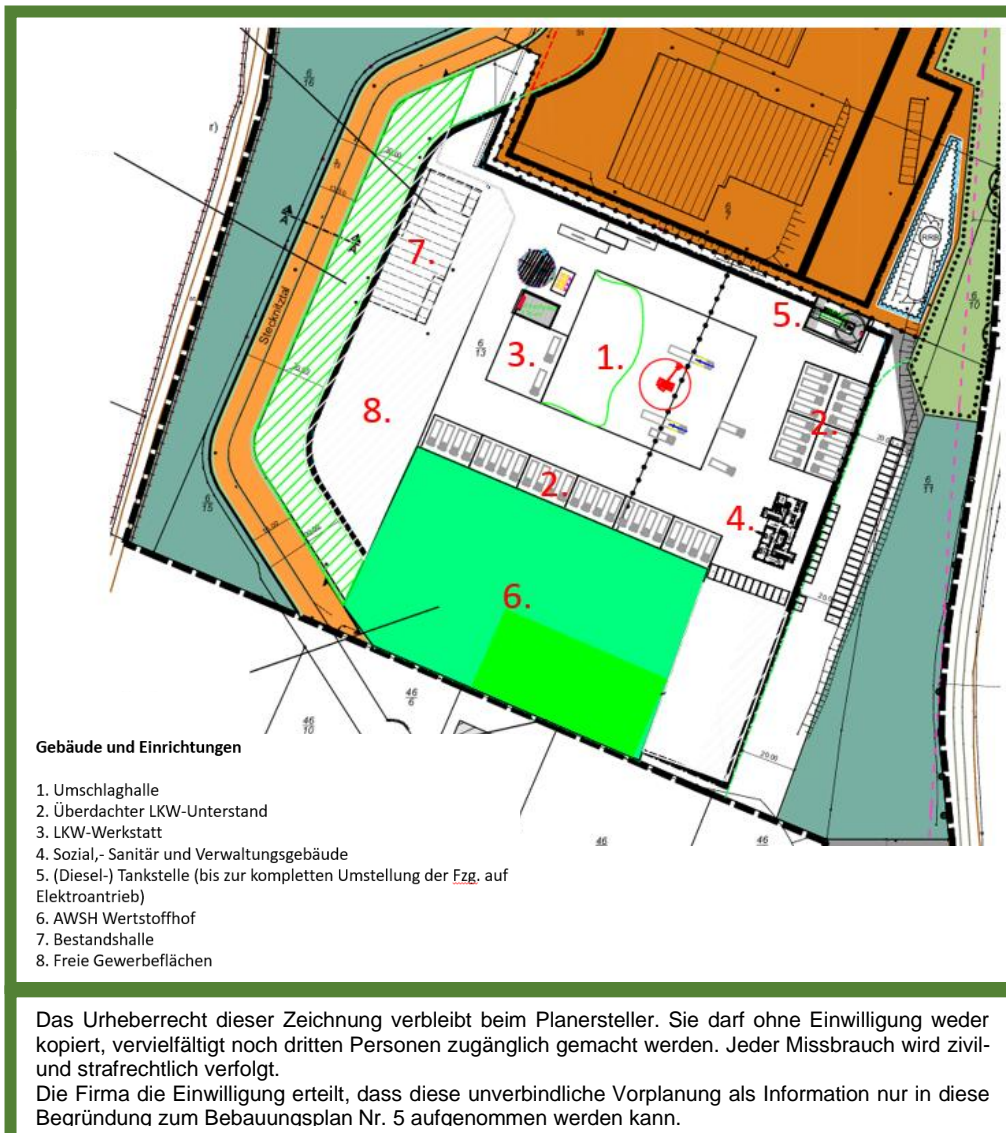
Es ist geplant einen Teil der Aktivitäten des Standortes in Grambek (Vor dem Bockholt, 23883 Grambek) sowie den gesamten Standort in Mölln (Rudolf Diesel Weg in 23879 Mölln) in die Bundesstraße 3 zu verlagern. Diese Verlagerung beinhaltet sowohl einige Mitarbeiter und Teile des Fuhrparks und der Arbeitsmaschinen.

Ein Schwerpunkt soll zukünftig die Annahme, der Umschlag, die Behandlung (hier: nur Verpressen) sowie die Lagerung von Wertstoffen sein (hier: insbesondere Papier, Kunststoffe sowie Folie). Für diese Umsetzung ist es zukünftig geplant, die bestehende Bundesimmissionsschutzgenehmigung (BlmSchG), in Absprache mit dem Landesamt für Umwelt, gezielt zu erweitern (u.a. Flächen, Mengen).

Für den Fuhrpark sowie die Mitarbeiter-Fahrzeuge soll zudem eine Parkfläche für ca. 40 LKW sowie ca. 40 PKW (Mitarbeiter) errichtet werden. Im Rahmen der weiteren Elektrifizierung des Fuhrparks, soll die Parkfläche zukünftig auch über eine entsprechende Ladeinfrastruktur verfügen.

Nutzungskonzept (Entwurf) der Firma Buhck/Damm:

Stand 25.05.2026





4.2 FESTLEGUNG DES PLANVERFAHREN, PLANERISCHE KONZEPTION

Die Grundstücke können nicht gemäß § 34 BauGB bebaut bzw. vorhandene Gebäude erweitert werden.

Die Gemeinde wird den Bebauungsplan, der aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB) besteht, im Sinne des § 13a des BauGB aufstellen, da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt.

Hierzu die weitere Begründung:

Aufgrund bekannter Kommentierungen ist davon auszugehen, dass es sich bei der beabsichtigten Neuaufstellung von Bebauungsplan Nr. 5 um eine Innenentwicklung im Sinne von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt.

Die Gemeinde hatte bereits mit der Aufstellung des nicht mehr anzuwendenden Bebauungsplans Nr. 5 ihren städtebaulichen Willen deutlich gemacht und möchte nun die sich auf Grundlage der rechtsungültigen Planung entwickelte städtebauliche Nutzung und Struktur bewahren.

Planungsziel ist auch die bauliche Vorprägung und gewachsene Struktur zu erhalten. In dem Sinne handelt es sich um eine organische Siedlungsentwicklung, die mit § 13a BauGB angestrebt wird.

Eine nutzungsgemäße Zuordnung besteht zu dem im Süden anschließenden Plangebiet und entspricht dem Flächennutzungsplan. Es handelt sich hier um die Wiedernutzbarmachung einer brachfallenden Gewerbefläche, die dem Siedlungsbereich zuzuordnen ist und nicht um eine außerhalb von Ortslagen isoliert im Außenbereich liegende Fläche.

Da es sich bei der Innenentwicklung nach § 13a BauGB um eine städtebauliche Bewertung der Fläche handelt und nicht um die Abgrenzung von Innen- und Außenbereich nach §§ 34 und 35 BauGB, wird auf den vorhandenen Bebauungszusammenhang nach den wahrnehmbaren Verhältnissen abgestellt, der sich hier durch die im Süden und Norden anschließenden Baugebiete ergibt.

Da die Flächen versiegelt und genutzt sind, bzw. waren, kann die Planung im Interesse der Schonung der freien Landwirtschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von der verfahrensmäßigen Erleichterung des § 13a BauGB profitieren. Eine Erweiterung in den unbebauten Bereich soll mit der Planung nicht erfolgen.

Der Kreis Herzogtum Lauenburg hat der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5 nach § 13a BauGB in einer E-Mail vom 23.07.2024 zugestimmt. Da die Flächen versiegelt und genutzt sind bzw. waren, kann die Planung im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von der verfahrensmäßigen Erleichterung des § 13a BauGB profitieren.

Die gesamte Grundfläche beträgt 41.633 m².



Diese errechnet sich aus den Bauflächen mit den dazu gehörenden Festsetzungen.

GE1 Grundstücksgröße 36.342 m ² mit einer GRZ 0,8 ergibt eine Grundfläche von	29.073,60 m ²
GE2 Grundstücksgröße 2.078 m ² mit einer GRZ 0,7 ergibt eine Grundfläche von	1.454,60 m ²
SO1 Grundstücksgröße 12.649 m ² mit einer GRZ 0,7 ergibt eine Grundfläche von	8.643,60 m ²
SO2 Grundstücksgröße 4.102 m ² mit einer GRZ 0,6 ergibt eine Grundfläche von	2.461,20 m ²
Summe:	41.633 m ²

- Das Erfordernis einer überschlägigen Umweltvorprüfung besteht, da die Grundfläche mit 42.231,40 m² zwischen 20.000 m² und 70.000 m² liegt. Somit erfolgte eine überschlägige Vorprüfung, diese Vorprüfung ist Anlage dieser Begründung. Die durchgeführte Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.
- Das Verfahren nach § 13a kann vom bestehenden Flächennutzungsplan abweichen.
- Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht ausgleichspflichtig, Belange des Artenschutzes sind davon ausgenommen, also ausgleichspflichtig.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird erreicht, dass eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft verhindert werden.

