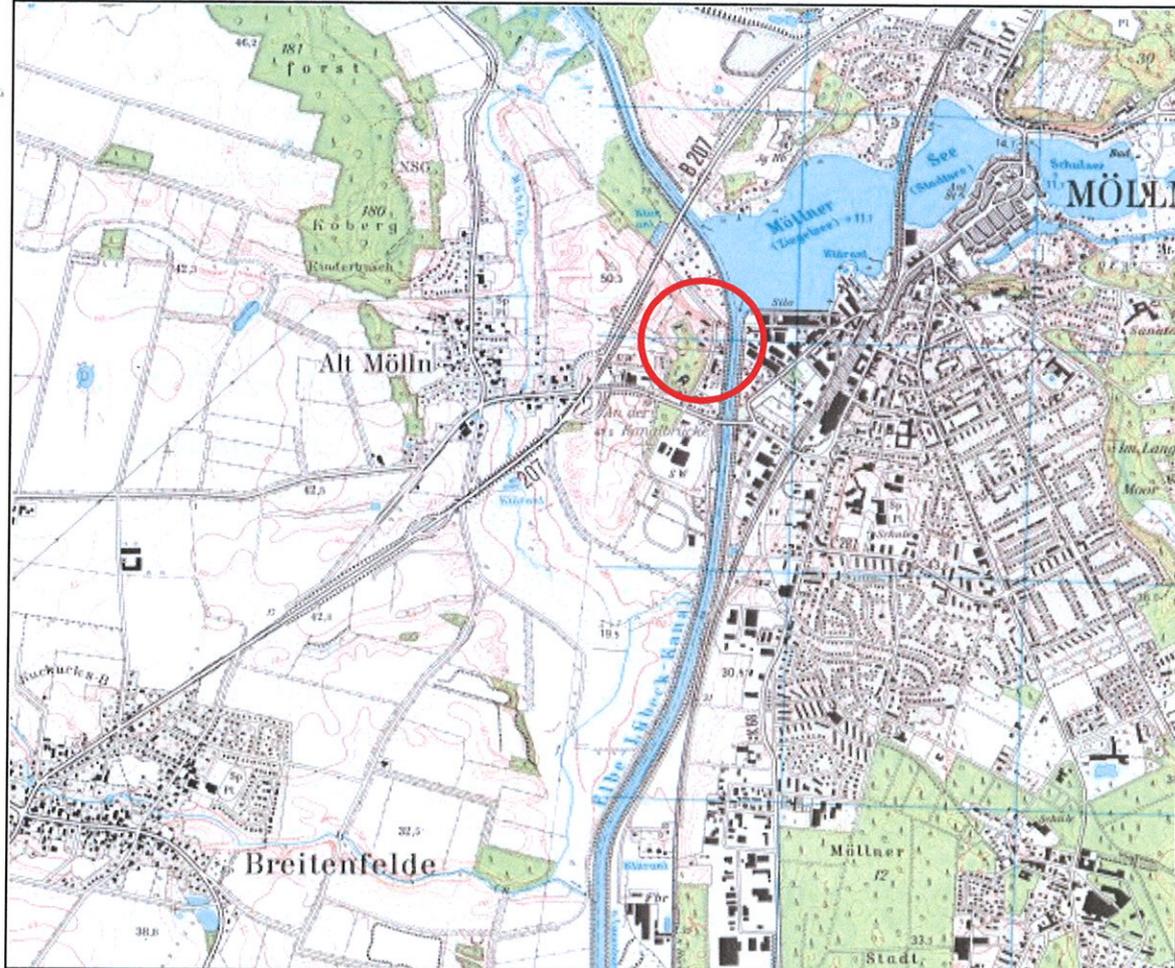




**BEGRÜNDUNG**  
zur  
**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 2/I**  
der  
**GEMEINDE ALT-MÖLLN**  
Kreis Herzogtum Lauenburg

**Für das Gebiet östlich des Bebauungsplanes Nr. 4 und westlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich der Straße „Zu den Ziegelwiesen“**

