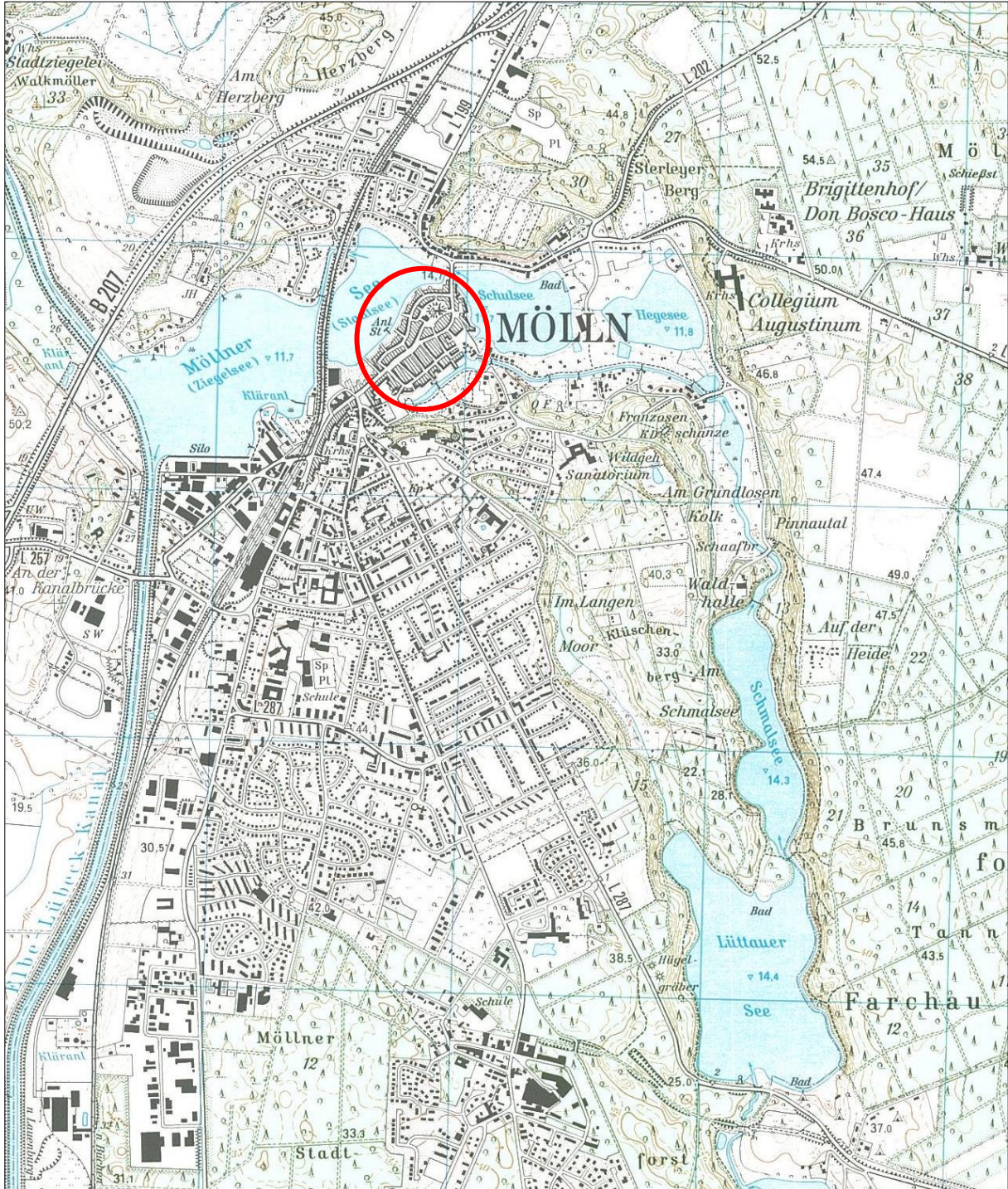




2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Mölln

für das Stadtgebiet
zwischen Stadtsee, Schulsee und Mühlengraben sowie zwischen Wassertorbrücke im
Norden und der Wallstraße im Süden



Begründung

(§ 9 (8) BauGB)

