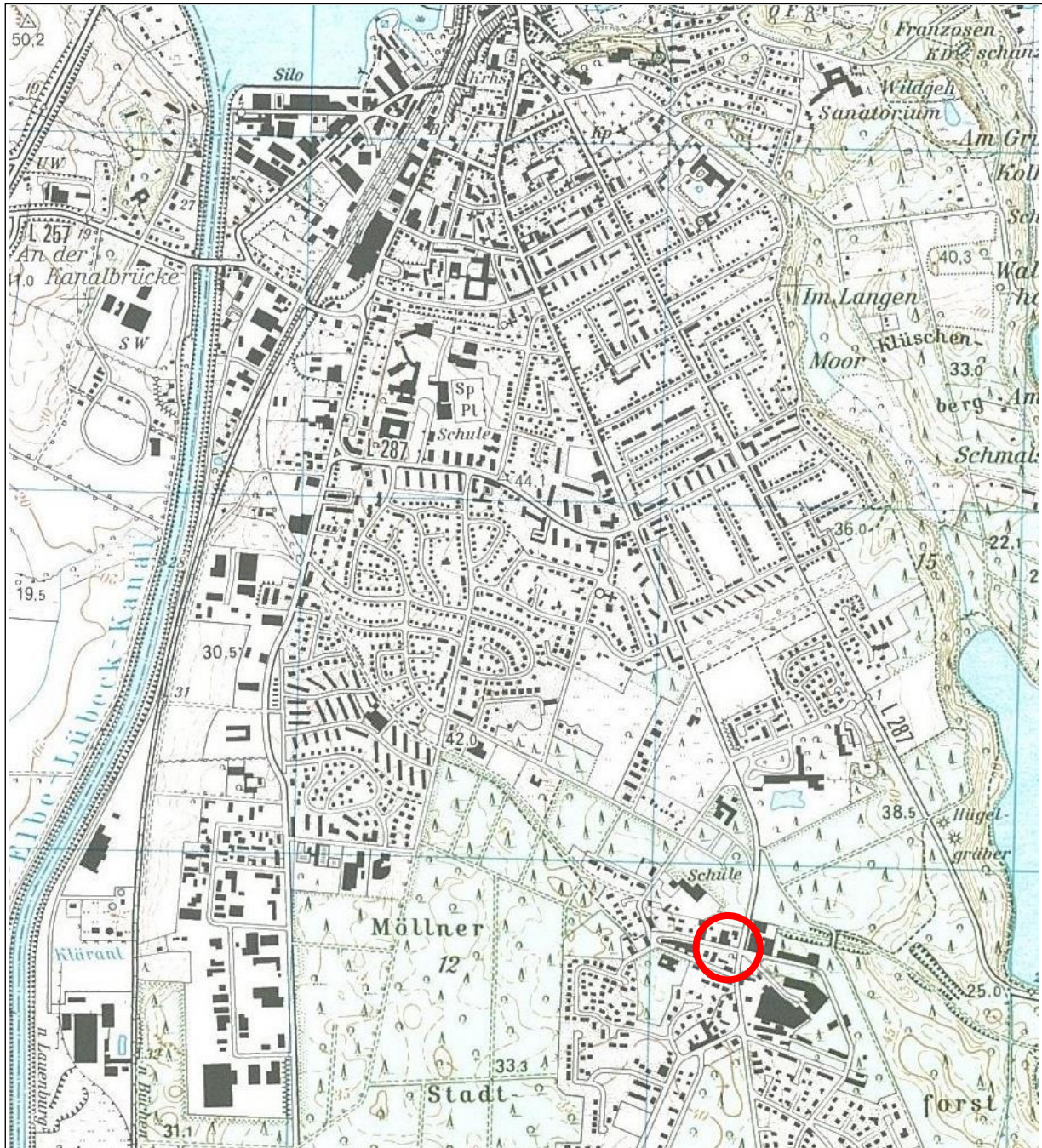




## 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 97 der Stadt Mölln

für das Gebiet  
westlich Wasserkrüger Weg, nördlich und südlich der Breslauer Straße sowie südlich  
der Königsberger Straße

für zwei Grundstücke am Wasserkrüger Weg,  
nördlich und südlich der Breslauer Straße



