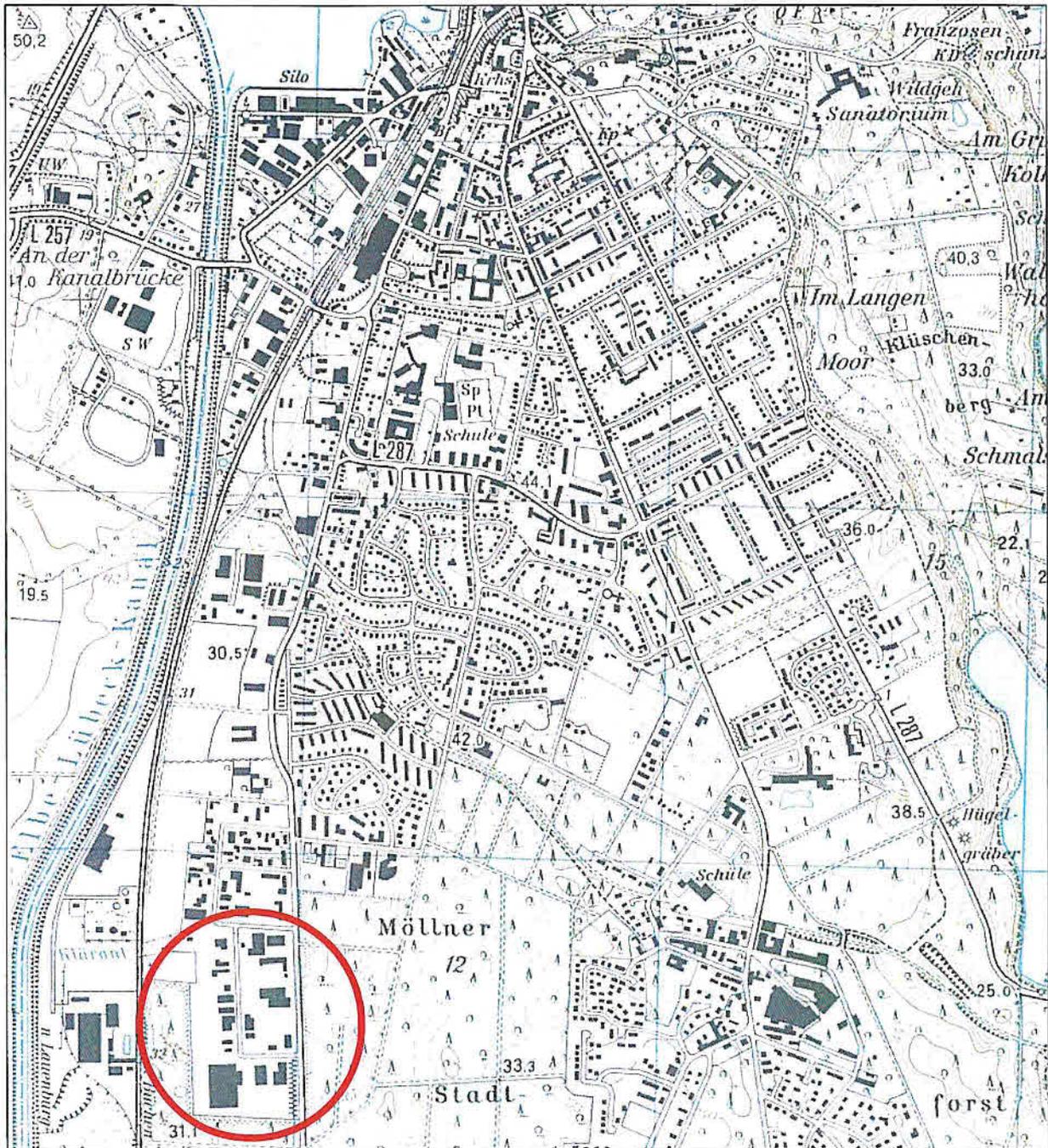




4. Änderung Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Mölln

für das
Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Grambeker Weges



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

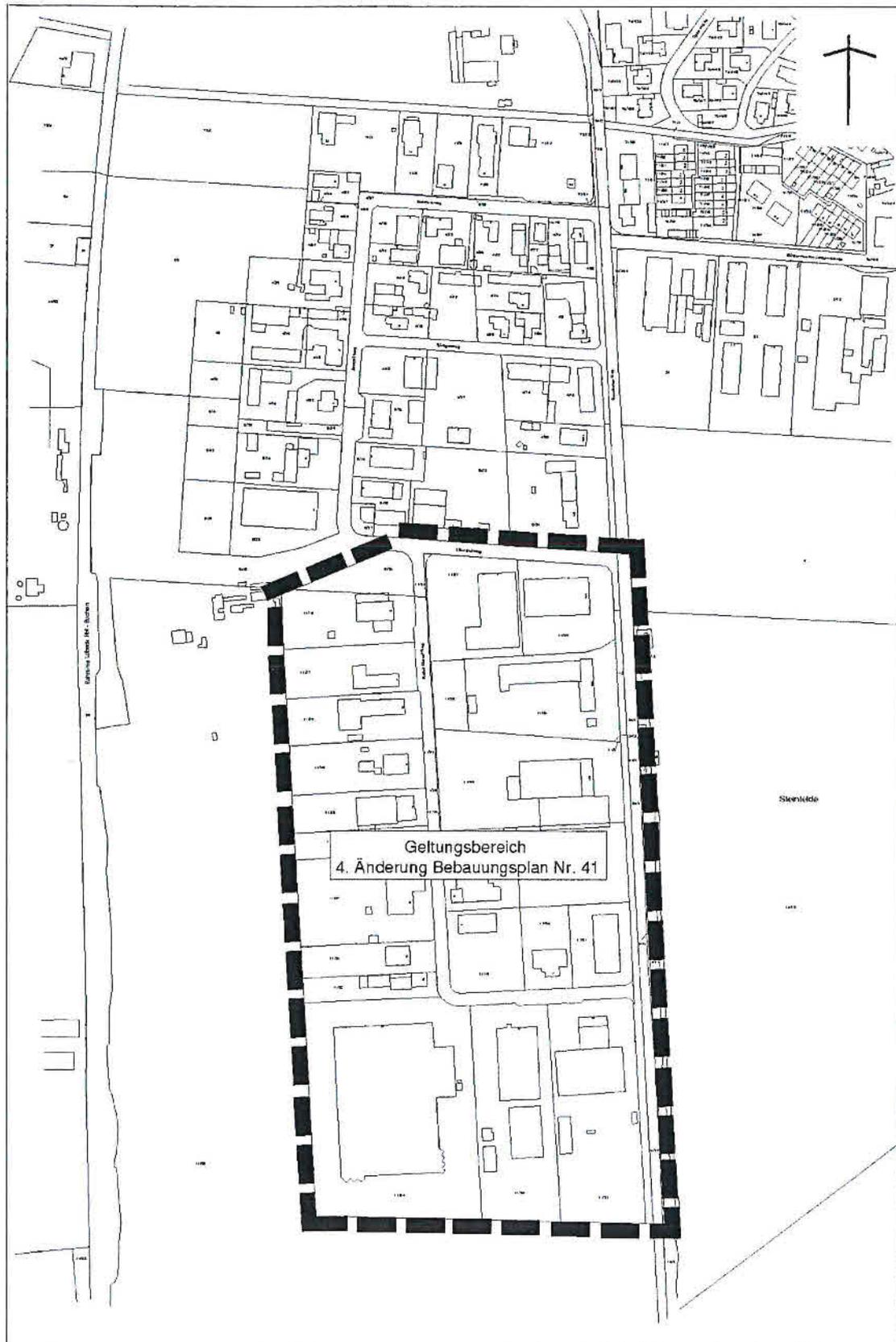


INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	3
2	PLANUNGSZIELE	4
3	PLANUNGSINHALT	4
4	UMWELTBERICHT	5
4.1	Einleitung	5
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.3	Zusätzliche Angaben	10
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	10
6	ARTENSCHUTZ	10
7	IMMISSIONSSCHUTZ	10
8	VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG	10
9	KOSTEN	11
10	BESCHLUSS	11



1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN



Geltungsbereich 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 41 Stadt Mölln



Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Gewerbe- und Industriegebiet westlich des Grambeker Weges aufzustellen.

