



## **BEGRÜNDUNG**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### **3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2/I**

## **GEMEINDE ALT-MÖLLN**

Kreis Herzogtum Lauenburg

Stand:  
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Datum: November 2021

### **Verfasser:**

**BSK** Bau + Stadtplaner Kontor  
Mühlenplatz 1  
23879 Mölln

### **Bearbeitung:**

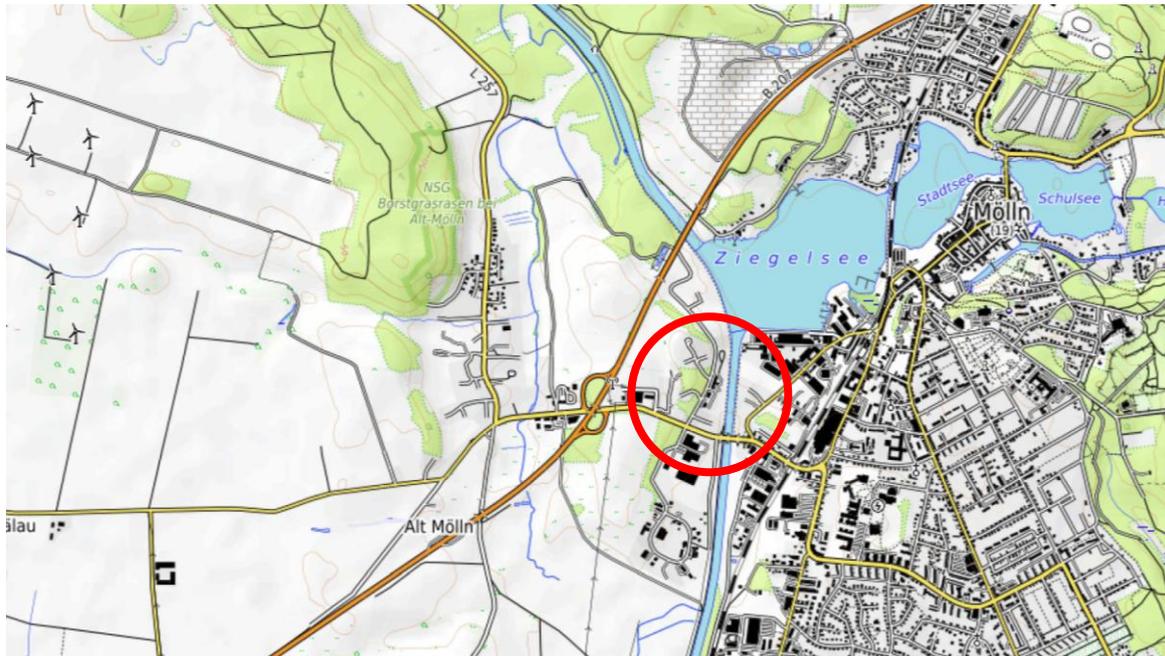
Horst Kühl  
Marion Apel  
Lena Lichtin

### **Auftraggeber:**

**Gemeinde Alt-Mölln**  
Amt Breitenfelde  
Wasserkrüger Weg 16  
23879 Mölln



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln



## INHALTSVERZEICHNIS

1. **Einleitung**
2. **Übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Landesraumordnungsplan
  - 2.2 Regionalplan
  - 2.3 Landschaftsplan
  - 2.4 Flächennutzungsplan
3. **Städtebauliche Zielsetzung, Planerische Konzeption**
4. **Rechtsgrundlagen**
5. **Naturschutz und Landschaftspflege**
  - 5.1 Ausgangssituation
  - 5.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes
  - 5.3 Grünordnerische Maßnahmen
6. **Ver- und Entsorgung**
  - 6.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
  - 6.2 Trink- und Brauchwasserversorgung
  - 6.3 Brandschutz
  - 6.4 Stromversorgung
  - 6.5 Telekommunikation
  - 6.6 Abfallentsorgung
7. **Verkehr und Erschließung**



8. **Artenschutzrechtliche Prüfung**
9. **Baugrunduntersuchung**
10. **Schalltechnische Untersuchung**
11. **Denkmalschutz**
12. **Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**
13. **Altlastverdachtsfläche**
14. **Störfallbetrieb**
15. **Beschluss**



## 1. EINLEITUNG

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt-Mölln hat am 28.05.2020 beschlossen, für das Gebiet östlich der Gemeindestraße „Zu den Ziegelwiesen“, begrenzt an der Ostseite durch den Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Bebauung an der Gemeindestraße „Altendorfer Weg“, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I aufzustellen.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt.

Der § 13a ist in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB und dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Bei einer gesamten Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, wie hier der Fall ist, gilt

- Das Erfordernis einer förmlichen Umweltprüfung entfällt
- Das Verfahren nach § 13a kann vom Flächennutzungsplan geringfügig abweichen
- Eingriffe in Natur und Landschaft bei Überplanung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> sind nicht ausgleichspflichtig.

Dadurch wird erreicht, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung dazu dient, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu verhindern.

## 2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan weist das Gebiet als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum aus.

Es befindet sich unmittelbar benachbart zur Stadt Mölln und wurde im Landesentwicklungsplan daher als Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Mölln dargestellt.

Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

### 2.2 Regionalplan

Alt-Mölln ist dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum des Mittelzentrums Stadt Mölln zugeordnet und soll als eigenständige Siedlungs- Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes, unter Berücksichtigung ihrer Eigenart, weiterentwickelt werden.

Der Ortsteil zwischen Kanal, Bundesstraße 207 und dem Gewerbegebiet am Kanal ist als „baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet mit Mölln“ ausgewiesen.

