



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Alt-Mölln

Stand:
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im September 2018

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Mühlenplatz 1
23879 Mölln

Bearbeitung:
Horst Kühl
Marion Apel
Lena Lichtin

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



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsanlass und -ziel**
- 2. Planerische Konzeption**
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage der Gemeinde im Raum
 - 3.2 Bearbeitungsgrenzen
- 4. Rechtsgrundlagen**
- 5. Ver- und Entsorgung**
 - Abwasser/Regenwasser
 - Versorgungseinrichtungen
 - Abfallentsorgung
 - Löschwasser
 - Tiefbauarbeiten
- 6. Verkehr/ Erschließung**
- 7. Grünordnungsplanung**
 - 7.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
 - 7.2 Grünordnerische Festsetzungen
- 8. Umweltbericht**
- 9. Denkmalschutz**
- 10. Schallschutz**
- 11. Störfallbetrieb**

1. PLANUNGSANLASS UND -ZIEL

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 6 im Oktober 1996 in Kraft getreten, mit seinen Änderungen; 1. Änderung im Juni 2013 in Kraft und die 2. Änderung im Juni 2012 in Kraft getreten, bildet die Ausgangssituation der Ermittlung.

Zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 6 wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes, für das Gebiet, westlich des Elbe-Lübeck-Kanals und östlich der B 207, an der Erschließungsstraße Stecknitztal nördlich des Schwartenpolweges liegend, aufgestellt.

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Der Text Teil B erhält die Festsetzung, dass für Einfahrten Bäume aus der Allee, in Einzelabstimmung mit der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg, entfernt werden können.
- Die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke werden z.T. gestrichen.
- Die bisher festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) von 5,00 m bzw. 8,00 m werden auf eine Firsthöhe von max. 10,00 m erhöht.
- Für das gesamte Gewerbegebiet wird eine 2-geschossigkeit festgesetzt.
- Die in Kraft getretenen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 6 werden in diese Planung aufgenommen.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben bestehen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage der Gemeinde Alt-Mölln im Raum

Die Gemeinde Alt-Mölln liegt mittig im Kreis Herzogtum Lauenburg.

Sie gehört mit insgesamt 11 amtsangehörigen Gemeinden zum Amt Breitenfelde.

Die Gemeinde Alt-Mölln weist zu folgenden Nachbargemeinden gemeinsame Grenzen auf:

- im Süden zur Breitenfelde
- im Westen zur Gemeinde Bälau
- im Norden zur Gemeinde Panten
- im Osten zur Stadt Mölln

3.2 Bearbeitungsgrenzen

Das Gebiet der 3. Änderung umfasst den bebauten Bereich des Ursprungsplanes, Bebauungsplan Nr. 6 bzw. das Gebiet westlich des Elbe-Lübeck-Kanals und östlich der B 207, an der Erschließungsstraße Stecknitztal, nördlich des Schwartenpolweges liegend, im westlichen Bereich der Gemeinde Alt-Mölln.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 9,62 ha.

4. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000, dem Text Teil B und der Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Aufgabe ist es, die bauliche sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Der qualifizierte Bebauungsplan ist die Grundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben, § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, die durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2016, GVObI. S. 369).

5. VER- UND ENTSORGUNG

Abwasser- und Regenwasserbeseitigung

Das Abwasser wird im Trennsystem gesammelt und über Pumpwerke dem Klärwerk Mölln, das am Elbe-Lübeck-Kanal liegt, zugeführt.

Dort wird es gereinigt. Das gereinigte Abwasser fließt direkt in den vorgenannten Kanal. Für diesen Bereich wird in der Gemeinde Alt-Mölln das Abwasser selber nicht gereinigt.

Das Regenwasser der Grundstücke soll auf den Grundstücken verbleiben und über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasser zugeführt werden.

Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagswassers (Dachflächen und Straßen) sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnis-Anträge zu stellen.

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

Versorgungseinrichtungen

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

Die Vereinigten Stadtwerke Netz GmbH betreibt im Plangebiet auch die Breitband- und Gasversorgungsnetze.

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).

Löschwasser

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

Tiefbauarbeiten

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

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, so früh wie möglich mitzuteilen.

6. VERKEHR/ ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 6 bzw. die 3. Änderung erfolgt über die vorhandene gemeindliche Straße „Stecknitztal“, welche in der Kreisstraße K 27 einmündet.

7. GRÜNORDNUNGSPLANUNG

7.1 Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Für alle Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild gilt generell, dass diese so gering wie möglich zu halten sind und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind (§ 14, § 15 BNatSchG).

Ausgangssituation

Der Ursprungsplan, Bebauungsplan Nr. 6 im Oktober 1996 in Kraft getreten, mit seinen Änderungen; 1. Änderung im Juni 2013 in Kraft und die 2. Änderung im Juni 2012 in Kraft getreten, bildet die Ausgangssituation der Ermittlung.

Das Planänderungsgebiet ist insgesamt 96.157 m² groß und umfasst die Gewerbeflächen, den Straßenraum „Stecknitztal“ sowie 3 kleinere Maßnahmenflächen (zwei Flächen mittig des Plangebietes und eine Fläche an der nördlichen Plangrenze).

Die Flächenfestsetzungen entsprechen der Größe der Flächen des Ursprungsplans und die der 1. Änderung und 2. Änderung.

Bestand:

GE		81.909 m ²
	davon mit GRZ 0,7	59.190 m ²
	mit GRZ 0,8	22.719 m ²
Verkehrsflächen		8.034 m ²
Fläche für Versorgung		137 m ²
Maßnahmenflächen		<u>6.077 m²</u>
Gesamtfläche		96.157 m ²

In der Ursprungsplanung ist bei den Gewerbeflächen westlich der Erschließungsstraße eine maximale Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt. Bei den Gewerbeflächen südlich und südöstlich der Erschließungsstraße ist die maximale Firsthöhe mit 8,00 m festgesetzt. Bei den Gewerbeflächen nördlich der Erschließungsstraße ist eine maximale Firsthöhe von 15,00 m festgesetzt. Bei den restlichen Gewerbeflächen ist eine maximale Firsthöhe von 10,00 m festgesetzt.