Der Geltungsbereich ist vorstehendem Lageplan zu entnehmen. Es handelt sich hierbei um einen Teil der südlichen Flächen des seit dem 10.06.1984 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41.

Der Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013

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 berührt werden (siehe unter 2), kann die Planänderung nicht im vereinfachten oder beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Planänderung erfolgt durch eine textliche Festsetzung im Text (Teil B). Eine Planzeichnung (Teil A) gibt es somit nicht. Es gelten im Übrigen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Mölln

2 PLANUNGSZIELE

Durch den im nördlich an den Änderungsbereich anschließenden Gewerbegebiet (GE) stattgefundenen vermehrten Einbau von „Betriebswohnungen“ kommt es hier zunehmend zu lärmtechnischen Konflikten.

Damit diese nicht auf das südlich angrenzende, den vorliegenden Änderungsbereich umfassende Industriegebiet (GI) übergreifen, sollen in diesem die maximal pro Betrieb zulässigen zwei Betriebswohnungen auf eine reduziert werden.

Ziel der Planaufstellung ist damit die Steuerung der im Plangebiet zulässigen Betriebswohnungen.

3 PLANUNGSINHALT

Um eine Gebietskippung durch den vermehrten Bau von Betriebswohnungen zu verhindern, wird die Zahl der maximal pro Betrieb zulässigen Wohnungen von zwei auf eine reduziert. 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 m² festgesetzt. Es werden folgende Bedingungen gestellt:



- a) Der Antragssteller weist in einem ausführlichen Betriebskonzept die Notwendigkeit der Betriebswohnung nach,
b) Die Betriebswohnung (kein freistehendes Gebäude) muss sich in Baumasse und Grundfläche dem Gewerbebetrieb unterordnen. Sie darf eine Grundfläche gem. § 19 BauNVO von maximal 120 m² nicht überschreiten.
c) Die Betriebswohnung ist dem Gewerbebetrieb durch Übernahme einer Verpflichtungserklärung (Baulast) zugeordnet.

4 UMWELTBERICHT

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort, Art der Vorhaben und Festsetzungen

Durch den im nördlich an den Änderungsbereich anschließenden Gewerbegebiet (GE) stattgefundenen vermehrten Einbau von „Betriebswohnungen“ kommt es hier zunehmend zu lärmtechnischen Konflikten.

Damit diese nicht auf das südlich angrenzende, den vorliegenden Änderungsbereich umfassende Industriegebiet (GI) übergreifen, sollen in diesem die maximal pro Betrieb zulässigen zwei Betriebswohnungen auf eine reduziert werden.

Um eine Gebietskippung durch den vermehrten Bau von Betriebswohnungen zu verhindern, wird die Zahl der maximal pro Betrieb zulässigen Wohnungen von zwei auf eine reduziert. 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 m² festgesetzt.

4.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

4.1.2.1 Fachgesetze

Für die Planung sind folgende Fachgesetze bedeutend:

Gesetz / Verordnung	Bedeutung für die verbindliche Bauleitplanung
BauGB	Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes
BauNVO	Festlegung und Gliederung des Plangebietes nach der Art und Maß der baulichen Nutzung
LBO	Grundlagen für örtliche Bauvorschriften nach § 84 zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen zur Sicherung bzw. Neuherstellung des Orts- und Landschaftsbildes



BNatSchG	Grundlage für das LNatSchG; bzgl. der speziellen planerischen Belange wird auf das LNatSchG Bezug genommen: § 1 Beschreibung der Ziele des Naturschutzes zur Eingriffsregelung § 14 bis § 17 Aussagen zur Eingriffsregelung § 18 Verhältnis zum Baurecht § 44 i. Vbg. m. § 7 Beachtung von Vorkommen besonders und streng geschützter Arten
LNatSchG	§ 8 bis § 11 Bezugnahme auf das BNatSchG; Grundaussagen zur Eingriffsregelung § 21 Auflistung geschützter Biotop

4.1.2.2 Planerische Vorgaben

Beachtlich bei der vorliegenden Planung sind die Vorgaben des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln, des Landschaftsrahmenplanes, des Landesentwicklungsplanes (LEP) sowie des Regionalplanes.

