

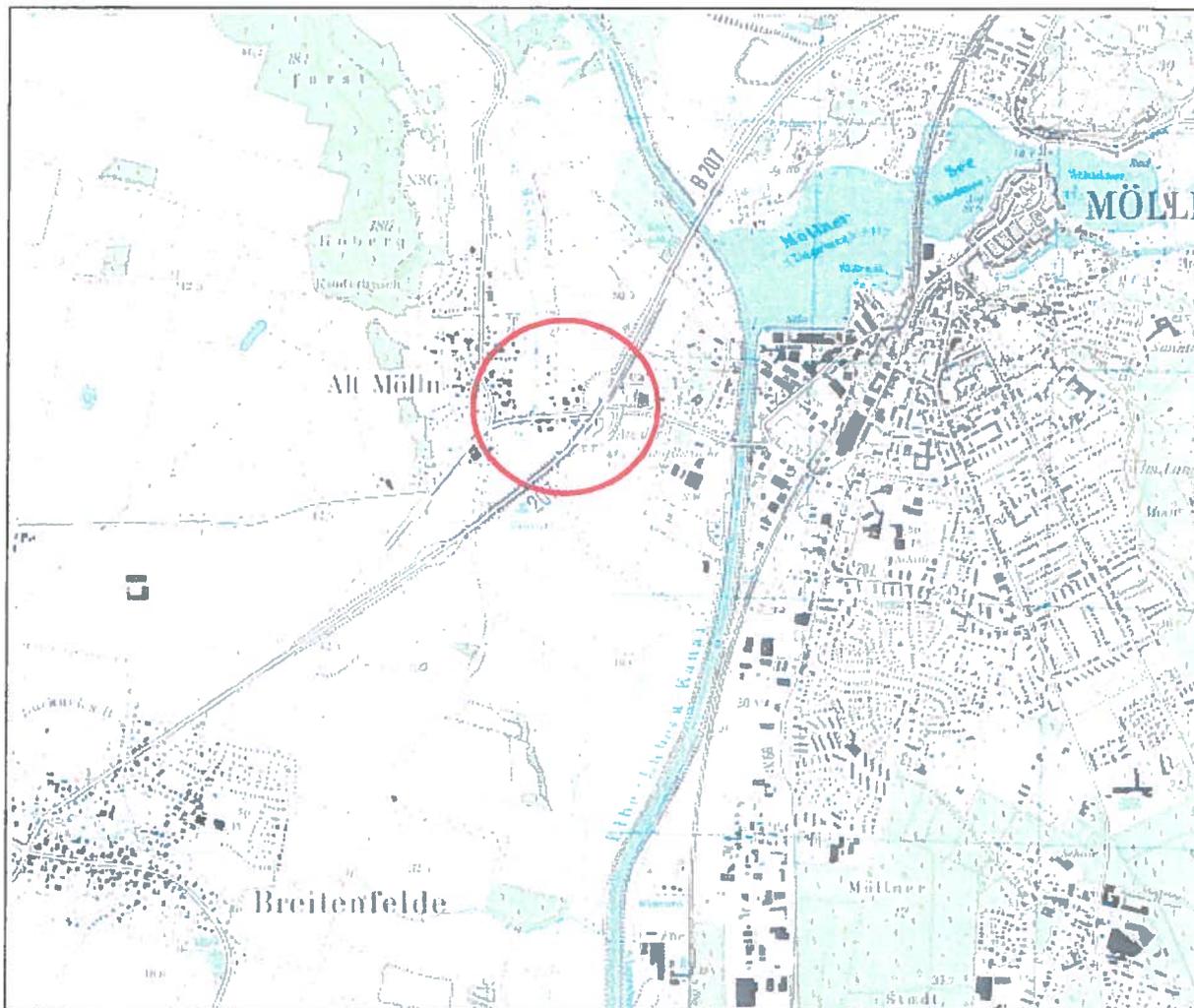
Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 1



BEGRÜNDUNG
zur
8. ÄNDERUNG
des
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
der
GEMEINDE ALT-MÖLLN
Kreis Herzogtum Lauenburg

Für das Gebiet nördlich der L 257, östlich des Kampweges, Flurstück 46/2, tlw. 46/3, 46/4 und 42/27 der Flur 2

Übersichtskarte 1 : 25.000



Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 2



1. DARSTELLUNGSSYSTEMATIK

Die Grundlagen für die Erstellung der Flächennutzungsplanänderung ist der § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Inhalte der Baunutzungsverordnung.

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:5.000 und der Begründung (§ 5 Abs. 5 BauGB).

Detailierungsgrad

In der Flächennutzungsplanänderung, dem vorbereitenden Bauleitplan, wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt.

Es werden in der Regel keine parzellenscharfe Grenzziehungen vorgenommen.

Die Aufgabe ist also eine Bereichs- und Entwicklungscharakterisierung.

2. PLANUNGSERFORDERNIS/PLANUNGSZIELE

Auf der Änderungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Durch betriebliche Umstrukturierung wird nicht mehr so viel Betriebsfläche benötigt.

Es ist vorgesehen, dass die Betriebsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen bleibt auf einer reduzierten Fläche. Diese Betriebsstelle bewirtschaftet in der Gemeinde Alt-Mölln, in Mölln und in der Gemeinde Breitenfelde ca. 88 ha landwirtschaftliche Fläche (in Alt-Mölln ca. 18 ha, in Breitenfelde ca. 30,5 ha und in Mölln ca. 39,5 ha).

In diesen Gebäuden soll neben der Remise, wie bisher auch, eine Verkaufsstelle auf Dauer erhalten werden, die die Produkte des Betriebes vermarktet. Dies sind z.B. Spargel und Erdbeeren.

Die Gemeinde Alt-Mölln hat als Planungsziel, unter anderem, den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Hierzu gehört, dass auf der ausgewiesenen Dorfgebietsfläche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der landwirtschaftliche Betrieb zukunftsweisend ausgerichtet werden kann.

Als städtebauliche Entwicklung auf dieser Fläche ist neben diesem landwirtschaftlichen Betrieb die Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen.

Mit dieser geplanten Ausweisung Dorfgebiet (MD) sichert die Gemeinde Alt-Mölln den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 3



Der Bedarf in der Gemeinde Alt-Mölln für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser ist vorhanden. Ortsansässige, als auch Bewohner der Nachbarstadt Mölln, haben großes Interesse daran in Alt-Mölln ihren Wohnsitz zu haben. Durch den Abriss der überflüssigen landwirtschaftlichen Gebäude besteht seitens der Gemeinde die Chance diesen Bereich städtebaulich zu ordnen und den Grundfunktionen des Regionalplanes für den Planungsraum I entsprechend anzupassen.