### 2.3 Landschaftsplan

Die Gemeinde Alt-Mölln hat 1993 für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan erstellen lassen. Im Landschaftsplan ist diese Fläche als Versorgungsfläche - Elektrizität ausgewiesen.



#### **2.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist für das Gebiet eine Versorgungsfläche aus. Im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann dieser Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, bevor dieser geändert oder ergänzt ist, abweichen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein allgemeines Wohngebiet handelt, entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus den Flächennutzungsplanungen der Gemeinde Alt-Mölln.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend im Wege der Berichtigung anzupassen.

### **3. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG, PLANERISCHE KONZEPTION**

Die Gemeinde Alt-Mölln plant mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt östlich der Gemeindestraße „Zu den Ziegelwiesen“, begrenzt an der Ostseite durch den Elbe-Lübeck-Kanal, nördlich der Bebauung an der Gemeindestraße „Altendorfer Weg“.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist im Bebauungsplan Nr. 2/I als auch im verbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die überplante Fläche diente ehemals der Schleswag AG und wurde später von der Nachfolgefirma E.ON-Hanse AG im gleichen Maße genutzt.

Da sich die Betriebsorganisation des Betreibers dieses Geländes geändert hat und die Fläche in der vorgesehenen Form nicht mehr erforderlich ist, soll der Bereich überplant werden.

Die Gemeinde Alt-Mölln ist daran interessiert in diesem Bereich die gewerbliche Nutzung zu reduzieren. Sie nimmt den Umstand der Nichtnutzung zum Anlass, in diesem Bereich den Bebauungsplan zu ändern.

Der Gemeinde Alt-Mölln stehen nur wenige Flächen zur Bebauung zur Verfügung. Da die Gemeinde aber daran interessiert ist, sowohl Alt-Möllner Bürgern als auch Bürgern anderer Gemeinden in Alt-Mölln Siedlungsmöglichkeiten zu schaffen, soll dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Diese Gebietsfestsetzung passt sich städtebaulich in die Festlegungen der umliegenden Bebauung hervorragend ein. Im westlichen Bereich befindet sich ein reines Wohngebiet, nördlich davon, ein allgemeines Wohngebiet, östlich auf der Seite der Stadt Mölln befindet sich ebenfalls ein Wohngebiet und südlich der Fläche am Altendorfer Weg ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes fügt sich in das städtebauliche Konzept der Gemeinde Alt-Mölln ein, die in diesem Bereich nördlich der Landesstraße 257 nur Nutzungen zulassen möchte, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

Auf Grund der Erschließungsmöglichkeiten zum Erschließungskonzept und zur Verkehrsplanung werden Ausführungen unter Punkt 7 dieser Begründung gemacht.

Auf Grund der vorgegebenen Größen der Erschließungsstraßen im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Alt-Mölln und insbesondere der Straße Zu den Ziegelwiesen, wird die Gemeinde im Bebauungsplan Festsetzungen aufnehmen, die eine Begrenzung der maximalen Anzahl auf 45 Wohnungen begrenzt.

Für das an der Westseite stehende und zu erhaltende Gebäude, dem Verwaltungsgebäude des Versorgungsbetriebes, sind maximal 12 Wohnungen zugelassen. Diese 12 Wohnungen werden errichtet als Wohnungen, die betreut werden. Es wird aber auch geprüft, ob in diesem Gebäude Verwaltungseinheiten untergebracht werden, hier wird angedacht, dass der Katastrophenschutz eventuell in diesem Bereich seine Büroräume erhält. Deshalb wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auch Verwaltungen innerhalb des Gebietes zugelassen sind.

Die Festsetzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO mit einer offenen Bauweise, in dem Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer zweigeschossigen Bebauung errichtet werden können.

Für die Hauptgebäude sind Dachneigungen zwischen 0° und 47° zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen und die Farben Grün, Blau, Gelb und Weiß sind unzulässig.

Bepflanzte Dächer sind zulässig.

Der höchste Punkt eines Daches, innerhalb der Baugebietsteile ist mit einer maximalen Höhe, bezogen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016, festgesetzt.

Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von mindestens 30 m<sup>2</sup> vorzusehen. Sollten im ehemaligen Verwaltungsgebäude (WA 13) Wohnungen mit Betreuungsservice errichtet werden, sind für WA13 mindestens 15 m<sup>2</sup> Nettostellplatzfläche vorzusehen.

Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen. Das Aufstellen oder Anbringen von Antennen zur gewerblichen Nutzung ist unzulässig.

Es sind keine baulichen Anlagen bzw. Anlagenteile zulässig, die eine Löschwasserversorgung von mehr als 48 m<sup>3</sup>/h, für eine Löschdauer von 2 h, erfordern.

## 4. RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 3 G vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),



- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), letzte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVOBl.S. 398)

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 (siehe Ziffer 2.4)

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

## 5. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

### 5.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil „Zu den Ziegelwiesen“, ein Siedlungsgebiet im Hangbereich der ehemaligen Stecknitzniederung, im östlichen Bereich der Gemeinde Alt-Mölln bzw. direkt westlich des Elbe-Lübeck-Kanals. Die Planänderungsfläche ist von der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ an der westlichen Plangrenze und dem Elbe-Lübeck-Kanal mit den baumbewachsenen Hangbereich und den kanalbegleitenden Rad- und Fußweg direkt außerhalb der östlichen Plangrenze, abgegrenzt. Der Kanal befindet sich ca. 20 m von der Plangeltungsbereichsgrenze entfernt. Nördlich des Plangebietes grenzt die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I an u.a. mit der ehemaligen Umspannstation. Südlich angrenzend an das Planänderungsgebiet befindet sich die Wohnbebauung am „Altendorfer Weg“.