Zur Verwirklichung der planerischen Konzeption sind die nachstehenden Festsetzungen erforderlich.

Um die Entwicklungschancen der auf dem Gelände des Bebauungsplanes Nr. 5 den vorhandenen und neuen Betrieben zu sichern, darf durch die textliche Festsetzung 1.1 die Gebäudelänge 50 m überschreiten.

1. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.1 Im Plangeltungsbereich darf die Gebäudelänge in den Gebieten SO1 und GE1 bei ansonsten offener Bauweise abweichend von § 22 (2) BauNVO mehr als 50 m betragen.

Die vorhandenen Märkte und hier ins besondere der Gartenbaumarkt benötigen Außenflächen zur Lagerung und zur Ausstellung ihrer Produkte. Das Sondergebiet SO2 soll dafür, über die textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2, zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung 2.1 setzt die maximale Verkaufsfläche der Märkte in SO1 fest, eine Überschreitung dieser Fläche wird, aufgrund der Planungsziele der Gemeinde, ausgeschlossen.



2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 2.1 Sondergebiet 1 (SO1) (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt

Das gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzte sonstige Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der Örtlichen Bevölkerung. In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine maximale Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt von 4.999 m² zulässig.

2.2 Sondergebiet 2 (SO2) (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt

Der Bereich SO2 beinhaltet nur eine Außenfläche, die als Ausstellungsfläche und Lagerfläche festgesetzt wird. Für dieses Gebiet wird eine Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, da auf dieser Fläche Wege und befestigte Abstell- und Ausstellungsflächen vorhanden sind

2.3 Die maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) kann für Gebäude, die über die Trennungslinie gehen, maximal so hoch angenommen werden, wie der höhere Wert.

Die Gemeinde beschränkt sich innerhalb dieses Bebauungsplanes auf wenige gestalterische Festsetzungen, die Ziffern 3.1 und 3.2 sind erforderlich, um die vorhanden außerhalb des Bebauungsplanes vorhandenen baulichen Anlagen und deren Nutzer vor optischen Beeinträchtigungen und ortsfremder Gestaltung zu schützen.

3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO)

3.1 Reflektierende Farben an den Fassaden oder an den Fassadenteilen sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

3.2 Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Die Begründung und die Erläuterung zur Notwendigkeit der nachstehend aufgeführten textlichen Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen sind unter Punkt 9.3 aufgeführt.

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

4.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Gehölzstrukturen: Knick, Einzelbäume und Grünfläche

Die gekennzeichneten Gehölzstrukturen (Knick, Einzelbäume und mit standortheimischen Laubgehölzen bestandenen Grünflächen) sind durch Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.

(Maßnahmen zum Erhalt, siehe Begründung, Ziffer 9)



4.2 Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

4.3 Anlage von Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Im östlichen Planbereich sind jeweils für das Sondergebiet und für das Gewerbegebiet Flächen als Fläche zur Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser anzulegen. (Gestaltung, siehe Begründung, Ziffer 9)

4.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Nebenflächen

Die Flächen für Stellplätze, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Knickschutzstreifen

Die 5 m Knickschutzstreifen sind als extensive Gras- und Krautflur vorzusehen. Die Knickschutzstreifen sind alle 3 Jahre im August/ September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. In den Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist zum Baugrundstück hin abzuzäunen.

5. VERKEHR / ERSCHLIESSUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe östlich der Bundesstraße 207 und grenzt mit der Nordseite direkt an die Landesstraße 257 (L 257).

Die Zufahrt zu dem gesamten Baugebiet erfolgt wie bisher über eine Kreuzung mit der L257 und der Gemeindestraße Zu den Ziegelwiesen. Aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der L 257 wird der Verkehrsfluss über eine Ampelanlage (Kreuzungsampel) geregelt.

Die Zufahrtsstraße ist eine Gemeindestraße mit dem Straßennamen Stecknitztal.

Da die Gemeinde mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen rechnet, wird die im Plan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahn- und Gehwegbreite) gegenüber der bisherigen Planung verbreitert. Dies wird für notwendig erachtet zur Verkehrssicherheit aller am Verkehr teilnehmenden Personen und Fahrzeuge.

In diesem Zusammenhang wird die Möglichkeit einer Spur für Linksabbieger im südlichen Plangeltungsbereich zu errichten, planerisch durch eine entsprechende Festsetzung, geschaffen.



6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 ABWASSERWASSERBESEITIGUNG

SCHMUTZWASSER

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes ist bebaut und die Einrichtungen sind in Betrieb.

Das anfallende Schmutzwasser des gesamten Gebietes und das anfallende Oberflächenwasser des nördlichen Teils wird über private Rohrleitungen einer Pumpstation zugeführt und über diese Station wird das Abwasser dem Rohrsystem, das in der Gemeindestraße Zu den Ziegelwiesen liegt, zugeführt. Dieses Mischwasser wird dann über das Leitungssystem in das Klärwerk der Gemeinde Alt-Mölln eingeleitet. Dies Klärwerk liegt nördlich des Bebauungsplanes Nr. 2/1 und nördlich der Bundesstraße 207 (B 207) an der Kanalbrücke.

Das gereinigte Abwasser fließt vom Klärwerk aus in den Elbe-Lübeck-Kanal.

Aufgrund der beschränkten Leistungsfähigkeit des Klärwerks strebt die Gemeinde die nachstehend aufgeführte Lösung an.

Das in den Sondergebieten anfallende Schmutzwasser wird weiterhin dem Alt-Möllner Klärwerk zugeführt. Das im nördlichen Teil dieser Gebiete anfallende Oberflächenwasser wird zusammen mit dem Schmutzwasser wie bisher auch dem Alt-Möllner Klärwerk zugeführt.

Für diesen Bereich bleibt bei der bisher betriebenen Lösung.

Für das Gewerbegebiet, da für den Bereich für der Schmutzwasseranfall erheblich steigen wird, hält die Gemeinde es für notwendig, dass das hier anfallende Schmutzwasser über das Leitungssystem des Bebauungsplanes Nr. 6 zum Möllner Klärwerk abgeführt wird.

Sollten sich die Nutzungen als auch die baulichen Anlagen innerhalb der Sondergebiete ändern, muss das Schmutzwasser dann auch dem Möllner Klärwerk zugeleitet werde.

REGENWASSERBESEITIGUNG

Das Oberflächenwasser der Sondergebiete fließt, bis den Bereich, der zum Alt-Möllner Klärwerk entwässert, einem Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zu. Wie bereits vorstehen erläutert ist dies der bestehende Zustand.

Sollten für dies Gebiet Veränderungen in Nutzung und Bauwerke stattfinden, erfolgt eine klare Trennung der Medien.

Das Schmutzwasser wird dann über das Klärwerk Mölln gereinigt und dem Elbe-Lübeck-Kanal zugeführt.

Das Regenwasser verbleibt dann auf dem Gelände und wird offen und über Rohrleitungen in die Versickerungseinrichtungen eingeleitet werden, die das gesamte anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasser über entsprechende Einrichtungen zuführt. Da auch die Verkehrsflächen des Baugebietes angeschlossen werden, sind entsprechende Reinigungsanlagen vorzusehen

Das Regenwasser, das innerhalb der Gewerbegebiete anfällt, wird über Regenwasserreinigungseinrichtungen und über Versickerungseinrichtungen oberhalb und/oder unterhalb der Geländeoberfläche dem Grundwasser zugeführt.



Für die Errichtung dieser Anlagen sind wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse zu beantragen. Diese können erst erstellt werden, wenn die endgültigen Nutzungen, der im Gewerbegebiet zu erstellenden Anlagen, bekannt sind.

Es liegen ältere Bodenuntersuchungen (siehe Punkt 11. Baugrund) vor, die den Schluss zulassen, dass eine einwandfreie Versickerung möglich ist.

Vor dem Entwurf- und Auslegungsbeschluss werden weitere Bodenuntersuchungen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches durchgeführt, um über diese Ergebnisse dann zu einem eindeutigen machbaren Regenentwässerungskonzept zu kommen.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass für vorher genannten Anlagen entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnis-anträge zu stellen sind.

Auf die Einhaltung der Technischen Bestimmungen zum Bau von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalesationen vom 25.11.92 (Amtsblatt für Schl.-H. 1992, Nr. 50, S. 829) wird hingewiesen.

6.2 TRINK- & BRAUCHWASSERVERSORGUNG

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Gemeinde Alt-Mölln, die das Wasser von der VSG Netz GmbH bezieht.