Grünordnerische Festsetzungen

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Ursprungsplanung festgesetzt:

Gewerbeflächen:

- Auf den Gewerbestandstücken ist pro angefangenen 1.000 m² ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Auf den Gewerbestandstücken ist ein 5 m breiter Streifen zwischen Straßenraum und Baugrenze mit Baum-, Strauch-, Stauden- und/oder Bodendecker zu bepflanzen.
- Auf der hinteren, (von der Straße aus gesehen) rechten Grundstücksgrenze ist eine mindestens 2-reihige Gehölzpflanzung aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen.
- Mindestens 15 % der Grundstücksfläche ist mit Gehölzen zu begrünen.
- Fassadenteile mit einer Länge von mehr als 2 m ohne Öffnung im Erdgeschoss sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

Straßenraum:

- Die Pflanzung von Einzelbäumen als Allee im Straßenraum.

Maßnahmenflächen:

- Die Flächen sind als Wildkrautfluren und als Schutzstreifen zu den zu erhaltenden Knickstrukturen bzw. zu den direkt angrenzenden Knickstrukturen außerhalb des Plangeltungsbereiches zu entwickeln.

In der Ursprungsplanung sind außerdem breite Maßnahmen- und Anpflanzungsflächen in Richtung Osten, Süden und Westen festgesetzt. Diese sind nicht Bestandteil der 3. Änderung. Diese Maßnahmenflächen haben sich über 20 Jahren gut entwickelt und bilden einen landschaftsgerechten Übergang zur freien Landschaft bzw. bilden eine dichte Eingrünung des Gewerbegebietes, so dass das Gewerbegebiet kaum von „Außen“ zu sehen ist.

Planung

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes hat sich im Laufe der Zeit gezeigt, dass die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Gewerbegrundstücke und im Bereich der Erschließungsstraße zu Erschwernissen und zu großen Einschränkungen für die Gewerbebetreiber führen. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen kaum eingehalten. Für die Gemeinde ist es wichtig, dass eine dichte Eingrünung des gesamten Gewerbegebiets vorhanden ist. Mit den Maßnahmenflächen, die nicht Bestandteil der 3. Änderung sind, wird diese Eingrünung gewährleistet. Eine Begrünung des jeweiligen Gewerbegrundstücks, wie es im Ursprungsplan vorgesehen war, ist aufgrund der intensiven Gewerbenutzung schwer umsetzbar.

Ferner hat es sich gezeigt, dass einige Zufahrten zu den Grundstücken zu Konflikten mit den Baumstandorten führten. Bei einigen Gewerbegrundstücken passten die geplanten Zuschnitte nicht mit den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten.

Die Gemeinde möchte mit dieser Planung folgende Änderungen vornehmen:

- Die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke werden z.T. gestrichen. Die Festsetzung Ziffer 4.1 Textteil B aus dem Ursprungsplan „Auf den Gewerbegrundstücken ist pro angefangenen 1.000 m² ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.“ bleibt als Festsetzung bestehen.
- Für Einfahrten können Bäume aus der Allee, in Einzelabstimmung mit der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde umgepflanzt werden.

Ferner ist folgende Änderung vorgesehen:

- Die bisher festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) von 5,00 m bzw. 8,00 m werden auf eine Firsthöhe von maximal 10,00 m erhöht.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben bestehen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Planung:

GE		81.909 m ²
	davon mit GRZ 0,7	59.190 m ²
	mit GRZ 0,8	22.719 m ²
Verkehrsflächen		8.034 m ²
Fläche für Versorgung		137 m ²
Maßnahmenflächen		<u>6.077 m²</u>
Gesamtfläche		96.157 m ²

Eingriffsermittlung der Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

Zu den Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz gehören die Gewerbeflächen, die Verkehrsflächen und die Flächen für Versorgung.

Schutzgut Boden

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen für das Plangebiet werden mit der 3. Änderung nicht verändert.

Somit entsteht mit der 3. Änderung keine erhöhte Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden, im Vergleich mit der Ursprungsplanung.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der 3. Änderung entstehen insgesamt keine erhöhten zugelassenen Versiegelungen.

Somit entsteht keine zusätzliche Beeinträchtigung in das Schutzgut Wasser.

Mit Festsetzungen zur Minimierung, wie z.B. die Nebenflächen unversiegelt oder teilversiegelt mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, wirkt sich dies zusätzlich positiv auf das Schutzgut Wasser aus.

Eingriffsermittlung für Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Zu den Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gehören die Maßnahmenflächen, die Knickstrukturen und die Alleebäume im Straßenraum.

Alleen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG.

Alleebäume

In der Vergangenheit kamen einige Zufahrten zu den Grundstücken in Konflikt mit den Baumstandorten. Bei einigen Gewerbegrundstücken passten die geplanten Zuschnitte nicht mit den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten überein.

In Absprache mit der UNB wurde die Vereinbarung getroffen, dass für Einfahrten Bäume aus der Allee, in Einzelabstimmung mit der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde gefällt werden können. Für die gefällten Bäume ist pro Baum ein Ersatzbaum gleicher Art in der Allee zu pflanzen. Pro Nutzungseinheit ist eine Begrenzung von maximal einem Einzelbaum festgehalten.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist noch nicht klar, ob und welche Einzelbäume für eine angemessene Erschließung der Grundstücke entfernt werden müssen. Deshalb wird die eigentliche Befreiung auf Vorhabenebene verschoben.

