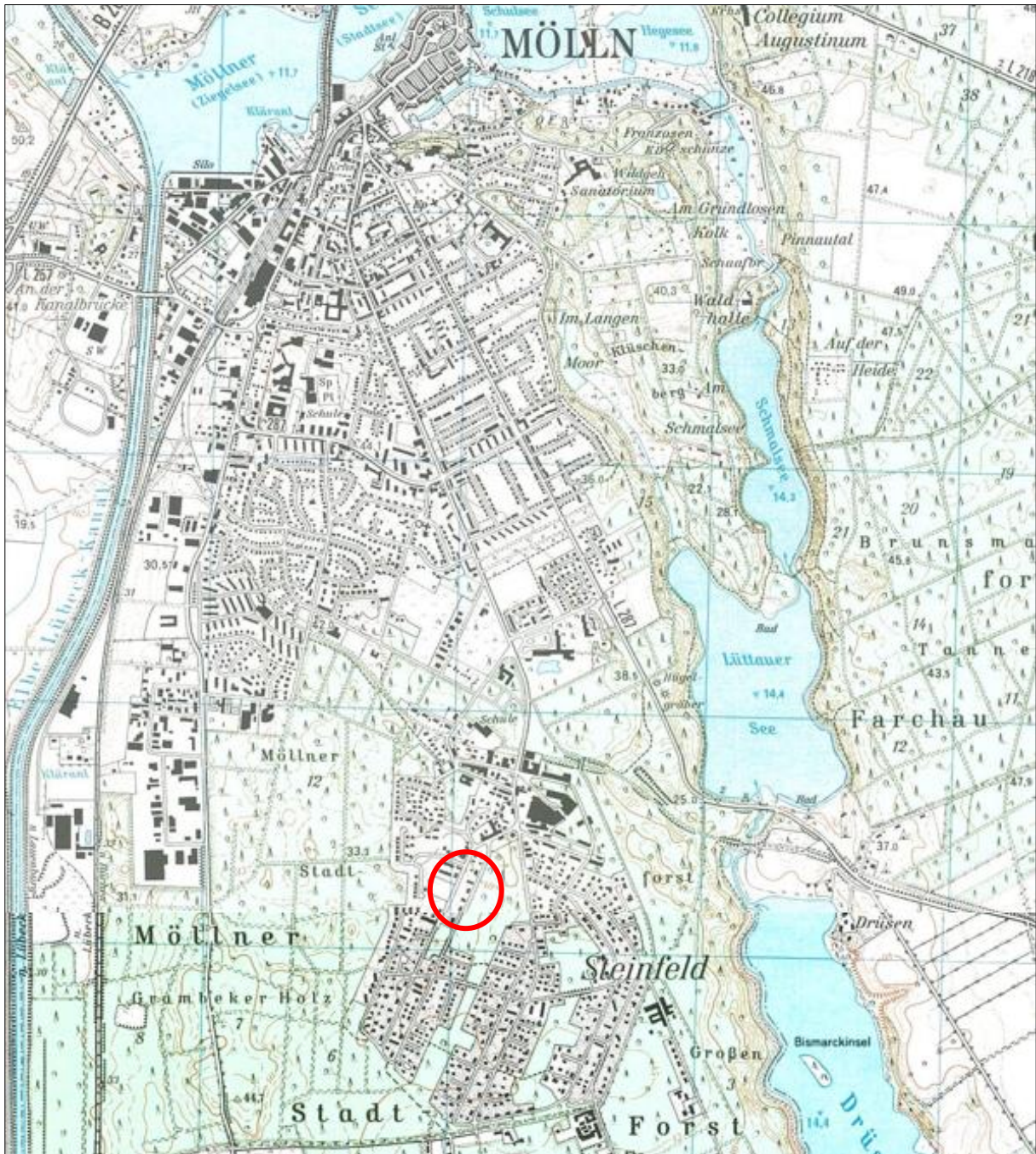




Bebauungsplan Nr. 131 der Stadt Mölln

für das Gebiet zwischen Kolberger- und Hirschberger Straße,
nördlich Hirschberger Straße 13 und südlich Hirschberger Straße 4



