

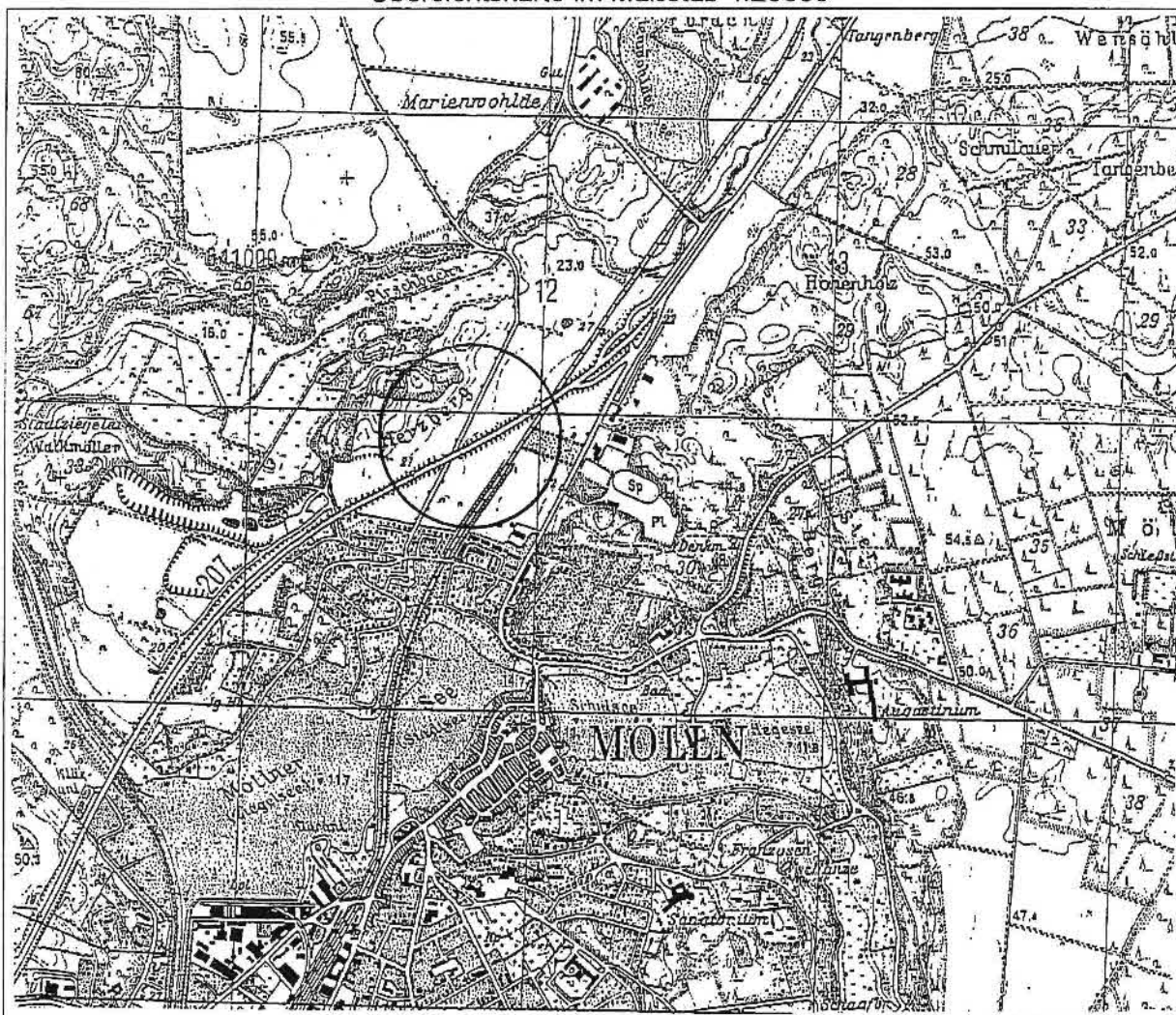
Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1

B E G R Ü N D U N G
zum
Bebauungsplanes Nr. 80
der
Stadt Mölln

Kreis Herzogtum Lauenburg

**Für das Gebiet östlich Lankauer Weg/Bundesstraße 207, westlich der
Bahntrasse**

Übersichtskarte im Maßstab 1:25000



Mölln, im März 2000

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2

1. RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000 gem. §§ 2, 8, 9 und 10 in Verbindung mit § 30 BauGB entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Mölln.

