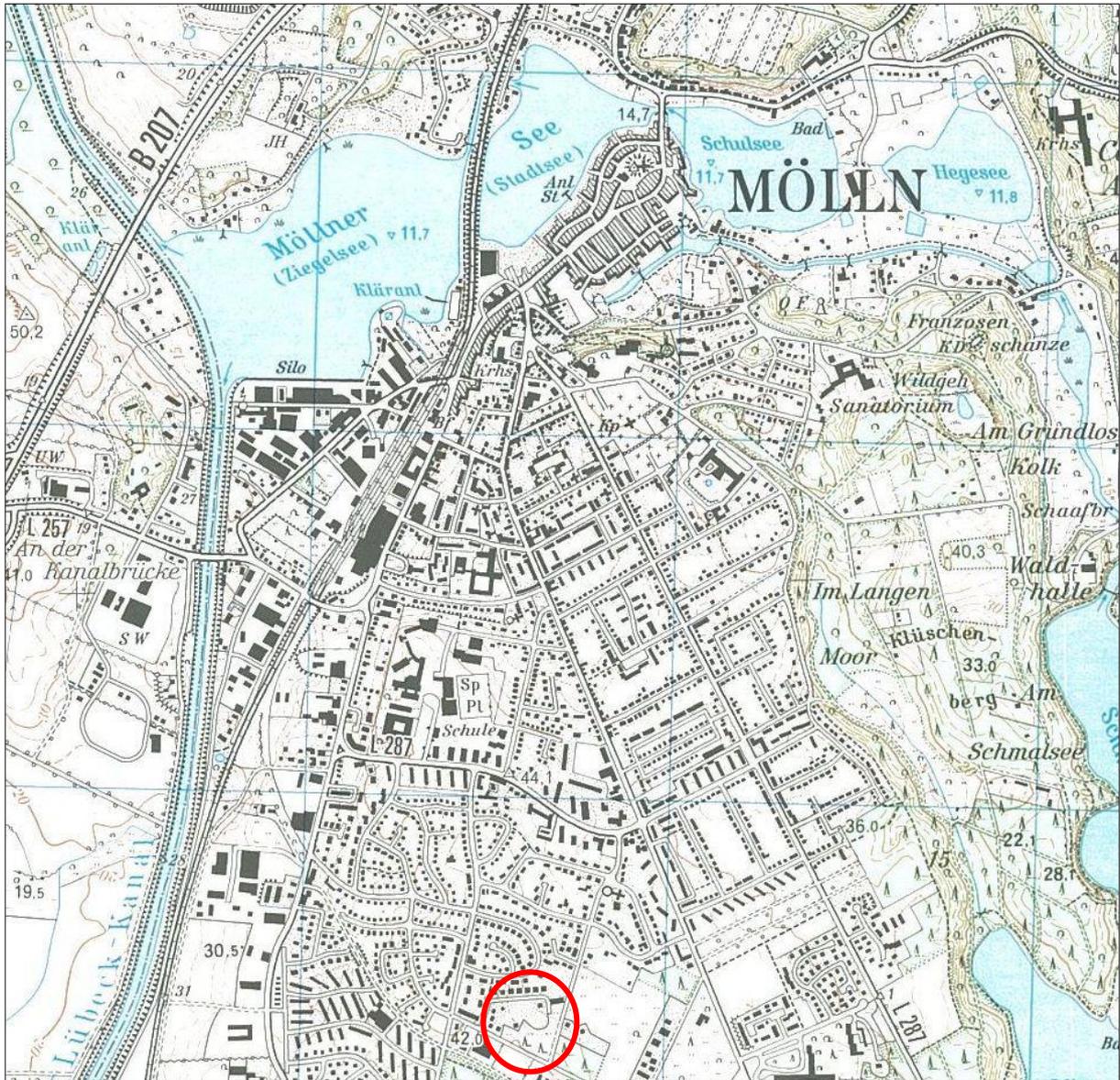




1. Änderung Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Mölln

für das Gebiet südlich des Pommernweges,
westlich der Immenstelle und nördlich des Wolliner Weges



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)