Nach Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde für den gesamten Planungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, der die Bebauung der überplanten Fläche verbindlich regelt.

Ziel der Planung ist, auf dieser Fläche eine ortsgerechte städtebaulich gewünschte Ausnutzung und Bebauung der Fläche zu erreichen. Die Planfläche liegt nördlich der L 257, östlich des Kampweges, Flurstück 46/2, tlw. 46/3, 46/4 und 42/27 der Flur 2.

Die Fläche wird als Dorfgebietsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB/ § 5 BauNVO, in einer Größe von ca. 1,1 ha, ausgewiesen.

Gemäß § 5 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung dienen Dorfgebiete der Unterbringung von Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe.

Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Durch die Betrachtung des gesamten Dorfgebietes der Gemeinde Alt-Mölln und auch der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches kommt die Gemeinde zu folgendem Ergebnis:

Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe in der Gemeinde Alt-Mölln und deren Bestandssicherung, sowie die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe führen, unter Beachtung des Umstandes, dass innerhalb des Planänderungsbereiches auch ein landwirtschaftlicher Betrieb erhalten bleibt von dem keine Immissionen ausgeht, dazu, den Bereich als Dorfgebiet (MD) auszuweisen.

Durch die Nutzung des Dorfgebietes werden die umliegenden Flächen nicht nachhaltig negativ beeinflusst, weil die wesentlich und südlich daran angrenzenden Flächen auch Dorfgebietsflächen sind, mit entsprechender Nutzung.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 4



3. 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.

4. ABWASSER- UND REGENWASSERBESEITIGUNG

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

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

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Rohrleitungen dem Vorfluter „Mühlenbach“ zugeleitet.

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

Für die Ableitung oder Versickerung des Niederschlagswassers (Dachflächen und Straßen) 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.

5. VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Alt-Mölln.

Die Versorgung mit Strom erfolgt über die E. ON Hanse AG.

Begründung

zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 5



6. 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).

7. LÖSCHWASSER

Für die Gebiete sind jeweils Löschwassermengen von 48 m³/h, für eine Löschdauer von 2 h bereitzuhalten.

Dies ist über die zentrale Wasserversorgungsanlage zu ermöglichen.

8. TIEFBAUARBEITEN

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

Für Fernseh- und Telefonkabel ist die zuständige Stelle der Deutschen Telekom AG 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 AG, PTI 12, Fackenburger Allee 40-42 in 23554 Lübeck, Telefon (0451) 4 88-0, so früh wie möglich mitzuteilen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Kommunikationsanlagen vorzusehen

9. LANDSCHAFTSPLAN

Die Gemeinde Alt-Mölln hat seit 1993 für ihr Gemeindegebiet einen Landschaftsplan. Diese Fläche entwickelt sich nicht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Alt-Mölln.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes war nicht bekannt und war auch nicht abzusehen, dass der landwirtschaftliche Betrieb seine

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 6



Produktion in Alt-Mölln einstellen wird. Dies war im wesentlichen der Grund dass diese Fläche nicht als weitere Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau vorgesehen war.

Da ca. 70% der Änderungsfläche durch befestigte Wege, landwirtschaftliche Gebäude und Wohngebäude bereits bebaut ist, ergibt sich, da die Fläche mit Wohnhäuser bebaut werden soll, keine weitere Beeinträchtigung der Landschaft. Vorgesehen ist auch, dass die Höhenlage der Gebäude nicht die Höhen der jetzigen landwirtschaftlichen Gebäude übersteigen werden.

Zum aufzustellenden Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt, und im Bebauungsplan wird auch der Eingriff und Ausgleich geregelt werden.

Es ist aber jetzt schon zu erkennen, dass durch die Bebauung der vorgesehenen Änderungsfläche und den teilweisen Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen eine Entsiegelung großer Flächenteile dieses Gebietes erfolgen wird.

10. GEWÄSSERUNTERHALTUNG

Westlich des Kampweges, westlich der Planfläche verläuft das Gewässer „Mühlenbach“.

Nachfolgende Absätze sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten:

Der Bebauungsplan ist mit den zur Zeit genehmigten oder in Planung befindenden wasserwirtschaftlichen Plänen (Rahmen-, Entwicklungs- und Pflegeplänen) abzustimmen.

Zusätzliche Einleitmengen in den Mühlenbach können nur genehmigt werden, wenn die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers hierbei nachgewiesen wird mittels einer Immissionsbetrachtung (nach LANU-Mekblatt 2 und nach Merkblatt ATV-DVGW M 153) zu den Auswirkungen der Einleitung bis hin zum Einlauf in den Elbe-Lübeck-Kanal. Ansonsten ist nur der landwirtschaftliche Abfluss genehmigungsfähig.

Sollte das anfallende Oberflächenwasser in das Verbandsgewässer Nr. 2, den Mühlenbach, eingeleitet werden, ist die anfallende Abflussmenge nachzuweisen und geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Spitzen – Abflussmengen darzustellen.

Eine hydraulische Mehrbelastung des Verbandsgewässers ist auszuschließen. Die Ausführungsplanung der wasserwirtschaftlichen Anlagen (Ableitung) ist mit dem Verband abzustimmen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 7



11. UMWELTBERICHT

11.1. Einleitung

11.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplan- änderung

Angaben zum Standort

Die Gemeinde Alt-Mölln gehört zu den Gemeinden Schleswig-Holsteins, liegt im Kreis Herzogtum Lauenburg und ist dem Amt Breitenfelde zugeordnet.

Die geplante Dorfgebietsfläche befindet sich auf einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche, östlich der Straße „Kampweg“ und nördlich der Landesstraße 275, Flurstück 46/2, tlw. 46/3, 46/4, 42/27 und für ein Baufenster auf dem oberen, südöstlichen Viertel der Fläche des Flurstücks 46/3, der Flur 2 in der Gemarkung Alt-Mölln. Das Flurstück 46/3 befindet sich direkt außerhalb der Betriebsfläche und ist zur Zeit eine Schafweide. Die Betriebsfläche ist zum größten Teil versiegelt und besteht aus einem Wohngebäude, landwirtschaftlichen Gebäuden, Wohncontainer für die Erntehelfer und befestigten Hofflächen.