**Begründung**  
(§ 9 (8) BauGB)



## INHALT

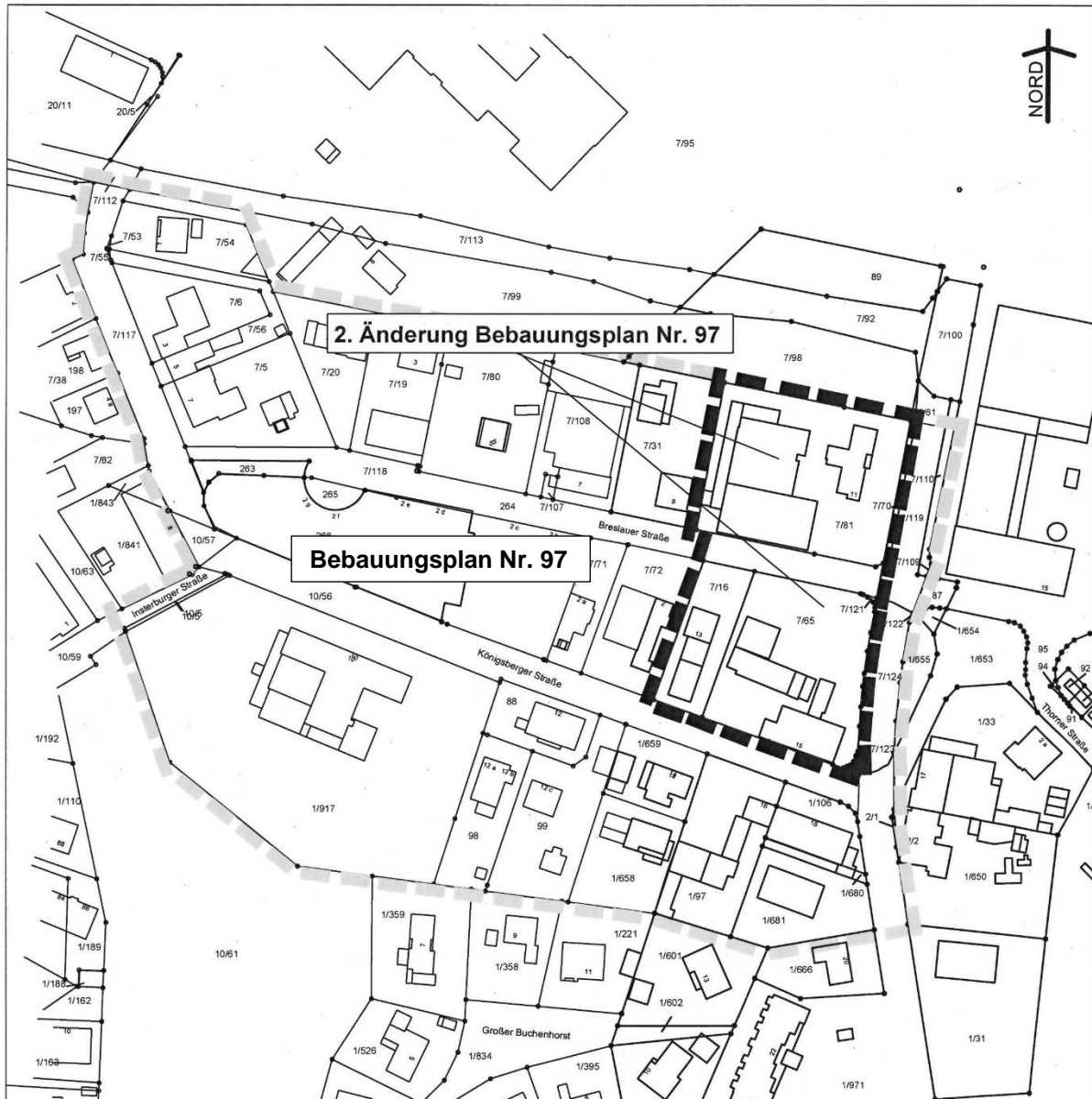
1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSZIELE / PLANUNGSINHALT .....	5
4	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE .....	5
5	ARTENSCHUTZ.....	6
6	WALD .....	7
7	IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
8	VERKEHR .....	7
9	VER- UND ENTSORGUNG .....	8
10	KOSTEN.....	8
11	BESCHLUSS.....	8



## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Für das Gebiet westlich Wasserkrüger Weg, nördlich und südlich der Breslauer Straße sowie südlich der Königsberger Straße soll für zwei Grundstücke am Wasserkrüger Weg, nördlich und südlich der Breslauer Straße die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 97 Stadt Mölln (unmaßstäblich)

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Das geplante Städtebauprojekt der vorliegenden Bebauungsplanänderung fällt nicht in die in der Anlage 1 aufgeführte Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“, für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG vorgesehen ist. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange. Es sind auch 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 sind in der Nähe nicht vorhanden.