Übersichtskarte 1 : 25.000



**AUSLEGUNGSEXEMPLAR**  
Erneute Auslegung vom

## **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. Ver- und Entsorgung**
  - 5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung
  - 5.2 Trink- und Brauchwasserversorgung
  - 5.3 Brandschutz
  - 5.4 Stromversorgung
  - 5.5 Telekommunikation
  - 5.6 Abfallentsorgung
- 6. Verkehr und Erschließung**
- 7. Artenschutzrechtliche Prüfung**
- 8. Gewerbe- und Verkehrslärmuntersuchung**
- 9. Denkmalschutz**

## **1. EINLEITUNG**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alt-Mölln hat am 09.05.2011 beschlossen, für das Gebiet östlich des Bebauungsplanes Nr. 4 und westlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich der Straße „Zu den Ziegelwiesen“, die 2. 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 Flächen kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, wie hier der Fall ist, gilt

- Verzicht auf die frühzeitige Bürger- und Behördenanhörung
- 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 erfährt eine Zuweisung der Funktion Wohnen als Hauptfunktion sowie Gewerbe und Dienstleistung als Nebenfunktion.

Der ländliche Nahbereich von Mölln soll jedoch auch lt. Regionalplan in seiner ländlich geprägten Struktur erhalten werden.

Große Bereiche der südlichen Gemeindefläche sind als Rohstoffsicherungsgebiet ausgewiesen. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Das Planungsgebiet befindet sich direkt östlich des Bebauungsplanes Nr. 4 und westlich des Elbe-Lübeck-Kanals, östlich der Straße „Zu den Ziegelwiesen“.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches ist im Bebauungsplan Nr. 2 als auch im verbindlichen Flächennutzungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die überplante Fläche diente ehemals der Schleswag AG als Lagerplatz 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 der Lagerplatz 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 des Lagerplatzes zum Anlass, in diesem Bereich den Bebauungsplan zu ändern.

Ziel der Gemeinde ist es, in diesem Bereich den Anteil der Wohnbauten zu erhöhen.

In Anpassung an die westlich und nördlich vorhandene Bebauung wird dieser Bereich als Wohngebiet (WA – allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Diese Festsetzung fügt sich in das Städtebauliche Konzept der Gemeinde Alt-Mölln ein, nämlich in diesem Bereich nur Wohnnutzungen zu zulassen.

Unter Beachtung des Erholungsschutzstreifens zum Elbe-Lübeck-Kanal werden die Bauflächen für die vorgesehenen Wohnbauten im westlichen Teil der Grundstücke festgesetzt. Das ehemalige Umspannwerk ist, durch die Freihaltung eines Streifens am Kanal, durch das Instrument des Bestandschutzes gesichert (s.u.).

Die Ausweisung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 4 BauNVO, indem Einzelhäuser mit einer ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung errichtet werden können.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die veränderten Rahmenbedingungen durch die Grundstücksveräußerungen des Energieversorgers städtebaulich zu ordnen.

Aus landschafts- und naturschutzfachlichen Gründen wird ein 50 m breiter Erholungsschutzstreifen vom Ufer des Elbe-Lübeck-Kanals, an der Nordgrenze, festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen mit zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nach Ansicht der Gemeinde notwendig, um unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, als Folge einer wesentlichen Erhöhung einer Wohnungszahl, zu verhindern.

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen zwischen 25° und 45° zulässig. An Gebäudeteilen ist eine max. Dachneigung von 51° zulässig.

Die Dacheindeckungen sind in dunklen Farben zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Gebäudeaußenwand) der baulichen Anlagen ist mit 4,00 m festgesetzt, unterer Bezugspunkt ist die Gehwegoberkante am Grundstück.

Die maximale Gesamtgebäudehöhe ist mit 9,80 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Gehwegoberkante am Grundstück, oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe bei gedecktem Dach.

#### **4. RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), zuletzt geändert Art. 1 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft getreten am 30. Juli 2011 (Art. 3 G vom 22. Juli 2011)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990, letzte Änderung Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f)
- Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6)

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.