Vorgesehen ist, die Planänderungsfläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Der Geltungsbereich der Planänderungsfläche umfasst das Gelände der ehemaligen E.ON-Hanse AG sowie einen Teil der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ und bildet eine Fläche von ca. 15.780 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 11.963 m<sup>2</sup> als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundfläche ist somit deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Das Verfahren wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 a (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. Ziffer 8), eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor, deshalb ist ein Ausgleich nicht erforderlich.



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

#### Angaben zum Planänderungsgebiet

Den größten Teil der Planfläche bildet das Gelände der ehemaligen E.ON-Hanse AG. An der westlichen Seite befindet sich das ehemalige Verwaltungsgebäude, ein 1-geschossiges Gebäude mit roter Klinkerfassade und ausgebautem Dachgeschoss. Südlich und nördlich davon befinden sich dazugehörige 1-geschossige Hallen / Garagen sowie davor gepflasterte Stellplätze. Ein Gehölzstreifen, bestehend aus einer Mischung aus verschiedenen standortheimischen- und Ziergehölzen, schirmt die Stellplätze von der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ ab. An den Gebäuden und zum Teil zwischen den Gebäuden sind einige Pflanzbeete mit diversen Zier- und standortheimischen Gehölzen und ein paar kleinere Einzelbäume vorhanden.

Der größte Teil der Fläche an der östlichen Seite der Gebäude bzw. zwischen den Gebäuden und dem baumbewachsenen Hangbereich im Osten, besteht aus befestigten Flächen (Pflaster). Eine Baumreihe v.a. aus Buchen mit Stammdurchmesser zwischen 0,2 und 0,4 m bzw. Kronendurchmesser zwischen 6 und 12 m, befindet sich an der südlichen Grenze zu den dort angrenzenden Wohngrundstücken.

Die östliche Plangrenze wird von der außerhalb des Planbereiches liegenden gehölzbewachsenen Kanalböschung dominiert. Hier wachsen v.a. Eichen, Buchen und Kiefern mit Stammdurchmessern bis zu 0,8 m Breite und Kronendurchmesser bis zu 16 m. Einige der Bäume erstrecken sich mit ihren Kronen über die Plangrenze in das Plangebiet hinein.

#### Planungsziel

Wie vorher erläutert, ist vorgesehen, die Fläche als allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Das ehemalige Verwaltungsgebäude soll in ein Wohngebäude mit maximal 12 barrierefreien Wohnungen umgebaut werden.

Die ursprünglich gewerblich genutzten Hallen, abgesehen von einem Teil der nördlich gelegenen Halle, sollen abgerissen werden, um drei 2 geschossige Mehrfamilienhäuser mit je 5 bis 6 Wohnungen zu errichten. Im östlichen Bereich des Baugebietes sollen außerdem 10 Einfamilienhäuser, errichtet werden. Die Grundstücke werden von der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ aus über eine Bügelstraße erschlossen.

Die gesamte Fläche wird als WA-Gebiet mit insgesamt 15 verschiedenen Bauflächen und Grundflächenzahlen festgesetzt. Die Bauflächen (Einfamilien- und Doppelhäuser, WA 1 bis WA 9 und WA 12) im Osten und Südosten werden mit einer Grundflächenzahl von 0,20 bis 0,35, je nach Grundstücksgröße, festgesetzt. Die Bauflächen im Westen (Mehrfamilienhäuser, WA 10 – WA 11, WA 13-WA15) werden mit einer Grundflächenzahl von 0,26 bis 0,35 festgesetzt. Für alle überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Zulässigkeit von maximal 2 Geschossen festgesetzt.

An der östlichen Plangrenze, zum Schutz der dort wachsenden Gehölze ist entlang der Oberkante der Böschung zum Elbe-Lübeck-Kanal eine private Grünfläche in einer Breite von mindestens 5 m landwärts festgesetzt.

Im östlichen Planbereich wird der nach § 61 BNatSchG in Verbindung mit § 35 (2) LNatSchG und unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegte 42 m breite Schutzstreifen am Gewässer (hier: Elbe-Lübeck-Kanal) berücksichtigt (vgl. Ziffer 12). Innerhalb dieser Zone dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die Baugrenzen werden entsprechend westlich davon festgesetzt.



Im westlichen Planbereich wird, unter Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde, ein reduzierter Waldabstand von 20 m berücksichtigt (vgl. Ziffer 12).

#### **5.2 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.

Die Planfläche befindet sich innerhalb des Niederungsbereiches Stecknitz-Delvenau-Tal.

Der Boden im Plangebiet gehört, gemäß Regionalatlas des Kreises Herzogtum Lauenburg, bzw. des Landschaftsplanes der Gemeinde, zu den Böden der Jungmoränen und besteht aus (Podsol-) Braunerde-Gesellschaft. Das sind Böden aus schluffigem und steinigem Sand über (kiesigem) Schmelzwassersand.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse ist ein Bodengutachten von der Firma ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH aus Hamburg im Juli 2020 erstellt worden: siehe Begründung Ziffer 10.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und befestigten Freiflächen und Auffüllungen auf der ganze Fläche mehr oder wenig voll versiegelt bzw. überformt. Durch die Umsetzung der Planung – Errichtung von Wohnhäusern – werden bereits versiegelte Flächen betroffen. Die Umsetzung der Planung führt somit zu keiner erhöhten Belastung des Schutzgutes Bodens im Vergleich mit der Ursprungssituation, eher zu einer reduzierten Belastung, da bei der Entwicklung von zugehörigen Gärten sogar Flächen entsiegelt werden.

Durch eine Minimierung der vollversiegelten Flächen bei den neuen Zufahrtswegen und Stellplätzen z.B. durch breitfugige Pflasterung, Schotterrassen oder Rasengitter, können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens zusätzlich reduziert werden.

