





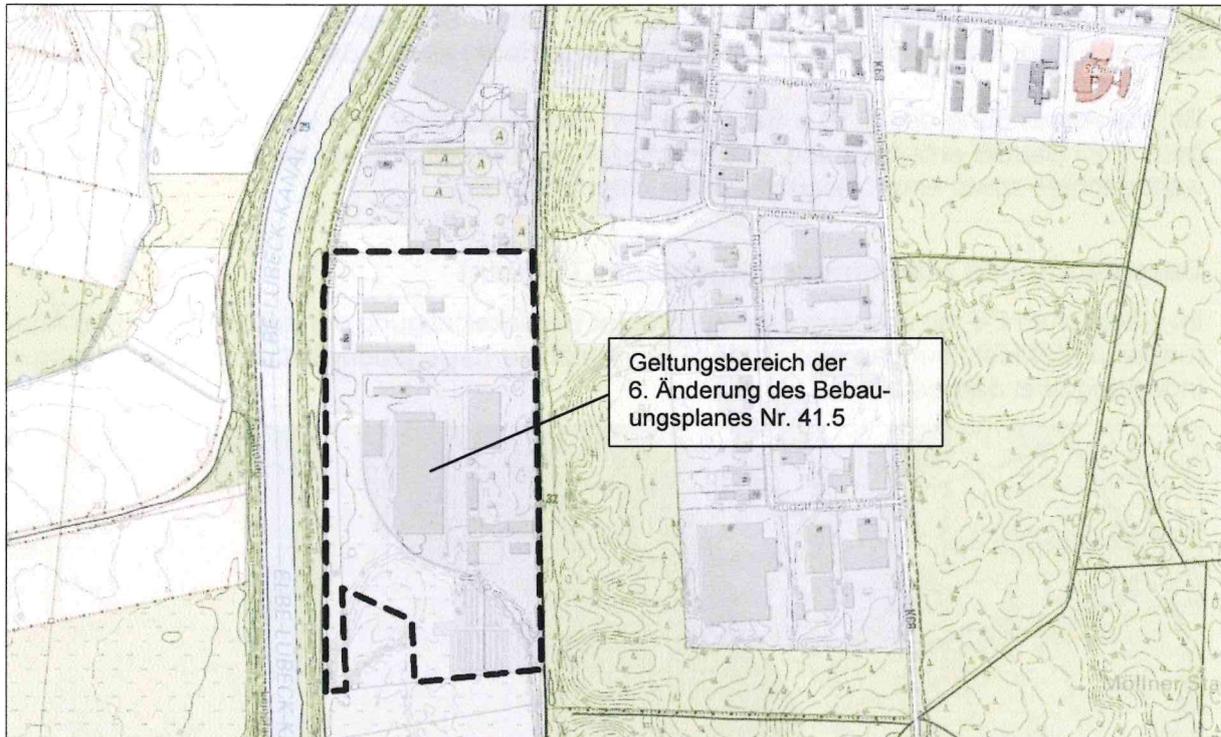
## INHALT

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

**ANLAGE** 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln durch Berichtigung im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.5

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 25. Mai 2023 beschlossen, für das Gebiet östlich des Elbe-Lübeck-Kanals am südlichen Ende der Industriestraße die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.5 aufzustellen. Der ca. 12,7 ha umfassende Plangeltungsbereich ist der hier abgebildeten Übersicht zu entnehmen.



