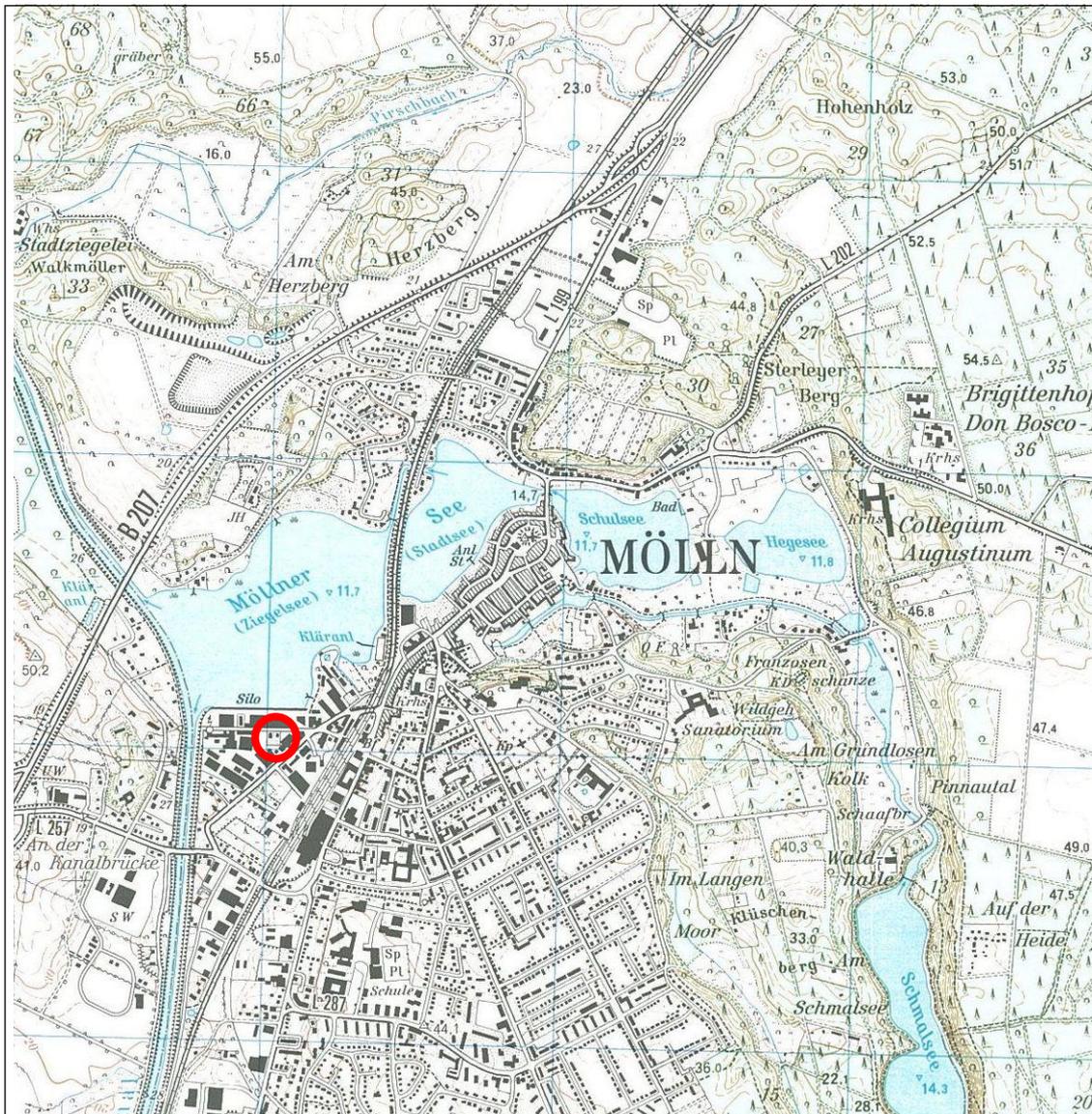


## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Mölln

für das Gebiet

östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner-Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße für den westlichen Teilbereich südlich der Hafenstraße



