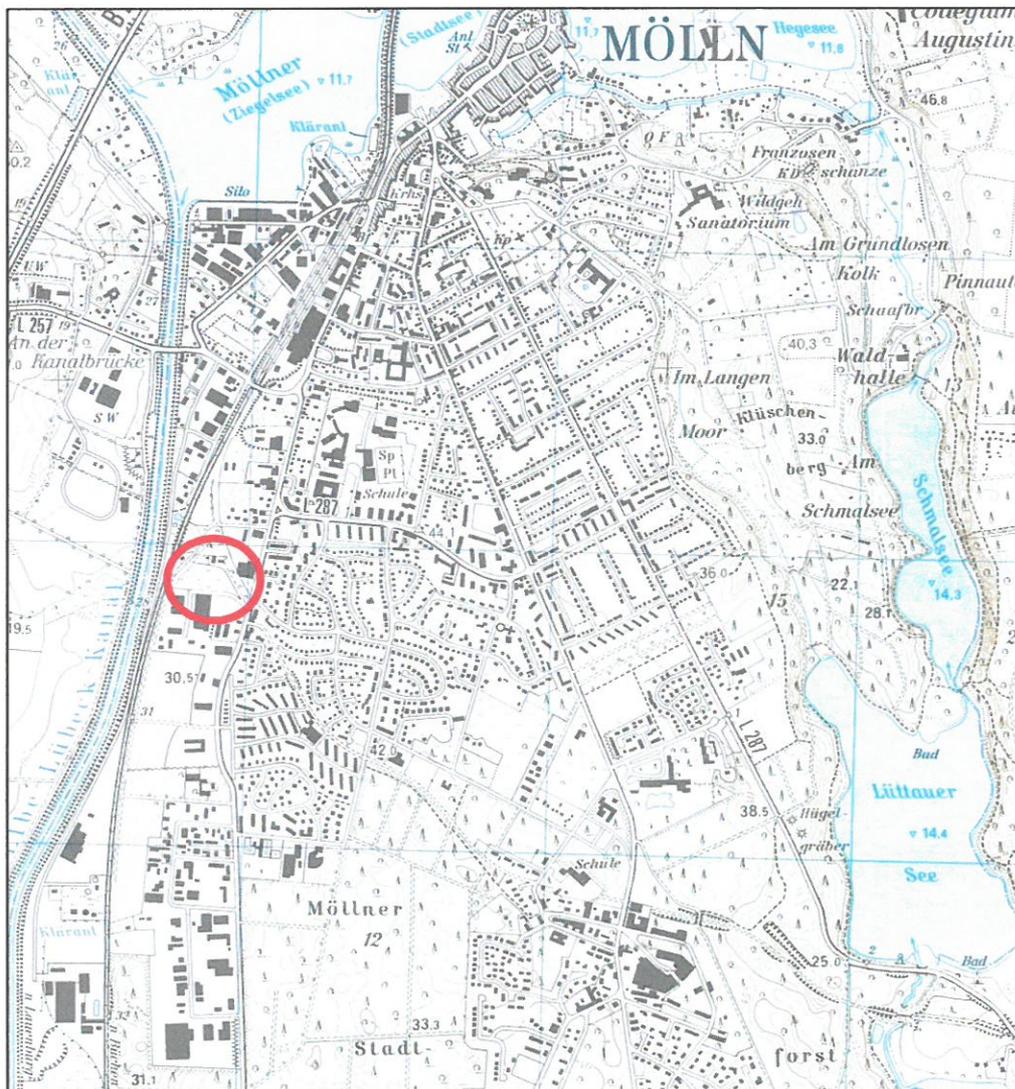


# STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

## 29. Änderung des Flächennutzungsplanes

für das Gebiet  
 östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges  
 sowie nördlich des Delvenauweges



# PLANZEICHNUNG



## ZEICHENERKLÄRUNG

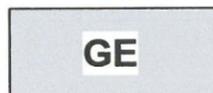
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 (3) des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 19.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