Maßnahmenflächen / Knickstrukturen

Die jetzige Situation stimmt nicht mit dem Ursprungsplan überein, weil z.B. die Straße „Im Stecknitztal“ um ein paar Meter in Richtung Westen verschoben wurde. Aus diesem Grund wurde die Planfläche neu vermessen. Durch die neue Vermessung wurde festgestellt, dass sich die Gewerbegrundstücke bis an die Gehölzstreifen an der Maßnahmenfläche „M2“ im südlichen Planbereich erstrecken, d.h. ein Teil der Maßnahmenflächen befinden sich im Bereich der Gewerbegrundstücke und sind z.T. bereits bebaut bzw. versiegelt. Das betrifft auch einen Knickschutzstreifen von 50 m Länge im östlichen Plangeltungsbereich. Der vorhandene Knick an der Stelle wird somit an seiner nördlichen Seite teilweise beeinträchtigt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die genannten Maßnahmen, aufgrund der tatsächlichen Situation, nicht umgesetzt werden können. Die Gemeinde wird die beeinträchtigten Maßnahmenflächen (Knickschutzstreifen) sowie die daraus teilweise beeinträchtigten Knickstrukturen auf einer externen Fläche ausgleichen.

Zusammenstellung Betroffenheit / erforderliche Ersatzmaßnahmen

1.400 m ² Maßnahmenflächen	in Verhältnis 1:1	=> 1.400 m ² Ersatzfläche
50 m Knickstruktur	in Verhältnis 1:1	=> 50 m Knickneuanlage

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Erhaltung von Landschaftselementen

Knick:

Die gekennzeichneten Knickstrukturen mit Überhängern innerhalb des Plangebietes, sind durch Festsetzung dauerhaft zu erhalten und zu schützen.

- Entlang der Knickstrukturen werden beidseitig mindestens eine 5 m breite Schutz- und Pufferzone gebildet (gerechnet ab Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege der Knicks dienen kann. Sie ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bzw. festzusetzen. Sie ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Knickschutzstreifen sind 1-2 Mal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 01. Juli zu mähen mit Abfuhr des Mähgutes. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Knickschutzstreifen nicht zulässig.
- Die Gehölze der Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang mit standortheimischen Gehölzen umgehend zu ergänzen. Die fachgerechte Pflege der Knicks ist zu gewährleisten. Sie sind alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen (eine Handbreit über dem Boden absägen). Im Abstand von 20 – 50 m bleiben die Überhänger stehen. Die Fristen des § 21 (4) LNatSchG (Gehölzschnitt nur vom 1. Oktober bis 28./29. Februar) sind zu beachten und anzuwenden. Das Reisig bleibt nicht auf dem Wall liegen. Erodierete Stellen in den Knickwällen werden mit Grassoden ausgebessert.

Einzelbäume/ Alleebäume

- Die im Plan zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume 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.
- Für Einfahrten können Stieleichen (*Quercus robur*) aus der Allee, in Einzelabstimmung mit der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg, umgepflanzt bzw. gefällt werden. Für jeden zu fällenden Baum ist ein Ersatzbaum, gleicher Art in der Größe von Stammumfang 20/25 cm als Ergänzung der Allee zu pflanzen. Zu pflanzen sind Ersatzbäume der Baumschulqualität Hochstamm. Für die Entnahme von Alleebäumen gem. Regelung im Entwurf kann die erforderliche Befreiung gem. § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt werden. Der Antrag auf Befreiung ist im Rahmen des Bauantragverfahrens für das jeweils betroffene Grundstück zu stellen.
- Die Bäume sind ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu gewährleisten und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Die Bäume sind aus Gründen des Faunaschutzes nur in Ausnahmefällen baumchirurgisch zu behandeln. Auf die Verkehrs-Sicherheitspflicht ist zu achten. Art und Umfang der Verkehrssicherungsmaßnahmen sind von dem Zustand des jeweiligen Baumes, dem Standort des Baumes, der Art des Verkehrs und der Verkehrserwartung abhängig. Dabei darf der Charakter des Baumes nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Abgang vom Baum ist Ersatzpflanzung, gleicher Art, vorzunehmen. Für jeden abgegangenen Baum ist ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm zu pflanzen.

Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:

Die zu erhaltenden Knicks und die zu schützenden Bäume sind, soweit erforderlich, vor Baubeginn und während der Bauphase vor Beschädigung, fachgerecht zu schützen und zu sichern. Die Knickstrukturen 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.

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

Bodenschutzmaßnahmen

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens).

Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Die Versickerung des Regenwassers der Dach- und Stellplatzflächen soll über Versickerungseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Baum als Hochstamm oder Stammbusch, Stammdurchmesser mind. 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mind. 10 m² Größe zu schaffen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Gehölzart:

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

Sandbirke (*Betula pendula*)

Traubeneiche (*Quercus petraea*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Stieleiche (*Quercus robur*)

Pflanzgut: Hochstamm oder Stammbusch, 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang

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

Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen.

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

Knickschutzstreifen

Die Flächen an den vorhandenen Knickstrukturen, sind als Schutz- und Pufferzonen, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dienen, als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festzusetzen.

Im Knickschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art oder die Nutzung als Lagerfläche nicht zulässig.

Die Flächen sind als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Um eine Verbuschung der Fläche zu verhindern, ist der Knickschutzstreifen 1-2 Mal pro Jahr, jedoch nicht vor dem 01. Juli zu mähen mit Abfahrt des Mähgutes. Abgrabungen und Aufschüttungen sind in den Knickschutzstreifen nicht zulässig.