Die Änderungsfläche schließt direkt an die Bebauung an der westlichen Seite des Kampweges an. In der weiteren Umgebung nach Süden befinden sich, zwischen der Landesstraße und dem geplanten Änderungsgebiet, zwei weitere bebaute Grundstücke. Im Osten befindet sich die Bundesstraße 207 mit der südlichen Ausfahrt Mölln. Die Bundesstraße mit der Ausfahrt liegt mit einer steileren bepflanzten Böschung einiges tiefer als die Änderungsfläche. Im Norden schließen landwirtschaftliche Flächen sowie die Restfläche des Flurstücks 46/3 an. Ein Knick trennt die Schafweide an der Nordseite sowie an der Ostseite von der angrenzenden Ackerfläche ab. Ein weiterer Knick führt entlang des Kampweges und trennt die Schafweide von dem Kampweg ab. Im Änderungsgebiet ist dieser Knick ein einfacher Knick, bildet aber in seinem weiteren Verlauf entlang des Kampweges in Richtung Norden ein Teil eines Redders. Zwischen der Betriebsfläche und der Weidefläche befindet sich auch ein Knick. Dieser bildet im westlichen Bereich einen Teil der Planungsgrenze in Richtung Nord und ist hauptsächlich mit Fichten und Ziergehölzen bepflanzt, es handelt sich hier hauptsächlich um eine nichtstandortheimische Gehölzpflanzung. In seinem weiteren Verlauf in Richtung Osten bildet er einen Knick zwischen dem Baugrundstück auf der Weidefläche und dem Betriebshof. Hier ist er mit standortheimischen Gehölzen bestockt, und ist ein gut entwickelter Knick. Ganz im Osten bildet er weiter die Planungsgrenze in Richtung Norden.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 8



Eine Zufahrt vom Kampweg aus, zur Weidefläche, befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 46/3 (Schafweide), außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Bebauung am Kampweg besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Art des Vorhabens

Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und soll als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ausgewiesen werden.

Auf der Änderungsfläche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Durch betriebliche Umstrukturierung werden nicht mehr so viel Betriebsfläche benötigt.

Es ist vorgesehen, dass die Betriebsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes bestehen bleibt auf einer reduzierten Fläche. Diese Betriebsstelle bewirtschaftet in der Gemeinde Alt-Mölln, in der Stadt Mölln und in der Gemeinde Breitenfelde ca. 88 ha landwirtschaftliche Fläche.

In diesen Gebäuden soll neben der Remise, wie bisher auch, eine Verkaufsstelle erhalten bleiben und auf Dauer erhalten werden, die die Produkte des Betriebes vermarktet. Dies sind z.B. Spargel und Erdbeeren.

Die Änderungsfläche umfasst auch ein zusätzliches Baufenster direkt nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes. Ein Abstimmungsgespräch hat im März 2005 mit dem Kreis Herzogtum Lauenburg stattgefunden, bei dem die genaue Lage der nördlichen Planungsgrenze bzw. die Lage eines Baufensters festgelegt wurde.

Die Gemeinde Alt-Mölln hat als Planungsziel, unter anderem, den Erhalt der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe. Hierzu gehört, dass auf der ausgewiesenen Dorfgebietsfläche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der landwirtschaftliche Betrieb zukunftsweisend ausgerichtet werden kann.

Als städtebauliche Entwicklung auf dieser Fläche, ist neben diesem landwirtschaftlichen Betrieb die Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen.

Mit dieser geplanten Ausweisung sichert die Gemeinde Alt-Mölln den Bestand des landwirtschaftlichen Betriebes.

Da in der Gemeinde ein erheblicher Siedlungsdruck besteht, insbesondere durch die Nähe zur Nachbarstadt Mölln, nimmt die Gemeinde die Gelegenheit wahr, die Fläche zu überplanen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 9



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

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004) i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 21.06.2005) beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Grünordnungsplan und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung) zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist eine "Schalltechnische Untersuchung" durchgeführt worden (vgl. Ziffer 13).

Fachplanungen

Regionalplan:

Die Gemeinde Alt-Mölln befindet sich im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum.

Die Gemeinde liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Niederungsbereich des Mühlenbaches (westlich des Geltungsbereiches) ist ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems).

Landschaftsrahmenplan:

Der Landschaftsrahmenplan für die Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn und Herzogtum Lauenburg (Planungsraum I) liegt in der Endfassung (Stand 1998) vor.

Der gesamte Niederungsbereich des Mühlenbaches sowie der ehemaligen Stecknitzniederung Elbe-Lübeck-Kanal bis an die Ortslage angrenzend ist als Hauptverbundachse nach dem Biotopverbundsystem gekennzeichnet und auch als Gebiet mit der Nr. 57 für die besonderer Bedeutung und den Erhalt von Boden, Wasser und Gestein.

Diese Flächen, anschließend angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind im Landschaftsrahmenplan als geplante Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Dazu gehört auch im Planungsbereich die Schafweide.

Das größte Teil der Gemeinde befindet sich innerhalb eines Wasserschongebietes.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 10



Zu den Aufgaben der gemeindlichen Landschaftsplanung gilt nun, in diesen Gebieten die Planaussagen zu konkretisieren und dann anhand von Leitbildentwicklungen und einer Abwägung über Umsetzungsmöglichkeiten, die die Gemeinde sieht, auf der örtlichen ebene der Landschaftsplanung festzuhalten.

Landschaftsplan:

Die geplante Siedlungsfläche entwickelt sich nicht aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Alt-Mölln (vgl. Ziffer 9). Hier sind die Teilflächen Flurstück 46/4 als Wohnbebauung, das Flurstück 42/27 als Gewerbe und das Flurstück 46/3 (außerhalb des Hofbereiches) als Grünland eingeteilt und auch so weiter zu entwickeln. Die Wohnbaufläche sowie die Gewerbefläche sind beide Bereiche mit geringer Strukturvielfalt. Das Grünland befindet sich innerhalb einer Tabuzone für Ausweisung von Bauflächen. Diese Tabuzone streckt sich entlang der ganzen Mühlenbachniederung mit der Erläuterung "Erhalt der besonderen geologischen bzw. geomorphologischen Strukturen (Hangkante, Talräume) sowie des Landschaftsbezuges. Keine Ausweisung von Bauflächen.