2. GRÜNDE DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Entlastung der verdichteten Bereiche im Ordnungsraum um Hamburg sollen eigenständige regionale Zentren gestärkt und weiterentwickelt werden. Dafür sollen in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Die Stadt Mölln wird in dem Landesraumordnungsprogramm Schleswig-Holstein als Mittelzentrum ausgewiesen.

Mölln gehört zum Planungsraum I – Schleswig-Holstein – Süd.

Für diesen Bereich gilt der Regionalplan für den Planungsraum I, auf den verwiesen wird.

Ziel ist es für die Stadt Mölln, daß der weitere Ausbau und Stärkung der Funktion als Mittelzentrum als wichtige Voraussetzung zur Erhaltung und vor allem zur Entwicklung attraktiver Wohn-, Arbeits- und Versorgungsbedingungen angestrebt werden.

Die Stadt Mölln beabsichtigt, vor dem Hintergrund von knappen Bauflächen (es gibt in Mölln nur wenige innerstädtische Entwicklungsflächen) für das Gebiet östlich Lankauer Weg/Bundesstraße 207, westlich der Bahntrasse den Bebauungsplan Nr. 80 aufzustellen.

Der Bebauungsplan Nr. 80 ist einer der Bebauungspläne, der zu einem Abschnitt eines größeren Siedlungsgebietes im Norden der Stadt Mölln gehört.

Die Stadt Mölln beabsichtigt die Probleme und Konflikte hinsichtlich des o.g. dringenden Wohnbedarfs auf Sicht zu beheben und zu lösen und gleichzeitig erkennbare Entwicklungspotentiale der Stadt zu stützen und zu stärken.

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem eine offene und abweichende Bauweise sowie Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt sind (siehe § 22 der BauNVO).

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 bzw. 0,4 und die Geschosßflächenzahl 0,4* bis 0,8*.

Bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

*) geändert infolge des ergänzenden Verfahrens gem. § 215 a BauGB

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3

3. ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über eine noch herzustellende Straße, vom Lankauer Weg aus, gesichert.

Die Erschließungsstraßen sind entsprechend den Richtlinien EAE 85/95 herzustellen und dem öffentlichen Verkehr zu widmen.

Der Straßenbau wird so durchgeführt, daß eine Mischfläche gem. § 42 Abs. 4a StVO entsteht.

Die Kennzeichnung des verkehrsberuhigten Bereiches erfolgt mit dem Verkehrszeichen 325/325 der StVO.

Damit das Zeichen aufgestellt werden kann, ist die Zustimmung der Straßenverkehrsordnungsabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg einzuholen.

Die Erschließung wird mit der Verkehrsaufsicht und mit der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen abgestimmt.

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

Als Verbindung zwischen den Baugebieten der Flächen westlich Ratzeburger Straße /östlich der Bahnlinie Mölln-Ratzeburg und der Fläche östlich der B 207/westlich der Bahntrasse ist eine Fußgängerbrücke über die genannte Bahnlinie geplant.

Die lichte Höhe beträgt 6,15 m, dabei ist der Berührungsschutz für ggf. vorhandene Elektrifizierung zu beachten. Der lichte Abstand des Widerlagers/ der Stützen von der Gleisachse beträgt 3,80 m.

Im Zuge der Erschließung ist mit der DB AG – Betriebsstandort Kiel ein Kreuzungsvertrag abzuschließen.

Direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der Bundesstraße 207 dürfen nicht angelegt werden.

Für die Errichtung der parallel zur Bundesstraße 207 auf Straßengebiet verlaufenden Lärmschutzwand ist mit dem Straßenbauamt Lübeck unter Vorlage entsprechender Detailplanunterlagen mit Konstruktionsangaben sowie geprüfter Standsicherheitsnachweise der Lärmschutzanlage ein Baulastvertrag abzuschließen.