6.3 BRANDSCHUTZ

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dient das DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird ist Löschwassermenge von mindestens 96 m³/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Das Löschwasser wird über das Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt.

Für das südlich an den Bebauungsplan Nr. 5 anschließende Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 6) hat der Trinkwasserlieferant, die Vereinigten Stadtwerke GmbH, eine Belastungsprobe durchgeführt. Das Ergebnis war das über das Trinkwasserleitungsnetz die erforderliche Löschwassermenge mit 96 m³/h über 2 Stunden vorhanden ist.

Aufgrund dieses Tests geht die Gemeinde davon aus, dass für den Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes ebenfalls diese Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Sollte es erforderlich sein auch einen Nachweis für dieses Gebiet zu führen, dann wird die Gemeinde dies veranlassen.

Die Arbeitsblätter W 331, W 400 und die DVGW-Information Wasser Nr. 99 (Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen) als grundlegende Arbeitshilfen zu beachten.

6.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG und/oder einem anderen Netzbetreiber.



6.5 TIEFBAUARBEITEN

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der Stromversorgungsleitungen und Telekommunikationsleitungen bei den zuständigen Betriebsstellen der Versorgungsträger zu erfragen.

Im Fall eines Netzausbaus durch die entsprechenden Versorger, ist aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur => 50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

6.6 ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH) im Auftrage des Kreises Herzogtum Lauenburg (öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger) als beauftragter Dritter durch.

Die Entsorgung erfolgt gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Herzogtum Lauenburg (Abfallwirtschaftssatzung).

Diese regelt die Entsorgung von Abfällen (z.B. Behälterausstattung, Abfuhrhythmus und Bereitstellung).

7. IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Beurteilung der schalltechnischen Beeinträchtigungen der Umgebung, wird eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Lairm Consult erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung, die noch nicht vorliegen, werden in den weiteren Schritten des Bauleitplanverfahrens beachtet, im Text-Teil B festgesetzt und in der Begründung erläutert.



8. DENKMALSCHUTZ

Im Plangebiet gibt es keine Kulturdenkmale, dennoch ist der nachfolgende Hinweis zu beachten.

§ 15 DSchG - Funde:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin/Eigentümer und Besitzerin/Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

9.1 AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet befindet sich direkt südlich der Landesstraße 257, im östlichen Bereich der Gemeinde Alt-Mölln bzw. direkt westlich des Elbe-Lübeck-Kanals und umfasst einen Gartenbaumarkt mit Gebäude und Außenflächen für Verkauf, einen Dekomarkt (Markt mit u.a. Dekorationsangebote, Teppichböden, Tapeten und Gardinen), eine Stellplatzanlage sowie im Süden das Gelände ein ehemaliges Abbruchgesellschaft und im Südosten eine Autowerkstatt.

Vorgesehen ist der nördliche Teil (Gartenbaumarkt und Dekomarkt) als Sondergebiet (SO) festzusetzen. Der südliche sowie der südöstliche Teil (Fläche des ehemaligen Abbruchgesellschaftes und der Autowerkstatt) sollen als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

Das Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 87.665 m².

Davon werden ca. 16.450 m² als Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,7 und 38.420 m² als Gewerbegebiet auch mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bis 0,8 festgesetzt.

Die Berechnung ist unter Punkt 4.2 nachzulesen.

Die Grundfläche ist somit größer als 20.000 m² aber kleiner als 70.000 m².

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß dem Baugesetzbuch, § 13a (1) 2 bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² kann ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Diese Prüfung ist



für den Planbereich durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass der Plan im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann.

Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind dennoch im beschleunigten Verfahren, auch wenn kein Ausgleich erforderlich ist, zu ermitteln und darzustellen.

Ausgenommen von der oben aufgeführten Zulässigkeit ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit. Hier sind bei einer Betroffenheit Maßnahmen zur Vermeidung und ggf. zum Ausgleich festzusetzen (vgl. Punkt 10.4).

Angaben zum Plangebiet

Den nördlichen Teil der Planfläche befinden sich der Gartenbaumarkt mit seinem Verkaufsgebäude, Lagergebäuden und Außengelände mit Ausstellungs- und Lagerflächen, der Dekomarkt mit seinem Verkaufsgebäude sowie die zu den beiden Märkten gehörende Stellplatzanlage.

Im Osten befindet sich ein Regenrückhaltebecken, das mit einer Gehölzfläche von rund 1.600 m² umgeben ist. Den südlichen Teil der Planfläche bildet das Gelände einer ehemaligen Abbruchfirma/Recyclinghof mit ein paar kleineren Gebäuden, zwei größere Hallen aus Holz sowie dazugehörenden vollversiegelten und teilversiegelten Flächen. Zwischen dem nördlichen Planbereich und dem südlichen befindet sich eine schmale Böschung, die mit spontan gewachsenen Gehölzen bewachsen ist. Ganz im Südosten befindet sich ein Grundstück mit einem Wohngebäude und ein paar Nebengebäuden mit einem Vorplatz. Hier befindet sich zur Zeit ein kleine Autowerkstatt.

Am westlichen sowie östlichen Rande der Planfläche befinden sich Wald- und Gehölzflächen und im Süden, bzw. zum Teil außerhalb des Plangebietes, eine Knickstruktur. Die Knickstruktur bildet der nördliche Rand des Gewerbegebietes Stecknitztal (Bebauungsplan Nr. 6). Die Straße „Stecknitztal“ führt von der Landesstraße 257 in Richtung Süden und erschließt das Plangebiet sowie das im Süden vorhandene Gewerbegebiet Stecknitztal.

Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 5 hat als Ziel den nördlichen Bereich als Sondergebiete (SO1 und SO2) und den südlichen Bereich als Gewerbegebiet (GE) festzusetzen.

Die Fläche des Sondergebiets besteht aus zwei Gebieten; dem Sondergebiet 1 (SO 1) für den westlichen Bereich, dem Sondergebiet 2 (SO 2) für den nördlichen und östlichen Bereich.

Das Sondergebiet 1 (SO1) wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer 2-Geschossigkeit sowie mit einer maximalen Firsthöhe von 14,00 m festgesetzt.

Für den westlichen Teil des Sondergebietes 1 sind aufgrund des Waldabstandes keine Gebäude zulässig. Hier sind nur Abstell- und Ausstellungsflächenzulässig.

Das Sondergebiet 2 (SO2) ist für Außenanlagen und Lagerflächen vorgesehen.

Das Gewerbegebiet enthält zwei Teile. Das Gewerbegebiet 1 (GE1) umfasst die Fläche einer ehemaligen Abbruchfirma und wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8, eine 3-Geschossigkeit sowie mit einer maximalen Firsthöhe von 16,00 m festgesetzt.

Das Gewerbegebiet (GE2), welche die Fläche der Autowerkstatt umfasst, wird mit einer Grundfläche von 0,7, einer 1-Geschossigkeit sowie mit einer maximalen Firsthöhe von 14,00 m festgesetzt.



Der mit Gehölzen bewachsenen Bereich östlich des Sondergebietes (ausgenommen das Regenrückhaltebecken), der mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereich zwischen dem Sondergebiet (SO 1) und dem Gewerbegebiet (GE 1) sowie der Bereich innerhalb des Waldabstandes am südlichen Gewerbegebiet (GE 2) verbleiben als Gehölzstruktur unverändert. Die Flächen werden mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Gewerbegebiet (GE)	ca. 38.420 m ²
GE 1 36.342 m ² , GRZ 0,8	
GE 2 2.078 m ² , GRZ 0,7	
Sondergebiet (SO)	ca. 16.450 m ²
SO 1 12.348 m ² , GRZ 0,7	
SO 2 4.102 m ² , GRZ 0,6	
Regenrückhaltebecken	ca. 410 m ²
Verkehrsfläche	ca. 4.993 m ²
Private Grünfläche mit Erhaltungsgebot	ca. 7.089 m ²
Waldfläche	ca. 19.151 m ²
Waldfläche westlich 14.557 m ²	
Waldfläche östlich 4.594 m ²	
Knick	ca. 404 m ²
Knickschutzstreifen	ca. 748 m ²
Gesamt:	ca. 87.665 m ²

9.2 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden. Böden erfüllen eine Vielzahl von Funktionen sowohl im Naturhaushalt als auch im sozioökonomischen System. Sie dienen als Standort für Flora und Fauna sowie als Puffermedium für den Wasserhaushalt.