Es wird gem. § 13 Abs. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

Da das Planverfahren ein beschleunigtes Verfahren ist (Bebauungsplan der Innenentwicklung), wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB.

## **5. VER- UND ENTSORGUNG**

### **5.1 Abwasser- und Regenwasserbeseitigung**

Das Abwasser wird im Mischsystem gesammelt und dem Klärwerk Alt-Mölln, das am Elbe-Lübeck-Kanal liegt, zugeführt.

Dort wird es gereinigt. Das gereinigte Abwasser fließt direkt in den vorgenannten Kanal.

Das Oberflächenwasser von den Dachflächen soll – soweit dies aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist - auf dem Gelände selbst versickert werden.

Das Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem Versickerungsbecken gesammelt und überschüssiges Wasser wird dem Mischsystem zugeführt

Für diese sind entsprechende Genehmigungs- und Erlaubnisansträge zu stellen.

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

### **5.2 Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die VSG Netz GmbH.

### **5.3 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.

### **5.4 Stromversorgung**

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

### **5.5 Telekommunikation**

Vor Beginn erforderlicher Tiefbauarbeiten für die Erschließungsarbeiten sowie für die Verlegung der Ver- und Entsorgungsanlagen ist die genaue Kabellage der

Stromversorgungsleitungen bei der zuständigen Betriebsstelle der Schleswig-Holstein Netz AG zu erfragen.

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Telekom zu informieren. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, PTI 12, Fackenburg Allee 31 in 23554 Lübeck, so früh wie möglich mitzuteilen.

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH. Bei der Bauausführung sind die Anlagen zu schützen und zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertriebs und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

#### **5.6 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).

## **6. VERKEHR- UND ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung der Bebauungsplanfläche erfolgt über die bestehende Straße „Zu den Ziegelwiesen“.

## **7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG**

Zur Beurteilung der Fauna im Gebiet und artenschutzrechtlicher Betroffenheiten wurde vom Büro BBS Greuner-Pönicke eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

### **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

#### **Bauzeitenregelung für Eingriffe in Gehölzbestände**

Eingriffe in den Gehölzbestand sind zwischen 01. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen.

Regelung für mögliche Umbaumaßnahmen am Umspannwerk

Bei Umbaumaßnahmen ist vor Beginn nachzuweisen, dass die potenziellen Quartiere nicht betroffen sind oder es ist durch eine Fledermausuntersuchung nachzuweisen, dass keine Quartiernutzung am Gebäude stattfindet.

Können dadurch eine Nutzung und Betroffenheit der Quartiere nicht ausgeschlossen werden sind die Arbeiten an den potenziellen Quartieren (Dachkasten) außerhalb der Sommerquartierzeiten der Arten durchzuführen. Geeignet ist der Zeitraum von Anfang Dezember bis Ende Februar. Alternativ ist durch eine Fledermausuntersuchung nachzuweisen, dass das Quartier zum vorgesehenen Zeitpunkt nicht genutzt wird.

CEF-Maßnahmen

Bei Betroffenheiten der potenziellen Quartiere ist eine CEF-Maßnahme durchzuführen.

Dafür sind vor Beginn der Umbaumaßnahmen der je 2 Flachkästen und 2 Rundkästen an den verbleibenden Gebäudebereichen oder an Gebäuden oder an Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Wenn zuvor durch eine Fledermausuntersuchung nachgewiesen wird, dass die potenziell geeigneten Strukturen am Gebäude nicht als Fledermausquartiere genutzt werden, kann diese Maßnahme entfallen.

Zusammenfassung

Durch die geplante Ausweisung eines Wohngebiets an der Straße „Zu den Ziegelwiesen“ sind Betroffenheiten von Vogel- und Fledermausarten möglich. An Vogelarten sind Brutvögel der Gehölze zu erwarten, die durch Gehölzverlust betroffen sein können. Da es sich um verbreitete Arten handelt und in den Gärten auch zukünftig Gehölze zu erwarten sind ergeben sich, abgesehen von Eingriffszeiten zur Vermeidung von Tötungen, keine artenschutzrechtliche Erfordernisse.