Die geplante Lärmschutzwand übergeht nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der Bundesstraße 207, sondern verbleibt in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Stadt Mölln und der Straßenbaulastträger der

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4

Bundesstraße 207 ist von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten, die durch die Errichtung oder durch das spätere Vorhandensein der Lärmschutzanlage entstehen oder damit in Zusammenhang stehen.

4. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über vorhandene und geplante Schmutzwasserleitungen dem Klärwerk Mölln zugeführt werden.

Dazu sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisansträge zu stellen. Für die geplante Regen- und Schmutzwasserleitung, die das Bahngelände kreuzt, sind zu gegebener Zeit Kreuzungsunterlagen gem. DS 180 vorzulegen.

5. VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die Stadtwerke Mölln GmbH.

6. LÖSCHWASSER

Für das Wohngebiet ist eine Löschwassermenge von 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten. Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage möglich.

7. REGENWASSER

Das Wasser von Dächern kann nicht aufgrund der Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücken versickert werden. Die vorgefundenen Bodenformationen lassen dies nicht zu.

Das Regenwasser der Dächer, Wege und öffentlichen Flächen dieses Bebauungsplanes wird der Regenwasserleitung, die im „Lankauer Weg“ vorhanden ist, zugeführt. Entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisansträge sind zu stellen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5

Für die Einleitung des nicht zur Versickerung zu bringenden Regenwassers ist die Leistungsfähigkeit der Leitung am Lankauer Weg, des Gewässers 22.2 oder des Pirschbaches nachzuweisen.

Die dazu notwendigen Abwasserunterlagen sind zu erarbeiten und zur Abstimmung vorzulegen.

Für die entwässerungstechnische Erschließung der Regenwasserentsorgung von Flächen, wo nicht versickert wird, sind ab einer versiegelten Fläche größer als 3 ha Genehmigungen nach § 35 LWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Für die ggf. geplante Einleitung des Regenwassers aus dem Planbereich über die vorhandene Regenwasserkanalisation ist für die betreffende Einleitstelle ein Antrag auf Änderung der Erlaubnis unter Berücksichtigung der zuständigen Einleitmengen nach § 7 WHG zu beantragen.

In diesem Fall sind aussagefähige Antragsunterlagen mit Angaben zu Einleitmengen und Nachweisen zur Leistungsfähigkeit des Gewässers bei der Umweltabteilung des Kreises Herzogtum Lauenburg, Produkt 674, zu stellen.

8. ABFALLENTSORGUNG

Die Aufgabe der Abfallentsorgung führt die Abfallwirtschaftsgesellschaft Lauenburg m.b.H. (AWL) 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).

Die im südlichen Bereich nach Osten zur geplanten Fußgängerbrücke verlaufende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die geplanten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen von Müllsammelfahrzeugen nicht befahren werden.

Am Tag der Abfall-/ Wertstoffentsorgung sind die dafür zulässigen Transportgefäße oder Transportgebinde zu den Standorten für die Abfallentsorgung bzw. zu der Erschließungsstraße zu bringen, die Fahrbahnen sind an diesem Tag von parkenden Fahrzeugen freizuhalten.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6

9. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Zugangsnetze 65, Hermann-Bössow-Str. 6 – 8 in 23843 Bad Oldesloe, Telefon (04531) 17 65 12, so früh wie möglich mitzuteilen. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage bei den Stadtwerken Mölln GmbH zu erfragen.

10. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Auf dem Plangelände werden im Zuge der Bauleitplanung von dem Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Pingel, Hamburg, Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen durchgeführt.

Das als Anlage I dieser Begründung beigefügte Gutachten beschreibt die Untergrundsituation im Bereich des geplanten Erschließungsgebietes zwischen der Ratzeburger Straße und dem Lankauer Weg am Nordrand der Stadt Mölln.

Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse, die im gesamten Erschließungsgebiet zunächst stichprobenartig in den zukünftigen Verkehrsflächen abgeteuft wurden, stehen unter der humosen Geländedeckschicht in der Fläche des B-Plangebietes Nr. 80 zunächst Geschiebeböden und Beckenschluffe/Beckentone an, die von gewachsenen Schmelzwassersanden unterlagert werden.

Die aufgeschobenen bindigen Böden zeigen in den oberflächennahen Zonen bereichsweise hohe Stauwasserstände.