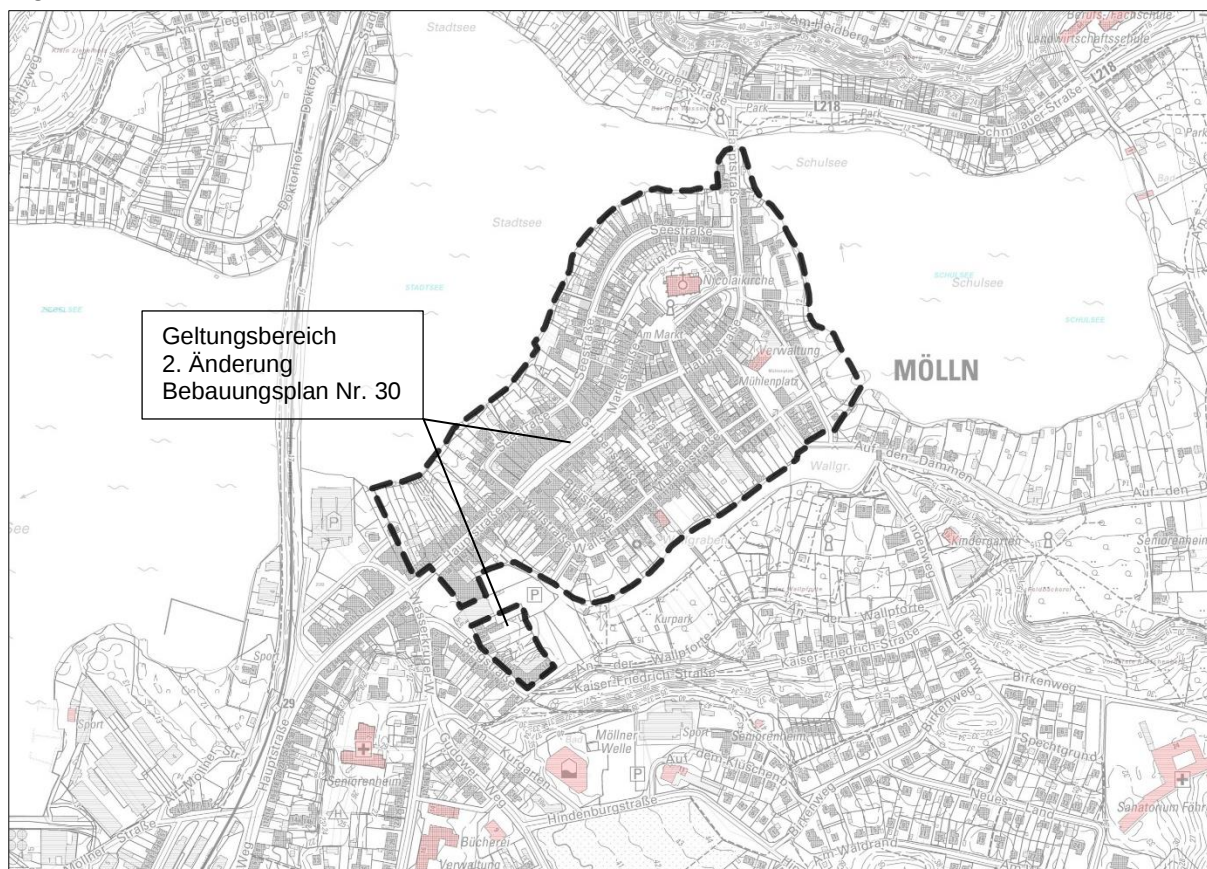


INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....	5
4	PLANUNGSINHALT	6
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	8
	5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung	8
	5.2 Baumschutz	8
	5.3 Artenschutz	9
6	KLIMASCHUTZ	9
7	SONSTIGES	9
	7.1 Störfallbetriebe	9
	7.2 Immissionsschutz.....	9
8	BESCHLUSS	10

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der rd. 16 ha umfassende Plangeltungsbereich ist der hier abgebildeten Übersicht zu entnehmen.



Übersichtskarte: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 (umfasst den kompletten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Mölln, genordet, ohne Maßstab)

Der Planung zugrunde liegende Rechtsnormen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