Betroffenheiten sind derzeit nicht sicher vorhersagbar. Diese könnten bei Maßnahmen am Umspannwerk durch eine Beschädigung potenzieller Quartiere betroffen sein. Sollten Maßnahmen am Umspannwerk stattfinden, sind daher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen oder weitere Untersuchungen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vermieden werden.

## **8. GEWERBE- UND VERKEHRSLÄRMUNTERSUCHUNG**

Das Gutachten zur Untersuchung von Gewerbe- und Verkehrslärm wurde erstellt vom Ingenieurbüro für Schallschutz, ibs, in Mölln.

Gewerbelärm

Die auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I einwirkenden Gewerbelärmimmissionen, die von den östlich gelegenen Betrieben zwischen dem Elbe-Lübeck-Kanal, der Alt-Möllner Straße und dem Ziegelsee (Michelsen, ATR, Raiffeisen) sowie vom südlich angrenzenden Betriebsgelände der E.ON Hanse ausgehen, halten die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* bzw. Immissionsrichtwerte der *TA Lärm* von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht ein.

Es wird darauf hingewiesen, dass am Tag die Hauptlärmquellen die an der Alt-Mölln zugewandten Westseite der Säge- und Hobelhalle der Firma Michelsen angebrachten Absaugventilatoren sind. Deren Immissionspegel betragen 53 dB(A) nach den Schallausbreitungsberechnungen bzw. 52 dB(A) nach der ergänzend im Plangebiet durchgeführten Immissionsmessung mit Teil-Beurteilungspegeln nach Abzug der Einwirkzeitkorrektur und Hinzurechnung des Ruhezeitzuschlages von  $L_r = 51 - 52$  dB(A). Diese Schallquellen heben sich deutlich hörbar vom Gesamtgeräusch ab und können auch unterhalb des für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Immissionswertes die Wohnqualität schmälern. Wir empfehlen eine diesbezügliche Abstimmung mit der Firma Michelsen mit dem Ziel, die durch die Absaugventilatoren verursachten Geräusche z.B. durch schalldämmende Kapselungen zu verringern.

#### Verkehrslärm

Die für Verkehrslärmimmissionen geltenden Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden eingehalten. Festsetzungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I zum Verkehrslärmschutz sind nicht erforderlich. Nähere Angaben können den Abschnitten 4.3 und 4.4 des Lärmschutzgutachtens, ergänzende Ausführungen zur Kumulation mit den Gewerbelärmimmissionen dem Abschnitt 5 des Lärmschutzgutachtens, entnommen werden.