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

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

11.2.a.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung im Bereich des Betriebes Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von geringer Bedeutung. Mit der angestrebten Planung auf der Schafweide sind dagegen die Auswirkungen etwas höher einzuschätzen. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist das westlich angrenzende Wohngebiet unmittelbar betroffen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 11



Die eventuelle Lärmbelastung von einem Dorfgebiet ist für das angrenzende Wohngebiet eher geringer im Vergleich mit dem jetzigen Zustand als landwirtschaftlichen Betriebsfläche. In Hinsicht auf die geringe Größe der zusätzlichen Baufläche auf der Weidefläche ist die zu erwartende Lärmbelastung geringfügig.

Dagegen ist laut der schalltechnischen Untersuchung eine Lärmpegel von der Bundesstraße auf das Neubaugebiet zu erwarten, der mit entsprechenden Maßnahmen zu beheben ist.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes als landwirtschaftliche Betriebsfläche ist von geringer Bedeutung. Die Schafweide dagegen, gehört landschaftsräumlich zu den landwirtschaftlichem Raum und bildet als Schafweide, die mit Knicks eingefasst ist, eine idyllischen Blick für die Erholenden.

Bewertung

Lärm

Eine Veränderung zum Ursprungszustand als landwirtschaftlicher Betrieb hinsichtlich der Lärmimmission ist geringfügig gegeben oder sogar etwas reduziert.

Die Lärmimmissionen von der Bundesstraße überschreitet teilweise die Richtwerte für die Planungsfläche.

Luftschadstoffe

Von dem Wohngebiet sind unter Zugrundelegung des gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemission aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Zusätzlicher Anliegerverkehr auf der Straße „Kampweg“ wird sich zwar erhöhen, die Erschließung erfolgt aber auf vorhandener Erschließungsstraße, am Beginn des Kampweges (im südlichen Bereich). Damit werden die Anlieger nördlich der Erschließungsstraße nicht betroffen.

Es führt deswegen kaum zu einer zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Planfläche wird von angrenzenden landwirtschaftlichen Immissionen beeinträchtigt.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 12



11.2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Der größte Bereich der Fläche ist als landwirtschaftlicher Betrieb sehr intensiv genutzt. Große befestigte Flächen und mehrere Gebäude führen in dem jetzigen Zustand zu rund 70 % Versiegelung. In Teilbereichen z.B. in den Hanglagen sind Gehölzpflanzungen aus standortsheimischen Gehölzen gemischt mit Ziergehölzen vorhanden.

Die Fläche besitzt eine sehr geringe ökologische Wertigkeit.

Als Abgrenzung des Hofes in Richtung Norden ist ein Knick vorhanden, der in seinem westlichen Teil als Grenzknick die Schafweide vom Hof trennt. Hier ist der Knick mehr als Fichtenpflanzung gemischt mit Ziergehölzen zu charakterisieren. Dieser Teilbereich besitzt eine geringe ökologische Wertigkeit. In seinem weiteren Verlauf in Richtung Osten bildet der Knick die Grenze zwischen dem Baufenster auf der Weide und dem Betriebshof. Ab hier ist der Knick hauptsächlich mit standortheimischen Gehölzen bestockt und besitzt daher eine hohe ökologische Wertigkeit. Östlich, außerhalb der Weidefläche, bildet er wieder die nördliche Planungsgrenze.

Als Abgrenzung der Schafweide bzw. des dort geplanten Baugrundstücks in Richtung Osten ist auch ein Knick, der mit dem o.g. Knick verbunden ist, vorhanden. Dieser Knick ist auch mit standortheimischen Gehölzen bestockt, ein gut entwickelter Knick und besitzt eine hohe ökologische Wertigkeit.

Auch der Knick entlang des Kampweges ist als Gehölzstruktur mit einer hohen ökologischen Wertigkeit (hochwertiger Knick) zu bezeichnen.

Die Schafweide ist als Grünland zu bezeichnen und besitzt eine mittlere ökologische Wertigkeit.

In den westlich des Kampweges sowie südlich des Geltungsbereiches angrenzenden Wohnbauflächen dominieren die typischen Hausgärten.

Der Landschaftsplan beschreibt das potentielle Vorkommen der Fauna, was hier die Grundlage für den Umweltbericht bildet.

Das Plangebiet gehört zur „Höhenrücken zwischen Elbe-Lübeck-Kanal und Mühlenbachniederung“ mit Knicks und Ackerflächen.

Davon ist auszugehen dass der Planungsbereich, hauptsächlich der nordwestliche Teil des Plangebietes, ein potentieller Lebensraum für

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 13



Gebüschbrütern der offenen Landschaft wie u.a. Neuntöter, Gelbspötter, Grasmückenarten, Heckenbraunelle, Amsel, Singdrossel Kohlmeise, Blaumeise, Goldammer, Buchfink, Grünfink und Rabenkrähe ist.

Die vielen neuen Gebäude in diesem Bereich des Dorfes bieten Gebäudebrütern nur wenige Nistmöglichkeiten. Auch die meisten Gärten sind relativ strukturarm.

Eine Schätzung potenzieller Faunavorkommen wird in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

Bewertung

Die größte Teil des Planbereiches ist schon intensiv genutzt. Hier sind kaum zusätzliche Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die Schafweide mit den angrenzenden Knicks dagegen gehört zu einem potentiellen Lebensraum für u.a. Gebüschbrütern. Der Planungsbereich befindet sich nur in der südöstlichen Ecke der Weidefläche. Durch die geringe Größe dieses Teilbereiches (ein Baufenster) sind die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ehe geringfügig.

Die Erschließung des Teilbereiches (Schafweide) ist über die Fläche des Betriebes zu realisieren, in einem Bereich wo der nördliche Grenzknick eine geringe ökologische Wertigkeit besitzt, und nicht durch eine zusätzliche Zufahrt vom Kampweg aus. So bleibt der Knick am Kampweg, sowie der Knick zwischen der Schafweide und dem Betriebshof, erhalten.

Die verbindliche Bauleitplanung ist mit entsprechenden Maßnahmen zur Erhalt und Schutz der Knicks im Geltungsbereich festzuschreiben.

11.2.a.3 Schutzgut Boden

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

Die Bodenverhältnisse in diesem Bereich sind durch Braunerdegesellschaften bestimmt. D.h. es sind Böden aus Kies-sandiges Moränenmaterial. Sie sind nicht staunass und als Baugrund geeignet. Der Boden ist als geringwertiger bis mittelwertiger Ackerboden zu bezeichnen.