Begründung
(§ 9 (8) BauGB)

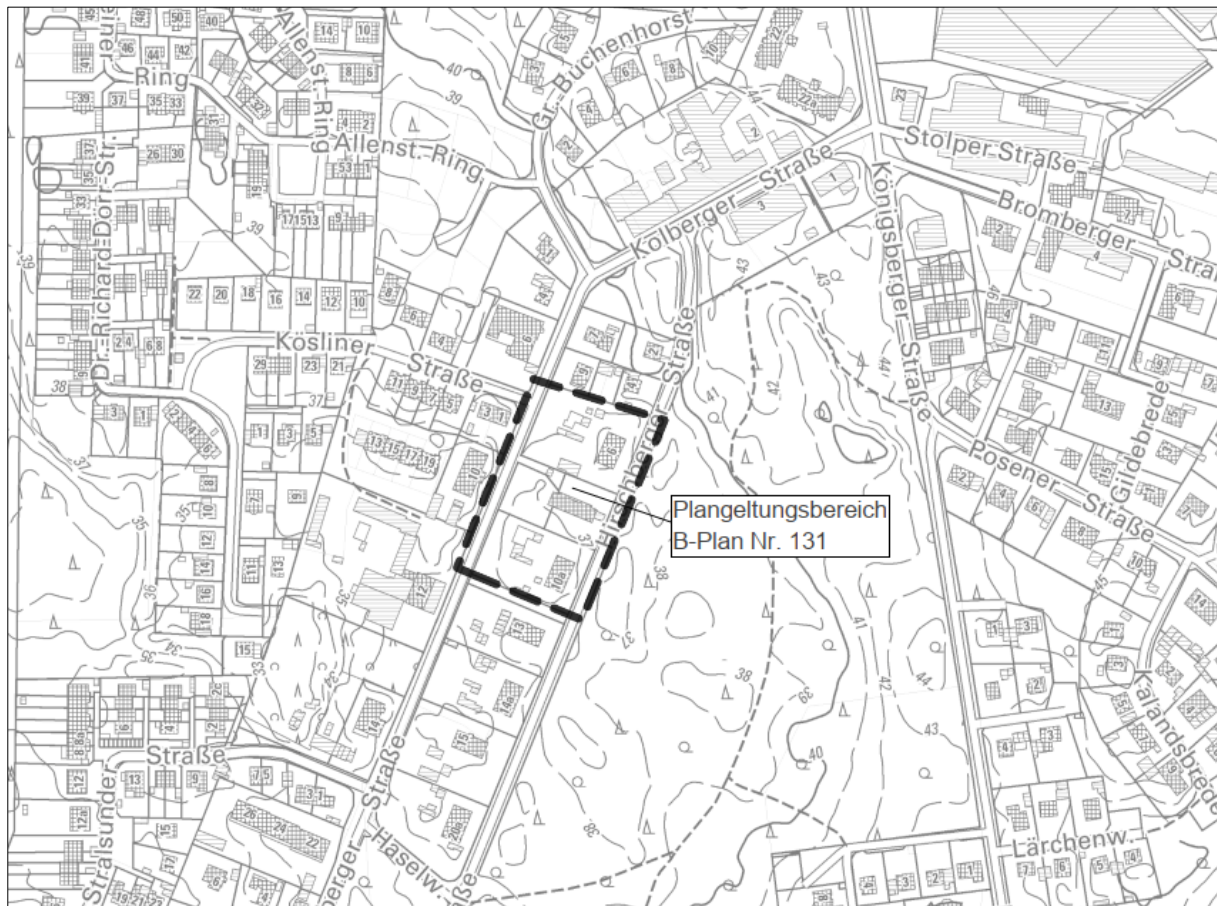


INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....	6
4	PLANUNGSINHALT	7
	4.1 Art der baulichen Nutzung	7
	4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	8
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	9
	5.1 Eingriffs- Ausgleichsregelung	9
	5.2 Baumschutz	12
6	KLIMASCHUTZ.....	15
7	ARTENSCHUTZ.....	16
8	WALD.....	17
9	SONSTIGES	17
	9.1 Störfallbetriebe	17
	9.2 Archäologie	17
	9.3 Kosten	18
10	BESCHLUSS.....	18