Grundwasser wird in den oberflächennahen Schmelzwassersanden bzw. in den sandigen Zonen unter den Geschiebeböden und Beckensedimenten in Tiefen von etwa 1,8 m bis 4,5 m unter jeweiligem Geländeniveau eingemessen. Es sollte davon ausgegangen werden, daß der oberste Grundwasserstand etwa auf Absoluthöhen zwischen + 19,5 m NN und + 20,0 m NN liegt, mit jahreszeitlich bedingten Schwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter ist zu rechnen. Neben dem obersten Grundwasserstockwerk sind in bzw. über den oberflächennahen bindigen Geschiebeböden und den Beckenschluffen in unterschiedlichen Tiefen Stau- und Sickerwässer festgestellt worden. Die Stau- und Sickerwässer werden durch Niederschlagswasser gespeist, so daß sich hieraus weitere jahreszeitliche Abhängigkeiten ergeben können. Es wird darauf hingewiesen, daß die natürliche

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7

Versickerungsfähigkeit der gewachsenen Böden im westlichen Teilgebiet als sehr eingeschränkt zu bewerten ist, von Versickerungsanlagen zur Abführung von Regenwasser wird hier insbesondere bei kleinen Grundstückspartzen abgeraten.

Zur Durchführung erdstatischer Berechnungen sowie zur Ausschreibung der notwendigen Erschließungsarbeiten werden in diesem Gutachten in Abschnitt 3 die erforderlichen Bodenkennwerte bzw. in Abschnitt 4 die Vorgaben zur Planung und Ausschreibung der Erdarbeiten angegeben.

Leitungsverlegungen können in offenen Baugruben oder verbauten Gräben mit Wasserhaltung und Bodenaustausch erfolgen, für den Straßenbau ist ein Bodenaustausch bis ca. 1,0 m unter Gelände erforderlich

Bei der Gründung geplanter Baukörper in Beckenschluff- und Beckentonen sind besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich.

11. SCHALLSCHUTZ

Aus dem Schallschutzgutachten (Anlage II) entnommen:

Verfasser:

Ingenieurbüro für Anlagenplanung und Schallschutz GbR

Dipl.-Ing. Udo Ziegler/Dipl.-Ing. Volker Ziegler

Wasserkrüger Weg 127b

23879 Mölln

Das vorliegende Gutachten ermittelt die Verkehrslärmeinwirkungen der B 207, der B 207, der Ratzeburger Straße und der Eisenbahnlinie Lüneburg-Lübeck in den geplanten Baugebieten Mölln-Nord mit den Bebauungsplänen Nr. 77 – 80 und arbeitet Schallschutzmaßnahmen aus.

Die Ermittlungen der Lärmimmissionen erfolgen rechnerisch nach den RLS-90 (Straßenverkehr) und der Schall 03 (Schienenverkehr).

Auf der Grundlage des Gutachtens werden folgende aktiven Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 festgesetzt:

- Errichtung einer Schallschutzwand entlang der B 207 mit einer Höhe von 4 m über Straßengradiente. Südwestlich des Lankauer Weges ist eine 4,5 m hohe Schallschutzwand entlang der B 207 erforderlich, die im B – Plan Nr. 76 festgesetzt wird.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8

- Errichtung eines Schallschutzwalles mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände entlang der Bahnlinie.

Die Schallschutzmaßnahmen führen zu folgenden Berechnungsergebnissen und Bewertungen hinsichtlich der Anforderungen der DIN 18005 Beiblatt 1:

Im Erdgeschoß und somit auch in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Gärten) wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags im gesamten Plangebiet und in den Obergeschossen bereichsweise eingehalten. Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts wird ebenfalls bereichsweise im Erdgeschoß und in den Obergeschossen eingehalten.

In den Randbereichen entlang der B 207 treten geschoßabhängige Überschreitungen bis 5 dB(A) auf. Einer weiteren Erhöhung der Lärmschutzwände entlang der B 207 steht nur ein geringer Nutzen gegenüber. Eine Wanderhöhung von 1 m bewirkt nur noch eine Verbesserung um 1 – 2 dB(A) und steht somit nicht im Verhältnis zum Aufwand.