Die Ausweisung der Fläche als Dorfgebiet führt zu einer Versiegelung der Fläche. Dafür ist Ausgleich für die Beeinträchtigung in das Schutzgut Boden zu leisten. Im Planungsbereich ist der größte Teil der Fläche schon versiegelt. Eine Wohnhausbebauung mit dazugehörenden Gärten könnte sogar zu einer Entsigelung der Fläche führen. Der genaue Versiegelungsgrad mit einer Gegenüberstellung bzw. der eventuelle erforderliche Ausgleichsbedarf, wird in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgelegt.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 14



Bewertung

Generell erfüllen Böden 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. Außerdem sind sie Produktionsgrundlage für die Erzeugung von Nahrungsmitteln. Mit Versiegelungen werden diese Funktionen entfallen bzw. mit einer Entsiegelung werden diese Funktionen wieder hergestellt.

11.2.a.4 Schutzgut Wasser

Der Wasserhaushalt des Gebietes ist vor allem durch die eiszeitliche Entstehung gekennzeichnet.

Die Bodenverhältnisse, Böden aus Kies-sandiges Moränenmaterial, sind versickerungsfähig und für die Versickerung von Regenwasser geeignet.

Bewertung

Eine natürliche Versickerung des Niederschlagswassers ist im Gebiet möglich. Die extra Belastung des Schutzgutes Wasser ist dem entsprechend nicht zu erwarten.

11.2.a.5 Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Tatsache, dass die Fläche als landwirtschaftliche Betriebsfläche ist bzw. eine kleine Teilfläche als intensives Grünland, ist die betroffene Fläche für die bioklimatische Regenerationsfunktion von geringer Bedeutung.

Bewertung

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutet keine zusätzlichen oder verminderten Eingriffe in Bezug auf das Schutzgut Luft und Klima.

11.2.a.6 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt direkt am östlichen Ortsrand vom Dorfgebiet Alt-Mölln und bildet einen Teil des westlichen Hangbereich der „Höhenrücken zwischen Elbe-Lübeck-Kanal und Mühlenbachniederung“ mit Knicks und Ackerflächen. Das liegt dem entsprechend etwas höher als das angrenzende Dorfgebiet.

Insgesamt steigt das Plangebiet von ca. 23 m üNN am Kampweg bis ca. 34 m üNN im Osten an. Der höchste Punkt des Höhenrückens liegt auf ca. 50 m üNN, ca. 450 m nordöstlich des Plangebietes.

Im Norden ist die Fläche von der restlichen Weidefläche des Flurstücks 46/3 sowie von Ackerflächen begrenzt. Im Westen, durchtrennt vom Kampweg, und im Süden schließt weitere Bebauung an. Im Osten führt die tiefer gelegene Bundesstraße mit dazugehöriger Gehölzbegleitung vorbei. Im Norden und Nordwesten begleiten Knickstrukturen das Plangebiet. Diese Gehölzstrukturen sind wichtige Elemente, die das Plangebiet in die Landschaft einbinden bzw. die vorhandene Dorfstruktur mit der umliegenden Landschaft vernetzen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 15



Bewertung

Der Betriebshof besitzt, durch die ganzen Baracken, Scheunen und die großen befestigten Flächen eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die Schafweide mit den Knicks befindet sich außerhalb des intensiv genutzten Betriebshofes und besitzt durch die Hanglage und den begleitenden Knicks eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes bedeutet im Bereich des Hofes keinen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut Landschaft. Im Bereich der Schafweide führt die 8. Änderung dagegen zu einen zusätzlichen Eingriff in das Landschaftsbild, der mit entsprechenden Maßnahmen auszugleichen ist. Hier ist, um die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Landschaft zu minimieren, der Erhalt der Knicks am Kampweg, innerhalb des Geltungsbereiches und als Grenzknick im Norden und Osten ist in der verbindlichen Bauleitplanung festzuschreiben.

11.2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Bewertung

Durch den 8.Änderung des F-Planes ergeben sich im Plangebiet keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

11.2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Im Plangebiet führt die Bebauung von Boden, im Vergleich mit dem jetzigen Zustand, vermutlich zu einer Entsiegelung der Böden und dadurch zu einem positiven Gewinn der Funktion dieser Böden.

Da die Fläche im jetzigen Zustand schon sehr intensiv genutzt wird (abgesehen von der Schafweide), sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen bei einer Umwidmung dieser Fläche zu einem Dorfgebiet eher gering bzw. sogar positiv zu beurteilen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 16



11.2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der Planung handelt es sich um eine Ausweisung eines Dorfgebietes auf einem landwirtschaftlichen Betrieb sowie auf einem zusätzlich kleinen Teilbereich einer Schafweide.

Die Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes ist eine Fläche, die als belastetes Grundstück nutzungsbezogen wieder in den Wirtschafts- und Naturkreislauf eingeführt wird (Flächenrecycling). Durch die Koppelung der Wiedernutzung einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche mit der Eindämmung des Neufächenverbrauches ist hier die „doppelte Dividende“ erreicht.

Diese Ausweisung hat keine zusätzlichen bzw. hat sogar positive Umweltauswirkungen zur Folge.

11.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

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

Mit der Planung sind die unter Ziffer 11.2.a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf Grundlage der Kompensation der Eingriffe bzw. die Reduktion der vorhandenen Belastung in Boden, Natur und Landschaft eine für Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

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

Ohne die Umwidmung der Fläche in ein Dorfgebiet am östlichen Ortsrand der Dorflage würde das Gelände weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb und Grünland genutzt werden, bzw. der landwirtschaftliche Betrieb mehr oder weniger brach liegen

Die Beeinträchtigungen als landwirtschaftlicher Betrieb mit einem großen Teil versiegelter Fläche werden für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete negativ beibehalten.

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

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung bzw. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 17



erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechend ökologische Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Fläche befindet sich noch nicht im B-Planverfahren. Der dafür erforderliche Ausgleich wird dem entsprechend dann im B-Planverfahren ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser bzw. der dafür erforderliche Ausgleich minimal wird bzw. nicht notwendig sind, da durch den Abriss von Gebäuden und die Entsiegelung der Hofflächen eine positive Wirkung auf die Schutzgüter mitführt. Somit werden die hier neu entstehenden Eingriffen ausgeglichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung der Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Landschaftsbild werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

11.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Erhalt von Knicks
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

11.2.c.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der Lage der Teilfläche sind keine veränderten Lärmbelastungen zu erwarten in Vergleich mit der Ursprungssituation.

