

## **Begründung**

**für die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 41**

**der Stadt Mölln, Kreis Herzogtum Lauenburg**

**für das Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Grambeker Weges**



## **Inhalt**

1. Grundlagen
2. Bestand
3. Planungsziel
4. Planungsinhalt
5. Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltbericht
7. Ver- und Entsorgung
8. Kosten



## 1. Grundlagen

Der Bauausschuß der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 10. 10. 2002 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 41 für das Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Grambeker Weges die 3. Änderung aufzustellen.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 umfaßt einen Teil des Geltungsbereiches des 1984 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 41. Die westliche Plangeltungsraumgrenze der 3. Änderung ist dabei in einem Teilbereich um ca. 40 m nach Westen verschoben.

Der Plangeltungsraum der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprechend berücksichtigt.

## 2. Bestand

Die südlich, im westlichen Anschluß an die Grundstücke 4/39, 8/32 und 8/10 gelegene Erweiterungsfläche ist gemäß § 15 a LNatSchG geschützter Bereich. Die im Anschluß an Grundstück 4/59 vorhandene Fläche wird als Weide genutzt. Westlich der Grundstücke 4/70 und 8/35 besteht eine Lagerfläche. Zum Teil handelt es sich dabei um eine planungsrechtliche Nachvollziehung der bereits stattgefundenen Entwicklung.

## 3. Planungsziel

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist es, planerisch den westlich des Zeppelinweges ansässigen Betrieben die Möglichkeit zu geben, zur Sicherung ihrer Standorte, auf den zur Zeit baulich fast ausgeschöpften Grundstücken nach Westen Erweiterungen vornehmen zu können.

## 4. Planungsinhalt

Inhaltlich wird für den Bereich der Erweiterungsflächen die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 bestehenden Baufenster werden entsprechend erweitert.

Zur Gestaltung des Überganges zwischen der geplanten Bebauung und der freien Landschaft ist ein ca. 5,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Textlich ist hier die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Arten festgesetzt.

Im übrigen gelten die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textes sowie die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41.



## 5. Naturschutz und Landschaftspflege

### LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Im Bereich der Erweiterungsflächen sind durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant.  
Das Untersuchungsgebiet des landschaftspflegerischen Fachbeitrages umfaßt daher und weil hier mit einem Teil des Ausgleichs zu rechnen ist, den o. g. Bereich.

### **BESTAND**

Um Entscheidungen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und Ersatz von Beeinträchtigungen treffen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme und einer Bewertung von Natur und Landschaft im Untersuchungsgebiet. Hierfür werden die einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser (Oberflächenwasser, Grundwasser), Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild untersucht. Die Bestandserhebung und Bewertung basieren auf Angaben des z. Zt. gültigen Landschaftsplanes der Stadt Mölln sowie auf durch eine Ortsbegehung gewonnenen Informationen.

#### **Boden**

<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geologischer Untergrund: Weichseiszeitliche Endmoräne – hier eiszeitliche Bildung im Bereich der Endmoräne: Sand –</li> <li>• geologisch schützenswerter Bereich: Bachtal der Stecknitz Delvenau Niederung</li> <li>• Bodenart: Sand / sandige Kiese</li> <li>• Bodentyp: podsolige Braunerde, Braunerde - Podsol, aufgefüllte Böden</li> </ul>	<p>nach Bodenfunktionen in Anlehnung an das Bundesbodenschutzgesetz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensraumfunktion – nach Hemerobie und regionaler Seltenheit -: niedrig</li> <li>- Filter- und Pufferfunktion</li> <li>- mechanisch -: mittel</li> <li>- chemisch -: niedrig</li> <li>- Archivfunktion: keine Angaben vorhanden</li> <li>- potentielle landwirtschaftliche Nutzungsfunktion: niedrig – mittel</li> </ul> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erosionsgefahr – Wind -: hoch</li> <li>- Verdichtungsgefahr: niedrig</li> </ul>