##### Schutzgut Wasser

Die Versiegelung einer Fläche führt grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Da die Planfläche bereits fast voll versiegelt ist, führt die Umsetzung der Planung zu keiner erhöhten Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, sondern, wie unter Schutzgut Boden bereits erwähnt, eher zu einer Reduktion.

Die Baugrunduntersuchungen haben ergeben, dass zum Teil Auffüllungen, ein stark schluffiger Sand bzw. Geschiebelehm mit steifer Konsistenz vorgefunden wurde. Der Geschiebelehm/-mergel und stark schluffiger Sand ist nach ATV 138 nicht zur Regenversickerung geeignet, auf den Flächen mit diesem Boden, ist eine Versickerung nicht möglich.

In den Bereichen mit vorgefundenen schwach schluffigen Sanden ist eine Versickerung von Regenwasser nach ATV 138 möglich.

Oberflächengewässer innerhalb des Plangeltungsbereiches sind nicht vorhanden. Direkt außerhalb, ca. 20 m östlich des Plangeltungsbereiches, befindet sich der Elbe-Lübeck-Kanal.



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen ist das unbelastete Regenwasser zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen oder im Untergrund zu versickern.

Durch offenporige Versiegelung und Beschränkung der versiegelbaren Flächen reduziert sich die Intensität der Belastung und die Beeinträchtigungen werden minimiert.

#### Schutzgut Landschaftselemente (Flora und Fauna)

##### *Flora*

Die Planfläche umfasst das Gelände der ehemaligen E-ON Hanse AG mit Verwaltungsgebäude, Lagerhallen und großflächig versiegelten Außenflächen. Nur am Rande der Fläche sowie an und zwischen den Gebäuden befinden sich Beete mit einer Mischung aus verschiedenen standortheimischen- und Ziergehölzen sowie ein paar Einzelbäume. An der östlichen Plangrenze grenzt der baumbewachsene Hangbereich zum Elbe-Lübeck-Kanal direkt an. Ein schmaler Teil des Hanges sowie ein paar Einzelbäume befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches.

Durch die über eine längere Zeit fehlende Nutzung der Fläche bzw. fehlende Pflege, konnte sich auf der gesamten Fläche Wildkraut zwischen den Pflasterfugen sowie in den Beeten ausbreiten.

##### *Fauna*

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel im Oktober 2020 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die Ergebnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind unter Ziffer 8 aufgeführt.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet umfasst das Gelände der ehemaligen E-ON Hanse AG mit dem Verwaltungsgebäude, den beiden Hallen, diverse Unterstände sowie die großen befestigten Flächen. Schätzungsweise sind fast 90 % der gesamten Planänderungsfläche voll befestigt. Die Planfläche ist zum Teil mit einem schmalen Gehölzstreifen an der Westseite des E-ON-Geländes von der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ abgeschirmt. Die Großbäume in der Kanalböschung wirken als markante Kulisse in Richtung Osten. Im Süden bildet die Buchenreihe eine abschirmende Kulisse zu der südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Mit der Umsetzung der Planung wird die Fläche mit Wohnhäusern (Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser) überbaut. Dabei wird das Verwaltungsgebäude erhalten und als Mehrfamilienhaus umgebaut. Die Hallen, abgesehen von der nördlich gelegenen, werden für 3 Mehrfamilienhäuser Platz geben, die große befestigte Fläche östlich der vorhandenen Gebäude für 10 Einfamilienhäuser mit ihren Gärten. Aufgrund des gesetzlich vorgegebenen Gewässerschutzstreifens werden ca. 22 m zur Plangrenze im Osten und zur Kanalböschung von Bebauung freigehalten und als Gärten entwickelt. Die wichtigen Baumkulissen im Osten und im Süden bleiben erhalten. Mit den Erhaltungsfestsetzungen sowie mit der Festsetzung von neuen Bäumen auf den Grundstücken wird das neue Wohngebiet eine ortsbild- und landschaftsgerechte Eingliederung erhalten. Die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaftsbild werden minimiert.



### 5.3 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 erlaubten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, zum Beispiel für Grünflächen, 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:

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

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

##### *Einzelbäume*

Die zum Erhalt festgesetzten 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. Als Schädigung des Wurzelbereiches unter der Baumkrone (Kronenbereich) gelten insbesondere:

- Befestigung der Fläche mit einer wasserundurchlässigen Decke
- Abgrabungen, Ausschachtungen, (z.B. durch Ausheben von Gräben) oder Aufschüttungen
- Lagern oder Ausschütten von Salzen, Ölen, Säuren, oder Laugen
- Austreten von Gasen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen
- Unsachgemäße Anwendung von Düngemitteln und Unkrautvernichtungsmitteln.
- Anwendung von Streusalzen, soweit der Kronenbereich nicht zum befestigten Verkehrsraum gehört.

Bei Abgang von zum Erhalt festgesetzten Bäumen bzw. bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität der ihrem Abgang verursacht, sind diese durch Ersatzpflanzungen aus verschulten Hochstämmen, gleicher Art, mit einem Stammumfang von mind. 20 cm vorzunehmen. Die Neupflanzungen sind dauerhaft



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

zu sichern und zu erhalten. Die Ersatzpflanzungen sind innerhalb einer Zeitspanne von einem Jahr nach dem Zeitpunkt des Fällens vollständig vorzunehmen.

#### *Schutzmaßnahmen während der Bauzeit:*

Die Bäume inklusiv ihren Wurzelraum sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume inklusiv gesamten Wurzelbereich sind während der Bauphase durch einen etwa 2 m hohen ortsfesten Bauzaun zu schützen. Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäumen einzurichten.