In den Randbereichen entlang der Bahnlinie ergeben sich gegenüber den in dem Gutachten ausgewiesenen Beurteilungspegel um 5 dB(A) niedrigere Werte, da der von der Deutschen Bahn AG angekündigte (und den Berechnungen zugrunde gelegte) Ersatz der Triebwagen durch geräuschintensivere lokbespannte Züge nun doch nicht vollzogen wird. Hier treten somit nur noch in den 2. Ober-/Dachgeschossen Überschreitungen von maximal 5 dB(A) auf.

Der Aufwand für weitergehende aktive Schallschutzmaßnahmen zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte auch in den oberen Geschossen steht nicht im Verhältnis zum Nutzen. Die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte bis 5 dB(A) sind vertretbar.

Zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte und Schutz der Personen bei Aufenthalt innerhalb der Gebäude ist eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile planungsrechtlich festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt fest, daß in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen nach § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen sind.

Für die Bebauungsbereiche gekennzeichnet mit „A und Q“ ist bei der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise der Ausbau des Dachgeschosses nicht zulässig.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9

Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenbauteile von Aufenthaltsräumen In den Ober-/Dachgeschossen von Wohnungen
- LPB III	erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen berechnete resultierende Schalldämm-Maß.
Die weiteren Ausführungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind zu beachten.

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist auf der Grundlage der mit Erlaß vom 15.11.1990 in Schleswig-Holstein als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In dem festgesetzten sind Lärmpegelbereich III sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ berücksichtigt werden müssen.

Hinweis:

Eine Benutzung der Wohngebäude im Bebauungsplan ist erst nach Errichtung der Lärmschutzwand bzw. -walles möglich, da ansonsten die Erschließung nicht gesichert ist und Baugenehmigungen nicht erteilt werden können.

12. GRÜNORDNUNGSPLAN

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß § 6 (1) Landesnaturschutzgesetz ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 80 wird aufgestellt vom Büro:
Dipl.Ing.für Landespflege
Ruth Schweizer
Schuhwiese 4
23858 Heidekamp

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10

Aus dem Grünordnungsplan übernommen:

Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen

1) Erhaltungsmaßnahmen

Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind die erhaltenswerten Einzelbäume soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen durch Festsetzung zu erhalten und zu sichern (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB).
Gleichermaßen wird das Straßenbegleitgrün als zu erhalten festgesetzt. Zulässig sind dort Pflegemaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienen. Bei Abgang gelten die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln. Diese Bäume sind bei evtl. Baumaßnahmen im Wurzel- und Kronenraum durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Überwachung der Baumschutzmaßnahmen ist durch die Beteiligung von fachlich geschulten Personen sicherzustellen.

2) Minimierungsmaßnahmen

Die vorgesehenen Stellflächen für parkende Fahrzeuge sind mit einem offenporigen Belag zu versehen, damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt (Minimalfunktion für den Wasserhaushalt).

Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle zwischenzulagern zur Wiederverwertung auf den Grundstücken.

Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine) (Schutz des Oberbodens geregelt gem. § 202 BauGB).

Bei den vorbereitenden Arbeiten zu den Anpflanzungen sind die Bodenklassen vor Ort zu beachten.

3) Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

In der Nordostecke wird eine Fläche als Spielplatz festgesetzt.

Die Rasenflächen auf dem Kinderspielplatz sind als einfache Rasenflächen mit einer geeigneten herkömmlichen Saatgutmischung anzulegen.

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind wie unten zu gestalten. Auf die Pflanzung von Giftpflanzen ist hierbei zu verzichten (*Lonicera xylosteum*).

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11

4) Baumpflanzungen im/am Straßenraum und bei den Stellplätzen

Innerhalb des Gebietes sind im Straßenraum an den Erschließungsstraßen, den Grundstücken zugeordnet, Bäume zu pflanzen, die einer Durchgrünung des Straßenraumes dienen.

Ebenso ist im Bereich der Stellplätze die Pflanzung von Großbäumen vorzusehen, um eine gewisse Durchgrünung der versiegelten Flächen zu erreichen.