## DARSTELLUNGEN



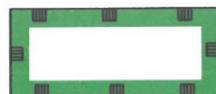
Grenze des Plangeltungsraumes

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB)



Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 (4) BauGB)  
hier: Geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. Vbg. m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am .....
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf der 29. Änderung des F-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der ... Änderung des F-Planes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter [www.moelln.de](http://www.moelln.de) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung hat die ... Änderung des F-Planes am ..... beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die ... Änderung des F-Planes mit Bescheid vom ..... Az.: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
10. Die Stadtvertretung hat die Nebenbestimmungen durch Beschluss vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom ..... Az.: ..... bestätigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung der 29. Änderung des F-Planes sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei denen der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) hingewiesen. Die 29. Änderung des F-Planes wurde mithin am ..... wirksam.

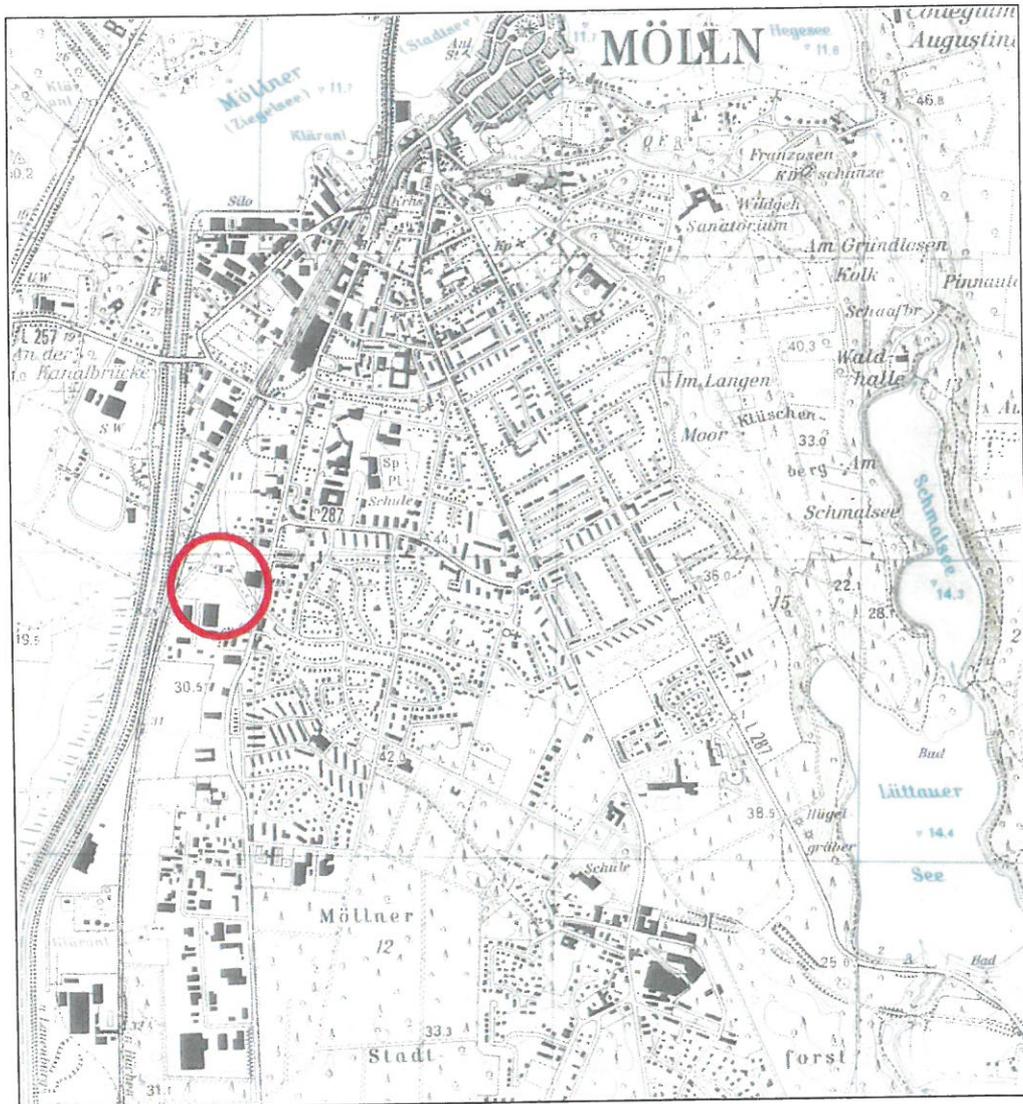
Mölln, den .....