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

##### *Bodenschutzmaßnahmen*

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

Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und für die Gartenbewässerung zu nutzen

##### *Maßnahmen mit Auswirkungen auf das Landschaftsbild*

Die Gestaltungsmaßnahme im Planungsgebiet dient der Einbindung des Gebietes in das Ortsbild und schafft einen harmonischen Übergang zu umliegenden Siedlungsbereichen.

#### Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

##### *Baumpflanzungen auf den Grundstücken*

Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft bzw. in das Ortsbild sind auf den Grundstücken standortheimische Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens 1 Baum pro Grundstück zu pflanzen. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang ist er umgehend mit einem standortheimischen Laubbaum in der Größe von 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Gehölzarten: Hochstämme, standortsheimische Laubbäume

Empfohlen werden hier die folgenden Arten:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sandbirke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Pflaumenblättriger Weißdorn (*Crataegus crus-galli*)
- Rotdorn (*Crataegus laevigata Paul's Scarlet*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wildbirne (*Pyrus communis*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Obsthochstämme (norddeutsche Arten)

Pflanzgut: Hochstämme 3xv. mB., mindestens 16-18 cm Stammumfang



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

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 Stützpfehlen aus unbehandelter Lärche mit 8 cm Durchmesser zu verankern. Die Pfehle sind nach Aushub der Pflanzgruben noch vor der Pflanzung etwa 50 cm tief in den Boden zu schlagen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### Heckenpflanzungen

Zur Einfassung von Stellplatzflächen mit 5 Stellplätzen und mehr, sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Höhe der Hecke ist auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Erforderliche Zuwegungen zu den Grundstücken sind in den Heckenpflanzungen zulässig.

Geeignete Arten für Hecken sind z.B.:

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

Ungeeignet sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!

Pflanzgut: Leichte Sträucher/ leichte Heister 2 x verschult, Pflanzung von 3 Stück/ lfdm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen. Ausfallende und nicht wiederangewachsene Gehölzpartien sind entsprechend zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### Gestaltung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz)

Die Spiel- und Grünfläche ist mit standortheimischen, ungiftigen Pflanzen naturnah zu gestalten und mit einer einreihigen Hecke, abgesehen vom Eingang, abzugrenzen. Die maximale Heckenhöhe ist auf 1,20 m zu begrenzen. Es sind mindestens zwei Solitärbäume als Hochstamm auf den Spielplatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen.

#### Gehölzarten (verbindlich):

Bäume:

- |   |  |
|---|--|
| Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )        | Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  |
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )           | Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> ) |
| Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )           | Obsthochstämme                         |
| Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )           | Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )    |
| Roskastanie ( <i>Aesculus hippocastanum</i> ) |  |

Sträucher / Hecke:

- |  |   |
|--|---|
| Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )    | Johannisbeere ( <i>Ribes nigra, R. rubrum</i> ) |
| Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )  | Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )                |
| Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )    | Salweide ( <i>Salix caprea</i> )                |
| Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )      | Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )           |
| Buche ( <i>Fagus sylvatica</i> )       | Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )    |
| Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> ) |   |



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

#### Pflanzgut:

Bäume: Hochstämme 3 x verschult mit Drahtballierung, mindestens 14-16 cm Stammumfang

Sträucher: verschulte Sträucher, 100-150 cm

Die Pflanzflächen sind mit einer Mulchauflage von mindestens 10 cm Stärke zu versehen.

Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen.

#### Gestaltung der privaten Grünfläche

An der östlichen Plangrenze, zum Schutz der dort wachsenden Gehölze ist entlang der Oberkante der Böschung zum Elbe-Lübeck-Kanal eine private Grünfläche in einer Breite von mindestens 5 m landwärts festgesetzt. Die Grünfläche ist von Aufschüttungen, Abgrabungen, Versiegelungen und sonstigen baulichen Anlagen und Leitungsverlegungen freizuhalten bzw. sind solche in dem Bereich unter Beachtung der entsprechenden Vorgaben ggf. fachgerecht zu entfernen.

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

##### *Nebenflächen*

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

##### *Vorgärten*

Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Vorgärten, die eine Oberflächenbefestigung von über 30 % aus Kies, Kiesel, Geröll, gebrochenem Gestein oder Glas, oder andere Arten von „Schotter“ haben sind unzulässig.

#### Empfehlungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke

##### *Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern*

Für die Wohngrundstücke wird empfohlen, Anpflanzungen vor allem mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen:

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

ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa* und *Rosa tomentosa*. Auszuschließen sind immergrüne Gehölze (Koniferen)!!

##### *Gründächer und Kletterpflanzen*

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 %



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

Gräsern zu bepflanzen. Moose wandern als Pionierpflanzen meist von selbst ein. Sedum- Arten sind Hauptbestandteil der Begrünung.

Geeignete Arten sind z.B.:

Schnittlauch ( <i>Allium schoenopr.</i> )	Weißer Mauerpfeffer ( <i>Sedum album</i> )
Schöner Lauch ( <i>Allium pulchellum</i> )	Fetthenne ( <i>Sedum floriferum</i> )
Zittergras ( <i>Briza media</i> )	Mongolen- Sedum ( <i>Sedum hybridum</i> )
Aufrechte Trespe ( <i>Bromus erectus</i> )	Tripmadam ( <i>Sedum rupestre</i> )
Schaf-Schwingel ( <i>Festuca ovina</i> )	Milder Mauerpfeffer ( <i>Sedum sexangulare</i> )
Horst-Rotschwingel ( <i>Festuca rubra</i> )	Kaukasus- Fetthenne ( <i>Sedum spurium</i> )
Hauswurz ( <i>Jovibarba globifera</i> )	Dachwurz ( <i>Sempervivum tectorum</i> )
Kleine Kammschmiele ( <i>Koeleria glau.</i> )	

Für die Gliederung von Gebäuden wird empfohlen, Kletterpflanzen anzupflanzen.