Geeignete Arten sind:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Baumhasel (*Corylus colurna*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*, insbesondere *S. aria*, *S. intermedia*)
- Obstbäume
- Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

-Silberpappel (*Populus alba*).

Als Pflanzgut sind Hochstämme 3xv.m.B., 20 - 25 vorzusehen.

Die Baumstandorte – mind. 6 m² Fläche im Straßenraum – sind als offene Baumscheiben, ohne Versiegelung herzustellen und mit Rasen anzusäen oder mit geeigneten Wildrosenarten zu unterpflanzen (jedoch nicht *Rosa rugosa*).

Geeignet ist z.B. die Ackerrose (*Rosa repens alba*).

5) Ansaatflächen

Die Flächen für Ansaat von Rasen sind mit einer herkömmlichen Saatgutmischung für Extensivrasen anzusäen und extensiv zu pflegen.

Die Grünflächen im Straßenraum sind gegen Parkverkehr zu sichern.

6) Lärmschutzwall und weitere Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Der zu den Bahngleisen hin anzulegende Lärmschutzwall ist mit Böschungsneigungen von max. 1:1,5 angelegt.

Er soll mit folgenden standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden:

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 12

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Buschrose (<i>Rosa dumetorum</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monnogyne</i>)	Filzrose (<i>Rosa tomentosa</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus pyraeaster</i>)	Salweide (<i>Salix caprea</i>)
Gew.Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Flieder (<i>Syringa vulgaris</i>)
Wildapfel (<i>Malus silvestris</i>)	

Pflanzgut: Als Pflanzgut sind leichte Sträucher, mind. 3-triebzig, 2xv 60-100 /leichte Heister 2xv, 125-150 zu verwenden, Pflanzabstand ist 1m x 1m. Die Flächen sind mit Strohmulch abzudecken.

Pflege: nur bei Bedarf.

Die Bepflanzung des Walls soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Geländes bewirken, der Wall besitzt vor allem Lärmschutzfunktion.

Sonstige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Gebiet auf öffentliche Flächen sind in der gleichen Art vorzunehmen.

7) Empfehlungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücken

Auf den privaten Grundstücken sollten Anpflanzungen mit geeigneten heimischen Gehölzen erfolgen:

Auswahl entsprechend der oben genannten geplanten Anpflanzungen mit Bäumen und Sträucher, ergänzt durch weitere Wild- und Strauchrosenarten, bodendeckende Rosenarten (jedoch nicht *Rosa rugosa*), Ahornarten (*Acer spec.*), Felsenbirne (*Amelanchier canadensis*), Birke (*Betula pendula*), Hartriegelarten (*Cornus spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirschen (*Lonicera spec.*), Kirschenarten (*Prunus spec.*), Weidenarten (*Salix spec.*), Vogelbeerarten (*Sorbus spec.*), Fliederarten (*Syringa vulgaris*), Schneeballarten (*Viburnum spec.*), daneben vor allem Obstbäume.

8) Einfriedungen und Stellplätze

Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind zum öffentlichen Raum hin nur mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen (Arten wie unter 6) vorzunehmen.

Geeignete Arten für die Hecken sind vor allem (Pflanzung von 3 Stück/ldm):

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 13

- Zierquitte (*Chaenomeles spec.*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Unzulässig sind immergrüne Nadelgehölze und Koniferen.
Die Gemeinschaftsstellplätze sind zum öffentlichen Raum hin mit lebenden Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

9) Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen Bahndamm und Lärmschutzwall ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.
Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen (Sukzessionsfläche).

10) Ausgleichsflächen

Für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des B-Plangebietes keine Flächen zur Verfügung. Es sind deshalb Flächen außerhalb des B-Plangebietes in Benachbarung zum Pirschbach als Ausgleichsflächen vorgesehen.

Es handelt sich um Teilbereiche des Flurstücks 109/1, Flur 32 der Gemarkung Mölln sowie die Flurstücke 63/1, 60, 207/57, 211/59, 249/0.59, 248/0.60, 285/126, 286/126, 246/0.62, 288/126, 245/0.64, 244/0.65, 243/0.66 und 126/1. Die Flächen liegen südlich des Pirschbaches mit Ausnahme des Flurstücks 109/1 innerhalb der Pirschbachniederung im Norden des Stadtgebietes und werden heute als Wiesenstandorte mehr oder minder intensiv genutzt. Das Flurstück 109/1 grenzt oberhalb der Niederung unmittelbar an das Pirschbachtal an und wird als Wechselgrünland intensiv genutzt.