Siegel

.....  
Bürgermeister

## 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

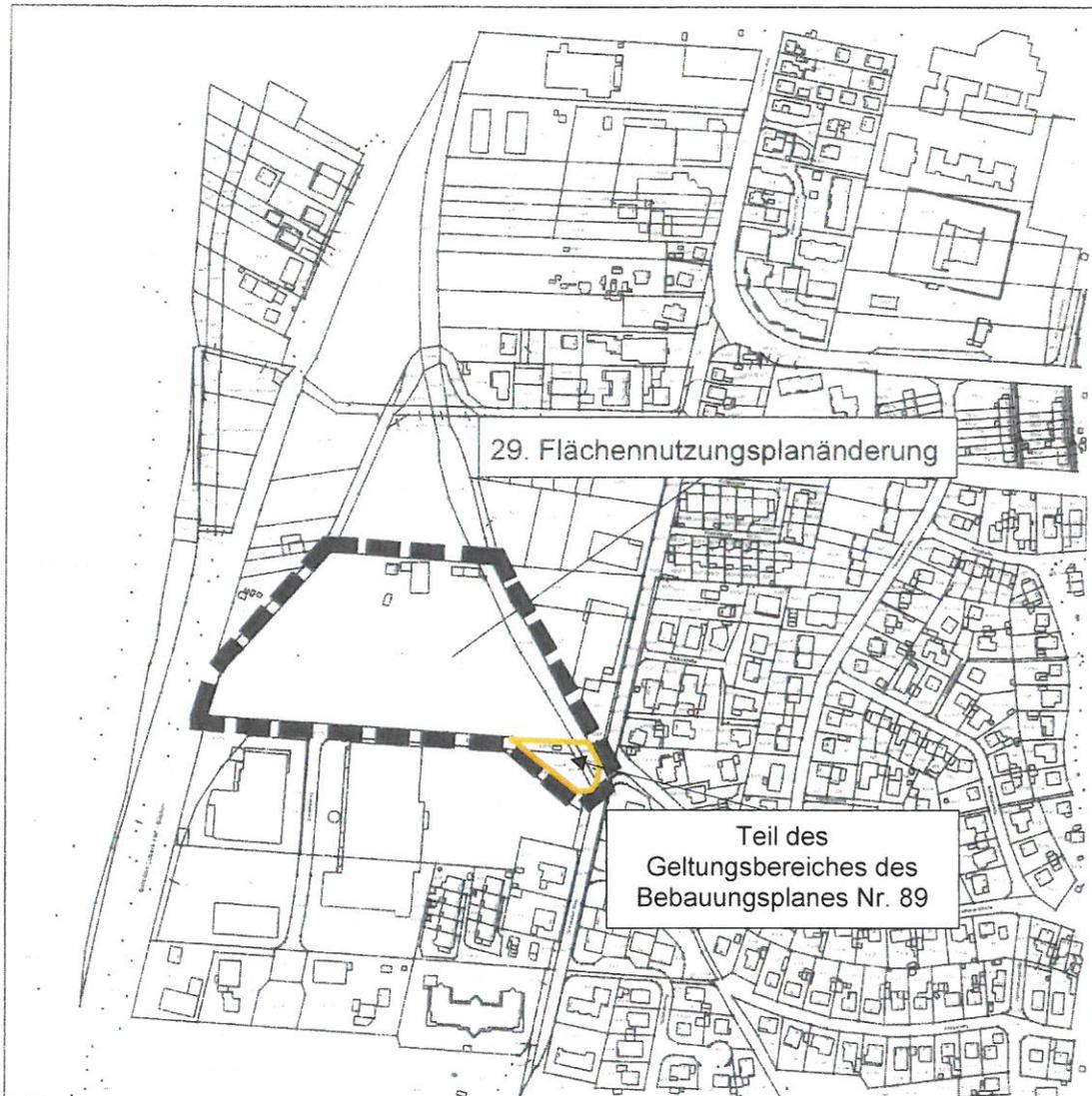
für das Gebiet  
östlich der Bahntrasse, westlich des  
Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges



### Planungsziele

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

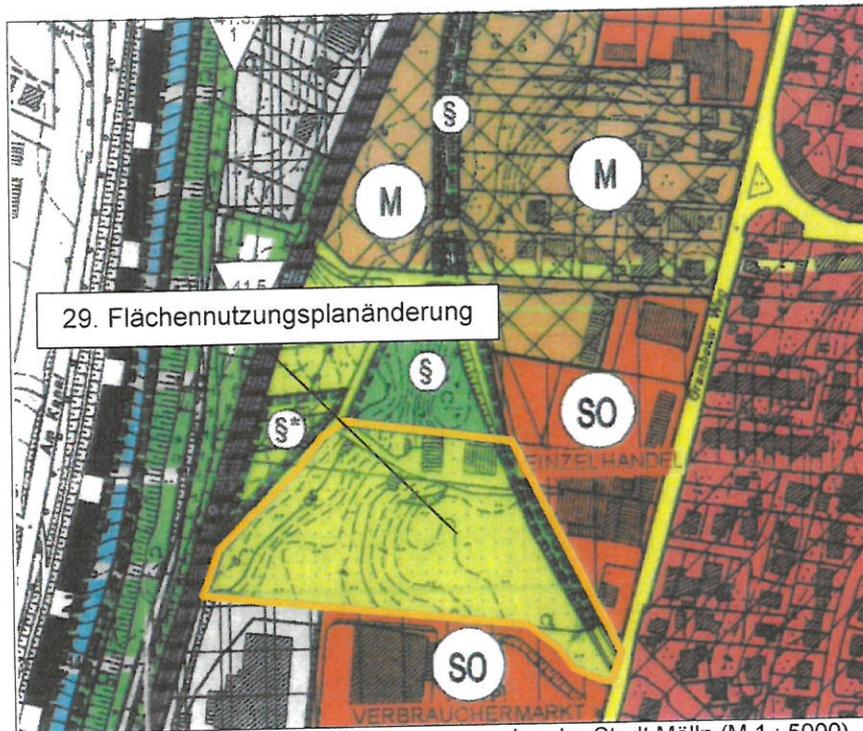
Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat beschlossen, die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges sowie nördlich des Delvenauweges aufzustellen. Der Geltungsbereich ist nachstehendem Lageplan zu entnehmen.



Übersichtsplan Geltungsbereich 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (unmaßstäblich)

Die südöstlichen Flächen sind Teile des Bebauungsplanes Nr. 89 der Stadt Mölln und darin als Sondergebiet Einzelhandel sowie Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt (siehe Übersichtsplan Geltungsbereich 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln).

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Ausschnitt rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Stadt Mölln). Ein Streifen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist als geschütztes Biotop gekennzeichnet.



## 2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Der Plangeltungsbereich grenzt im Norden an ein Waldstück. Im Osten befindet sich das Grundstück eines Aldi-Marktes, in südliche Richtung schließen die Fläche eines Familia-Marktes sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an den Plangeltungsraum an. Westlich des Plangebietes verläuft getrennt durch Ruderalflächen mit Gehölzaufwuchs die Bahntrasse der Strecke Lübeck – Büchen. Ebenfalls innerhalb dieses Bereiches befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück.