Die Stadt Mölln führt daher das vorliegende Bebauungsplanverfahren zur Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durch. Damit entfallen gem. § 13 (3) Satz 1 BauGB die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht.

Der Ursprungsplan setzt den Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Diese Festsetzung wird im Rahmen der vorliegenden Planänderung beibehalten. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Folge wird also weiterhin Folge geleistet.

## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES



Luftbild Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 97 Stadt Mölln



Das Plangebiet umfasst die beiden westlich des Wasserkrüger Weges gelegenen Grundstücke nördlich und südlich der Breslauer Straße (siehe Luftbild). Beide Grundstücke unterliegen einer gewerblichen Nutzung.

### **3 PLANUNGSZIELE / PLANUNGSINHALT**

Ziel der Planung ist es, die Möglichkeit für eine flexiblere und damit optimalere gewerbliche Nutzung der bereits bebauten Grundstücke zu schaffen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 97 sind zwei Bereiche am Wasserkrüger Weg, nördlich und südlich der Breslauer Straße als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich hierbei um die einzigen, innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 97 im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gewerblich nutzbaren Grundstücke. Mit einer jeweils festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 liegt diese deutlich unter dem durch die BauNVO festsetzbaren Rahmen von 0,8. Die Festsetzung dieser Grundflächenzahl in diesem Bebauungsplan erfolgte in Anlehnung an den Bestand unter Zulassung gewisser Erweiterungsmöglichkeiten sowie unter Berücksichtigung der jeweils festgesetzten Gebietstypik. Der maximale Zulässigkeitsmaßstab des § 34 BauGB sollte dabei nicht überschritten werden.

Aufgrund des derzeitigen Mangels an freien, gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet kann dieser der Entwicklung des Gebietes zugrunde gelegte Planungsansatz nicht mehr aufrechterhalten werden. Um die Standorte der im Änderungsbereich ansässigen gewerblichen Betriebe auch langfristig sichern zu können, soll deshalb die bauliche Ausnutzung dieser Grundstücke auf eine Grundflächenzahl von 0,8 erhöht werden. In diesem Sinne wird ergänzend hierzu die südliche, an der Breslauer Straße bestehende Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE 2 an den Abstand des dort bestehenden Gebäudes von 1,50 m zur Straße hin angepasst.

Die für den vorliegenden Änderungsbereich darüber hinaus geltenden Festsetzungen sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 vollständig in die Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) übernommen.

### **4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 18 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.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Mölln sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Im Hinblick auf das Planverfahren nach §13 a BauGB wird jedoch auf eine flächenscharfe Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet. Die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden nachfolgend verbal beschrieben.



## **Boden/Wasser**

Aufgrund der engen funktionalen Verknüpfung der Schutzgüter Boden und Wasser betreffen die Eingriffe beide Bereiche, die deshalb zusammen betrachtet werden. Durch die vorliegende Planung wird das Maß der baulichen Nutzung von 0,5 auf 0,8 erhöht. Damit ist eine zusätzliche Fläche von 2166 m<sup>2</sup> versiegelbar. Durch die vorliegende Planung entsteht damit eine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung. Verluste bzw. Einschränkungen der Bodenfunktionen durch Schadstoffeinträge, Bodenauf- und -abträge, Bodenversiegelung usw. sind hier die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Im Bereich des Schutzgutes Wassers gehen Stoffeinträge und Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung mit dem geplanten Eingriff einher.

## **Klima/Luft**

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft werden im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden, so dass im Bebauungsplan eine besondere Betrachtung nicht mehr erforderlich ist.

## **Arten und Lebensgemeinschaften**

Die baulich nutzbaren Bereiche ändern sich durch die vorliegende Planung nur geringfügig, so dass hier keine Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind.

## **Landschaftsbild**

Optische Veränderungen ergeben sich durch die durch die vorliegende Planänderung mögliche Errichtung von zusätzlichen Gebäuden. Da das Landschafts- bzw. Ortsbild an dieser Stelle aufgrund der bestehenden Nutzungen der Gebiete als Gewerbeflächen eine geringe Wertigkeit besitzen, ist v. g. Eingriff nicht als erheblich und damit ausgleichsbedürftig einzustufen.