Übersichtskarte: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.5 (umfasst einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41.5 der Stadt Mölln, Karte 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
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (Landesbauordnung - **LBO**) vom 6. Dezember 2021 verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

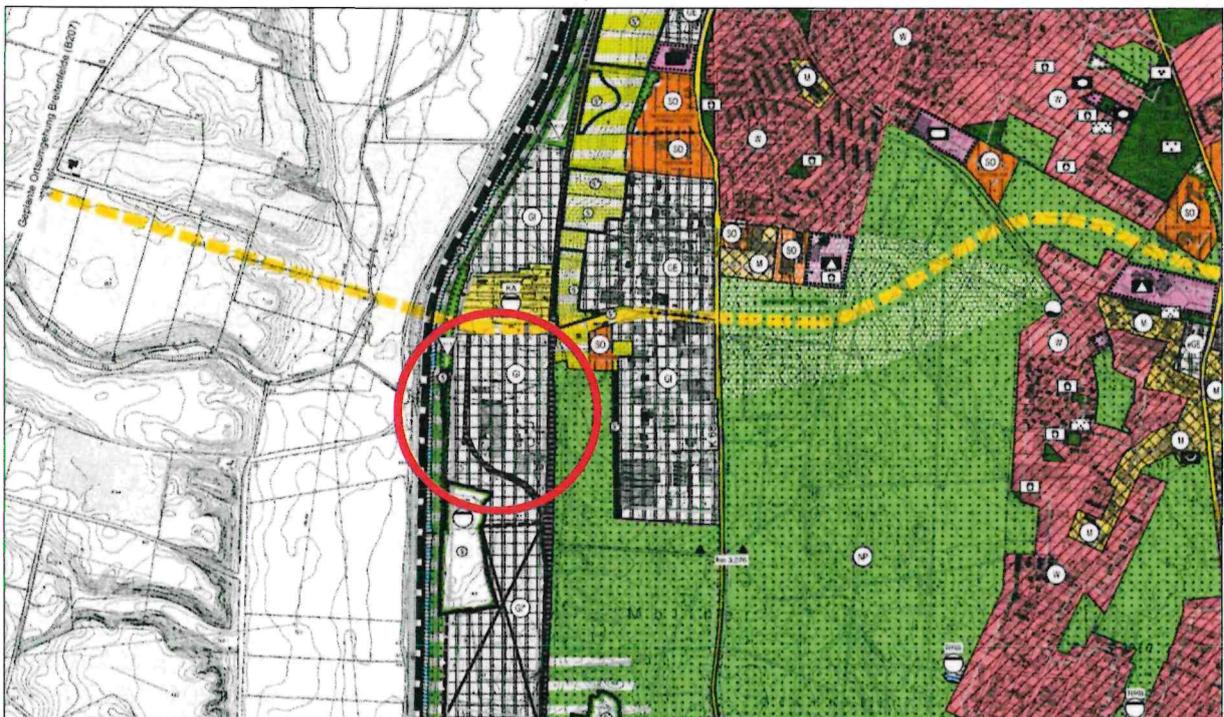
## Verfahrensart

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür werden eingehalten, zum einen dient die Planaufstellung der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung, zum anderen wird mit der Planaufstellung eine Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt. Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Entsprechende Betriebe (Störfallbetriebe) sind in der Nähe nicht vorhanden.

Bei der Anwendung des § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB entsprechend, dabei 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 als Industriegebiet dargestellt.