Das Plangebiet selbst ist im nördlichen Teil mit Gebäuden einer ehemaligen „landwirtschaftlichen Hofstelle“ bestanden (siehe Luftbild). Ein Gebäude dient der Unterbringung eines Motorradclubs. Die Freiflächen in diesem Bereich sind durch Gehölze geprägt. Der südlich daran anschließende und den überwiegenden Teil des Plangebietes umfassende, z. T. stark hängige Bereich unterliegt einer Weide- bzw. Wiesennutzung. Die südöstliche Fläche des Plangebietes wird durch einen Autohändler genutzt.



Luftbild Geltungsbereich 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

### 3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Plangeltungsraumes soll aufgegeben werden.

Der Stadt Mölln obliegt die Aufgabe, in ausreichendem Umfang Wohn- und Gewerbeflächen auszuweisen. Während eine Entwicklung der Wohnbauflächen stetig erfolgt, sind in den letzten Jahren keine nennenswerten gewerblichen Flächen entwickelt worden. Demzufolge sind die im Flächennutzungsplan entsprechend gestalteten Bauflächen weitestgehend ausgeschöpft. Die zur Verfügung stehenden Flächen bieten weder ausreichend Expansionsmöglichkeiten für ansässige Betriebe, noch für Neuansiedlungen.

Betrachtet man die nähere Umgebung des vorliegenden Plangeltungsbereiches wird offensichtlich, dass die Flächen östlich der Bahntrasse und westlich des Grambeker Weges überwiegend einer gewerblichen Nutzung unterliegen. Unmittelbar an den Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grenzen im Osten und Süden Grundstücke von Einzelhandelsbetrieben, im südlichen Bereich befindet sich darüberhinausgehend ein gewerblich genutztes Gewerbegrundstück.

Vor v. g. Hintergrund soll die Fläche der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

## 4 PLANUNGSINHALT

Die Fläche des Plangeltungsraumes wird als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Der Bereich der entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Feldgehölzhecken wird als geschütztes Biotop gekennzeichnet.

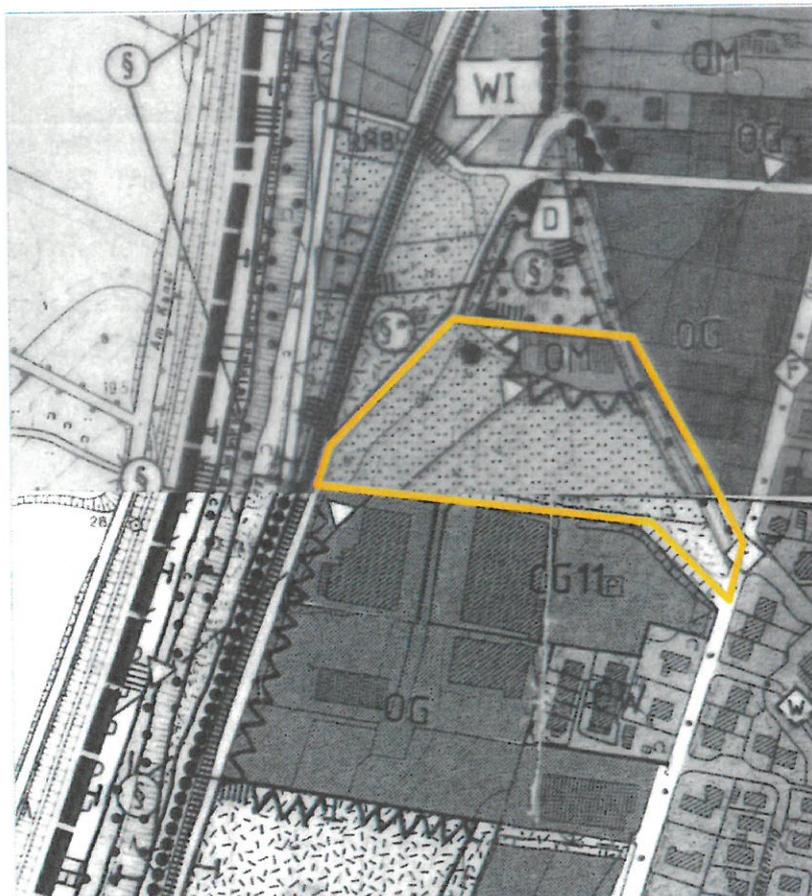
## 5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der Landschaftsplan weist den als Wiese / Weide genutzten Bereich des Plangeltungsraumes als Grünland aus. Im nordwestlichen Teil dieser Fläche ist ein landschaftsbestimmender Einzelbaum eingetragen. Der mit Gebäuden bestandene Bereich im Nordosten ist als Mischgebiet - Gewerbe und Wohnbebauung - gekennzeichnet. Als grünordnerische Einfassung dieser Nutzung ist eine Gehölzpflanzung vorgesehen. Entlang des Weges an der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Feldgehölzstreifen dargestellt.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung weicht damit von den Inhalten des Landschaftsplanes ab.