Der anstehende Boden gehört, gemäß des Regionalatlas Kreis Herzogtum Lauenburg bzw. des Landschaftsplanes der Gemeinde, zu den Böden der Jungmoränen, im östlichen Planbereich, zum (Podsol-) Braunerde- Gesellschaft (Schmelzwasser-Sande). Das sind Böden aus schluffigem und steinigem Sand über (kiesigem) Schmelzwassersand. Im westlichen Planbereich geht der Böden über in (Pseudogley-Parabraunerde-) Braunerde-Gesellschaft (Kies-sandiges Moränenmaterial). Das sind Böden aus lehmigem oder schluffigem und steinigem Sand über Schmelzwassersand (Geschiebelehm), der saisonal z.T. staunass ist.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse der Umgebung, wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt, die durch eine das Plangebiet umfassende noch ergänzt wird. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden in den weiteren Schritten des Bauleitplanverfahrens beachtet, im Text-Teil B und in der Begründung festgesetzt bzw. begründet (vgl. Punkt 11).



An der Geländeoberkante wurde im Bereich der Untersuchungspunkte ein 30 bis 60 cm starke Oberflächenbefestigung aus Bauschutt (Ziegel, Beton) vereinzelt mit Vliesresten festgestellt.

Unterhalb des Bauschuttes folgen an den Bohrpunkten 1, 2, 3, 4 und 6 aufgefüllte Böden als schwach kiesige Sand-Schluff-Gemische in, dem Bohrfortschritt nach, mitteldichter Lagerung.

Die Sondergebietsflächen und Gewerbegebietsflächen sind durch die bisherige Nutzung überformt und mehr oder weniger bereits voll versiegelt.

Die vorhandenen Gehölzflächen werden vom Vorhaben nicht betroffen.

Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden aufgrund der Umsetzung der Planung wird dadurch bzw. somit nicht entstehen.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter werden Störungen in das Schutzgut Boden reduziert.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 (5) BauGB so zu erarbeiten, dass auch nachfolgenden Generationen, ohne Einschränkungen, Optionen der Gewässernutzung möglich sind.

Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südöstlichen Bereich des Sondergebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken.

Ca. 40 m östlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Elbe-Lübeck-Kanal.

Im östlichen Planbereich wird der nach § 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 (2) LNatSchG festgelegte 50 m breite Schutzstreifen am Gewässer (hier: Elbe-Lübeck-Kanal) berücksichtigt. Der Schutzstreifen wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Bodenverhältnisse aus anstehenden Schmelzwasser-Sanden bzw. kies-sandiges Moränenmaterial bewirkt grundsätzlich eine hohe Versickerungsrate für Niederschlagswasser, so dass eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zugelassen werden könnte. Da ein großer Teil der Planfläche durch Überbauung und Flächenversiegelung bereits versiegelt bzw. teilversiegelt ist, ist im südöstlichen Bereich des Flurstücks 6/7 ein Regenversickerungsbecken zur Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers aus diesen Flächen vorhanden. Hier wird das Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht, gedrosselt und ggf. gereinigt in den Vorfluter abgeleitet.

Durch eine Minimierung der vollversiegelte Flächen bei den Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrasen oder Rasengitter entsteht eine Reduktion der Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser.

Schutzgut Landschaftselemente (Flora und Fauna)

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG wird eine Potenzialanalyse Fauna mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in der Bauleitplanung berücksichtigt und in der Begründung, Ziffer 9 dargestellt.

Die Vegetation eines Gebietes ermöglicht eine Beurteilung der Standortverhältnisse, Nutzungen und Vorbelastungen sowie der Eignung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Der größte Teil der von der mit Bauflächen überplante Planfläche, ist aufgrund der aktuellen Nutzung bereits mehr oder weniger versiegelt.



Die Vegetation innerhalb des Plangeltungsbereiches wird von den Waldflächen im Westen und im Osten dominiert. Die Waldflächen gehören zu „Laubwälder auf reichen Böden“ (WM). Hier sind u.a. Birke, Buche, Espe, Feldahorn, Fichte, Hainbuche, Hasel, Spitzahorn, Stieleiche, Traubenkirsche und Weißdorn zu finden. Die Waldfläche im Westen besteht aus meist einer dichten jungen Gehölzausbildung mit einzelnen großen Eichen. Die Waldfläche im Osten hat sich auf einer Verwallung gebildet. Auch hier handelt es sich um einer dichten jungen Gehölzausbildung. Einzelne ältere Bäume sind auch vorhanden. Die Verwallung im Osten setzt sich in Richtung Norden fort. Die Verwallung ist mit ebenso mit den o.g. Gehölzen bewachsen. Aufgrund der schmälere Ausformung ist diese Gehölzfläche nicht als Wald zu beurteilen. Das wurde an dem Ortstermin am 08.01.2025 mit der unteren Forstbehörde festgehalten (vgl. Punkt 13). Die Gehölzfläche an der Ostgrenze, der mit Gehölzen bewachsenen Böschungsbereich zwischen dem Sondergebiet (SO 1) und dem Gewerbegebiet (GE 1) sowie der Bereich innerhalb des Waldabstandes am südlichen Gewerbegebiet (GE 2) verbleiben als Gehölzstruktur unverändert und werden als Grünflächen mit Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf der Südgrenze der Gewerbegebiete bzw. direkt außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Knickstruktur, die vom Hasel dominiert ist. Die Knickstruktur bildet mit ihrem Knickwall die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 6 und hat eine Länge von ca. 290 m.

Knickstrukturen gehören zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz. Sie sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Beeinträchtigungen von für den Naturschutz besonders bedeutsamen Flächen sind zu unterlassen, wobei Beeinträchtigungen gesetzlich geschützter Biotope grundsätzlich verboten sind.

Zur Beurteilung eventuellen Beeinträchtigungen eines Knicks aufgrund Überplanung einer Fläche, hat der Kreis Herzogtum Lauenburg eine Ausarbeitung „Standards für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ ausarbeitet. Diese ist am 01.11.2020 in Kraft getreten.

Die Knickstruktur befindet sich auf der Grundstücksgrenze bzw. direkt außerhalb des Plangeltungsbereiches und ist beidseitig von Gewerbegebieten umgeben. Gemäß der Ausarbeitung „Standards für den Knickschutz in der Bauleitplanung“ ist eine Breite des Knickschutzstreifens von 5 m und ein Abstand der Baugrenze zum Knickfuß von mindestens 10 m einzuhalten um den Knick nicht zu beeinträchtigen. Das wird mit der vorgesehenen Planung berücksichtigt. Ein Ausgleich der Knickstruktur ist somit nicht erforderlich.

Es kommen keine Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Planungsraum vor.

Gemäß der Potenzialanalyse Artenschutz sind für die Fledermäuse v.a. die großen Bäume und die Holzhallen als Quartiernutzung zu erwarten. Ein Vorkommen der Haselmaus ist in den Knicks und Gehölzen über die vorhandene Vernetzung nicht auszuschließen. Ferner bestehen Nistmöglichkeiten für Brutvögel der Gehölze und Gebäude sowie in Randstreifen Arten der Staudenfluren.

Durch die Umsetzung der Planung werden die Gehölzflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht betroffen. Die Gehölzflächen verbleiben weiterhin für Brutvögeln und Fledermäuse als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Die Haselmaus wird durch den Erhalt der Gehölzstrukturen nicht betroffen.

Bei einem Abriss von Gewerbehallen können aber potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögeln und Fledermäuse verloren gehen.



Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden werden Vermeidungsmaßnahmen sowie artenschutzrechtliche Ausgleichserfordernis für Fledermäuse und Brutvögel erforderlich. Die Maßnahmen sind unter Ziffer 9 aufgeführt.

Schutzgut Klima/ Luft

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Böden, Pflanzen, Tiere und Menschen beeinflusst und die sich während eines Zeitraumes von vielen Jahren einzustellen pflegt. Das Klima in der freien Landschaft ist weitgehend von natürlichen Gegebenheiten abhängig.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Klimabezirk der atlantischen und kontinentalen Klimazone. Das kennzeichnende Großklima ist als feucht temperiertes, atlantisch-subkontinentales Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern zu beschreiben.

Die vorhandene Waldflächen im Westen und im Osten sowie die Gehölzstruktur im Süden haben eine klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Schutzgut Landschaftsbild

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als äußere Erscheinungsform von Natur und Landschaft ebenso erfasst, wie der Bestandteil des Naturhaushaltes, der Lebensraum für Pflanzen und Tiere bildet.

Das Lebensraumpotential der Landschaft für Pflanzen und Tiere besteht aus den vielfältigen Beziehungen der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft untereinander und zueinander.

Landschaftsbild ist das Bild, das sich ein Mensch von einer Landschaft aufgrund verschiedener Einflüsse, die er erlebt und denen er unterworfen ist, macht. Das Erscheinungsbild der Landschaft wird bewertet nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit, deren Grundlage das Zusammenwirken der Landschaftsfaktoren Relief/Boden, Vegetationsstrukturen, Gewässer und Nutzungsformen bildet. Die Qualität des Landschaftsbildes ist aus einem landschaftlichen Gefüge abzuleiten, das über die Grenzen des Plangebietes weit hinausgeht.