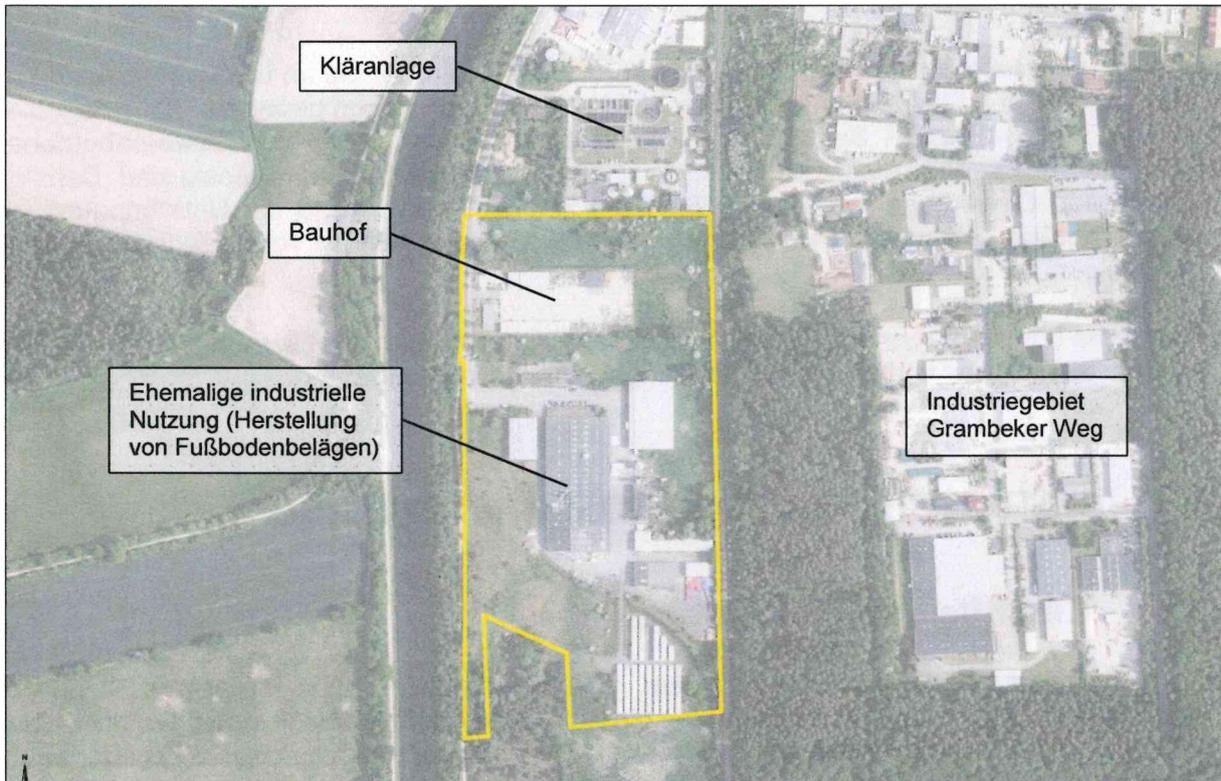


Ausschnitt Flächennutzungsplan mit kreisförmiger Markierung der Plangebietslage (genordet, ohne Maßstab)

Durch die vorliegende Planung erfolgt eine Festlegung als Gewerbegebiet. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu folgen, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (F-Plan) zu entwickeln sind, ist die Darstellung des F-Plans entsprechend zu ändern. Da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um ein Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) handelt, wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Möllner Stadtgebietes. Westlich des Plangebietes verläuft der Elbe-Lübeck-Kanal, welcher von einem ausgeprägten Gehölzstreifen begleitet wird. Nördlich an das Gebiet angrenzend befindet sich das Areal der städtischen Kläranlage. Östlich des Gebietes verläuft die Bahnstrecke Lübeck-Büchen, daran anschließend befindet sich über einen weiten Abschnitt ein ca. 150 m breites Waldgebiet. Östlich dieses Waldstreifens befindet sich das Industriegebiet Grambeker Weg.



Luftbild mit gelber Umrandung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)

Das Plangebiet selbst besteht in weiten Teilen aus einem ehemals industriell genutztem Areal auf der sich im mittleren nördlichen Bereich eine Fabrikhalle mit einer Grundfläche von ca. 0,9 ha befindet. Diese Halle wurde bis vor einiger Zeit für die Herstellung und Lagerung von Fußbodenbelägen genutzt. Im Norden des Plangebietes befindet sich der städtische Bauhof.

Auf dem Gelände des Plangebiets befinden sich Leitungen für die Versorgung mit Gasmittel- druck, Wasser, Mittelspannung und Breitband. Diese Leitungsverläufe sind bei beabsichtigten Baumaßnahmen auf dem Gelände zu beachten. Leitungsauskünfte erteilen die Vereinigte Stadtwerke Netz GmbH.