Die Flächen befinden sich bereits im Besitz des Planungsträgers und werden hierfür zur Verfügung gestellt.
Sie werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Bestandsplan des Landschaftsplan-Entwurfs sind die Flächen in der Niederung als Naßgrünland kartiert mit der Entwicklungsmaßnahme der Extensivierung der Nutzung und Schließung der Gräben.
Die Flächen werden als Wiese extensiv gemäht. Vorkommende Arten sind neben den dominanten Wirtschaftsgräsern Seggenarten (*Carex spec.*), die

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 14

Kohldiestel (*Cirsium oleraceum*), Wiesen-Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), Kriechender Hahnenfuß (*R. repens*), Weiches Honiggras (*Holcus lanatus*), Rorglanzgras (*Phalaris arundinacea*), Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*), Fadenbinse (*Juncus filiformis*), Flatterbinse (*J. effusus*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Wald-Simse (*Scirpus sylvaticus*), Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Kriechender Günsel (*Ajuga reptans*), Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*), Knick-Fuchsschwanz (*Alopecurus Geniculatus*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), teilweise Schilf (*Phragmites australis*), Gr. Schwaden (*Glyceria maxima*) u.a.
Die Flächen grenzen unmittelbar an den Pirschbach an. Dort stehen in der Uferböschung teilweise Erlen (*Alnus glutinosa*).

Diese Wiesenflächen sind überwiegend den binsen- und seggenreichen Naßgrünländern zuzuordnen. Sie sind bereits als geschützte Biotope nach § 15a LNatSchG eingestuft.

Generelles Entwicklungsziel für diese Flächen ist die Extensivierung und Wiedervernässung (Ausgleich für die Eingriffe in den Wasserhaushalt). Bis zur Ausweisung des Naturschutzgebietes sind Art und Intensität der Nutzung/Pflege mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Abstimmung mit dem LANU).

Eine Sicherung und Entwicklung der Flächen wie vorgeschlagen entspricht der Zielsetzung des Landschaftsplan-Entwurfes sowie den Vorstellungen des LANU zum Pirschbachtal.

Im Landschaftsrahmenplan von 1998 ist das gesamte Pirschbachtal als geplantes Naturschutzgebiet ausgewiesen:

„Pirschbachtal (Stadt Mölln, Gemeinde Lankau)

Der landschaftlich besonders ausgeprägte Talraum, der von einem naturnahen Bachlauf durchflossen wird, weist ein extensiv genutztes Feuchtgrünland auf.

Schutzgrund: Erhalt eines landschaftsprägenden Talraumes als Lebensraum gefährdeter Pflanzen- und Tierarten.“

Die Wechselgrünlandfläche soll aus der intensiven Nutzung genommen und gänzlich der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen werden.

Es ist hier aufgrund der Bestandssituation für die geschützten Biotope nach § 15a LNatSchG in der Niederung nicht von einem üblichen Ausgleichsansatz im Verhältnis von 1:1 gegenüber Ackerflächen auszugehen sondern der vorhandene Biotopwert ist zu berücksichtigen.

Durch die geplante Sanierung der Bodenwasserstände und Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung zur Überführung in eine rein dem Naturschutz dienende Form mit Sicherung der erforderlichen Pflege soll eine – wenn auch geringfügige ökologische Aufwertung der Flächen und Verbesserung des charakteristischen Zustandes erreicht werden, die hier

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 15

ausschließlich für die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu Buche schlagen (es ergibt sich dabei ein Eingriffs-Ausgleichsverhältnis von rund 1 : 6).

Es werden ca. 15.900 m² im Bereich der Niederung und rund 14.500 m² Fläche im Bereich des Ackers zur Verfügung gestellt. Insgesamt werden für die Eingriffe 30.400 m² Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Um die planmäßige Durchführung dieser Maßnahmen sicherzustellen und späteren Nutzungsänderungen vorzubeugen, ist eine Eintragung wie folgt für die Flächen im Grundbuch vorzunehmen:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stiftung Hzgt. Lauenburg folgenden Inhalts:

Das Grundstück darf nur für Zwecke des Naturschutzes gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 80 der Stadt Mölln vom 25.1.2000 verwendet werden.