Nebenflächen

Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind unversiegelt oder teilversiegelt mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für das Baugrundstück wird empfohlen, Anpflanzung vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

- Ahornarten (*Acer spec.*)
- Hartriegelarten (*Cornus spec.*)
- Birke (*Betula pendula*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdornarten (*Crataegus spec.*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirschenarten (*Lonicera spec.*)
- Obsthochstämme
- Kirschenarten (*Prunus spec.*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Strauch- und Wildrosenarten (*Rosa spec.*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*).

Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Grundstücksabgrenzungen

Als Einfriedungen sind Hecken, Feldsteinmauern und auch Holzstaketenzäune besonders geeignet.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B. (Pflanzung von 3 Stück/ lfdm):

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

Nicht geeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

Kletterpflanzen und Gründächer

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

- Bergwaldrebenarten (*Clematis montana spec.*)
- Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)
- Hopfen (*Humulus lupulus*)
- Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
- Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tric. 'Veitchii'*)
- Kletterrosen (*Rosa spec.*)

Für Nebengebäude mit Flachdächern und mit geringer Dachneigung wird empfohlen, diese als Gründächer mit einer 8-10 cm starken, geeigneten, durchwurzelbaren Substratauflage anzulegen und mit Extensivbegrünung aus Kräutern und ca. 20 % Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

- Schöner Lauch (*Allium pulchellum*)
- Schnittlauch (*Allium schoenopr.*)
- Zittergras (*Briza media*)
- Aufrechte Trespe (*Bromus erectus*)
- Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*)
- Horst-Rotschwingel (*Festuca rubra*)
- Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*)
- Fetthenne (*Sedum floriferum*)
- Milder Mauerpfeffer (*Sedum sexangulare*)
- Mongolen- Sedum (*Sedum hybridum*)
- Kaukasus- Fetthenne (*Sedum spurium*)
- Tripmadam (*Sedum rupestre*)

- Hauswurz (*Jovibarba globifera*)
- Kleine Kammschmiele (*Koeleria glauca*)

- Dachwurz (*Sempervivum tectorum*)

Externe Ausgleichmaßnahmen

1.400 m² Maßnahmenflächen:

Die betroffene, insgesamt 1.400 m² große Maßnahmenfläche wird extern auf das Ökokonto xxxx in Verhältnis von 1:1 ausgeglichen.

50 m Knickstruktur:

Die z.T. beeinträchtigte Knickstruktur von 50 m Länge wird in Verhältnis 1:1 auf das Ökokonto xxxx ausgeglichen.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Die Gemeinde Alt-Mölln hatte am 03.05.2017 beschlossen, für das Gebiet westlich des Elbe-Lübeck-Kanals und östlich der B 207, an der Erschließungsstraße Stecknitztal, nördlich des Schwartenpolweges liegend, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufzustellen.

Die Gemeinde möchte den Bebauungsplan Nr. 6 an die heutige Situation anpassen und für die Gewerbebetreiber die Nutzung der Gewerbegrundstücke etwas vereinfachen.

8.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Alt-Mölln liegt zentral im Kreisgebiet des Kreises Herzogtum Lauenburg in Schleswig-Holstein und gehört zum Amt Breitenfelde.

Das Gewerbegebiet „Stecknitztal“ (Bebauungsplan Nr. 6) liegt südöstlich der Ortslage Alt-Mölln, westlich des Elbe-Lübeck-Kanals.

Das Planänderungsgebiet umfasst die gesamten Gewerbegrundstücke, die Erschließungsstraße „Stecknitztal“ und die nördlich gelegene Maßnahmenfläche bis an die Grenze zum Bebauungsplan Nr. 5. Die im Ursprungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen

im westlichen, südlichen und östlichen Bereich des Ursprungsplanes, sind nicht Bestandteil der 3. Änderung.

Art des Vorhabens

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes hat sich im Laufe der Zeit gezeigt, dass innerhalb des relativ eng geschnittenen Gewerbegebietes, wie es hier der Fall ist, die grünordnerische Festsetzungen innerhalb der Gewerbegrundstücke und im Bereich der Erschließungsstraße, zu Erschwernissen und zu großen Einschränkungen für die Gewerbebetreiber führen

Die Grünstrukturen werden von den nebenliegenden Gewerbenutzungen sehr beeinträchtigt und die Grünflächen haben wenig Chance sich sinnvoll zu entwickeln. Aus diesem Grund werden die Festsetzungen kaum eingehalten. Für die Gemeinde ist es wichtig, dass eine dichte Eingrünung des gesamten Gewerbegebiets vorhanden ist. Mit den Maßnahmenflächen, die nicht Bestandteil der 3. Änderung sind, wird diese Eingrünung gewährleistet. Die Eingrünung dient als Übergang zur offenen Landschaft und ist sehr wichtig, sowohl für das Schutzgut Landschaftsbild und für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Um das Gewerbegebiet „Stecknitztal“, ist damals festgesetzt worden bzw. bei der Erschließung, ein breiten Grüngürtel um das Gebiet anzulegen. Nach ca. 20 Jahren hat sich dieser Grüngürtel sehr gut entwickelt und erfüllt damit die Funktion als ein wichtiger Übergang zur Landschaft und neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Ferner hat es sich gezeigt, dass einige Zufahrten zu den Grundstücken zu Konflikten mit den Baumstandorten führten. Bei einigen Gewerbegrundstücken passten die geplanten Zuschnitte nicht mit den im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten.

Außerdem hat es sich gezeigt, dass die jetzige Situation nicht mit dem Ursprungsplan übereinstimmt, weil z.B. die Straße „Im Stecknitztal“ um ein paar Meter in Richtung Westen verschoben wurde. Aus diesem Grund wurde die Planfläche neu vermessen. Durch die neue Vermessung wurde festgestellt, dass sich die Gewerbegrundstücken bis an die Gehölzstreifen an der Maßnahmenfläche „M2“ im südlichen Planbereich erstrecken, d.h. ein Teil der Maßnahmenflächen befinden sich im Bereich der Gewerbegrundstücke und sind z.T. bereits bebaut bzw. versiegelt. Das betrifft auch einen Knickschutzstreifen von 50 m Länge im östlichen Plangeltungsbereich. Der vorhandene Knick an der Stelle wird somit an seiner nördlichen Seite teilweise beeinträchtigt.

Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die genannten Maßnahmen, aufgrund der tatsächlichen Situation, nicht umgesetzt werden können. Die Gemeinde wird die beeinträchtigten Maßnahmenflächen (Knickschutzstreifen) sowie die daraus teilweise beeinträchtigten Knickstrukturen auf einer externen Fläche ausgleichen.

Die Gemeinde möchte mit dieser Planung folgende Änderungen vornehmen:

- Die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke werden z.T. gestrichen. Die Festsetzung Ziffer 4.1 Textteil B aus dem Ursprungsplan „Auf den Gewerbegrundstücken ist pro angefangenen 1.000 m² ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.“ bleibt als Festsetzung bestehen.
- Für Einfahrten können Bäume aus der Allee, in Einzelabstimmung mit der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörden, umgepflanzt werden. Für die gefällten Bäume ist pro Baum ein Ersatzbaum gleicher Art in der Allee zu pflanzen. Pro Nutzungseinheit ist eine Begrenzung von maximal einem Einzelbaum festgehalten.
- Ersatz für die betroffenen Maßnahmenflächen und Knickstruktur zu schaffen.

Ferner ist folgende Änderung vorgesehen:

- Die bisher festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) von 5,00 m bzw. 8,00 m werden auf eine Firsthöhe von maximal 10,00 m erhöht.

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben bestehen.

8.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (zuletzt geändert Mai 2017) i.V.m. § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (am 01.03.2010 in Kraft getreten) zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsaufstellung im Zuge der Umweltprüfung im Bebauungsplan mit dem Umweltbericht und mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Fachplanungen

Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

Die Gemeinde Alt-Mölln befindet sich im Stadt- und Umlandbereich der Stadt Mölln als Mittelzentrum. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, versorgungs- und Siedlungsentwicklungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden. Die Standortbedingungen für die Wirtschaft sollen durch das Angebot an Flächen für Gewerbe und Industrie verbessert werden.

Die Gemeinde befindet sich aufgrund ihre naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihre Infrastruktur innerhalb eines Entwicklungsraums für Tourismus und Erholung.

Sie Elbe-Lübeck-Kanal ist als Biotopverbundachse auf Landesebene dargestellt.

Regionalplan:

Gemeinde Alt-Mölln befindet sich innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs in ländlichen Räumen. Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als eigenständige Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden. Der Plangeltungsbereich (Gewerbegebiet „Stecknitztal“) befindet sich innerhalb der Abgrenzung der Entwicklungs- und Entlastungsorte, zusammen mit der Stadt Mölln. Die Entwicklungs- und Entlastungsorte sollen mit ihren baulich zusammenhängenden Siedlungsgebieten zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg als eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden. In den betroffenen Gemeinden sind deshalb im ausreichendem Umfang Wohnbau- und Gewerbeflächen auszuweisen. Die Realisierung von Maßnahmen, die der oben genannten Zielsetzung Rechnung tragen, sollen besonders unterstützt und gefördert werden.

Landschaftsrahmenplan:

Im, seit Februar 2010, gültigen Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) ist die Ebene Landschaftsrahmenplan nicht mehr vorhanden. Das Landschaftsprogramm wird diesbezüglich fortgeschrieben und soll die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes übernehmen. Bis dahin regelt der § 64 LNatSchG die Übergangsvorschriften einer bestehenden Landschaftsplanung. Landschaftsrahmenpläne, die vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes festgestellt und veröffentlicht worden sind, behalten ihre Gültigkeit bis zur Veröffentlichung eines auf der Grundlage dieses Gesetzes fortgeschriebenen und veröffentlichten Landschaftsprogramms. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes werden deshalb hier noch erläutert.

Das Plangebiet ist noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Fläche gehört zu Gebieten mit besonderer Erholungseignung. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines geschützten Geotop „Bachtal der Stecknitz – Delvenau mit Nebentälern (Elbe-Lübeck-Kanal). Der Elbe-Lübeck-Kanal ist außerdem als Nebenverbundsachse in dem landesweiten Biotopverbundsystem dargestellt.

Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Alt-Mölln liegt seit Oktober 1993 vor. Das gesamte Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 6) ist nicht dargestellt, sondern die Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Textteil wird beschrieben, dass sich die Gemeinde eine gewerbliche Entwicklung mit einer Größe von ca. 10 ha inkl. Ausgleichsflächen östlich der B 207 kurz- und mittelfristig vorstellen kann.

Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im ungeplanten Zustand werden nachfolgend, auf das jeweilige Schutzgut bezogen, dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umwelteinwirkungen abzuleiten.

8.2.a.1 Schutzgut Mensch

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind eng mit den übrigen Schutzgütern verbunden. Besonders deutlich macht dies die Zielsetzung des Bundesnaturschutzgesetzes, wonach

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern ist.

Art der Betroffenheit

Die Auswirkungen werden über die Sinne wahrgenommen, im Bezug auf das Vorhaben wäre dies hauptsächlich:

- Veränderungen des Landschaftsbildes

Bewertung Erholung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer Landschaft, Bauungs- und Versiegelungsgrad sowie Infrastruktur zur naturverträglichen Erholung wie u.a. Fuß-, Reit- und Fahrradwege bestimmen u.a. die Eignung einer Fläche für die Erholung.

Wanderwege befinden sich westlich, südlich und östlich des Gewerbegebietes. Breite Maßnahmenflächen mit gut entwickelten Gehölzstrukturen umgeben das Gewerbegebiet.