## 3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die Nutzung der industriellen Herstellung von Fußbodenbelägen existiert mittlerweile nicht mehr. Als Nachfolgenutzung hat sich ein ortsansässiger Großbäckereibetrieb gefunden, welcher das Areal mit den darauf befindlichen Hallen als Expeditionsfläche (Fläche zur Bereitstellung der erzeugten Backwaren für die Verladung auf Lkw's) für Backwaren nutzen möchte. Darüber hinaus soll das Areal als Lagerfläche für Ausstattungsgegenstände der Filialen und zukünftig auch als Erweiterungsmöglichkeit der Großbäckerei genutzt werden.



Da die beschriebene Nachfolgenutzung nicht mehr industriell geprägt ist, ist der bestehende Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Somit sollen mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung die für die gewerbliche Nachfolgenutzung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## **4 PLANUNGSINHALT**

Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB wird für die im Ursprungsbebauungsplan festgelegten Flächen für Industriegebiet in ein Gewerbegebiet geändert. Industriegebiete dienen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Dagegen dienen Gewerbegebiete gem. § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, so wie es für die vorliegende angestrebte Nachfolgenutzung der Fall ist.

Sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben von der vorliegenden Bebauungsplanänderung unberührt.

## **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 beschleunigten Bebauungsplanverfahren nach § 13 a 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 die Nutzungsart einer bereits in Anspruch genommen Fläche regelt, entsteht durch die vorliegende Planung keine Nutzungsintensivierung des Bodens im Sinne der Eingriffs- Ausgleichsregelung.

### **5.2 Baumschutz**

Belange des Baumschutzes sind 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 geplante Bebauung 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 planungsrechtliche Änderung von einem Industrie- hin zu einem Gewerbegebiet sind für die sich potenziell anzusiedelnden Betriebe strengere Emissions-Grenzwerte (bspw. in Bezug auf Lärm) einzuhalten. Darüber hinaus ist verarbeitendes Gewerbe mit Industrierohstoffen aus anorganischen und fossilen Ressourcen, welches für einen erheblichen Anteil des Ausstoßes von Treibhausgasen verantwortlich ist, in einem Gewerbegebiet in aller Regel nicht möglich.

Der Bereich des B-Plans 41.5 liegt nicht innerhalb eines Wassereinzugsgebietes. Die Nutzung der oberflächennahen Geothermie ist grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist bei der Wasserbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg rechtzeitig einzureichen.

## 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. In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit derartiger Betriebe begründet.

### 7.2 Immissionsschutz

Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Industriegebiet hin zu einem Gewerbegebiet sind nun lediglich vorwiegend Gewerbebetriebe zulässig die eine nicht erheblich belastende Wirkung auf ihre Umgebung haben. Somit werden potenziell bzw. aus Sicht



der Zulässigkeit der Betriebe und der damit verbundenen Betriebsabläufe die auf die Umgebung des Plangebietes einwirkenden Immissionen sinken. Im vorliegenden Fall war die industrielle Nutzung bereits seit einiger Zeit aufgegeben.

### 7.3 Archäologie

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## 8 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.5 am 07.03.2024 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.5 der Stadt Mölln wurde am 07.03.2024 gebilligt.