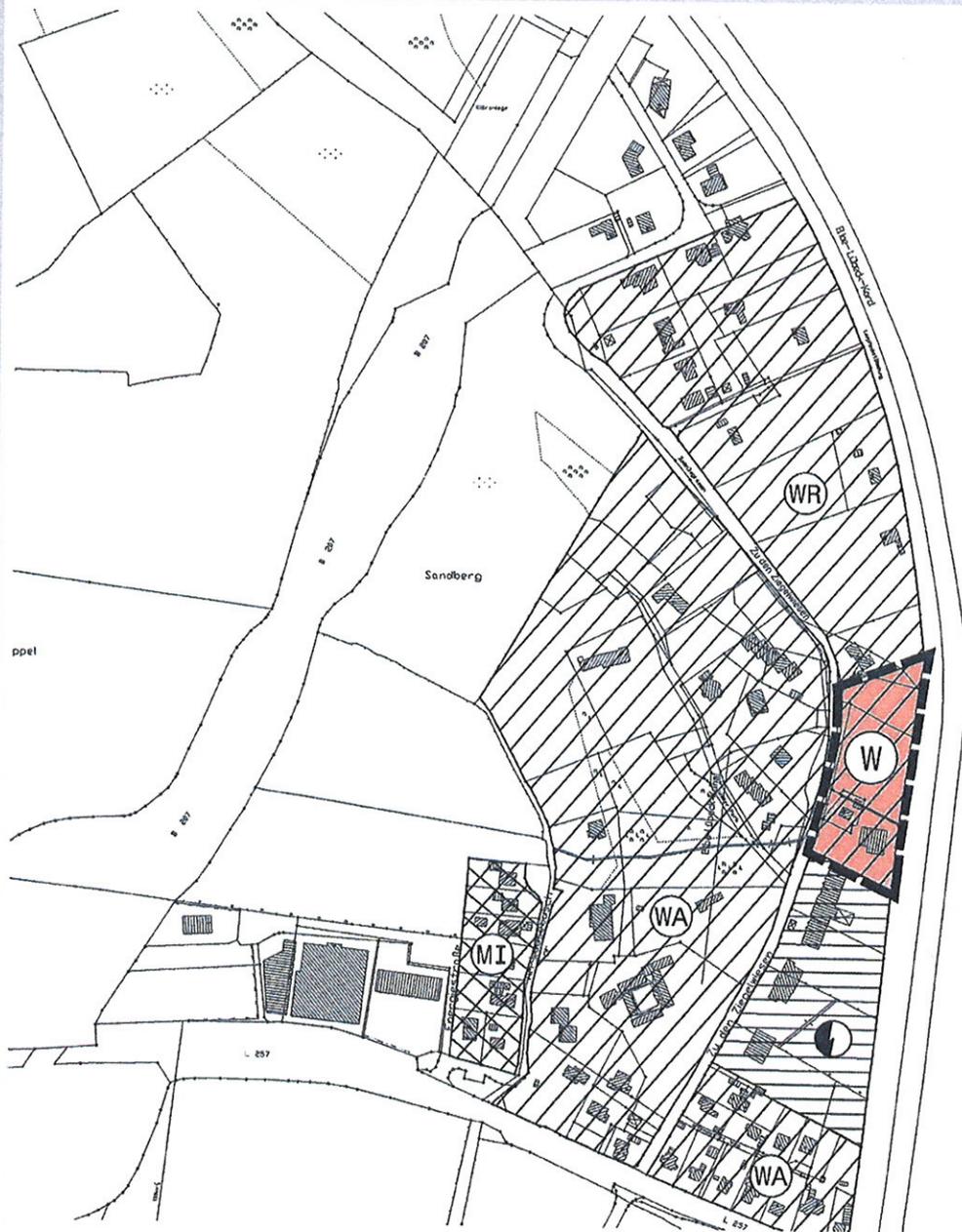
## **9. DENKMALSCHUTZ**

Bei dem nah am Kanal im südlichen Abschnitt des Änderungsgebietes befindlichen Gebäudes handelt es sich um eine 1913 errichtete Umspannstation mit Anbauten von 1935 und 1941. Die Umspannstation – damals auch Wandlerstation genannt – wurde von den in Lübeck ansässigen Lauenburgischen Landeskraftwerken im Rahmen der Elektrifizierung des Kreises erbaut. Das Bauwerk ist als einfaches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG eingestuft.

Zum einen wird das ehemalige Umspannwerk durch das Instrument des Bestandschutzes gesichert und zum anderen wird kein Baurecht geschaffen. Letzteres dient nicht nur zur Freihaltung eines Streifens am Kanal von planungsrechtlich gesichertem Baurecht, sondern verhindert gleichzeitig den Abbruch des Denkmals aus wirtschaftlichen Gründen, weil keine Neubautätigkeit ermöglicht wird.

Das ehemalige Umspannwerk wird umgebaut und einer Wohnnutzung zugeführt.

Alt-Mölln im April 2012



M 1 : 5000

## ZEICHENERKLÄRUNG

### Planzeichen



Umgrenzung der 2. Berichtigungsfläche



Wohnbaufläche

§5(2)1 BauGB/§1(1)1 BauNVO

**Gemeinde Alt-Mölln**  
**10. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**durch Berichtigung aufgrund**  
**der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/I**  
**gemäß § 13a (2) 2 BauGB**

Alt-Mölln, den

Siegel

- Bürgermeisterin -