Geeignete Arten sind:

Bergwaldrebenarten ( <i>Clematis montana spec.</i> )	Waldgeißblatt ( <i>Lonicera periclymenum</i> )
Gemeine Waldrebe ( <i>Clematis vitalba</i> )	Wilder Wein ( <i>Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"</i> )
Echtes Geißblatt ( <i>Lonicera caprifolium</i> )	Kletterrosen ( <i>Rosa spec.</i> ).

#### **Hinweise Umweltbaubegleitung**

**Für die fachgerechte und sichere Umsetzung der naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung durch eine entsprechend qualifizierte Fachperson erforderlich.**

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

### **6.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Die Fläche soll im Trennsystem entwässert werden, das Schmutzwasser wird über ein Leitungssystem, was neu verlegt werden muss, innerhalb des Baugebietes, dem Abwasserpumpwerk zugeführt. Von dort aus soll eine Druckleitung verlegt werden in das Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 6), das mit der Abwasserleitung an das Klärwerk Mölln angeschlossen ist. Eine Entwässerung dieser Fläche im Mischsystem, wie es bisher vorgesehen war, soll nicht ausgeführt werden.

Das Regenwasser der Wege- und Straßenflächen wird über Rohrleitungen der Fläche des Spielplatzes zugeführt. Auf dieser Fläche sollen Versickerungseinrichtungen geschaffen werden, die das gesamte anfallende Oberflächenwasser dem Grundwasser über entsprechende Einrichtungen zuführt. Da die Verkehrsflächen des Baugebietes an die Regenentwässerungsflächen angeschlossen werden, sind in dem Fall entsprechende Reinigungsanlagen vorzusehen.

Das unbelastete Regenwasser soll gesammelt und für die Gartenbewässerung genutzt oder im Untergrund versickert werden.

Die Bodenuntersuchungen (Baugrunduntersuchung Nr. 026052.4 und Baugrunduntersuchung Nr. 124072.4 der Firma ERWATEC Arndt Ingenieurgesellschaft mbH, Himmelstraße 9, 22299 Hamburg) haben ergeben, dass der Untergrund für eine Versickerung nach ATV 138 geeignet ist, dies wird so durchgeführt, die Planung der Versickerungsanlagen wird entsprechend in dem Arbeitsblatt ATV 138 durchgeführt.



Für die vorher erläuterten Anlagen sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisanträge 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.

#### **6.2 Trink- und 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**

Laut Erlass des Innenministeriums vom 24. August 1999 – IV 334-166.701.400-ist für das Gebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

Für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331 und W400.

#### **6.4 Stromversorgung**

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

#### **6.5 Telekommunikation**

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

Für Fernseh- und Telefonkabel sind die zuständigen Stellen zu informieren.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen. Die Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, nicht zu überbauen und vorhandene Überdeckungen nicht zu verringern.

#### **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).

An der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ sind Flächen für die Abfallentsorgung festgesetzt, für die Einrichtung unterirdischer Abfallbehälter.

Anlieger, die entweder über das nördliche oder das südliche Ende der Erschließungsstraße angeschlossen sind, müssen die Abfallbehälter zur Abfuhr an der durchgängig befahrbaren Straße bereit stellen. Die beiden besagten Enden sind als Stichwege ausgebildet und können mit Müllfahrzeugen nicht befahren werden.



## 7. VERKEHR- UND ERSCHLISSUNG

Die Zufahrt zu dem Baugebiet erfolgt über die Gemeindestraße Zu den Ziegelwiesen, so wie das bisher auch mit der bisherigen Nutzung war.

Auf der Straße Zu den Ziegelwiesen bis einschließlich der südlichen Einfahrt zum Baugebiet hin soll ein absolutes Halteverbot festgelegt werden.

Da auf Grund der höheren Anzahl der Wohnungen und der anderen Nutzungen des Baugebietes mit einem etwas höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und um den Stauraum an der ampelgesteuerten Kreuzung zur Landesstraße zu vergrößern, ist das vorgenannte Halteverbot erforderlich.

## 8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheit wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke aus Kiel im Oktober 2020 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

#### Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:

Eine Gefährdung von Tieren kann vermieden werden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Quartiernutzung durchgeführt werden. Diese reicht von Mitte März bis Ende November.

#### Vermeidungsmaßnahme 2 Fledermäuse:

Einsatz von Leuchtmittel im Geltungsbereich ohne bzw. geringe Tötungs- und Störwirkung für Insekten und Fledermäuse.

#### Vermeidungsmaßnahme 3 Gehölzvögel:

Eine Gefährdung von Tiere oder Eiern kann vermieden werden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt wird. Die Brut und Jungenaufzucht reicht von Mitte März bis Ende September.

#### Vermeidungsmaßnahme 4 Bodenbrüter:

Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern kann vermieden werden, indem Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit der Brut und Jungenaufzucht durchgeführt wird. Die Brut und Jungaufzucht reicht von Mitte März bis Ende August.

Sofern durch Kartierung nachgewiesen wird, dass in einem geplanten Baufeld (auch zur Brutzeit) keine Brutvögel vorkommen (Negativausweis), ist die Baufeldfreimachung oder vergleichbar ein Eingriff in Gehölz auch im Zeitraum März bis August/September möglich.

#### Vermeidungsmaßnahme 5 Gebäudebrütende Vogelarten / Fledermäuse:

Vor einen Abriss von Gebäuden sind die Gebäude auf ein Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögel von einem qualifizierten Fachgutachter zu untersuchen



und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde zur Abstimmung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen.

#### **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.

#### ***CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality)***

Bei CEF-Maßnahmen handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, deren Funktionsfähigkeit spätestens bei Beginn der Beeinträchtigung der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten gegeben sein muss.