Die Waldflächen im Westen und im Osten sowie die sonstige Gehölzstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereiches bilden wichtige Kulissen und Einrahmungen des Plangebietes. Sie schirmen die Gewerbe- und Sondergebiete von der freien Landschaft ab.

Diese wichtigen Komponenten für das Landschaftsbild bleiben weiterhin erhalten.

9.3 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als zulässig. Ein Ausgleich ist entsprechend nicht erforderlich. Es verbleibt aber weiter die Möglichkeit, nach den Planungsgrundsätzen des § 1 BauGB im Baugebiet erlaubte Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Bepflanzungen oder für die Entwicklung von Natur und Landschaft, zu treffen. Die Gemeinde ist aber immer noch verpflichtet einen landschaftsgerechten Übergang bzw. eine von der Bebauung zur offenen Landschaft, in diesem Fall eine ortsbildgerechte Eingliederung zu schaffen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe gesetzlicher Vorschriften, die eine Minimierung von Eingriffen fordern:



1. Baugesetzbuch:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln.
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, sind zu berücksichtigen.
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden besonders geschützt.

2. Das Landeswassergesetz fordert den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

3. DIN 18.300, Ziffer 3.4 führt aus:

- Oberboden ist besonders zu sichern, keine Verdichtung, keine Vermengung mit anderen Böden oder gar Schutt.

Darüber hinaus sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens durch rechtzeitigen Ausbau, geeignete Zwischenlagerung nach DIN 18.300 bzw. Verwertung an anderer Stelle

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Gehölzstrukturen: Einzelbäume und Gehölzflächen:

Die gekennzeichneten Gehölzstrukturen (Knickstruktur, Einzelbäume und Grünflächen) innerhalb des Plangebietes, sind durch Festsetzung dauerhaft zu erhalten.

Knick:

Die gekennzeichneten Knickstrukturen innerhalb des Plangebietes, sind durch Festsetzung dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölze des Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem natürlichen Abgang mit Knicksträuchern gleicher Art zu ergänzen. Lückige Gehölzbestände auf dem Knickwall sowie Knickwälle ohne Gehölze sind mit Knickgehölzen aufzupflanzen.

Die fachgerechte Pflege des Knicks ist zu gewährleisten; der Knick ist alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreit über dem Boden absägen). Im Abstand von 20 - 50 m bleiben die Überhälter stehen. Die Fristen des § 21(4) LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom

01. Oktober bis 28./29. Februar) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht auf dem Wall liegen. Erodierete Stellen im Knickwall werden mit Grassoden ausgebessert.

Einzelbäume:

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

Die Grünflächen sind dauerhaft als überwiegend mit standortheimischen Laubbäumen bestandene Fläche zu erhalten bzw. mit standortheimischen Laubbäumen zu ergänzen.

Die Gehölze der Gehölzstrukturen sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem natürlichen Abgang mit Bäumen bzw. Sträuchern gleicher Art zu ergänzen. Die Fristen des § 21(4) LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 01. Oktober bis 28./29. Februar) sind beim Gehölzschnitt zu beachten und anzuwenden.



Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die Gehölzstrukturen sowie die Knickstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches, sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Gehölzstrukturen sind zu den Bauflächen hin, in einem Schutzabstand von 3 m, durch Bauzäune zu sichern. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen

Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Unter Punkt 6.1 werden zur Regenwasserbeseitigung die erforderlichen Maßnahmen beschrieben.

Erweiterung des Regenrückhaltebeckens (§ 9 (1) 16 BauGB)

Im nordöstlichen Planbereich ist eine Fläche als Fläche zur Rückhaltung und Reinigung von Niederschlagswasser anzulegen. Dabei ist das vorhandene Regenrückhaltebecken östlich am Sondergebiet zu vergrößern.

Das Entwicklungsziel für die Fläche ist die Schaffung weitgehend, ungenutzter Kleingewässer mit Rückhalte- und Klärfunktion für das anfallende Oberflächenwasser.

Nähere Bestimmungen sind über wasserrechtliche Verfahren zu definieren.

Die Erweiterung ist so zu gestalten, dass sich eine lange Uferlinie (Kontaktzone Wasser-Land) ergibt mit möglichst geschwungenen Ufern mit Buchten. Die Uferböschungen sind mit einem Gefälle von 1:3 bis 1:6 flach anzulegen und zu gestalten, so dass auch Flachufer, Flachwasserbereiche bzw. Feuchtezonen entstehen. Dem Becken ist ggf. ein Leichtflüssigkeitsabscheider vorzuschalten.

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

Pflege: ggf. 1 Mahd/ Jahr im späten August/ Anfang September.

Einzäunung: Die Fläche ist landschaftsgerecht einzuzäunen.



Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Knickschutzstreifen:

Die zu erhaltende Knickstruktur ist mit einem 5 m breiten Knickschutzstreifen zu versehen. Im Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Der Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur extensiv zu pflegen, (Mahd 1x/Jahr, August/ September). Das Mähgut ist abzutransportieren.

Der Knickschutzstreifen ist zu den Baugrundstücken einzuzäunen.

Nebenflächen

Die Flächen der Stellplätze, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit gemäß den Vorgaben des § 44 BNatSchG wird eine faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag vom Büro BBS-Umwelt erstellt. Die Ergebnisse der Untersuchung, die noch nicht vorliegt, werden in den weiteren Schritten des Bauleitplanverfahrens beachtet, im Text-Teil B und in der Begründung festgesetzt bzw. begründet. Die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden ggf. angepasst.

10.1 ZUSAMMENFASSUNG

Die Gemeinde Alt-Mölln plant mit dem B-Plan Nr. 5 die Überplanung von überwiegend Gewerbefläche und Gehölz. Die bestehenden Gehölze werden innerhalb der Gewerbeflächen zum Erhalt festgesetzt. In den Gehölzen sowie in den vorhandenen Gebäuden sind potenziell Fledermäuse und Brutvogelarten vorhanden. Bei einer eventuellen Gehölzfällung bzw. Abriss von Gebäuden sind Bauzeitenregelungen zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse als Vermeidungsmaßnahme erforderlich.

Unter der Voraussetzung der geeigneten Umsetzung des artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen und Vermeidung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

10.2 ARTESCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHME

Die nachstehenden Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

Eine Gefährdung von Tieren ist zu vermeiden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Quartiernutzung durchgeführt werden. Diese reicht für Sommerquartiere von Mitte März bis Ende November.



Bei Gehölzen > 50 cm Stammdurchmesser oder Baumfällung bei warmer Witterung ist vorab eine Höhlenkontrolle auf überwinterte Tiere durchzuführen. Nur bei Negativnachweis, ist die Fällung möglich. Höhlen können bei Vorliegen einer rechtlichen Zulassung auch im September nach Negativnachweis verschlossen werden, so dass im Winter dann keine Tiere in den Höhlen sind.

Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse:

Für den B-Plan ist ein Beleuchtungskonzept vorzusehen.

1. Bei der Auswahl des Leuchtmittels sind LED mit Farbtemperaturen von maximal 2700 Kelvin, bestenfalls max. 2400 Kelvin zu verwenden. Zudem dürfen die Leuchtmittel keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.

2. Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen sind auszuschließen.

3. Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden.

4. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Vermeidungsmaßnahme 3 Fledermäuse:

Eine Gefährdung von Tieren ist zu vermeiden, indem die Eingriffe in Gebäude außerhalb der Zeit der Quartiernutzung durchgeführt werden. Diese reicht für Sommerquartiere von Mitte März bis Ende November.

Bei Gebäuden mit Winterquartierpotenzial ist vorab eine Überprüfung auf überwinterte Tiere durchzuführen. Nur bei Negativnachweis, ist Abriss/Sanierung möglich.

Vermeidungsmaßnahme 4 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (wie Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden) außerhalb der Brutperiode stattfinden und dementsprechend zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen.

Da der Umfang an Bauarbeiten bisher nicht bekannt ist und Bauarbeiten in der Brutzeit nicht immer auszuschließen sind, wird für alle Baumaßnahmen in und an Gehölzen eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erforderlich, wenn von der o.g. Bauzeit abgewichen werden muss. Diese regelt dann den Umgang mit dem Artenschutz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB).

Vermeidungsmaßnahme 5 Vogelschlag an Glasfronten:

Es sind Maßnahmen gegen Vogelschlag gemäß dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach) bei Fenstern und Glasfronten vorzunehmen. Es sind Glasmarkierungen zu verwenden, die in dem genannten Leitfaden als „hochwirksam“ eingestuft werden.