**Begründung**  
(§ 9 (8) BauGB)



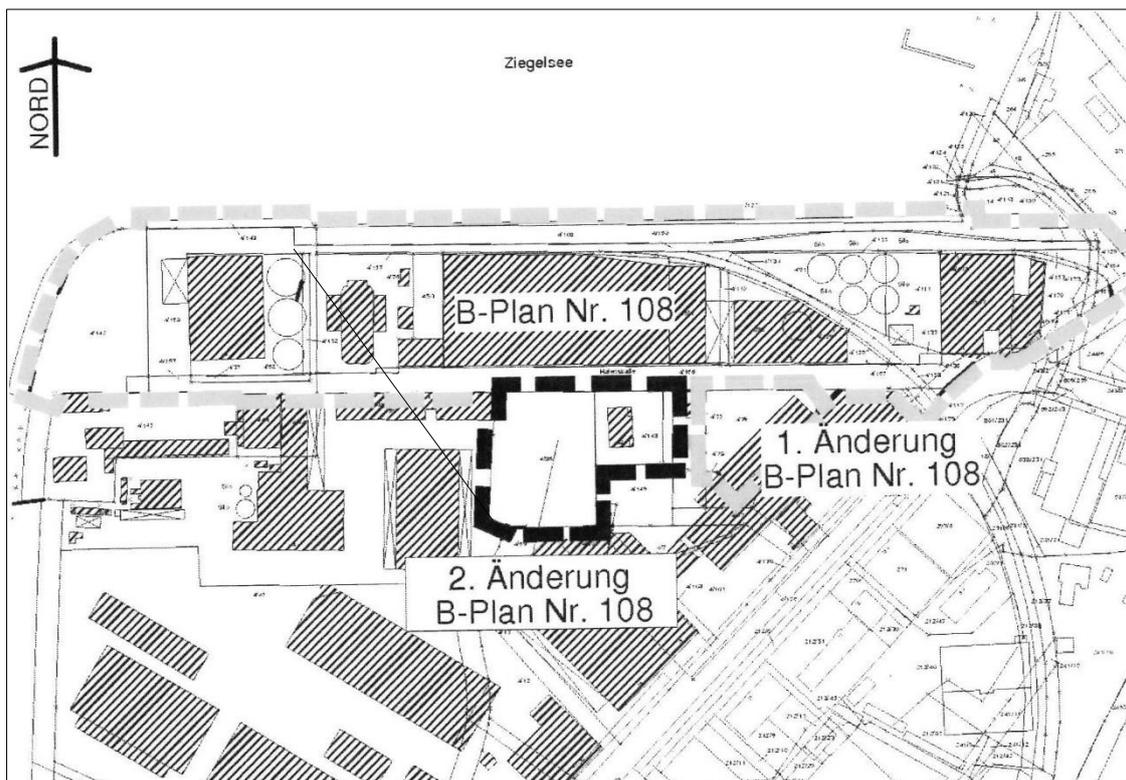
## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2	PLANUNGSANLASS / -ZIEL .....	4
3	PLANUNGSINHALT .....	4
4	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	6
5	ARTENSCHUTZ .....	6
6	IMMISSIONSSCHUTZ .....	7
7	DENKMALSCHUTZ .....	7
8	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	7
9	STÖRFALLBETRIEB .....	7
10	KOSTEN .....	8
11	BESCHLUSS .....	8

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 für das Gebiet östlich des Elbe-Lübeck-Kanals, südlich des Ziegelsees, westlich der Alt-Möllner-Straße, vorwiegend nördlich der Hafenstraße für den westlichen Teilbereich südlich der Hafenstraße aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 108 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 108.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Die durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgegebenen Nutzungen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird weiterhin Folge geleistet.

Da durch die vorliegende Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (siehe unter 3), wird die Planänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