11.2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird durch Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bei der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgeschrieben.

Unvermeidbare Belastungen:

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles als Wohnbebauung unvermeidbar, führt aber zu einer

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 18



Entsiegelung vorhandener Betriebsflächen. Dadurch wird kaum eine zusätzliche Belastung auf der Fläche im Vergleich mit der Ursprungssituation entstehen.

In der verbindlichen Bauleitplanung ist festzusetzen, dass die für die Erschließung erforderliche Zufahrt zum Baugrundstück auf der Schafweide, von der Fläche des landwirtschaftlichen Betriebes, durch ein Fichtenbestand, und nicht vom Kampweg durch einen intakten Knick zu erfolgen hat. Dadurch wird der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie in das Schutzgut Landschaft verringert. Die entstehenden Eingriffe sind mit erforderlichen Maßnahmen und entsprechend im B-Planverfahren festgelegten Maßnahmen auszugleichen.

Die Knicks sind im B-Planverfahren zum Erhalt festzusetzen.

11.2.c.4 Schutzgut Boden

Für die Fläche werden die Eingriffe bzw. die dazugehörigen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich, in der verbindlichen Bauleitplanung, ermittelt und festgeschrieben.

Für die 8. Änderung des F-Planes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, da die entsiegelte Fläche vermutlich größer ist als die neu zu versiegelnde Fläche.

Im verbindlichen B-Planverfahren wird der B-Plan das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles zwar unvermeidbar, ist aber durch die Entsiegelung der Fläche als landwirtschaftlicher Betrieb schon ausgeglichen.

11.2.c.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der spätere Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduktion der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung reagieren.

Für die 8. Änderung des F-Planes ist für die Fläche keine weitere Maßnahme erforderlich.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden ist aufgrund des Entwicklungszieles zwar unvermeidbar, aber eine gewisse Reduktion des Versiegelungsgrades ist zu erwarten und stellt deswegen keine extra Belastung auf das Schutzgut Wasser im Vergleich mit der Ursprungssituation dar. Die Fähigkeit zur Versickerung

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 19



bleibt dabei unverändert. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von Pflasterflächen weiter reduziert.

11.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der 8. Änderung des F-Planes handelt es sich um eine Ausweisung einer geplanten Siedlungserweiterungsfläche - Dorfgebiet auf einer landwirtschaftlichen Betriebsfläche mit einem zusätzlichen Baufenster auf einer Grünlandsfläche.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf der Fläche wird teilweise aufgegeben. Um eine sinnvolle Umnutzung der Fläche sieht die Gemeinde hier eine Chance, die Fläche als Dorfgebiet auszuweisen und so den Siedlungsdruck etwas zu entschärfen.

11.3. Zusätzliche Angaben

11.3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wird für die Fläche in der verbindlichen Bauleitplanung ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Eine Beurteilung potenzieller Lärmemissionen ist durch die Lage der Fläche notwendig und schon erstellt (vgl. Ziffer 13).

Ein Bodengutachten für die Beurteilung des Bodens wird in der verbindlichen Bauleitplanung erstellt werden.

Außerdem wird eine Schätzung potentieller Faunavorkommen in der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

11.3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen obliegt der Gemeinde.

11.3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich am östlichen Rande der Ortslage Alt-Mölln und bildet zusammen mit der vorhandenen Bebauung westlich des Kampweges, in diesem Bereich, den neuen Ortsrand im Osten des Dorfes.

Der Hauptteil der Fläche ist zur Zeit ein landwirtschaftlicher Betrieb und angrenzend gehört zum Geltungsbereich eine kleine Weidefläche.

Als städtebauliche Entwicklung auf dieser Fläche ist neben dem landwirtschaftlichen Betrieb die Bebauung mit Wohnhäusern vorgesehen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 20



Durch eine Umstrukturierung des landwirtschaftlichen Betriebes wird die Betriebsfläche erheblich reduziert. Abgesehen von dem Erhalt einer Betriebsstelle und einer Verkaufsstelle wird der Hof entsiegelt und soll zusammen mit dem kleinen Teilstück der Weidefläche als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und Überbauung, wobei hier findet, aufgrund der Aufgabe des Betriebes, eine großflächigere Entsiegelung statt. Die Umweltauswirkung wird dadurch positiv zu erwarten sein.

Mit der Bebauung des Plangeltungsbereiches wird hierdurch keine Erhöhung des Oberflächenabflusses produziert und keine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf der Fläche erreicht.

Durch den minimal erhöhten Versiegelungsgrad und der Erschließungsart durch das Gelände des Hofes, entstehen mit der 8. Änderung des F-Planes geringe zusätzliche Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, die ausgeglichen werden müssen.

Die Belastung durch die hinzuziehende Wohnbevölkerung durch Verkehrslärm wird durch die 8. Änderung des F-Planes kaum nachteilig beeinflusst.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die 8. Änderung des F-Planes keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

12. BEBAUUNGSPLAN

Durch die Gemeindevertretung wurde gemäß § 2 BauGB beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Daneben wurde ein Landschaftsplaner mit der dazugehörigen Fachplanung, und zwar die Erstellung eines Grünordnungsplanes, beauftragt.

Die Bebauung dieser Fläche erfolgt im Anschluss an die vorhandene Bebauung am Kampweg. Hinter der Bebauung wird ein landschaftlich gerechter Übergang zur freien Landschaft hergestellt.

Das Planungsziel in der verbindlichen Bauleitplanung ist die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) mit Wohnhäusern, mit einer Dachneigung von 30° - 50°.

Aus städtebaulichen Gründen wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen festgesetzt.