10.3 MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER ÖKOLOGISCHEN FUNKTION

Durch die Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion können ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, indem die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten im räumlichen Zusammenhang durch Ausgleichsmaßnahmen gesichert wird.

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 1 Gehölzfledermäuse:

Herstellung von Ersatzquartieren für angenommen 1 Höhle mit Wochenstuben-/Winterquartiernutzung: Ersatz 3 Großhöhlenkästen, 1 Spaltenkasten, 1 Ganzjahresquartier
Die Maßnahme kann entfallen, wenn durch Kartierung von Fledermäusen oder Höhlenbaumkontrolle nachgewiesen wird, dass keine Tiere die Bäume nutzen.

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 2 Gebäudefledermäuse:

Herstellung von Ersatzquartieren für angenommen 3 Wochenstuben-/Winterquartiernutzung in Gebäuden: Ersatz 9 Großhöhlenkästen, 3 Spaltenkästen, 3 Ganzjahresquartiere
Die Maßnahme kann entfallen, wenn durch Kartierung von Fledermäusen oder Höhlenbaumkontrolle nachgewiesen wird, dass keine Tiere die Bäume nutzen.

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 3 Star:

Vorgezogene Herstellung von Ersatzniststätten durch Starenkästen. Angenommen werden hier 5 Reviere, die durch 10 Kästen auszugleichen sind. Diese sind an Bäumen oder Gebäuden im Geltungsbereich anzubringen und über 20 Jahre zu pflegen.

10.4 ARTESCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMASSNAHME

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Mehlschwalbe:

Ersatz von 5 Brutplätzen x 5 = Anbringung von 25 Mehlschwalben-Kunstnestern an Gebäuden im Geltungsbereich

Artenschutzrechtlicher Ausgleich 2 Rauchschnalbe:

Ersatz von 5 Brutplätzen x 5 = Anbringung von 25 Rauchschnalben-Kunstnestern in Gebäuden im Geltungsbereich



11. BAUGRUND

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse der Umgebung innerhalb des aktuellen Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5, wird eine Baugrunduntersuchung erstellt.

Die Ergebnisse der Untersuchung, die noch nicht vorliegt, werden in den weiteren Schritten des Bauleitplanverfahrens beachtet, im Text-Teil B und in der Begründung festgesetzt bzw. begründet.

Zur Beurteilung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse der Umgebung, wurde bereits 2014 von dem Ingenieurbüro Reinberg eine Baugrunduntersuchung erstellt. Die Ergebnisse sind nachfolgend aufgeführt.

11.1 FELD- & LABORUNTERSUCHUNGEN

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden am 20.08.2014 insgesamt sechs Kleinrammbohrungen (n. DIN 4021/22 475-1, DN 40-80 mm) bis in eine Tiefe von 5,0 m vorgenommen.

Die Ergebnisse der Felduntersuchungen sind nach einer kornanalytischen Bestimmung der laufend entnommenen Bodenproben als farbige Profile zeichnerisch und höhengerecht, bezogen auf die Oberkante LKW-Waage Eckbereich, auf der beigefügten Anlage 1 aufgetragen; die Bohransatzpunkte sind dem nebenstehenden Lageplan zu entnehmen.

An den Untersuchungspunkten haben sich nachfolgend beschriebene gleichmäßige Bodenverhältnisse ergeben:

An der Geländeoberkante wurde im Bereich der Untersuchungspunkte ein 30 bis 60 cm starke Oberflächenbefestigung aus Bauschutt (Ziegel, Beton) vereinzelt mit Vliesresten festgestellt.

Unterhalb des Bauschuttes folgen an den Bohrpunkten 1, 2, 3, 4 und 6 aufgefüllte Böden als schwach kiesige Sand-Schluff-Gemische in, dem Bohrfortschritt nach, mitteldichter Lagerung.

Am Untersuchungspunkt 5 befindet sich unter dem Bauschutt ein 1,0 m mächtiger eventuell aufgefüllter/umgelagerter Beckenschluff (BU).

Bis zur Erkundungsendteufe bzw. bis 3,7 m unter Gelände im Bereich des Bohrpunktes 3 wurden gewachsene Böden als schwach schluffige, schwach kiesige Fein- bis Grobsande vereinzelt mit Geschiebelehm/ -mergel-Streifen in, dem Bohrfortschritt nach, mindestens mitteldichten Lagerungsverhältnissen, erbohrt. Am Untersuchungspunkt 3 wurde bis zur Endteufe ein bindiger Geschiebeboden als kalkhaltiger Geschiebemergel (Mg) in steifer Zustandsform angetroffen.

Zwischengelagert ist am Punkt 6 in einer Tiefe von 3,6 m unter Gelände ein 0,4 m mächtiger sandiger und zersetzter Torf bzw. Torf-Mudde.

Weitere Einzelheiten zu den Baugrundverhältnissen sind aus dem beigefügten Bodenprofilen der Anlage 1 ersichtlich.

Von charakteristischen Bodenproben wurden im bodenmechanischen Labor Unterzeichners Mischproben zusammengestellt und an diesen, zur Bestimmung weiterer Kenndaten, die Körnungslinien n. DIN 18-123-5 ermittelt, die als



Durchgangssummenkurven im einfachlogarithmisch geteilten Koordinatensystem auf der Anlage 2 dargestellt sind.

11.2 GRUNDWASSER

Zum Zeitpunkt der Feldarbeiten wurde nach Beendigung der Bohrarbeiten kein Grund-, Stau- oder Schichtenwasser festgestellt.

11.3 KENNZEICHENDE EIGENSCHAFTEN UND VERWENDUNG DER BÖDEN

Der aufgefüllte frostempfindliche Bauschutt und die sehr frostempfindlichen Sand-Schluff-Gemische in mitteldichter Lagerung sind grundsätzlich tragfähig, verdichtungswillig und neigen im verdichteten Zustand zu nur geringen Verformungen. Die Wasserleitfähigkeit ist nach DIN 18130, Tab. 1 (Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit) mit „durchlässig“ (vgl. Anlage 2) zu beschreiben.

11.4 CHEMISCHE ANALYSEN

Zur Übersicht von in den erkundeten Bodenschichten vorhandenen chemischen Parameter wurden nach der organoleptisch/ sensorischen Ansprache nachfolgend angegebenen Proben zusammengestellt und dem chemischen Labor UCL, Kiel, in Glasbehältern zur Analyse nach LAGA-TR Boden/Bauschutt überbracht:

Probe 1 (MP1: 1-6/ 0,0-0,6, 0,0-0,5, 0,0-0,5, 0,0-0,3, 0,0-0,5, 0,0-0,5m), Ergebnis **LA-GA-TR Bauschutt Zuordnungsklasse = Z1.2** (s. Anlage 3);

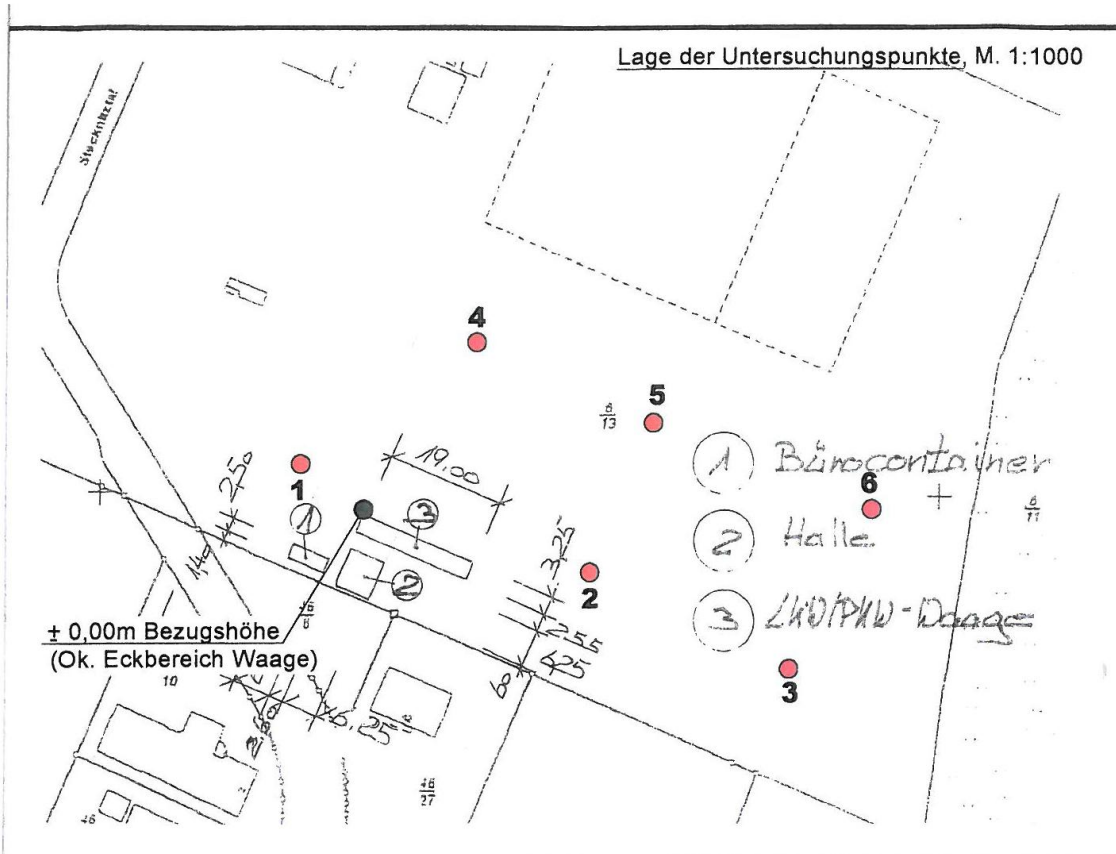
Probe 3 (MP2: 1, 2, 3, 4, 6/ 0,6-2,3, 0,5-1,7, 0,5-2,0, 0,3-1,6, 0,5-3,6m), Ergebnis **LAGA-TR Boden Zuordnungsklasse = Z0** (s. Anlage 4);