Schutzgebiete und –objekte

Schutzgebiete und –objekte sind von der vorliegenden Planänderung nicht betroffen.

Eingriffsregelung

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 ausschließlich die maximal zulässige Zahl von Betriebswohnungen reduziert. Eingriffe werden somit nicht vorbereitet. Es entfällt die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Nachfolgend werden für den Plangeltungsbereich der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt und die Wirkungen auf die Umwelt bewertet. So können die besonderen Empfindlichkeiten von



Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herausgestellt und Hinweise auf ihre Berücksichtigung gegeben werden.

4.2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung Auswirkungen in Form von Lärmimmissionen sowie visuellen Beeinträchtigungen entstehen. Die Freizeit- und Erholungsfunktion kann von Bedeutung sein.

Bestand und Bewertung

Immissionsschutz

Die Planänderung hat keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen zur Folge.

Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die Planänderung keine planungsrelevanten Konsequenzen zu erwarten.

Erholung

Da es sich um ein Industriegebiet handelt, ist von einer Erholungsnutzung dieses Bereiches nicht auszugehen. Negative Einflüsse durch die Planung sind daher nicht zu erwarten.

Insgesamt werden das Schutzgut Mensch betreffend keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

4.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Bestand und Bewertung

Die Flächen besitzen im Hinblick auf die Bewertung von Biotopen keine besondere Bedeutung. Durch die Planänderung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

4.2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a (2) BauGB sparsam umgegangen werden.



Bestand und Bewertung

Der Versiegelungsgrad des Gebietes ändert sich durch die vorliegende Planänderung nicht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

4.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand und Bewertung

Durch die vorliegende Planung ist nicht mit einer Erhöhung der Oberflächenversiegelung zu rechnen, so dass es hier nicht zu einer Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung kommen kann, die sich auf die Grundwassersituation auswirkt. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

4.2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Bestand und Bewertung

Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsraumes ist der Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima zu vernachlässigen. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen werden nicht vorbereitet.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand und Bewertung

Durch die vorliegende Planänderung werden keine baulichen Veränderungen vorbereitet, die erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild haben könnten.

4.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das entsprechende Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Bestand und Bewertung

Planungsrelevante Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden. Mit erheblichen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.



4.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im vorliegenden Fall sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die zu einer Entstehung von Beeinträchtigungen mit erheblicher Bedeutung führen können, nicht zu erwarten.

4.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Es ergeben sich keine schutzgutabhängigen bau-, anlagen- und nutzungsbedingt erheblichen Umweltauswirkungen.

4.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

4.2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Planänderung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

4.2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung besteht die Gefahr, dass es durch den vermehrten Einbau von „Betriebswohnungen“ zu lärmtechnischen Konflikten sowie einer Gebietskippung kommt.

4.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. Vbg. m. § 18 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4.2.4 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.



4.3 Zusätzliche Angaben

4.3.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Da durch die vorliegende Planänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist hier eine Umweltüberwachung nicht erforderlich.

4.3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei Durchführung der vorliegenden Planung werden voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

5 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 ausschließlich die maximal zulässige Zahl von Betriebswohnungen reduziert. Eingriffe werden somit nicht vorbereitet. Es entfällt die Abarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsregelung.

6 ARTENSCHUTZ

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Planänderung hat keine immissionsschutzrelevanten Auswirkungen zur Folge.

8 VERKEHR, VER- UND ENTSORGUNG

Bezüglich der verkehrlichen Situation sowie Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die Planänderung keine planungsrelevanten Konsequenzen zu erwarten.



9 KOSTEN

Durch die Realisierung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 entstehen der Stadt Mölln keine zusätzlichen Kosten.

10 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 am 14.12.2017 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Mölln wurde am 14.12.2017 gebilligt.

Mölln, den 20.12.2017

Siegel



.....
Bürgermeister