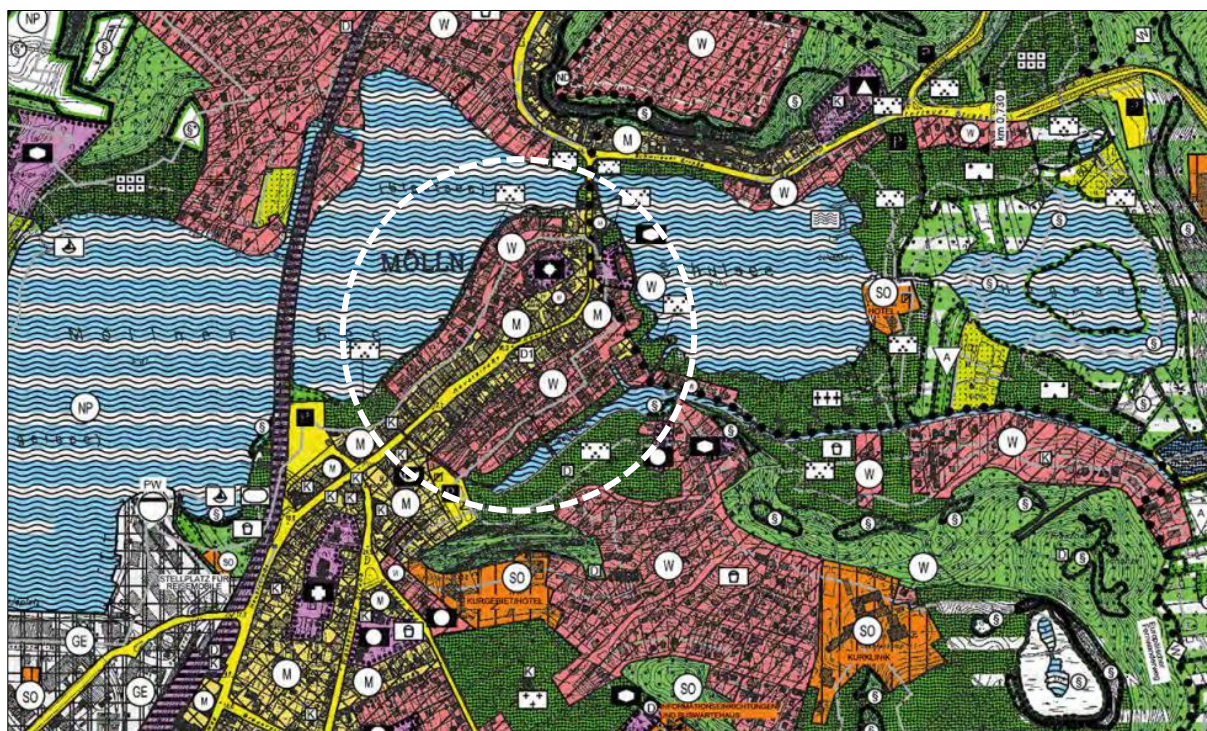
Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, insbesondere da die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Ferienwohnungen innerhalb der dafür vorgesehenen Baugebiete bei einer fiktiven Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes zu einem Zeitpunkt nach Mai 2017, durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung zu dieser Zeit, ohnehin gegeben wäre.

Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens entfallen die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Darstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan)

Im städtischen F-Plan aus dem Jahr 2005 unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung entlang der Hauptstraße in weiten Teilen als gemischte Baufläche (M), ansonsten weitestgehend als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit kreisförmiger Markierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die gem. Ursprungsbebauungsplan festgelegten Baugebiete in Ihrer räumlichen Zuordnung nicht verändert. Somit wird das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, nach dem Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) zu entwickeln sind, nicht berührt.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet besteht aus der im Norden des Stadtgebietes gelegenen Altstadt, welche in weiten Teilen vom Stadt- und Schulsees umgeben wird. Südlich verläuft der Wallgraben, südwestlich wird die Altstadt durch die am Kreuzungsbereich vom Wasserkrüger Weg und Hauptstraße gelegene Platzsituation, dem sogenannten „Bauhof“, begrenzt.



Luftbild mit Umrandung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich der Kirchhügel, welcher die historische Keimzelle der Möllner Stadtentwicklung darstellt. Hier wurde Ende des 12. Jahrhunderts die Siedlung Mulne („Ort am trüben Wasser“) planmäßig angelegt um den Einflussbereich der Hansestadt Lübeck zu festigen. Die Siedlung erhielt bereits zu Beginn des 13. Jahrhunderts Lübecker Stadtrecht.

In der Hauptstraße, welche die komplette Altstadt von Nord nach Süd durchzieht, gibt es neben gastronomischen Angeboten auch zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, die vielfach auch zentrenrelevante Waren über den alltäglichen Bedarf hinaus anbieten. Die Möllner Hauptstraße übernimmt somit für den stationären Einzelhandel in der Region eine wichtige Funktion, da ein größeres Einzelhandelsangebot erst in relativ weit entfernten und oftmals in den Haupteinzelhandelsstraßen verkehrsbelasteten Orten wie Hamburg (52 km), Lübeck (32 km), Schwerin (57 km) und Lüneburg (56 km) zu finden ist.

Seit Ende der 1960er Jahre befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Altstadt auf einer Fläche von 4 ha der Kurpark, welcher u.a. über eine Brücke über den Wallgraben auf kurzem Wege von der Altstadt zu erreichen ist.