Es sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen.

#### ***Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen***

Bei artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist im Gegensatz zu den CEF-Maßnahmen eine zwingende Funktionsfähigkeit zu Beginn des Eingriffs nicht zwingend erforderlich, weil kein gravierender Habitatengpass für die betroffenen Arten zu befürchten ist.

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.

#### **Artenschutzrechtlicher Ausgleich 1 Gehölzvögel:**

Als Ausgleich für den Verlust und Beeinträchtigung von Gehölz ist die Neuentwicklung von Gehölzbeständen erforderlich. Die unter Ziffer 5.3 genannten Gestaltungsmaßnahmen „Baumpflanzungen auf den Grundstücken“, „Heckenpflanzungen“ sowie „Gestaltung der öffentlichen Grünfläche“ dienen u.a. als Kompensationsmaßnahmen für den Verlust und die Beeinträchtigungen von Gehölzen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für europäische Vogelarten.

#### **Hinweise zu Arten außerhalb des Artenschutzes**

Im Rahmen der Begründung zum B-Plan sind ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Betroffenheit von Arten zur berücksichtigen. Insbesondere bei Insekten kann die Nutzung der Vegetation auf Grünfläche und auf der Pflaster-/Betonfläche angenommen werden. Aufgrund der umfangreichen Versiegelung und mäßig intensiven Nutzung der Grünfläche ist hier keine herausragende Bedeutung der Fläche anzunehmen. Es ist aber zu empfehlen, für die spätere Nutzung der Flächen eine naturnahe Entwicklung zu sichern und z.B. die Anlage von Gärten in Schotterbauweise nicht zuzulassen.

#### **Zusammenfassung**

Die Firma Brook-Höfe GmbH Co. plant eine Änderung des bestehenden B-Planes und die Überplanung von Pflasterfläche, Gehölz und Grünland sowie eines von drei Gebäuden zwecks Anlage eines Allgemeinen Wohngebiets. Durch die Überplanung findet ein Verlust von Lebensräumen von Brutvögel der Gehölze statt, der durch einen artenschutzrechtlichen Ausgleich als Neuschaffung von Lebensraum für



Brutvögel der Gehölze in den geplanten Gärten umgesetzt werden kann. Eine Bauzeitenregelung ist zum Schutz der Brutvögel und Fledermäuse erforderlich. Die erforderlichen Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen.

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

## 9. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Auszug aus dem Gutachten vom 22.07.2020 der Ingenieurgesellschaft für Baugrundgutachten und Umwelttechnik mbH ERWATEK

Es handelt es sich um ein Bodengutachten mit Gründungsempfehlung. Weitere Angaben zu Gründungsmaßnahmen (z. B. zulässige Bodenpressung höher als angegeben, Setzungs- und Grundbruchberechnung und Einflüsse auf Nachbarbebauung, Baugrube, Baugrubenabstützung, Pfahlgründung) sind Inhalt des Gründungsgutachtens.

### Gründungsempfehlung

Der Baugrund ist unterhalb der Mutterbodenschicht/Auffüllung und Auffüllung von ausreichender Tragfähigkeit und kann überbaut werden. Die Mutterbodenschicht/Auffüllung und Auffüllung ist zu entfernen und ggf. durch Austauschboden zu ersetzen.

Nicht erfasste mindertragfähige Schichten (z. B. Mu/A, A usw.) müssen ebenfalls entfernt werden.

Der Austauschboden ist gemäß DIN 18196 zu wählen (z. B. weitgestufte Sand-/Kiesgemische, SW). Er muss im trockenen Zustand lagenweise verdichtet werden (mindestens mitteldichte Lagerung), wobei ein Böschungswinkel von 45 einzuhalten ist.

Die Ausführung der Baugrube muss nach DIN 4124 erfolgen.

Der Bodenaustausch/-aushub muss durch den Bauleiter/Architekten bzw. Bodengutachter überprüft werden.

Bei Gründung auf nichtbindigen Schichten ist bei Mindestabmessung der Fundamente die Bodenpressung mit  $\delta = 200 \text{ KN/m}$  anzusetzen.

Die Abmessung der Fundamente erfolgt bei einer Gründung auf nichtbindigen Böden nach DIN 1054.

### Kellerabdichtung

Es muss eine Abdichtung des Kellerbauwerks nach DIN 18533 Wassereinwirkungsklasse W 1.1.-E eingebaut werden.

Auf eine Drainage nach DIN 4095 bzw. Kellerabdichtung nach DIN 18533 Wassereinwirkungsklasse W 2.1-E bzw. W 2.2-E (bzw. „Weiße Wanne“) kann verzichtet werden, wenn für einen ausreichenden Abfluss des Oberflächenwassers in die anstehenden schwach schluffigen Sande unterhalb der bindigen Schichten (stark schluffiger Sand und Geschiebelehm) gesorgt wird.

Unterhalb der Sohle und am Außenbereich der Fundamente muss eine gut wasserdurchlässige Filterschicht nach DIN 4095 eingebracht werden.



#### Versickerung

Der Geschiebelehm/-mergel und stark schluffiger Sand ist nach der ATV 138 nicht zur Regenwasserversickerung geeignet.

Die vorgefundenen schwach schluffigen Sande sind zur Versickerung von Regenwasser nach ATV 138 geeignet.

Als Rechenwert ist ein  $k_f$ -Wert von  $5 \times 10^{-5}$  anzusetzen.

Bei der Planung einer Versickerungsanlage ist das ATV Arbeitsblatt 138 anzuwenden.

#### Verkehrsflächen

Für den Bau der Verkehrsflächen sollte die RStO 12 (neuste Ausgabe) „Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen“ beachtet werden.