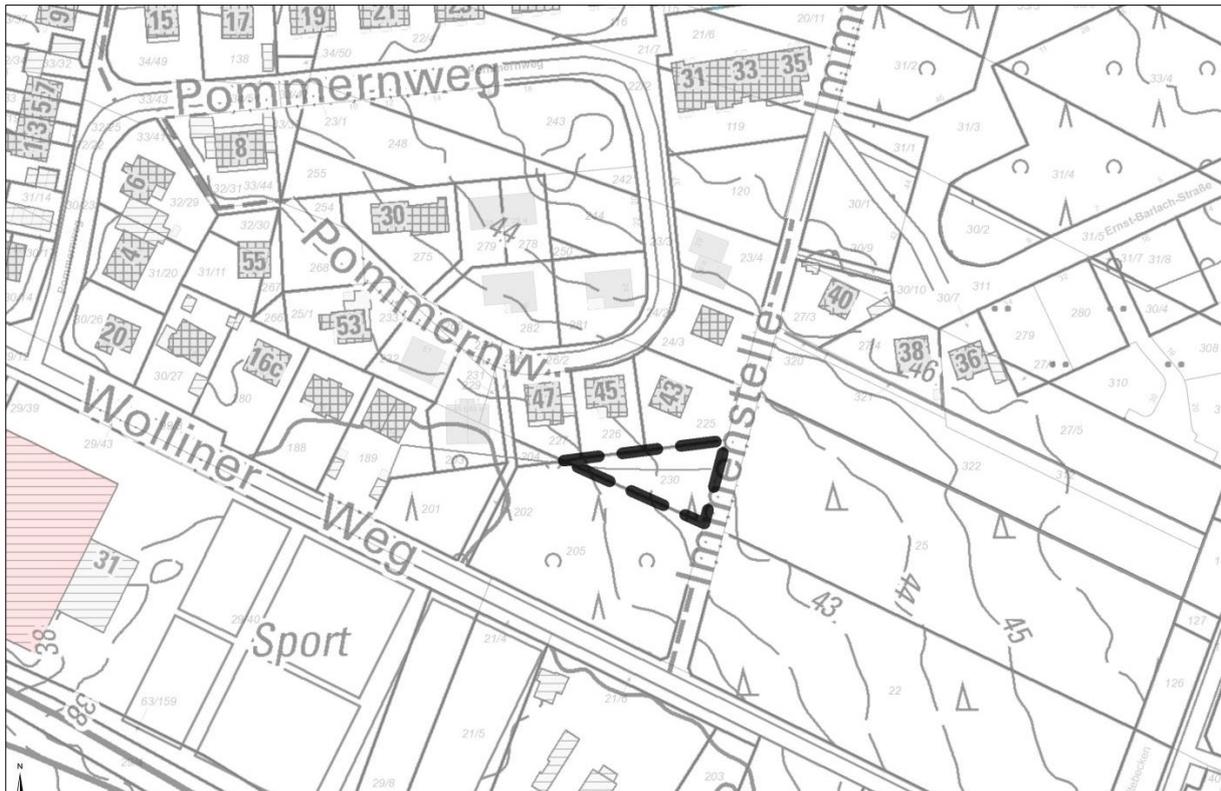
INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL UND -INHALT	5
4	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	6
5	KLIMASCHUTZ.....	7
6	WALD	7
7	SONSTIGES	8
8	BESCHLUSS.....	8

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 25.01.2024 beschlossen, für das Gebiet südlich des Pommernweges, westlich der Immenstelle und nördlich des Wolliner Weges die 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 105 aufzustellen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der hier aufgeführten Übersicht zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 600 m².



Topografische Karte mit schwarz gestrichelter Umrandung des Plangebietes (genordet, ohne Maßstab)

Dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Rechtsnormen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BjBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