Bei einem 1180 m<sup>2</sup> großen Bereich der als Wiese / Weide genutzten Fläche handelt es sich um ein gemäß § 21 (1) Nr. 6 LNatSchG geschütztes Biotop. Es liegt eine Kartierung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 30.07.2018 vor.

Bei dem entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Feldgehölzstreifen handelt es sich um einen unversiegelten Weg, der beidseitig von Feldhecken begrenzt wird. Es handelt sich hierbei um gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützte Biotope.



Ausschnitt festgestellter Landschaftsplan der Stadt Mölln (M 1 : 5000), 2002

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.

Es ist absehbar, dass im Geltungsbereich eines sich aus der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung entwickelnden Bebauungsplanes Eingriffe im Sinne des BNatSchG zu erwarten sind. Erforderlich werdender Kompensationsbedarf wird im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung ermittelt und sofern er nicht innerhalb des Plangebietes und damit in unmittelbarer Eingriffsnähe umgesetzt werden kann, durch entsprechende Maßnahmen auf anderen städtischen Flächen sowie durch Anrechnung auf das städtische Ökokonto ausgeglichen.

## 6 ARTENSCHUTZ

Bei 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.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ist bei Umsetzung der Planung Folgendes zu beachten:

- Die Fällung von Bäumen ist zwischen dem 01.12. und 28./29.02. durchzuführen (Fledermausschutz).
- Die Beseitigung sonstiger Gehölze (Sträucher, Jungwuchs) ist zwischen dem 01.10. und 28./29.02. vorzunehmen (Vogelschutz).

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis gesichert ist, dass Spalten (Fledermäuse) oder Nester (Vögel) nicht besetzt sind.

## 7 IMMISSIONSSCHUTZ

Das Plangebiet ist umgeben von gewerblich genutzten Grundstücken sowie Flächen des Einzelhandels. Z. T. unmittelbar östlich an den Geltungsbereich anschließend befindet sich die Trasse der Bahnlinie Lübeck – Büchen. Die nächstgelegene Wohnbebauung liegt in einem Abstand von ca. 70 m Luftlinie zum nördlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes. Der Grambeker Weg verläuft in einiger Entfernung zum Plangebiet.

Sich aus v. g. Lärmsituation auf die Darstellung eines Gewerbegebietes auf Flächennutzungsplanebene ergebende planungsrelevante Auswirkungen sind nicht erkennbar. Weiterführende Untersuchungen von u. a. zur Wahrung gesunder Arbeitsbedingungen eventuell erforderlich werdender passiver Schallschutzmaßnahmen sollen bei Aufstellung des für die Realisierung des Gebietes erforderlichen Bebauungsplanes durchgeführt werden.



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

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes sowie seine Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an den Delvenauweg geleistet werden.

### **ANLAGE**

- 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln für das Gebiet östlich der Bahntrasse, westlich des Delvenauweges - Planzeichnung