Durch die Erhöhung der zugelassenen Firsthöhe im westlichen und südlichen Plangeltungsbereich von 5 m bzw. 8 m bis 10 m wird das Landschaftsbild an der Stelle verändert.

Durch die vorhandenen, breiten Gehölzpflanzungen an den Rändern des Gewerbegebietes, wird eine Firsthöhe von 10 m von den Wanderwegen nicht wahrgenommen. Die Gehölze schirmen das Gewerbegebiet von außen effektiv ab.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist aufgrund der 3. Änderung nicht zu erwarten.

8.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

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

Art der Betroffenheit und Bewertung

Mit der 3. Änderung werden u.a. die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Gewerbegrundstücke gestrichen. Potentielle Lebensräume werden entsprechend nicht geschaffen. Da aber der Versiegelungsgrad mit einer entsprechenden intensiven Nutzung (Bebauung) 70 bis 80 % beträgt, ergibt sich auf den restlichen Flächen ein vorgegebener Konflikt durch die Nutzung. Dafür gibt es direkt außerhalb der Gewerbeflächen sowie an der Knickstruktur quer durch das Gewerbegebiet, großzügige Maßnahmenflächen, wo sich Tiere und Pflanzen mehr oder wenig ungestört entwickeln können.

Mit der 3. Änderung können Bäume in der Allee, aufgrund der Konflikte mit Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken, unter Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und außerhalb der Brutzeit gefällt werden. Pro Nutzungseinheit ist eine Begrenzung von maximal einem Einzelbaum festgehalten. Die gefällten Bäume müssen an einer anderen Stelle im Bereich der Allee mit einem Baum gleicher Art ersetzt werden. Somit wird gewährleistet, dass die Bäume einen Standort erhalten, an dem sie „ungestört“ wachsen können.

Für die gefällten Bäume ist pro Baum ein Ersatzbaum gleicher Art in der Allee zu pflanzen.

Mit den vorgesehenen externen Ersatzflächen für die beeinträchtigten Maßnahmenflächen und teilweise beeinträchtigte Knickstruktur werden die Beeinträchtigungen ausgleichen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist somit aufgrund der 3. Änderung nicht zu erwarten.

8.2.a.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist durch sandig-kieseiges Moränenmaterial geprägt.

Art der Betroffenheit

Durch die 3. Änderung wird die Ausnutzung der Gewerbegrundstücke nicht verändert. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben unverändert.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist aufgrund der 3. Änderung nicht zu erwarten.

8.2.a.4 Schutzgut Wasser

Art der Betroffenheit

Durch die Bebauung entstehen grundsätzlich unvermeidbare Eingriffe in den Wasserhaushalt. Sie sind geringfügig über Minimierungsmaßnahmen ausgleichbar.

Durch die 3. Änderung wird die Ausnutzung der Gewerbegrundstücke nicht verändert. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen bleiben unverändert.

Anfallendes Schmutzwasser wird dem Klärwerk der Stadt Mölln zugeführt. Eine Versickerung des von den Dachflächen anfallenden, gering verschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist möglich.

- Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken versickern zu lassen
- Durch Minimierungsmaßnahmen (offenporige Versiegelung, Beschränkung der versiegelbaren Flächen) reduziert sich die Intensität der Belastung.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist aufgrund der 3. Änderung nicht zu erwarten.

8.2.a.5 Schutzgut Luft

Die zentrale Funktion des Schutzgutes Luft ist der lufthygienische Ausgleich der anthropogen entstandenen Belastungen. Hierbei fungiert Luft als Trägermedium, wobei die Luftqualität definiert wird über den Grad der Belastung (Anreicherung) durch Schadstoffe, Stäube und Gerüche. Außerdem fungiert Luft als Transportmedium, indem Schadstoffe weitergeleitet werden.

Als Oberziel einer wirksamen Vorsorge vor Luftverunreinigungen lässt sich formulieren: Nachhaltige Sicherung und Entwicklung einer Luftqualität, die gesunde (abiotische) Lebensgrundlagen, standorttypische Entwicklungen von Pflanzen und Tieren sowie die menschliche Gesundheit und das Wohlbefinden gewährleistet.

Infolgedessen ergeben sich zwei Zielsetzungen bei der Betrachtung des Schutzgutes Luft:

1. Menschliche Gesundheit und menschliches Wohlbefinden
2. Schutz ökologischer Systeme

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind vor allem die Emissionen von Gasen, Stäuben, Aerosolen und Abwärme zu nennen.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Durch die 3. Änderung wird die Ausnutzung der Gewerbegrundstücke bzw. die Grundflächenzahl des jeweiligen Grundstücks nicht verändert. Durch die 3. Änderung werden zwar grünordnerische Festsetzungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks gestrichen. Die für das Schutzgut Luft wichtige Grünstruktur als lufthygienisch wirksame Vegetation um das Gewerbegebiet herum sowie die erhaltenswerten Großbäume, Allee und Knickstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes, bleiben bestehen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft ist aufgrund der 3. Änderung nicht zu erwarten.

8.2.a.5 Schutzgut Klima

Klima ist die für einen Ort oder eine Landschaft typische Zusammenfassung aller bodennahen Zustände der Atmosphäre und Witterung, welche Boden, 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.