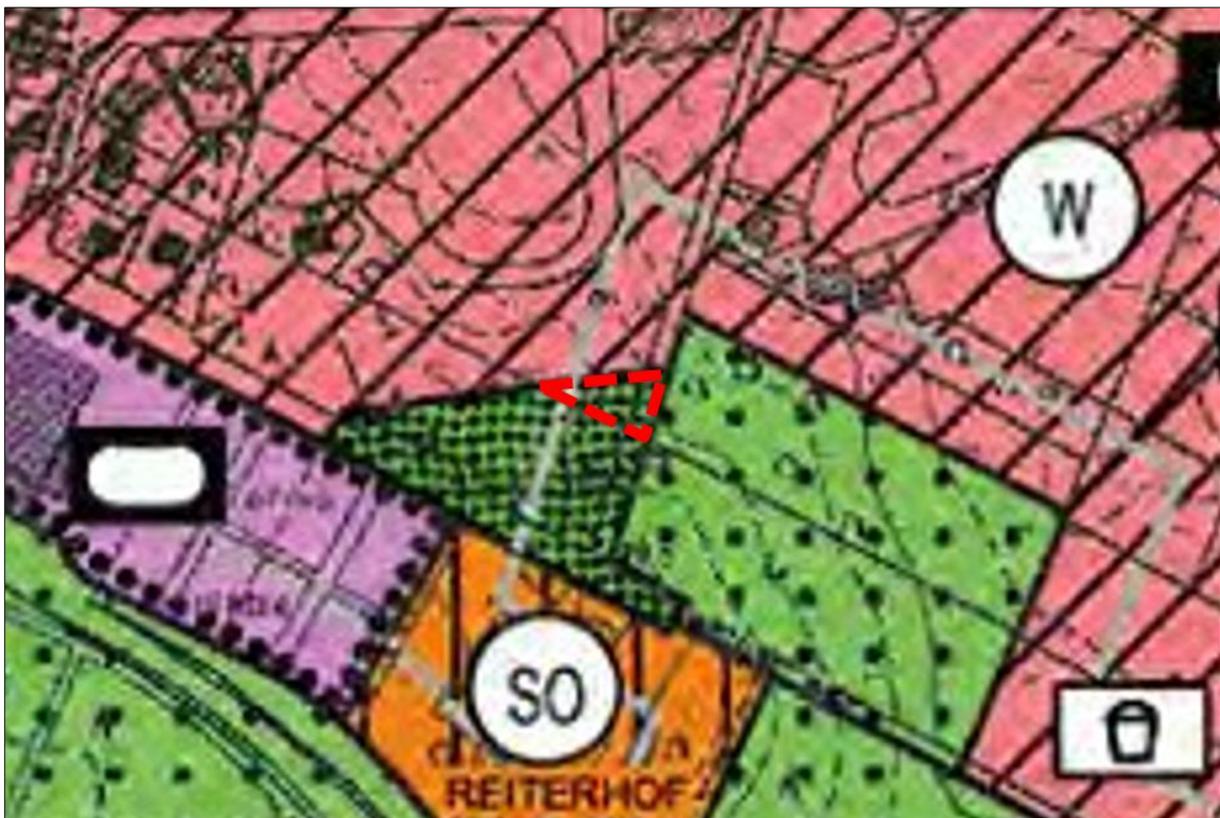
Verfahrensart

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 mit Einbeziehung aller seitdem erfolgten Änderungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt.



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

Diese Darstellung der Grünfläche entspricht den Zielen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB, wonach B-Pläne aus den Darstellungen des F-Planes zu entwickeln sind, wird damit eingehalten.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich im mittleren, südlichen Abschnitt des Stadtgebietes (siehe Übersichtskarte auf dem Deckblatt).



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

Das Plangebiet selbst wird im Bestand als Erweiterung der Gärten der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke genutzt (siehe Luftbild).

Östlich des Plangebietes entlang der Straße „Immenstelle“ grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes an.

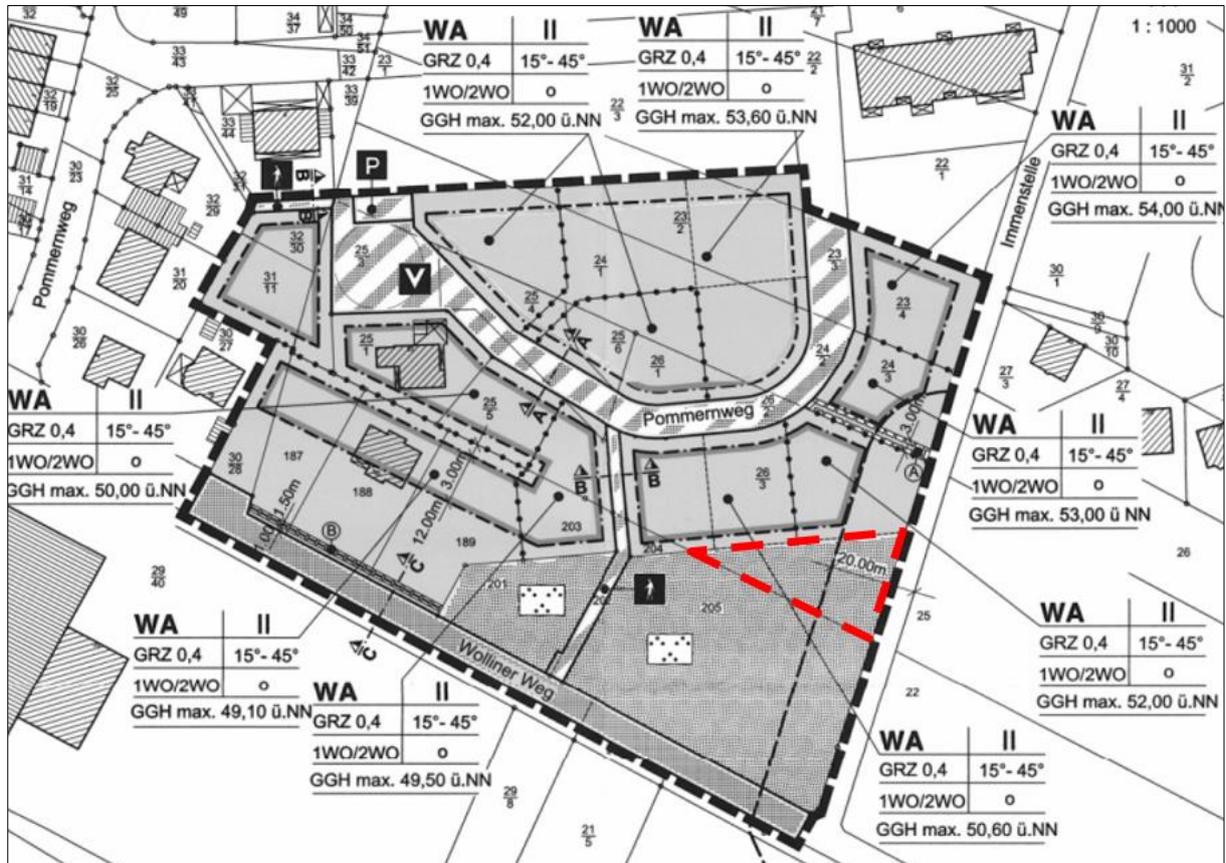
Südlich des Plangebietes bis hin zum Wolliner Weg grenzt ein waldähnlicher Abschnitt an das Plangebiet an. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Somit sind diesbezüglich aus dieser Richtung keinerlei Waldabstände zu beachten (siehe auch Abschnitt Nr. 6 WALD).