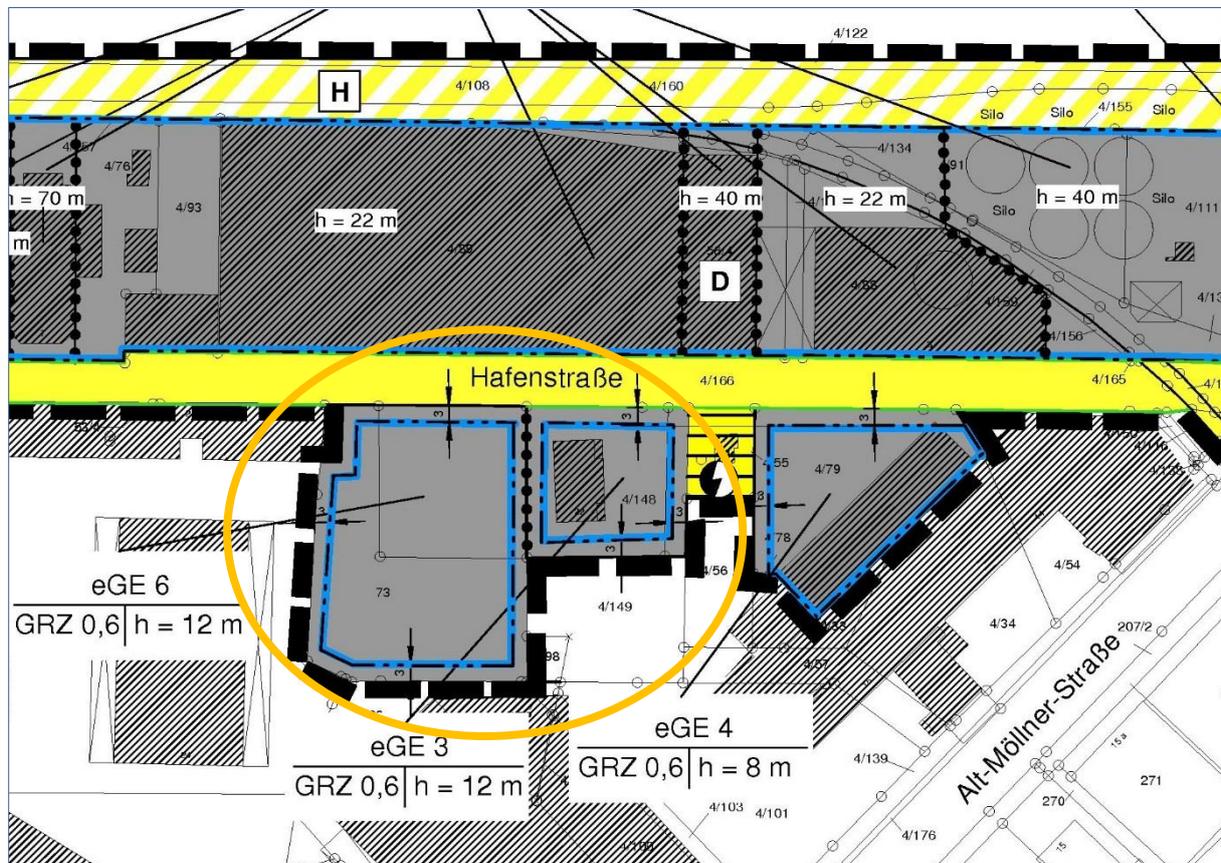
Da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt wird, entfallen damit gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

## 2 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Ziel der Planung ist es, auf dem derzeit mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück zur Erweiterung des sich westlich dieses Grundstückes innerhalb des Plangebietes befindlichen Baugewerbebetriebes eine Gewerbehalle einschließlich Büronutzung zu realisieren. Das Grundstück ist derzeit planerisch dem nördlich der Hafenstraße bestehenden Agrarhandelsbetrieb zugeordnet, so dass hier ausschließlich eine mit diesem in Verbindung stehende Nutzung möglich ist.

## 3 PLANUNGSINHALT

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 wurde das sich südlich der Hafenstraße befindliche eingeschränkte Gewerbegebiet eGE 4 dem ebenfalls südlich der Hafenstraße liegenden eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 6 angepasst.



Auszug Bebauungsplan Nr. 108 Stadt Mölln



Durch die vorliegende Planänderung wird das den östlichen Teil des Geltungsbereiches der Änderung umfassende eingeschränkte Gewerbegebiet eGE 3 in seinen Nutzungszulässigkeiten ebenfalls dem sich südlich der Hafestraße, unmittelbar angrenzend befindlichen eingeschränkten Gewerbegebiete eGE 6 angeglichen.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 3 künftig folgende Nutzungen zulässig:

Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Tankstellen

Anlagen für sportliche Zwecke

Hinsichtlich der zulässigen Gewerbebetriebe aller Art ergeben sich folgende Einschränkungen:

Gem. Ziffer 2.8 (11) des Landesentwicklungsplanes (LEP) 2010 sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomeration) ausschließen (Maßgabe). Hinsichtlich seiner Nutzung wird hier aufgrund der landesplanerischen Vorgaben sowie der gegenüber der Alt-Möllner-Straße weniger exponierten Lage eine Einzelhandelsnutzung komplett ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- und Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 qm für den Einzelhandel kann darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des Holzver- und holzbearbeitenden Bereiches einschl. des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden. Die als Planungsziel angestrebte Nutzung des östlichen Teils des Planänderungsbereiches durch den angrenzenden Baugewerbebetrieb durch den Bau einer Gewerbehalle einschließlich Büro ist damit zulässig.

Die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gastronomischen Betriebe sind aufgrund der Lage des Grundstückes sowie der bereits vorhandenen und entsprechend festgesetzten Nutzung in einem anderen Teil des Ursprungsplanes nicht zulässig.

Um eine Gebietskippung durch den vermehrten Bau von Betriebswohnungen zu verhindern, wird die Zahl der maximal pro Betrieb zulässigen Wohnungen auf eine begrenzt. Die Zulässigkeit wird, um der Stadt dabei einen gewissen Ermessensspielraum einzuräumen, gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. (9) BauNVO als Ausnahme festgesetzt. Hinsichtlich der Zulässigkeit einer Wohnung als Betriebswohnung wird die maximale Größe dieser zur Verhinderung von überdimensionierten Betriebswohnungen auf 120 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es werden folgende Bedingungen gestellt:

- a) Der Antragssteller weist in einem ausführlichen Betriebskonzept die Notwendigkeit der Betriebswohnung nach,
- b) Die Betriebswohnung muss sich in Baumasse und Grundfläche dem Gewerbebetrieb unterordnen. Sie darf eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von maximal 120 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Die Betriebswohnung ist dem Gewerbebetrieb durch Übernahme einer Verpflichtungserklärung (Baulast) zugeordnet.