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Im Laufe des Jahres 2023 gab es in der Möllner Altstadt mehrere Anfragen zur Umnutzung einer bestehenden Wohnung in eine Ferienwohnung.

Aufgrund der Gesetzesänderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mai 2017 ist eine Umnutzung nicht zulässig, soweit das betroffene Gebiet mit einem Bebauungsplan (B-Plan)



überplant ist, welcher vor Mai 2017 aufgestellt wurde und die Nutzungsform „Ferienwohnungen“ nicht explizit als zulässig im B-Plan aufgeführt ist. Dies ist beim vorliegenden Plangebiet der Fall.

Um den Tourismus im Kneippkurort Mölln zu stärken und mehr Kaufkraft, insbesondere in der Altstadt, zu binden, ist es zielführend, neue Ferienwohnungen in der Möllner Altstadt zuzulassen. Unter anderem durch die reizvolle Lage der Stadt im Naturpark Lauenburgische Seen bietet Mölln beste Voraussetzungen als Tourismusort.

Der gesamtstädtische Anteil von Ferienwohnungen (inkl. Ferienhäuser) am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt beträgt derzeit lediglich ca. 0,4 %. Durch die derzeit stattfindende und mehrere Jahre dauernde Baumaßnahme Hauptstraße ist zudem nicht davon auszugehen, dass es bei einer künftigen Zulässigkeit von Ferienwohnungen in der Möllner Altstadt zu einem rasanten prozentualen Anstieg an Ferienwohnungen am Gesamtwohnungsmarkt kommen wird. Ein sukzessiver Anstieg von Ferienwohnungen über einen langen Zeitraum stellt für die Wohnungswirtschaft kein Problem dar, da es dann genügend Zeit gibt, sich auf das veränderte Wohnungsangebot einzustellen und entsprechend der Nachfrage neue Angebote zu schaffen.

Das im Landesentwicklungsplan (LEP) 2021 vollständig als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellte Möllner Stadtgebiet ist im aktuellen Entwurf des Regionalplanes in den als „Kernbereich für Tourismus und Erholung“ festgelegten Ortskern Möllns und in die als „Kernbereiche für Erholung bezeichneten Wälder und Seen“ um den Siedlungsbereich herum aufgeteilt.

In den Kernbereichen für Tourismus und Erholung sollen vorhandene touristische Infrastrukturen sowie das bestehende Beherbergungsangebot unter Beachtung der Empfindlichkeiten der einbezogenen naturnahen Bereiche und Uferzonen gesichert, qualitativ verbessert und entwickelt werden. Ortsbildqualitäten sollen zur Stärkung des (Tages-) Tourismus erhalten und gestärkt werden. In den Kernbereichen für Erholung sollen Erholungsmöglichkeiten und dazugehörige Infrastruktur unter Berücksichtigung der ökologischen Tragfähigkeit ausgebaut werden.

Gegenüber dem Regionalplan 1998 wurde dem Ortskern Möllns nun eine besondere touristische Funktion beigemessen.

4 PLANUNGSGEHALT

Mit der Bebauungsplanänderung sollen folgende textliche Festsetzungen im Bebauungsplan mitaufgenommen werden:

- 1.1 *Für die im Ursprungsbebauungsplan gem. § 4 BauNVO festgesetzten allgemeinen Wohngebiete wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen zulässig sind. Die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen wird auf eine je Gebäude beschränkt.*
- 1.2 *Für die im Ursprungsbebauungsplan gem. § 6 BauNVO festgesetzten Mischgebiete wird festgesetzt, dass Ferienwohnungen zulässig sind. Die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen wird auf eine je Gebäude beschränkt.*

Hinweis: Alle anderen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Mölln inklusive der 1. Änderung bleiben von der 2. Änderung unberührt und behalten damit weiterhin ihre Gültigkeit.



Ausschnitt vom Ursprungsbebauungsplan Nr. 30; Braune Flächen: Mischgebiete; Hellrosa Flächen: Allgemeine Wohngebiete; Dunkelrosa Flächen: Flächen für den Gemeinbedarf (ohne Maßstab, Abbildung genordet)

Zur Begründung: Im Mai 2017 wurde die Baunutzungsverordnung (BauNVO) u.a. in Hinblick auf eine bessere Steuerung von Ferienwohnungen geändert.

Vor dieser Novellierung der BauNVO wurden Ferienwohnungen, innerhalb eines rechtlichen Graubereiches, planungsrechtlich oftmals wie „normale“ Wohnungen behandelt. Soweit in den jeweiligen Gebieten die Nutzung von Ferienwohnungen nicht überhandnahm und der allgemeine Gebietscharakter erhalten blieb, begründete sich kein entsprechender Handlungsbedarf über eine Bebauungsplanung darin einzugreifen.