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL UND -INHALT

Der Ursprungsbebauungsplan hatte für den nun vorliegenden B-Plan-Änderungsbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt (siehe Abb. weiter unten). Die Parkanlage wurde in diesem Bereich jedoch niemals umgesetzt, da sich das betroffene Grundstück seit jeher im Privatbesitz befindet und seiner Zeit ein Kauf der Fläche nicht zu Stande kam.

In der Zwischenzeit wurde eine Verpachtung der Fläche an die angrenzenden Grundstückseigentümer*innen im Pommerweg vorgenommen. Seitdem wird die Fläche entsprechend von den Pächtern in Anspruch genommen. Dieser Zustand hat sich über die Jahre etabliert, darüber hinaus möchte die Stadt aufgrund der angespannten Haushaltssituation auf einen Kauf

des Flurstückes verzichten und lieber den Bebauungsplan entsprechend ändern. Dafür erfolgt nun die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105.



Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 mit rot gestrichelter Umrandung des nun vorliegenden Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Plan Nr. 105

Der Änderungsbereich, welcher bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist, wird geändert in eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland.

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bleiben unverändert. So wird es auch weiterhin den in der Planzeichnung dargestellten reduzierten Waldabstand von 20 Metern geben. Innerhalb dieses Waldabstandes ist die Errichtung jeglicher hochbaulicher Anlagen, auch ansonsten genehmigungsfreier Nebenanlagen, gem. § 29 BauGB verboten (siehe auch Abschnitt Nr. 6 WALD).

4 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

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.

Durch die vorliegende Planung wird lediglich die seit vielen Jahren existierende Bestandssituation planungsrechtlich abgesichert wird. Ein wesentlicher Teil des Plangebietes befindet sich, aufgrund des östlich des Plangebietes gelegenen Waldes, innerhalb des Waldabstandes, wodurch die Errichtung hochbaulicher Anlagen wie bspw. Gartengerätehäuser/Werkzeugschuppen etc. innerhalb dieses Bereiches unzulässig ist.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird keine Nutzungsintensivierung vorbereitet.

Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken, Büsche, Klettergehölze etc.) dürfen grundsätzlich gem. § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht zwischen dem 1. März und 30. September gefällt, einem Rückschnitt unterzogen oder auch beseitigt werden. Diese Maßnahme dient dem Vogelschutz während der Brutzeiten.

Von den Zeiträumen kann abgewichen werden, wenn durch Kartierung und Negativnachweis durch eine entsprechende Fachperson gesichert ist, dass Nester nicht besetzt sind. Als Fachpersonen sind in diesem Fall ausgebildete Biologen, Ornithologen oder Personen mit einer ähnlichen Ausbildung anzusehen.

5 KLIMASCHUTZ

Seit 2011 ist in § 1 Abs. 5 Satz 2 sowie in § 1a Abs. 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.

6 WALD

Östlich des Plangebietes entlang der Straße „Immenstelle“ grenzt Waldfläche im Sinne des § 2 (1) Landeswaldgesetz (LWaldG) an.

Gem. § 24 (1) LWaldG ist es zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.



Bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 105 wurde von den Flurstücken 22 und 25, welche als Spielbereich für Kinder genutzt werden, einer Unterschreitung des Waldabstandes um 10 Metern seitens der Unteren Forstbehörde genehmigt.

Der reduzierte Waldabstand von 20 Metern ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

7 SONSTIGES

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.

Immissionsschutz

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich immissionstechnisch keine planungsrelevanten Konsequenzen.

8 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 am __.__.2024 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 105 der Stadt Mölln wurde am __.__.2024 gebilligt.

Mölln, den

Siegel

.....
Bürgermeister