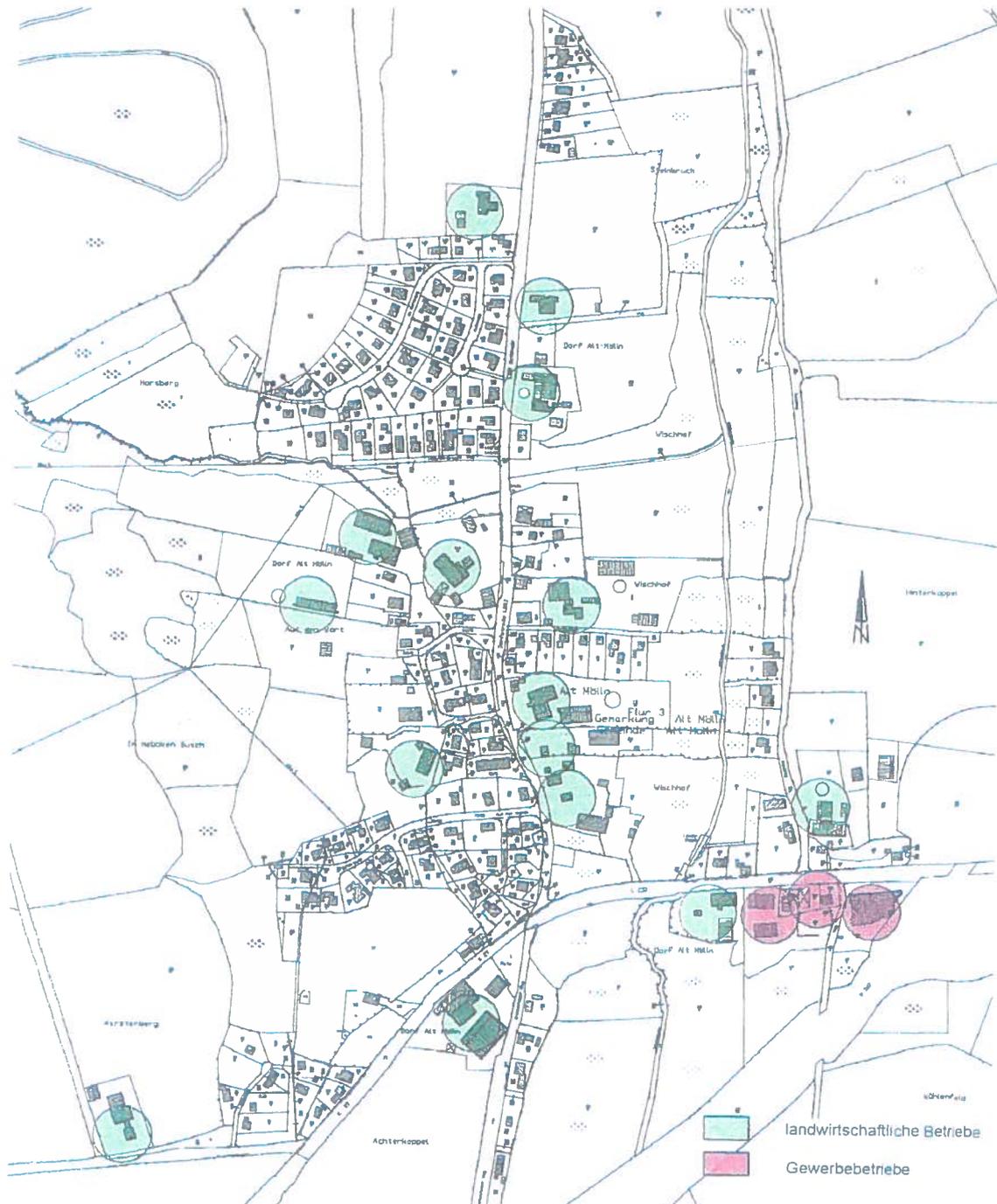
Begründung
ZUR
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 21



13. EMISSIONEN

In der Gemeinde Alt-Mölln liegen nachfolgend gekennzeichnete landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe (siehe Bild 1):

Bild 1



Alt-Mölln, im März 2007

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 22



Die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe der Gemeinde Alt-Mölln und deren Bestandssicherung, führen u.a. dazu, dass der Bereich als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen wird.

Durch die Nutzung als Dorfgebiet (MD) werden die umliegenden Flächen nicht nachhaltig negativ beeinflusst. Auf die Belange dieser Betriebsstätten einschließlich Ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

In der gesamten Gemeinde Alt-Mölln befinden sich außerhalb der Wohn- und Dorfgebietsflächen landwirtschaftliche Flächen, von denen auf Grund der Bewirtschaftung Immissionen ausgehen können.

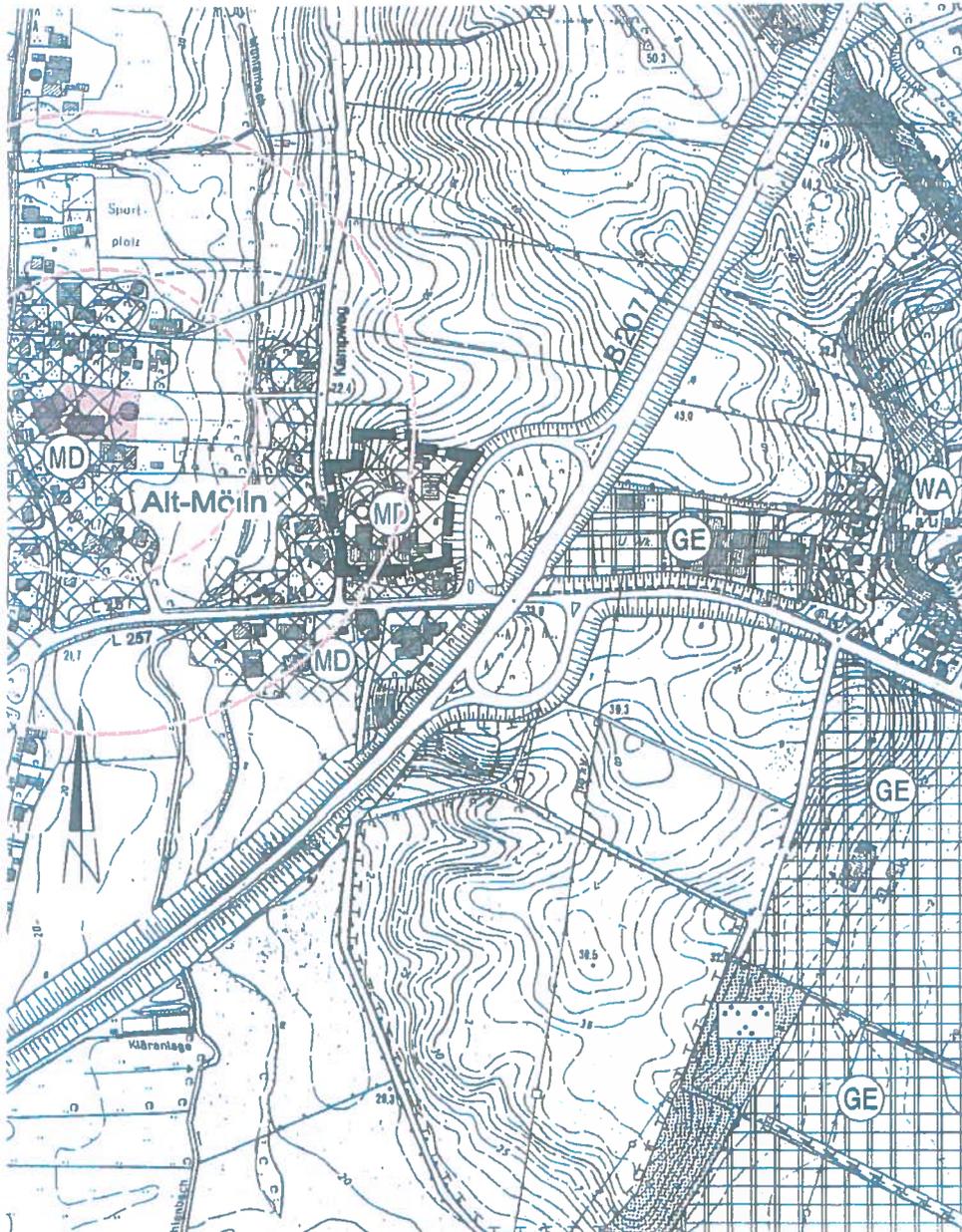
Laut Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein wirtschaftet im Umgebungsbereich der Fläche der Änderung des Flächennutzungsplanes ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit intensiver Schweinehaltung (siehe Bild 2).