Mit der BauNVO-Novellierung (2017) wurde dieser bis dahin bestehende rechtliche Graubereich und die damit verbundene Rechtsunsicherheit ausgeräumt.

Seitdem zählen Ferienwohnungen zu den Nutzungsarten „nicht störende Gewerbebetriebe“ bzw. als kleine Beherbergungsbetriebe zu den „Betrieben des Beherbergungsgewerbes“. Diese beiden Nutzungsarten sind standardmäßig nach BauNVO in allgemeinen Wohngebieten



ausnahmsweise zulässig und in Mischgebieten allgemein zulässig. Diese Zulässigkeitsregelungen gelten jedoch nur für Bebauungspläne die nach der BauNVO-Novelle im Mai 2017 aufgestellt wurden bzw. für den nicht überplanten Innenbereich.

Für Gebiete die jedoch im Mai 2017 bereits mit einem Bebauungsplan überplant waren und in denen Ferienwohnungen nicht explizit als zulässige Nutzungsform aufgezählt wurden, sowie dies im vorliegenden Fall für den Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2003 der Fall ist, sind neue Ferienwohnungen (sowohl durch Neubau als auch durch Umnutzung bestehender Wohnungen) nach aktuellem Planungsrecht nicht zulässig.

Möchte die Stadt eine Zulässigkeit von Ferienwohnungen erreichen ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Dafür dient die nun vorliegende Bebauungsplanänderung.

Nach erfolgter Planänderung soll es innerhalb des Plangebietes sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch in den Mischgebieten eine Zulässigkeit von Ferienwohnungen geben, mit der Einschränkung, dass höchstens eine Ferienwohnung je Gebäude zulässig ist. Die Einschränkung dient dem Schutz des klassischen Wohnungsangebotes.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind die Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu ermitteln und darzustellen. Die Gemeinden sind jedoch von der Verpflichtung des Ausgleichs von Kompensationsdefiziten befreit. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und Bäume als prägende Landschaftsbestandteile.

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.

Da durch die vorliegende Planung lediglich eine Nutzungsform auf einem bereits bebauten Gebiet ergänzt wird, entsteht durch die vorliegende Planung keine Nutzungsintensivierung des Bodens im Sinne der Eingriffs- Ausgleichsregelung.

5.2 Baumschutz

Von der Planänderung sind Belange des Baumschutzes nicht betroffen.



5.3 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die vorliegende Planänderung nicht berührt.

6 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 (5) Satz 2 sowie in § 1a (5) BauGB der Grundsatz verankert, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels leisten muss.

Die Planung ist vor diesem Hintergrund und anlässlich

- der Ausrufung des Klimanotstandes für die Stadt Mölln (2019)
- dem Integrierten Klimaschutzkonzept für die Stadt Mölln (2022) sowie
- den baupolitischen Grundsätzen der Stadt Mölln (2022)

entsprechend zu entwickeln.

Durch die Planung soll es in der Möllner Altstadt zulässig werden, bestehende Wohnungen in Ferienwohnungen umwandeln zu dürfen. Neue Bebauungsmöglichkeiten werden mit der Planung nicht ermöglicht, es lassen sich keine Auswirkungen auf den Klimaschutz ableiten.

7 SONSTIGES

7.1 Störfallbetriebe

Mit der Störfallverordnung, der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes soll den Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von plötzlich auftretender Störfällen bei technischen Anlagen mit Austritt gefährlicher Stoffe regeln. Sie gilt für alle Betriebsbereiche (z. B. Produktionsanlagen, Lager), in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer sog. Mengenschwelle vorhanden sind. Die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche sind durch die Störfallverordnung verpflichtet, Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Störfälle von vornherein zu vermeiden, auftretende Störfälle sofort zu erkennen und entsprechend zu handeln sowie deren Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt so weit wie möglich zu minimieren. Im Plangebiet selbst sowie in der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Mit Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit derartiger Betriebe begründet.

7.2 Immissionsschutz

Durch die Planung werden zusätzliche Ferienwohnungen innerhalb der festgelegten allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete zugelassen. Immissionsrechtliche Auswirkungen bzw. Untersuchungserfordernisse und Maßnahmen zum Schallschutz ergeben sich durch die Planänderung nicht.



8 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 am 11.07.2024 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Mölln wurde am 11.07.2024 gebilligt.

Mölln, den 09.09.2024

Siegel


Bürgermeister