Darüber hinaus wird um eine flexiblere Bebauung des vorliegenden Änderungsbereiches zu ermöglichen, ein den gesamten Planbereich umfassendes Baufenster festgesetzt.

#### **4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 BNatSchG Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und/oder das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen.

Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits bebauter Bereiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

Bei der vorliegenden Planänderung wird die Art der gewerblichen Nutzung geändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bestehen. Eingriffe werden somit nicht vorbereitet. Es entfällt die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung.

Um eine gewisse Gestaltung und Gliederung der Gewerbegrundstücke zu erreichen, sollte auf Vorhabenebene eine Anpflanzung, z. B. im Bereich der zukünftigen Stellplatzanlagen, von Bäumen auf den Baugrundstücken geprüft werden. Bäume besitzen als Lebensraum zudem ökologische Bedeutung und wirken sich besonderes im städtischen Bereich positiv auf das Kleinklima aus. Sie können diese positiven Wirkungen aber nur leisten, wenn sie vital sind. Die Bäume sind deshalb fachgerecht nach den Vorschriften der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ und ergänzend den Regelungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. „Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu pflanzen, insbesondere muss die offene Baumscheibe um den Stamm herum mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Fläche von mind. 16 m<sup>2</sup> und ein Volumen von 12 m<sup>3</sup> haben.

#### **5 ARTENSCHUTZ**

Durch die Modernisierung und Erweiterung bzw. Abriss der vorhandenen Gebäude ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europarechtlich geschützten Vogelarten und von Fledermäusen möglich. Außerdem ist das Verletzen oder Töten einzelner Tiere im Rahmen der Bauarbeiten nicht ausgeschlossen. Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind die Gebäude rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel der Gebäude und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu untersuchen.

Das Ergebnis der Untersuchung sowie gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten (CEF-Maßnahmen und/oder artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hat in Rücksprache mit der Stadt zu erfolgen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind durch die betreffenden Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verpflichtend umzusetzen.



## **6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Aussagen zum Immissionsschutz im Bebauungsplan Nr. 108 haben weiterhin Bestand.

## **7 DENKMALSCHUTZ**

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 108.

Der Hafenspeicher, Hafenstraße 5 ist ein nach § 8 in Verbindung mit § 2 (2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal. Er liegt nördlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 108. Daraus ergibt sich für bauliche Veränderungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt, da diese Fläche im Sichtzusammenhang mit dem Hafenspeicher steht. Alle baulichen Maßnahmen, die geeignet sind den Hafenspeicher zu beeinträchtigen, bedürfen gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 (1) 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Veränderungen in der Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich dem Kulturdenkmal unterordnen und nicht auffällig hervortreten.

## **8 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Die im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 getroffenen Aussagen bleiben von der vorliegenden Planänderung unberührt.

Inzwischen wurde überprüft, ob eine Verbindung des Plangebietes zur Einleitungsstelle 5 vorhanden ist. Diese ist vorhanden, so dass die Niederschlagswasserbeseitigung für das Gebiet entsprechend geregelt werden kann. Möglicherweise wird zusätzlich eine Niederschlagswasserrückhaltung auf den Grundstücken selbst erforderlich.

In der Hafenstraße befindet sich eine Schmutzwasserkanalisation.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

## **9 STÖRFALLBETRIEB**

Gemäß Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ist im Rahmen der Bauleitplanung, so z. B. bei der Erstellung von Bebauungsplänen in der Nachbarschaft zu Störfallbetrieben die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu prüfen. Allerdings gilt das Gebot eines angemessenen Abstandes nur für neue Vorhaben (neue Standorte, Änderungen oder neue Entwicklungen in der Nähe); Artikel 12 kann nicht rückwirkend angewandt werden (bestehende Nachbarschaften haben Bestandsschutz).

Nach dem Wortlaut des Art. 13 (2) Buchstabe a der Seveso-III-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten: Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Erholungsgebiete), Hauptverkehrswege; sowie wie möglich, sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.



Ein Störfallbetrieb befindet sich nicht in der Nähe. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes ist bei der vorliegenden Planung nicht zu begründen.

## **10 KOSTEN**

Für die Umsetzung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 108 entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

## **11 BESCHLUSS**

Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 am 19.09.2019 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108 der Stadt Mölln wurde am 19.09.2019 gebilligt.

Mölln, den 18.10.2019

Siegel

gez. Wiegels  
Bürgermeister