## **5 ARTENSCHUTZ**

Da die vorliegende Planänderung keine wesentliche Änderung der baulich nutzbaren Bereiche beinhaltet, ist auch nicht mit negativen artenschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen. Es gelten die Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 97.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind Fledermausvorkommen und Vorkommen von Brutvögeln in den vorhandenen Gebäuden nicht auszuschließen. Insofern bedarf es darüber hinaus bei Abriss, Umbau oder Sanierung im Dach- und / oder Fassadenbereich vorher einer Überprüfung durch einen entsprechend qualifizierten Fachgutachter. Dabei ist der vorkommende Bestand zu bewerten (Fledermausquartiere und/oder Brutplätze von Gebäude bewohnenden Vogelarten sowie deren Besatz). Es sind gegebenenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen und zum Ausgleich von Quartierverlusten zu entwickeln, § 44 Abs. 1 BNatSchG. Die Ergebnisse sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Diese Regelung ist verpflichtend mit der/dem jeweiligen Vorhabenträger\*in zu vereinbaren. Es wird





gebeten, der Unteren Naturschutzbehörde unmittelbar über die fachgerechte Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu berichten, ein Nachweis mit einigen aussagekräftigen Fotos ist dabei hilfreich.

Zur Minimierung der Auswirkungen zusätzlicher Beleuchtung auf Fledermäuse sind darüber hinaus zur Außenbeleuchtung von Gewerbebetrieben insektenfreundliche Leuchtmittel vorzusehen. Im Außenraum ist Licht nur dort einzusetzen, wo es nötig ist, vorzuziehen sind nach unten gerichtete Lichtquellen.

## **6 WALD**

Die Planunterlagen weisen im Norden einen auf 20 m reduzierten Waldabstand aus. Die Voraussetzungen für eine Unterschreitung des Regelabstandes sind unter Berücksichtigung des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 gegeben. Es besteht eine gleichlautende Stellungnahme vom 18.11.2013 zur 3. F-Planänderung.

Eine Gefährdung, vor allem durch Kronenbruch und Windwurf im Waldrandbereich, ist bei dem reduzierten Waldabstand in jedem Fall gegeben. Auch die Belange der Walderhaltung werden berührt und die Waldbewirtschaftung (problematische Randbäume) erschwert. Gegen eine Abstandsunterschreitung von mehr als 10 m bestehen aus Sicht der Unteren Forstbehörde Bedenken, da der angrenzende Bestand Baumhöhen von 30 m und mehr erreichen kann und grundsätzlich eine Schädigung durch abbrechende Äste und umstürzende Bäume infolge von Windwurf möglich ist. Zwischen baulichem Vorhaben und Wald ist dementsprechend der eingetragene Waldabstand von 20 m einzuhalten. Zu dieser Abstandsunterschreitung wird das Einvernehmen der Unteren Forstbehörde gem. § 24 Absatz 2 Landeswaldgesetz unter der Voraussetzung erteilt, dass die zuständige Baubehörde bei den dann folgenden Bauanträgen die Brandgefahr des Gebäudes entsprechend dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.08.2018 attestiert und die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme vom Waldabstand weiterhin bestehen.

## **7 IMMISSIONSSCHUTZ**

Die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 haben weiterhin Bestand.

## **8 VERKEHR**

Die verkehrliche Erschließung ist weiterhin wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 beschrieben geregelt.



## **9 VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet ist an die bestehende Ver- und Entsorgung der Stadt Mölln angeschlossen. Die Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 97 besitzen weiterhin Gültigkeit. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 192 m<sup>3</sup>/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. 96m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden stellen den Grundschutz dar, den die Stadt gesetzlich verpflichtet zur Verfügung stellen muss. Gemäß dem Bebauungsplan ist es möglich, Bauvorhaben durchzuführen, welche eine höhere Anforderung an die Löschwasserversorgung stellen. Bei Bauvorhaben nach der Muster Industriebau Richtlinie (M-IndBauRL) kann eine Löschwassermenge von bis zu 192 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden erforderlich werden. Steht diese erhöhte Löschwassermenge in dem Bebauungsplangebiet nicht zur Verfügung, muss der Bauherr die fehlende Löschwassermenge als Objektschutz auf eigenem Grundstück z. B. durch den Bau einer Zisterne bereitstellen.

## **10 KOSTEN**

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 entstehen der Stadt Mölln keine zusätzlichen Kosten.

## **11 BESCHLUSS**

Die Stadtvertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 am 29.04.2021 beschlossen.

Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 der Stadt Mölln wurde am 29.04.2021 gebilligt.

Mölln, den 19.05.2021

Siegel

gez. Wiegels  
Bürgermeister