Probe 3 (MP3: 1-6/ 2,3-5,0, 1,7-5,0, 2,0-3,7, 1,6-5,0, 1,5-5,0, 4,0-5,0m), Ergebnis **LA-GA-TR Boden Zuordnungsklasse = Z0** (s. Anlage 5);

Ausweislich der Untersuchungsergebnisse sind die aufgefüllten Böden der Probe 2 und die gewachsenen Sande der Probe 3 nach LAGA-TR Boden der Zuordnungsklasse Z0 zuzuordnen (s. Anlagen 4+5).

Die Parameter der Probe 1, MP1, Bauschutt aus einer Tiefe von 0,00 bis ca. 0,60 m unter Gelände, entsprechen nach LAGA-TR Bauschutt aufgrund der festgestellten polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK, MP2: 6,54mg/kg) der Zuordnungsklasse Z1.2 s. Anlage 3 (Bewertung nach LAGA-TR Boden = Z2).

Die organoleptisch/sensorische Ansprache der weiteren aufgefüllten/umgelagerten und der gewachsenen Böden war ohne Auffälligkeiten.



Bodenuntersuchungen
 Anordnung nach LAGA-TR Boden/Bauschutt

= Z0/Z0* (Boden)
 = Z1.2 (Bauschutt)
 organoleptisch/ sensorisch unauffällig

ERLÄUTERUNGEN:

BODENART	KURZZEICHEN	GRUNDWASSERSYMBOL
Steine	steinig X x	2,45 GW angebohrt
Kies	kiesig G g	30.04.98 2,45 GW Bohrende
Sand	sandig S s	30.04.98 2,45 GW Ruhe
Schluff	schluffig U u	30.04.98 2,45 GW Ruhe
Ton	tonig T t	30.04.98 wasserführend
Torf/Humus	humos H h	
Mudde	organisch F o	
Auffüllung	A	
Kalkmudde	Wk	
Lehm	L	
Geschiebelehm, -mergel	Lg, Mg	
Beckenschluff, -mergel	BU, BUM	
Beckenton, -mergel	BT, BTM	
Geschiebesand	Sg	
Wiesenton	WT	
fein- mittel- grob- schwach stark	f- m- g- - - -	
breiig weich steif halbfest gepreßt	⊘ } ≡	

BAUVORHABEN: Recyclinghof der Abbruchgesellschaft Stahlkopf mbH
 in Alt-Mölln, Bundesstraße 3

DARSTELLUNG: **BODENPROFILE UND
 LAGE DER UNTERSUCHUNGSPUNKTE**

ANLAGE: 1 ZU: B 193914 DATUM: 12.09.2014 gez.: Sch. gepr.:

INGENIEURBÜRO REINBERG

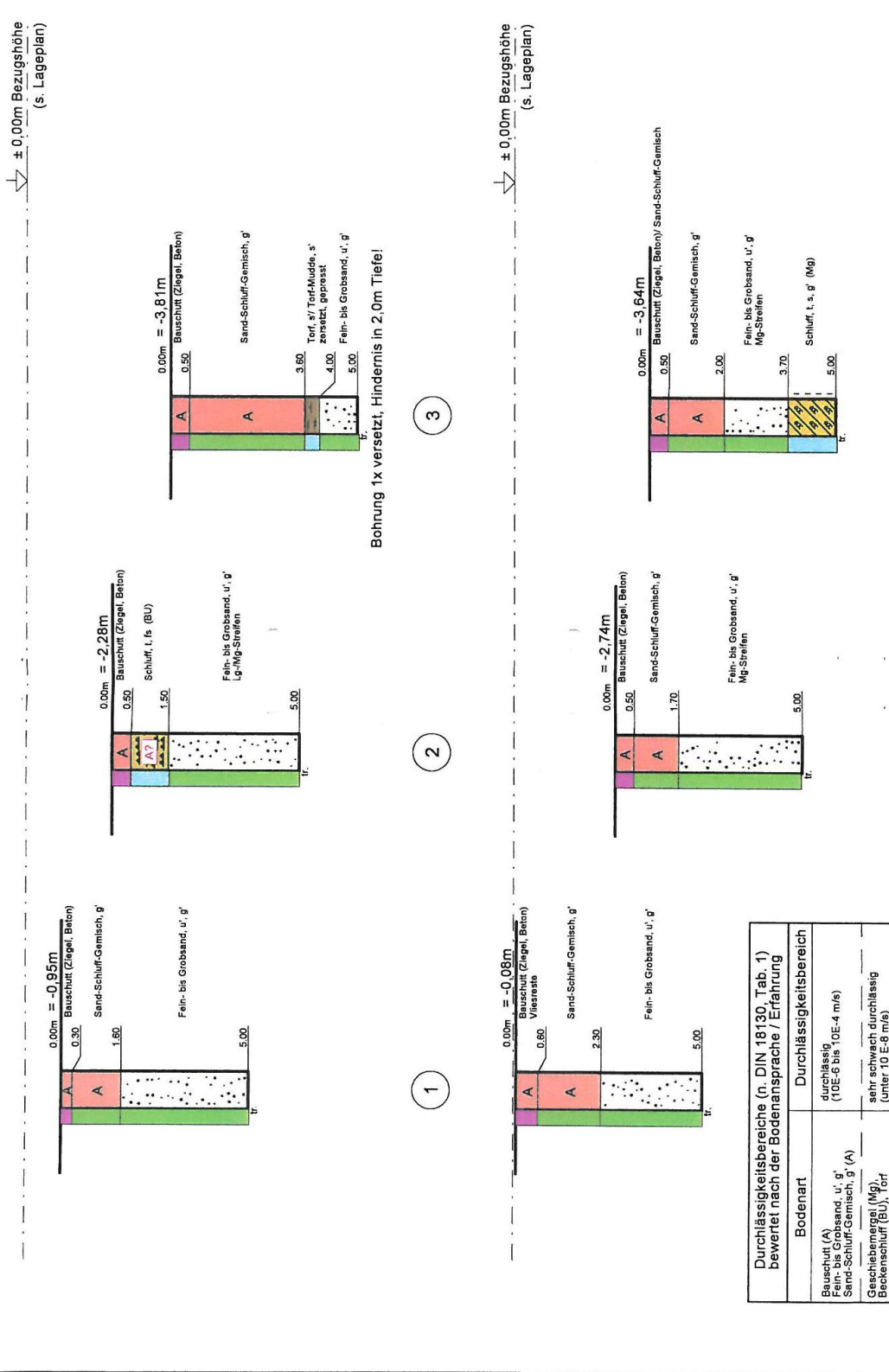
GEOTECHNISCHE KOMPETENZ

ISAAC-NEWTON-STR. 7 23562 LÜBECK TEL. 0451/58 08 105 FAX 58 08 106
 E-mail: info@ingenieurbuero-reinberg.de