Unter den lufthygienischen Hauptbeeinträchtigungsfaktoren sind – wie beim Schutzgut Luft – vor allem die Emissionen zu nennen. Zu den Hauptbeeinträchtigungsfaktoren des Klimas zählt aber auch die Versiegelung. Sie kann bodennahes Klima, Strömungsverhalten, Verhältnis Einstrahlung/Ausstrahlung (Albedo) und Luftfeuchte verändern. Weiterhin kann auch die Änderung von Nutzungen oder Vegetationsdecke eine Rolle spielen.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Übergangsraum zwischen ozeanischem und kontinentalem Klima mit relativ kühlen, feuchten Sommern und milden Wintern. Die Mitteltemperatur liegt zwischen 17,0°- 17,2°C im Juli und 0°- 0,2°C im Januar und die Niederschlagsmenge im Jahresdurchschnitt bei 680-690 mm. Die Hauptwindrichtung ist Nordwest-West-Südwest; im Frühjahr treten häufiger Winde aus dem Osten auf.

Durch die 3. Änderung wird die Ausnutzung der Gewerbegrundstücke bzw. die Grundflächenzahl des jeweiligen Grundstücks nicht verändert. Durch die 3. Änderung werden zwar die grünordnerische Festsetzungen innerhalb des jeweiligen Grundstücks gestrichen. Die für das Lokalklima wichtige Grünstruktur als ausgleichende wirksame Vegetation um das Gewerbegebiet herum, sowie die erhaltenswerten Großbäume, Allee und Knickstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes, bleiben bestehen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima ist aufgrund der 3. Änderung nicht zu erwarten.

8.2.a.6 Schutzgut Landschaft

Neben der Zielsetzung, die ökologischen Funktionen einer Landschaft nachhaltig zu sichern, besteht ebenso der gesetzliche Auftrag, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung nachhaltig gesichert wird. Die vom Menschen wahrgenommene Erscheinungsform der Landschaft, das Landschaftsbild, hat einen großen Einfluss auf das persönliche Wohlbefinden.

Art der Betroffenheit und Bewertung

Das Planänderungsgebiet wird von den teils bebauten und teils noch unbebauten Gewerbegrundstücken, der straßenbegleitenden Eichenallee und der quer über das Gewerbegebiet gezogenen Knickstruktur in west-östlicher Richtung charakterisiert. Die breiten Grüngürtel, die das Gewerbegebiet umgeben, bilden markante Kulissen in Richtung Westen, Süden und Osten.

Mit der 3. Änderung entfallen u.a. die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Gewerbegrundstücke. Da es sich aber mit der Zeit gezeigt hat, dass diese Maßnahmen oft in Konflikt mit der Gewerbenutzung standen und sich deswegen schlecht entwickeln konnten, wurde das in der Ursprungsplanung vorgesehene Ziel „Gewerbe im Grünen“ nicht erreicht.

Mit der 3. Änderung wird die maximale Firsthöhe im westlichen und z.T. südlichen Bereich von 5 m bzw. 8 m auf 10 m erhöht. Die 10 m Firsthöhe entspricht somit den restlichen Bereich des Gewerbegebietes. Die 1-Geschossigkeit für den westlichen Bereich bleibt unverändert. Da breite und gut entwickelte Grüngürtel in Richtung Westen und Süden vorhanden sind und das Gelände in Richtung Westen steigt, wird die Erhöhung der Firsthöhe an den Stellen von außen bzw. von den umgebenden Wanderwegen, kaum wahrgenommen. Diese Grünstrukturen bilden die wichtigen landschaftsgerechten Übergänge zur freien Landschaft und werden nicht von der Änderung betroffen.

8.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Begriff „Kultur- und Sachgüter“ bezeichnet zum einem Objekte von kultureller Bedeutung (z.B. historische Gebäude, Denkmäler) und zum anderen alle körperlichen Gegenstände i.S. des § 90 BGB (z.B. Gebäude, Geräte). Außerdem gehören auch z.B. Alleen, Baumreihen und Einzelbäume sowie Sicht- und Wegebeziehungen zum Begriff „Kultur- und Sachgüter“.

Art der Betroffenheit

Von der Planung sind keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß § 8 und § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) betroffen.

8.2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen, betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Durch die 3. Änderung ändert sich die Ausnutzung der Gewerbeflächen nicht, im Vergleich mit der Ursprungsplanung. Die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser und deren Wechselwirkung bleiben, im Vergleich mit der Ursprungsplanung, unverändert. Aufgrund der 3. Änderung werden die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Gewerbegrundstücke gestrichen.

Diese Beeinträchtigungen sind mit den großzügigen Maßnahmenflächen direkt westlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches der 3. Änderung kompensiert und ausgeglichen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Planänderungsgebiet nicht zu erwarten.

8.2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der 3. Änderung handelt es sich u.a. um Vermeidung von Konflikten innerhalb der Gewerbegrundstücke aufgrund zu enger Verhältnisse und die in der Ursprungsplanung festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, durch Streichung dieser Festsetzungen.

Zur Vermeidung von Konflikten können ferner, Alleebäume im Bereich von Zufahrten, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, gefällt oder versetzt werden. Für Ersatz ist im Bereich der Allee zu sorgen.

Der Firsthöhe im westlichen und z.T. südlichen Planbereich wird von 5 m bzw. 8 m auf 10 m erhöht, wie im restlichen Plangeltungsbereich.

Durch den Erhalt vorhandener Knickstruktur, der Allee und Großbäume innerhalb des Planänderungsgebietes sowie durch die breiten umgebenen Grünstrukturen außerhalb des Planänderungsgebietes, wird für das Gebiet ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft und eine Einfügung des Plangebietes in das Ortsbild bzw. Landschaftsbild gewährleistet.

8.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

8.2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 8.2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden.

Durch das Streichen von den grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Gewerbegrundstücke werden zwar potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen wegfallen, diese waren aber durch die zugelassene intensive Nutzung der Flächen kaum umsetzbar. Die angrenzenden Grünstrukturen, direkt außerhalb des Planänderungsgebietes, übernehmen diese Funktion.