#### **Wasser**

<b>Bestand</b>	<b>Bewertung</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Oberflächenwasser</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Grundwasser</i>: keine Angaben vorhanden; trockengeprägte Vegetation</li> <li>• <i>Gesetzlicher Schutzstatus</i>: nicht vorhanden</li> <li>• <i>Altlasten</i>: nicht bekannt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für die Grundwasserneubildung durch das Vorhandensein eines hohen Sandanteils bedeutend</li> </ul>

## ZEICHENERKLÄRUNG



GRENZE DES GELTUNGSRAUMES DES  
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN FACHBEITRAGES



LAGERFLÄCHE



GRAS- UND STAUDENFLUR



WEG, UNVERSIEGELT

**LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG  
ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41  
DER STADT MÖLLN  
FÜR DAS GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET WESTLICH  
DES GRAMBEKER WEGES**

**BESTAND**





## Klima/Luft

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Lokalklima</i>: Siedlungs –Wiesenklima sowie Einflüsse durch Grünstrukturelemente</li><li>• <i>Lufthygiene</i>: im Einflußbereich des Klärwerkes (ca. 100 m Luftlinie) sowie evtl. von bestehenden emittierenden gewerblichen Betrieben</li></ul>	hoch

## Arten- und Lebensgemeinschaften

Bestand (Karte BESTAND)	Bewertung
<p>1. <i>Grünland</i> eingezäunte, beweidete Fläche</p> <p><i>Schutzstatus</i>: keiner</p>	ökologisch weniger bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
<p>2. <i>Lagerfläche</i> Kies- und Baustoffablagerungen; unversiegelt</p> <p><i>Schutzstatus</i>: keiner</p>	ökologisch weniger bedeutsam (= Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz)
<p>3. <i>Gras- und Staudenflur</i> trockengeprägte Arten, teilweise verbuscht, teilweise junger Baumbestand; durchsetzt mit einem ca. 4 – 5 m breiten Weg (unversiegelt)</p> <p>faun. Potential: Funktion des Biotoptyps = biol. Regenerationszone; allg. 50 – 60 seltene Tierarten, wie z. B. Schwalbenschwanz, Bibernell-Arten, Zauneidechse (FFH-Art) usw.; z. T. jedoch durch anthropogenen Einfluß (= Fußweg; Hunderauslauf; Lagerplatz usw.) im Hinblick auf die allg. Ausprägung gestört</p> <p><i>Schutzstatus</i>: § 15 a Nr. 9 LNatSchG</p>	ökologisch bedeutsam (= Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz)

Die Flächen sind Teil des Biotopverbundsystems. Sie gehören einer Verbundachse mit überörtlicher Bedeutung an.



<b>Bestand (Karte BESTAND)</b>	<b>Bewertung</b>
strukturreicher und vielfältiger Landschaftsausschnitt mit landschaftstypischer Naturraumausstattung; geomorphologisch schützenswerter Bereich: Bachtal der Stecknitz Delvenau Niederung	hoch

## EINGRIFF

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Mölln wird im Untersuchungsraum ein Eingriff nach § 8a BNatSchG vorbereitet. Es sind daher mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung nach § 1a (2) Nr. 2 BauGB i. Vbg. mit § 8 bzw. 8a BNatSchG durch Minimierungs- sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll auszugleichen sind.

Der geplante Eingriff ist unvermeidbar. Die an die entsprechenden Flächen angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke sind baulich fast ausgeschöpft. Zur Sicherung der Betriebsstandorte sind jedoch bauliche Erweiterungen unerlässlich. Über die Hälfte der Betriebe hat sich gegenüber der Aussicht auf einen möglichen Erwerb bzw. Pacht der westlich anliegenden Grundstücksstreifen positiv geäußert. Der bestehende Erweiterungsdruck zeigt sich in der Örtlichkeit bereits darin, daß gem. § 15 a LNatSchG geschützte Flächen als betriebliche Lagerbereiche genutzt werden.