## 10. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Aus dem Gutachten Nr. 20-09-2, Ingenieurbüro für Schallschutz, ibs, vom 15.09.2020

#### Zusammenfassung

##### Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Nach den Verkehrslärberechnungen mit auf Prognosezeiträume abgestellten Frequentierungen der L 257, der B 207, des Elbe-Lübeck-Kanals und der Bahnstrecke Lübeck - Lüneburg wird der in Allgemeinen Wohngebieten für den Tag geltende Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) eingehalten. Der für die Nacht geltende Orientierungswert von 45 dB(A) wird um maximal 3 dB(A) überschritten, der als Abwägungshilfe heranziehbare Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 49 dB(A) aber eingehalten.

Aus den Verkehrslärmimmissionen ergeben sich keine Anforderungen an den Schallschutz der geplanten Wohnhäuser, die über das übliche Maß hinausgehen. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz an den Gebäuden bzw. besondere Vorkehrungen bei der Planung und dem Bau der Wohnhäuser sind nicht erforderlich.

##### Gewerbelärmimmissionen innerhalb des Plangebietes

Die Berechnungen der von den Gewerbeflächen in Mölln einschließlich Hafenbereich östlich des Elbe-Lübeck-Kanals ausgehenden Lärmimmissionen weisen nach, dass die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* im Plangebiet eingehalten werden und somit keine gewerbelärmbedingten Konflikte bestehen.

##### Plangebietsbezogene Verkehrszunahmen auf öffentlichen Straßen

Der zusätzliche Verkehr auf der Straße Zu den Ziegelwiesen durch das geplante Wohngebiet löst an den Bestandsbebauungen keine Lärmimmissionskonflikte aus.



## 11. 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.

## 12. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

### **12.1 Waldabstand**

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen wird der 30 m – Abstand (Waldschutzstreifen) gem. § 24 Absatz 1 Landeswaldgesetz zum angrenzenden Wald im Westen mit 10 m unterschritten. Der Waldabstand von 20 m ist gemäß § 24 Abs. 2 in der Planung nachrichtlich dargestellt. Die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 30 m auf 20 m wurde mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt. Der angrenzende Wald ist nicht als brandgefährdet zu beurteilen und von einer verminderten Standfestigkeit der Bäume ist bei der vorhandenen standortgerechten Bestockung nicht auszugehen. Die zwischen Plangebiet und Wald liegende Straße verringert die Gefährdung zusätzlich. Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Walderhaltung oder Waldbewirtschaftung durch eine stillschweigende Nutzungsänderung des Waldes sind nicht erkennbar. Eine Beeinträchtigung des Waldrandes in seiner ökologischen Wirkung ist im vorliegenden Fall nicht zu befürchten. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind daher unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30.08.2018 und der vorhandenen Bebauung gegeben.

Eine Gefährdung vor allem durch Kronenbruch und Windwurf im Waldrandbereich, ist bei dem reduzierten Waldabstand in jedem Fall gegeben. Auch die Belange der Walderhaltung werden berührt und die Waldbewirtschaftung (problematischer Randbäume) erschwert. Gegen eine Abstandsreduzierung von mehr als 10 m besteht aus hiesiger Sicht Bedenken, da der angrenzenden Bestand Baumhöhen von 30 m und mehr erreichen kann und grundsätzlich eine Schädigung durch abbrechende Äste und umstürzende Bäume infolge von Windwurf möglich ist. Zwischen baulichen Vorhaben und Wald ist dementsprechend der eingetragene Waldabstand von 20 m einzuhalten. Zu dieser Abstandsunterschreitung wird das Einvernehmen der unteren Forstbehörde gemäß § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz unter der Voraussetzung erteilt, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die



Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand bestehen.

Nach § 24 (1) Landeswaldgesetz ist es verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuches im Waldabstand durchzuführen. Innerhalb des ausgewiesenen reduzierten Waldabstandsstreifens nach § 24 Landeswaldgesetz sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht zulässig, dies gilt auch für genehmigungs- und anzeigefreie Gebäude. Innerhalb des Waldabstandsstreifens sind lediglich offene Stellplätze zulässig.

#### **12.2 Schutzstreifen am Gewässer**

Einer Ausnahme nach § 35 Abs. 4 LNatSchG von dem Verbot des § 35 Abs. 2 LNatSchG wird im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln seitens der Unteren Naturschutzbehörde zugestimmt und damit in Aussicht gestellt, für die Errichtung oder wesentliche Erweiterung von baulichen Anlagen in einem Abstand von maximal 42,00 m landwärts von der Uferlinie. Die Bedeutung des Uferrandstreifens für die Erholung der Bevölkerung und die ökologische Wirksamkeit werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne des § 35 LNatSchG im östlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, zwischen den östlichen Baugrenze (WA 1 bis 7) und der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist ausgeschlossen.

## **13. ALTLASTVERDACHSTFLÄCHE**

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Betriebsgelände eines Energieversorgers (Schleswig / EON). Im Ergebnis einer historischen Erkundung des Standortes ist das Gelände als alllastenverdächtige Fläche im Altlastenkataster eingetragen. Auf Grund dieses Gutachtens sind die potentiellen Belastungsschwerpunkte bekannt. Deshalb ist vor Rück- und Tiefbauarbeiten Kontakt mit der Bodenschutzbehörde aufzunehmen um im Vorfeld gezielt zu planen und während des begleitenden Rückbaus auf die Belastungsschwerpunkte achten zu können. Auf diese Weise ist eine technische Untersuchung vor Arbeitsbeginn nicht notwendig.

## **14. 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:



### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I der Gemeinde Alt-Mölln

---

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. BESCHLUSS

Die Gemeindevertretung hat die 3: Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung dazu gebilligt.

Alt-Mölln, den \_\_\_\_\_

-Bürgermeister-