Alle Maßnahmen, die dieser Zielsetzung zuwiderlaufen sind untersagt.

10)Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

Die durch den B-Plan Nr. 80 der Stadt Mölln betroffene Gesamtfläche ist ca. 4,7 ha groß, wobei ein kleiner Teil der Flächen unverändert erhalten bleibt.

Insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Orts-/Landschaftsbild sind über Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen auszugleichen.

Die Maßnahmen innerhalb des Baugebietes dienen zum anderen auch der Durchgrünung des gesamten Gebietes und Erhaltung der wenigen vorhandenen Großbäume.

Die erforderliche Ausgleichsgröße wird über die vorgesehenen Ausgleichsflächen erreicht, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist somit ausgeglichen.

11)Zeitrahmen

Die Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung von der Stadt oder dem Baulastenträger mit durchzuführen, damit ihre ordnungsgemäße Durchführung sichergestellt werden kann.

Sie sind spätestens in der nächsten, auf das Ende der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode abzuschließen.

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 16

13. LANDSCHAFTSPLAN

Der z. Z. noch gültige Landschaftsplan der Stadt Mölln ist im Jahr 1979 genehmigt worden. Er entspricht in vielerlei Hinsicht nicht mehr den heutigen Vorschriften und Anforderungen.

Der Vorentwurf für einen neuen Landschaftsplan der Stadt Mölln liegt bereits vor. Innerhalb dieses Vorentwurfs wird die gesamte Baufläche Mölln-Nord als Siedlungserweiterungsfläche ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die einzige Fläche, die die wenigsten Konfliktpunkte mit den zu schützenden Landschaftsteilen der Stadt Mölln aufweist.

Im Rahmen des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 77 wird durch den begleitenden Grünordnungsplan die Frage der übergeordneten Landschaftsplanung berücksichtigt. Die landesweite Biotopkartierung hat in diesem Bereich keine schützenswerten Biotope erfaßt.

14. MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Soweit die vorhandenen Grenzen eine Bebauung nicht zulassen, wird eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregulierung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 85 ff. BauGB statt. Die genannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplante Maßnahme nicht im Wege freier Vereinbarung durchgeführt werden kann.

15. KOSTEN

Für die im vorliegenden Bebauungsplan städtebaulichen Maßnahmen werden Erschließungskosten und Kosten für die Ver- und Entsorgung entstehen.

Die Kosten betragen:

Baustelleneinrichtung	70.000,00 DM
Baufeld räumen	10.000,00 DM
Straßenbau	1.800.000,00 DM
Schmutzwasserleitung	280.000,00 DM
Anschlußleitungen Schmutzwasser	40.000,00 DM
Regenwasserleitung	250.000,00 DM
Anschlußleitungen Regenwasser	60.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	70.000,00 DM
Bepflanzung, Spielplatz	190.000,00 DM

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 17

Unvorhergesehenes und zur Rundung	160.000,00 DM
Netto	2.930.000,00 DM
zzgl. 16% MwSt.	468.800,00 DM

Gesamt Brutto 3.398.800,00 DM
=====

Baukosten der Erschließung ohne Herstellung der Wasser- und Erdgasleitung

- Nicht enthalten sind die Kosten für
- *Grunderwerb
 - *Vermessung und Vermarkung
 - *Baugrunduntersuchung, *Ing. Gebühren.

16. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bebauung des Plangeltungsbereiches soll in einem Abschnitt durchgeführt werden.



Aufgestellt
Mölln, im März 2000

.....
-Bürgermeister-

- Anlage I: Baugrundgutachten
- Anlage II: Schallschutzgutachten
- Anlage III: Standsicherheitsnachweis

100 a

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 80
der
Stadt Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 18

Gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung vom 21.06.2001
(Abschluss des ergänzenden Verfahrens gem. § 215 a BauGB)

Mölln, 02.07.2001




.....
Bürgermeister