## Boden/Wasser

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betrifft der Eingriff wie auch entsprechende Maßnahmen zur Minimierung bzw. zum Ausgleich und Ersatz meist beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden. Über die Veränderung der Gestalt und Nutzung von Flächen mit allgemeiner sowie besonderer Bedeutung für den Naturschutz werden nach dem *Gemeinsamen Runderlaß des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Forsten (MNU)* vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem *Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998/31* regelmäßig die Schutzgüter Boden und Wasser erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Verlust bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelungen usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Im Bereich des Schutzgutes Wasser gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.



Zur Minimierung des Eingriffs ist folgende Maßnahme vorgesehen:

- Auswahl eines Baugebietes im Bereich von Böden mit überwiegend als niedrig – mittel eingestuften Bodenfunktionen

**Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung sind für den Ausgleich des Schutzgutes Wasser keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

Es ergibt sich nach Rücksprache mit dem Landesamt folgende Eingriffsermittlung:

Angerechnet wird der gesamte Plangeltungsraum mit ca. 8000 m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsverhältnis ist dabei mit 1 : 2 anzusetzen.

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahme sowie die Ausweisung einer aus naturschutzfachlicher Sicht angemessenen Fläche mit dazugehöriger Gestaltung als Ersatz kann der Eingriff in das Schutzgut Boden als vollständig ausgeglichen betrachtet werden.**

### **Klima/Luft**

Nach den Hinweisen des MNU werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so daß im Bebauungsplan besondere Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr erforderlich sind.

### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Aus den Hinweisen des MNU wird ersichtlich, daß bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Lagerfläche) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist.

Auf Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (hier: § 15 a – Fläche - Trockenrasen, Gras- und Staudenflur -) führen insbesondere Baugebietsplanungen auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften. – Auf Antrag kann die untere Naturschutzbehörde mit Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung für einen Eingriff in gem. § 15 a LNatSchG geschützte Flächen erteilen (§ 15 a (5) LNatSchG). Der Befreiungsantrag wird im Rahmen des Verfahrens zur Bebauungsplanänderung gestellt. Die Ausnahmegenehmigung wird in Aussicht gestellt.



Zur Minimierung des Eingriffs ergibt sich folgende Maßnahme:

- Anlage einer 5,0 m breiten, mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung eines kleinräumigen Biotopverbundes

Es ergibt sich nach Rücksprache mit dem Landesamt folgende Eingriffsermittlung:

Angerechnet wird der gesamte Plangeltungsraum mit ca. 8000 m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsverhältnis ist dabei mit 1 : 2 anzusetzen (siehe Schutzgut Boden).

**Durch die Anwendung der Minimierungsmaßnahme kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### **Landschaftsbild**

Eingriffe in Fläche mit allgemeiner bzw. besonderer Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des MNU erhebliche sowie nachhaltige und somit ausgleichsbedürftige Beeinträchtigungen den Schutzgutes Landschaftsbild dar.

Als Minimierungsmaßnahme steht hier:

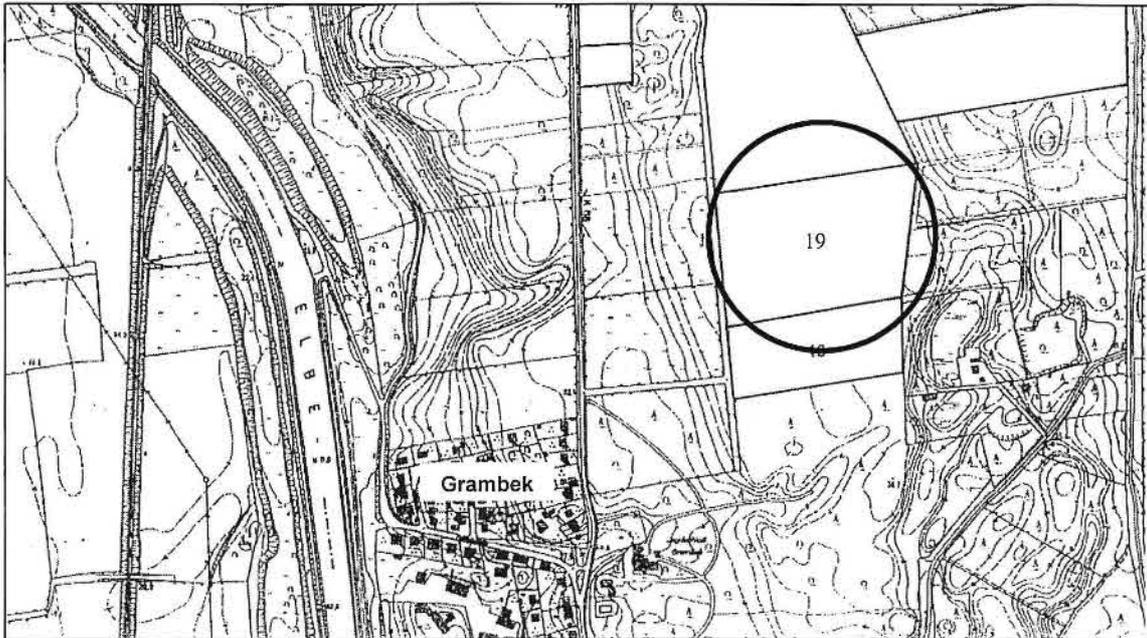
- Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen durch entsprechende textliche Festsetzungen
- Beschränkung der Bebauung auf die Plateaufläche; der Hangbereich wird für die Nachvollziehbarkeit der Landschaft freigehalten; Verhinderung der Überprägung der schützenswerten geomorphologischen Form des Bachtals

**Unter Anwendung der Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als noch nicht vollständig ausgeglichen betrachtet werden. Für den kompletten Ausgleich sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.**

### **AUSGLEICHSMABNAHMEN**

Im vorliegenden Fall sind Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild erforderlich.

Die Größe der erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche beträgt 18.000 m<sup>2</sup> und wird mit entsprechender Größe in der Gemeinde Grambek, auf einer Teilfläche des Flurstückes 19 der Flur 12 angelegt (siehe Skizze).



Lage der Ausgleichs- und Ersatzfläche (unmaßstäblich)

Als Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut Landschaftsbild steht hier:

- Anlage einer 5,0 m breiten, mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegende Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze zur Schaffung eines harmonischen Überganges zwischen geplanter Bebauung und freier Landschaft; Aufhebung der Sichtbeziehung zwischen Gewerbegebiet und bahnparallelem Fußweg

Die gesetzlichen Anforderungen des § 8 bzw. 8a BNatSchG nach Ausgleich und Eingriff werden erfüllt. Ein Ausgleichsdefizit besteht nicht, die Eingriffsfolgen können vollständig ausgeglichen werden.

## KOSTEN

Für den Bereich Natur und Landschaft ergeben sich ungefähr folgende Kosten:

	<b>EP</b>	<b>Menge</b>	<b>Gesamtkosten</b>
Anlage der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4 €/m <sup>2</sup>	1400 m <sup>2</sup>	5600 €
Ausgleichs- und Ersatzfläche	2 €/m <sup>2</sup>	18.000 m <sup>2</sup>	32.000 €
			<b>37.600 €</b>



## 6. Umweltbericht

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist kein Umweltbericht erforderlich, weil UVP-pflichtige Vorhaben gem. UVP-Gesetz (§ 3 (1) Anlage 1) durch diese nicht ermöglicht werden. Im Hinblick auf die Größe des Planungsraumes wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB für eine UVP-Pflicht nach Ziffer 18. 7. 2., Anlage 1 zu § 3 (1) UVPG durch die vorliegende Planung nicht überschritten.

## 7. Ver- und Entsorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Netze 29, Schillstraße 1 – 3 in 23566 Lübeck, Tel. 0451/4884770 so früh wie möglich mitzuteilen.

Das Oberflächenwasser ist vom Bahnkörper fernzuhalten und wird ordnungsgemäß gesammelt, dem Regenwasserkanal zugeleitet.

## 8. Kosten

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ergeben sich ausschließlich aus dem Bereich Naturschutz und Landschaftspflege Kosten in Höhe von ca. 21.700 Euro.

Stadt Mölln, den 24. Sep. 2003

Siegel



  
.....  
Bürgermeister