Mölln, den 13.03.2024



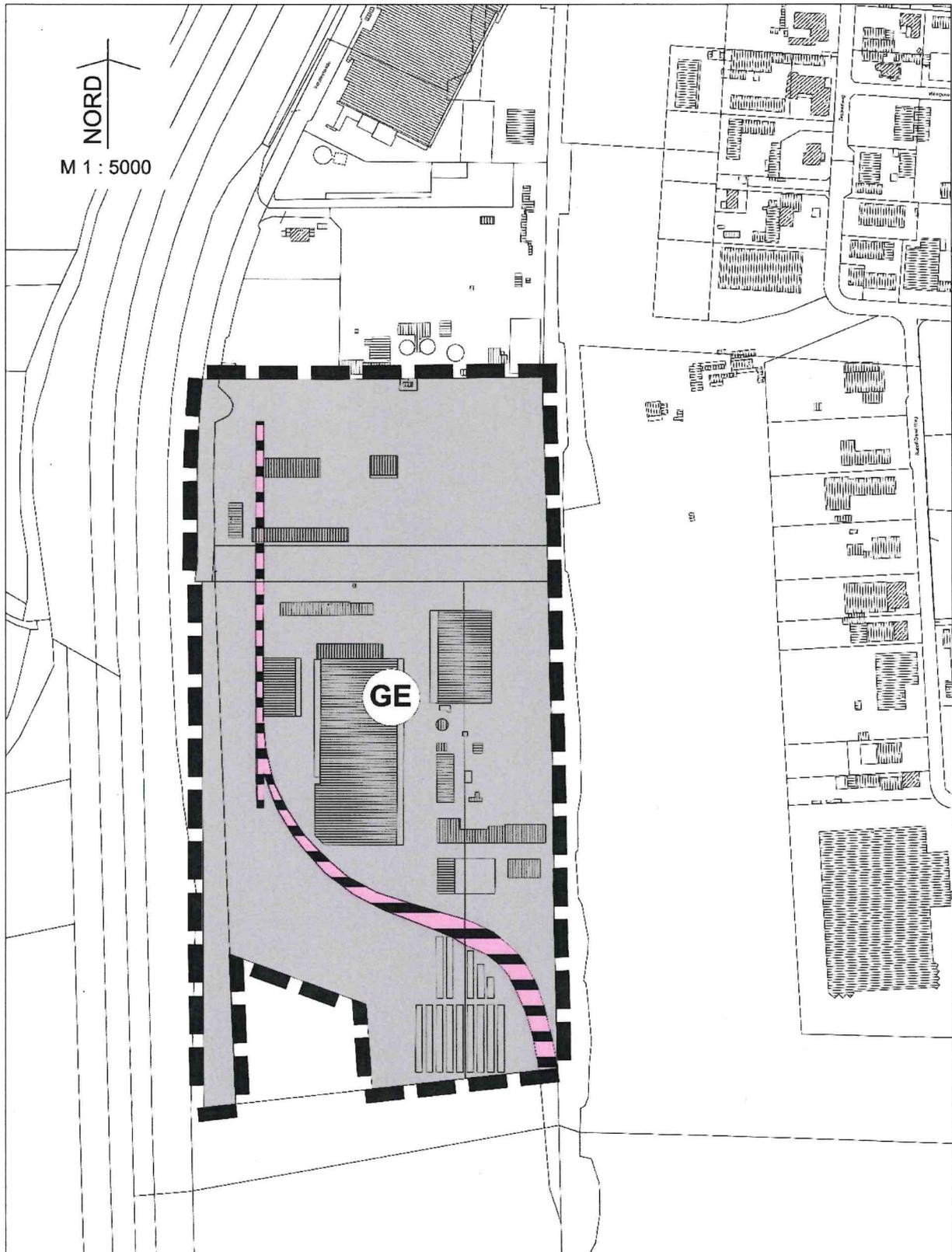
Siegel

.....  
Bürgermeister



## ANLAGE

### 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln im Rahmen der Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41.5 durch Berichtigung



Übersichtsplan mit Darstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (M. 1 : 5.000)



Auf der Grundlage von § 13 a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan der Stadt Mölln für das Gebiet östlich des Elbe-Lübeck-Kanals am südlichen Ende der Industriestraße von der Darstellung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet geändert. Die Darstellung der Flächen für Bahnanlagen bleibt gegenüber dem Ursprungsflächennutzungsplan unverändert.

Mölln, den 13.03.2024



Siegel

.....  
Bürgermeister