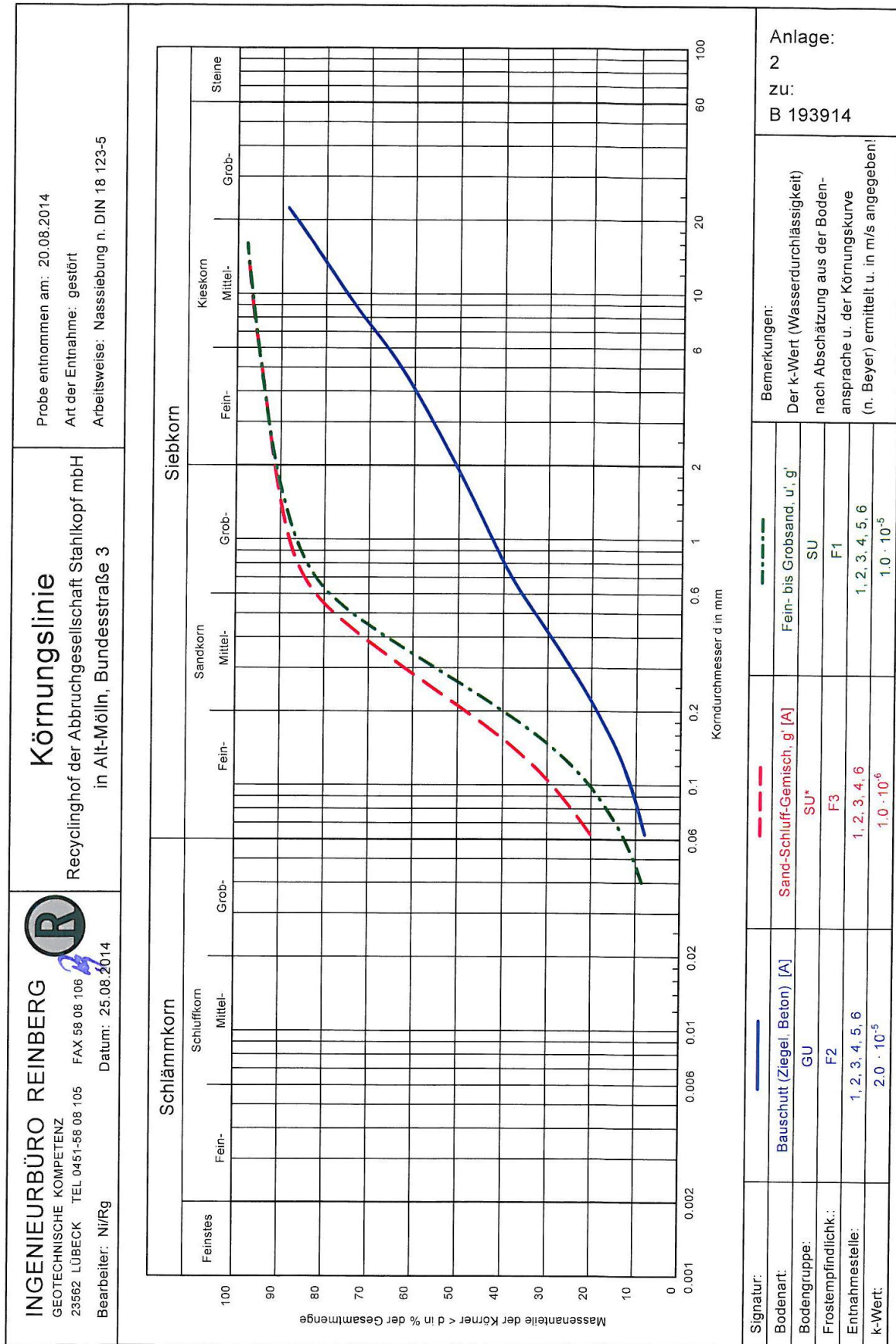




KLEINBOHRUNG:
M. d. H. 1:100



Durchlässigkeitsbereiche (n. DIN 18130, Tab. 1) bewertet nach der Bodensprache / Erfahrung	Durchlässigkeitsbereich
Bauschutt (A)	durchlässig (10E-6 bis 10E-4 m/s)
Fein- bis Grobsand, u', g' (A)	sehr schwach durchlässig (unter 10 E-8 m/s)
Geschlebmengel (Mg)	
Beckenschluff (BU), Torf	





12. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE

Für die Gewerbegebietsfläche GE1 und für den an der östlichen Seite des GE1 vorhandene Wald wurde am 02.01.2025 eine Anfrage gestellt, ob Altlasten auf den angefragten Flurstücken vorhanden sind.

Die Anfrage betrifft die Flurstücke 6/11 und 6/13 der Flur 4 in der Gemarkung Alt-Mölln und wurde am 10.01.2025 unter dem Aktenzeichen AZ.: 672.31.92.0029.045.3c wie nachstehend aufgeführt beantwortet.

„Für das folgende Grundstück in der Gemeinde Alt-Mölln, Bundesstraße 3 (Gemarkung Alt-Mölln, Flur 4, Flurstücke 6/11; 6/13) gibt es derzeit keine Eintragungen im Kataster der Altablagerungen (ehem. Schuttkuhlen) und im Kataster für Altstandorte (ehem. Gewerbestandorte) sind ebenfalls derzeit keine Eintragungen vorhanden. Das Grundstück ist als sogenannter A2-Fall im Archiv des Altlastenkatasters vorhanden. D. h. zum jetzigen Zeitpunkt und bei der derzeitigen Nutzung bestehen keine akuten Gefährdungen.

Bei einer sensibleren Nutzung und bei Baumaßnahmen erfolgt eine erneute Klassifizierung des Standortes.“

Für die Sondergebiete SO1 und SO2 und für das Gewerbegebiet GE2 sind ähnliche Verhältnisse zu erwarten.

Für diese Gebiete ist wie im GE1 zu berücksichtigen, dass bei einer sensibleren Nutzung und bei Baumaßnahmen eine erneute Klassifizierung des Standortes erfolgt.

13. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

13.1 WALDABSTAND

Im Westen sowie im Osten des Plangeltungsbereiches sind Waldflächen vorhanden.

Gemäß § 24 Landeswaldgesetz ist es verboten zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Waldhaltung und wegen der besonderen Bedeutung von Waldbränden für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Ausgenommen sind genehmigungs- und anzeigefreie Vorhaben gemäß § 69 der Landesbauordnung (LBO) sowie für Anlagen des öffentlichen Verkehrs mit der Ausnahme von Gebäuden.

Der Waldabstand ist nachrichtlich in die Bebauungspläne aufzunehmen. Die zuständige Bauaufsichtsbehörde kann Unterschreitungen des Abstandes in Einvernehmen mit der Forstbehörde zulassen, wenn eine Gefährdung nicht zu besorgen ist.



Um die Waldflächen im Plangebiet auf entsprechender Gefährdung zu beurteilen, hat am 08.01.2025 ein Ortstermin mit der Gemeinde und der unteren Forstbehörde mit folgenden Ergebnissen stattgefunden.

- Die Waldfläche im Westen:

Der Waldabstand in Richtung Osten ist mit 30 m zu berücksichtigen. Aufgrund der steilen Hanglage des Waldes mit steigendem Gefälle in Richtung Westen, ist eine Reduktion des Waldabstandes nicht zulässig.

- Die Waldfläche im Osten:

Der Waldabstand in Richtung Westen kann im Bereich des Gewerbegebietes 1 (GE 1) mit 10 m unterschritten werden, d.h. die Baugrenzen können hier in einem Abstand von 20 m zur Waldfläche festgesetzt werden. Der Wald hat sich auf einem künstlich aufgeschütteten Wall mit einer relativ flachen Böschung nach Westen entwickelt. Hier ist nicht von einer Gefährdung durch Windwurf auszugehen. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2013 gegeben.

Die Böschung in Richtung Süden dagegen, ist steiler. Hier ist von einer Gefährdung auszugehen, so dass der Waldabstand mit 30 m beim Gewerbegebiet 2 (GE 2) einzuhalten ist.

Da diese Forderungen durch Fachgesetze ausgelöst werden, können sie nur nach Maßgabe dieser sondergesetzlichen Bestimmungen festgelegt werden. Es handelt sich dabei nicht um Festsetzungen bodenrechtlicher Art (z. B. nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB), sondern um nachrichtliche Übernahmen aus dem Waldgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LWaldG).

13.2 SCHUTZSTREIFEN AM GEWÄSSER

Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen am Elbe-Lübeck-Kanal im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Alt-Mölln bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Da diese Forderungen durch Fachgesetze ausgelöst werden, können sie nur nach Maßgabe dieser sondergesetzlichen Bestimmungen festgelegt werden. Es handelt sich dabei nicht um Festsetzungen bodenrechtlicher Art (z. B. nach § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB), sondern um nachrichtliche Übernahmen aus dem Naturschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG).



14. STÖRFALLBETRIEB

Gemäß Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Artikel 13 Abs. 2 Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; soweit wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.

Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

15. KOSTEN DER PLANUNG

Die Planungskosten und die Kosten der Gutachten sowie Untersuchungen werden von Vorhabenträger gemäß Vertrag übernommen.

16. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 5 am _____._____ als Satzung beschlossen und die dazu gehörige Begründung gebilligt.

Alt-Mölln, den

-Bürgermeister-