Durch die Möglichkeit Alleebäume, aufgrund von Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken, umpflanzen bzw. fällen zu können und mit neuen Exemplaren zu ersetzen, werden ggf. die Standortbedingungen der Alleebäume verbessert, da die Bäume nicht innerhalb eines Konfliktraumes (Bereich Zufahrt) stehen, sondern sie erhalten einen konfliktärmeren Standort.

Durch die Erhöhung der maximalen Firsthöhe im westlichen und teilweise südlichen Planbereich, können höhere Gebäude dort errichtet werden. Das könnte zur Beeinträchtigung in das Landschaftsbild führen. Die vorhandenen Grünstrukturen außerhalb des Planänderungsgebietes minimieren diese Beeinträchtigung.

8.2.b.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Bebauung der Fläche würden die unter Ziffer 8.1.a. genannten Festsetzungen für das Gewerbegebiet weiterhin gelten. Die daraus resultierenden Konflikte mit den Gewerbebetreibenden würden weiterhin bestehen.

8.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind, auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

8.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen, wobei die Änderung kaum zu Beeinträchtigungen in die Schutzgüter führt:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes

8.2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wegen der negativen Einwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden folgende Anforderungen gestellt:

- die Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen und Knickstrukturen

- Festsetzung von Bauzeitenregelungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der artenschutzrechtlich relevanten Tierarten; Gehölzbrüter sowie der Fledermäuse

Unvermeidbare Belastungen:

Die grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke werden z.T. gestrichen.

8.2.c.3 Schutzgut Boden

Es sind keine zusätzliche Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden aufgrund der 3. Änderung zu erwarten. Über Festsetzungen wie versiegelte Flächen im privaten und im öffentlichen Raum so gering wie möglich zu halten, die Stellflächen, Zufahrten etc. sind unversiegelt oder teilversiegelt mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen“, werden die generellen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden minimiert.

8.2.c.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser aufgrund der 3. Änderung zu erwarten. Über Festsetzungen, dass die Versickerung des unbelasteten Regenwassers der Dach- und Stellplatzflächen über Versickerungseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes erfolgen soll, werden die generellen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser minimiert.

8.2.c.5 Schutzgut Landschaft

Auf die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft reagiert der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen, die das Maß der Beeinträchtigungen auf das Nötigste beschränken:

- Erhalt vorhandener Grünstruktur im öffentlicher Raum

8.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung umfasst Änderungen in einem bestehenden Gewerbegebiet. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind deswegen nicht sinnvoll.

8.3. Zusätzliche Angaben

8.3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen.

8.3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die weitere Entwicklung und Pflege der Pflanzflächen obliegt der Gemeinde.

8.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 umfasst die Entfernung von grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Gewerbegrundstücke, die Möglichkeit den Standort von Einzelbäumen in der Allee zu ändern, um Konflikte im Bereich der Zufahrten zu vermeiden

sowie die Erhöhung der Firsthöhe von 5 bzw. 8 m auf 10 m im westlichen und teilweise südlichen Planbereich.

Die Ausnutzung der Grundstücke bleibt mit der 3. Änderung unverändert. Es entstehen somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser.

Mit der Planung ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.

Die für das Ortsbild wichtigen vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Plangeltungsbereiches, wie Knickstrukturen mit anschließenden Maßnahmenflächen bleiben mit der 3. Änderung unverändert. Ebenso bleibt die Struktur der Allee erhalten, nur ein Versetzen der Baumstandorte wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ermöglicht. Die für das Landschaftsbild wichtigen Grünstrukturen, als landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft, befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches und bleiben somit von der 3. Änderung unberührt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

9. DENKMALSCHUTZ

§ 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.

10. SCHALLSCHUTZ

Aus dem Gutachten Nr. 18-09-1 des Ingenieurbüros für Schallschutz, ibs, 23879 Mölln

Gewerbelärmimmissionen durch den Bebauungsplan Nr. 6

Die an der damaligen Zielsetzung vorbeigehende und nicht den aktuellen Anforderungen an die Emissionsbegrenzung von Gewerbegebieten entsprechende Festsetzung Nr. 7.1 des Textteiles mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A)/m² am Tag und 45 dB(A)/m² in der Nacht für die südlichen und östlichen GE - Randgebiete in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 kann nach fachlicher Einschätzung gemäß den Ausführungen im Kapitel 4.2 des Gutachtens im Rahmen der 3. Änderung aufgehoben werden.

Auf die Frage, ob darüber hinausgehend zum Schutz von bebauten Gebieten in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 6 Regelungen zum Gewerbelärm erforderlich sind, wird im Kapitel 4.3 des Gutachtens eingegangen. Aus den Untersuchungsergebnissen lässt sich schlussfolgern, dass auch mit Berücksichtigung des sonstigen gewerblich geprägten

Umfeldes keine Notwendigkeit im Sinne von *DIN 18005-1* für planungsrechtliche Vorgaben besteht, den Gewerbelärm unterhalb des üblichen bzw. des gemäß der örtlichen Situation faktisch zulässigen Maßes zu begrenzen. Die Zulässigkeit von Betriebsansiedlungen im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes lässt sich im objektbezogenen Genehmigungsverfahren auf der Grundlage der Regelungen der *TA Lärm* beurteilen, ohne dass es dafür gesonderter Festsetzungen in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (die im Übrigen nicht zu Veränderungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke bzw. des Gewerbegebietes führt) zu Geräuschkontingentierungen bedarf.

Lärmimmissionen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6

Kennzeichnungen im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 *BauGB* zu besonderen baulichen Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (passiver Schallschutz), die über das übliche Maß hinausgehen, sind im Bebauungsplan Nr. 6 nicht erforderlich (siehe Kapitel 5 des Gutachtens).

11. STÖRFALLBETRIEB

Gem. 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 Art. 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.

Alt-Mölln, den

Siegel

-Bürgermeister-