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen landwirtschaftlichen Betriebsstandorten und Wohnhausbebauung werden die entsprechenden Abstandsregelungen eingehalten.
Aufgrund des dörflichen Charakters und unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe wird das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 23



Bild 2



-  Betriebsstandort mit Schweinehaltung
-  Voller Abstand gegenüber Bebauung nach VDI-3471
-  Halbierter Abstand gegenüber MD-Gebiet nach VDI-3471

In dem Dorfgebiet kann der empfohlene Abstand um 50% (150 m) reduziert werden.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 24



14. SCHALLSCHUTZ

Die Untersuchung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurde vom Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, ibs, 23879 Mölln, durchgeführt.

Die Lärmimmissionen werden ausgehend von dem Verkehrsaufkommen auf der B 207 und der L 257 des Jahres 2000 zuzüglich eines Prognosezuschlages von 25 % bzw. 1 dB(A) rechnerisch nach RLS-90 mit Berücksichtigung der bewegten topografischen Situation des Untersuchungsgebietes ermittelt.

Tags wird der für Dorfgebiete geltende Orientierungswert von 60 dB(A) in den Außenwohnbereichen eingehalten und in der 1. Obergeschosshöhe auf einem Grundstück um 1 dB(A) überschritten. Nachts wird der Orientierungswert von 50 dB(A) in der nordwestlichen Plangebietshälfte eingehalten und in der südöstlichen Plangebietshälfte um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der pegelbestimmenden B 207 scheidet aus, da dies im Hinblick auf die Kleinflächigkeit des Plangebietes unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde.

Inwieweit die Überschreitungen der für Dorfgebiete geltenden Orientierungswerte von bis zu 1 dB(A) tags und 6 dB(A) nachts hingenommen werden, bleibt der Abwägung der Gemeinde vorbehalten.

Es sollte dabei beachtet werden, dass zur planungsrechtlichen Absicherung von weiterhin landwirtschaftlich genutzten Gebäuden zwar Dorfgebiet ausgewiesen werden soll die Nutzung des Plangebietes aber überwiegend einem Wohngebiet entspricht. Dies gilt insbesondere dann, wenn die verbleibenden landwirtschaftlichen Gebäude zu einem späteren aufgegeben und hier ebenfalls Wohnhäuser errichtet werden sollten (sofern der Bebauungsplan dies nicht ausdrücklich ausschließt). Der mit Wohngebieten verknüpfte um mindestens 5 dB(A) höhere Schutzanspruch wird im Plangebiet tags um bis zu 6 dB(A) und nachts um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die Ausweisung eines Wohngebietes an diesem mit Straßenverkehrslärm vorbelasteten Standort wäre damit im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes grundsätzlich in Frage zu stellen.

Das Abweichen von den Orientierungswerten – soweit die Abwägung dies zum Ergebnis hat – erfordert zum Schutz der Bewohner innerhalb der Häuser passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die im Bebauungsplan Nr. 9 festzusetzen sind.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 25



Maßnahmen

Gemäß der baurechtlich maßgebenden DIN 4109 (4) sind für die Bestimmung der Lärmpegelbereiche und der damit verknüpften erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile die Beurteilungspegel tags heranzuziehen.

Die DIN 4109 geht davon aus, dass die auf den Tageszeitraum abgestellte Bemessung der Schalldämmung der Außenbauteile auch der nächtlichen Immissionssituation mit dem gegenüber tags um 10 dB(A) höheren Schutzbedürfnis gerecht wird.

Im vorliegenden Fall führt das alleinige Abstellen auf die Tagpegel für Schlafräume allerdings zu Schalldämmungen der Außenbauteile, die zu niedrig sind. Im Hinblick auf das nachts um etwa 5 dB(A) ungünstigere Verhältnis von Beurteilungspegel zu Orientierungswert wird empfohlen, die Berechnung der Lärmpegelbereiche abweichend von der DIN 4109 auf die Beurteilungspegel nachts abzustellen.

Bei der anschließenden Verknüpfung mit den erforderlichen Schalldämm-Maßen der Außenbauteile ist dann zwischen Schlafräumen und sonstigen Wohnräumen zu differenzieren.

Neben der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile sind innerhalb der festzusetzenden Lärmpegelbereiche schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorzusehen. Damit wird sichergestellt, dass auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung der Schlafräume erfolgen kann.

Der passive Schallschutz ist textlich wie folgt im *Bebauungsplan* festgesetzt:

Die Außenbauteile im Erd- und Dachgeschoss der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

(Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Lärmpegel- Bereich	zum Schlafen genutzte Räume In Wohnungen	sonstige Aufent- haltsräume in Wohnungen
LPB III	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB	-
LPB IV	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB	35 dB

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.

Begründung
zur
8. Änderung des Flächennutzungsplanes
der
Gemeinde Alt-Mölln
Kreis Herzogtum Lauenburg
Seite 26



Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von vollständig von der B 207 straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Aufgestellt
Alt-Mölln, im März 2007

-Bürgermeisterin-

J. Habre