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 27. Juni 2024 beschlossen, für das Gebiet zwischen Kolberger- und Hirschberger Straße, nördlich Hirschberger Straße Nr. 13 und südlich Hirschberger Straße 4 den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 131 aufzustellen. Die Lage und Abgrenzung des ca. 1 ha umfassenden Plangeltungsbereiches ist der aufgeführten Abbildung zu entnehmen.



Übersichtskarte mit schwarz-gestrichelter Markierung des Plangebietes (Karte genordet, ohne Maßstab)

Der Planung zugrundeliegende 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

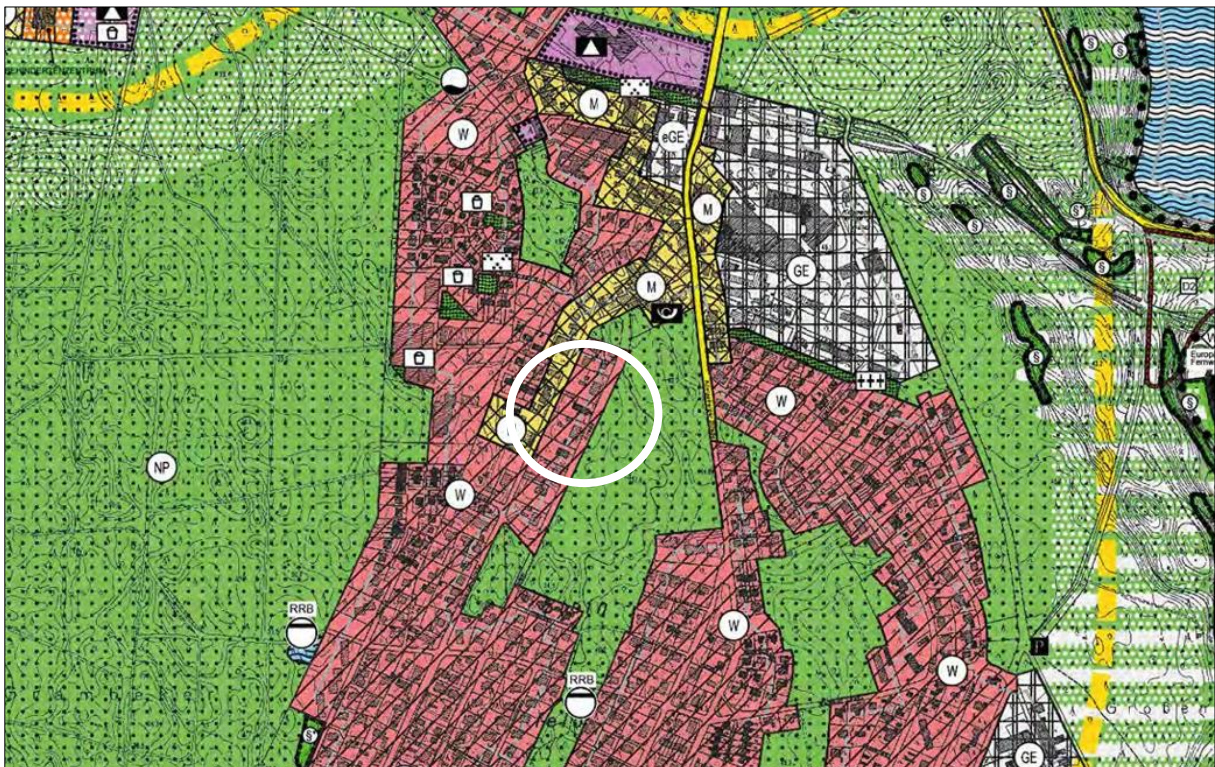
Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür werden eingehalten, zum einen dient die Planaufstellung der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung, zum anderen wird mit der Planaufstellung eine Grundfläche 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)

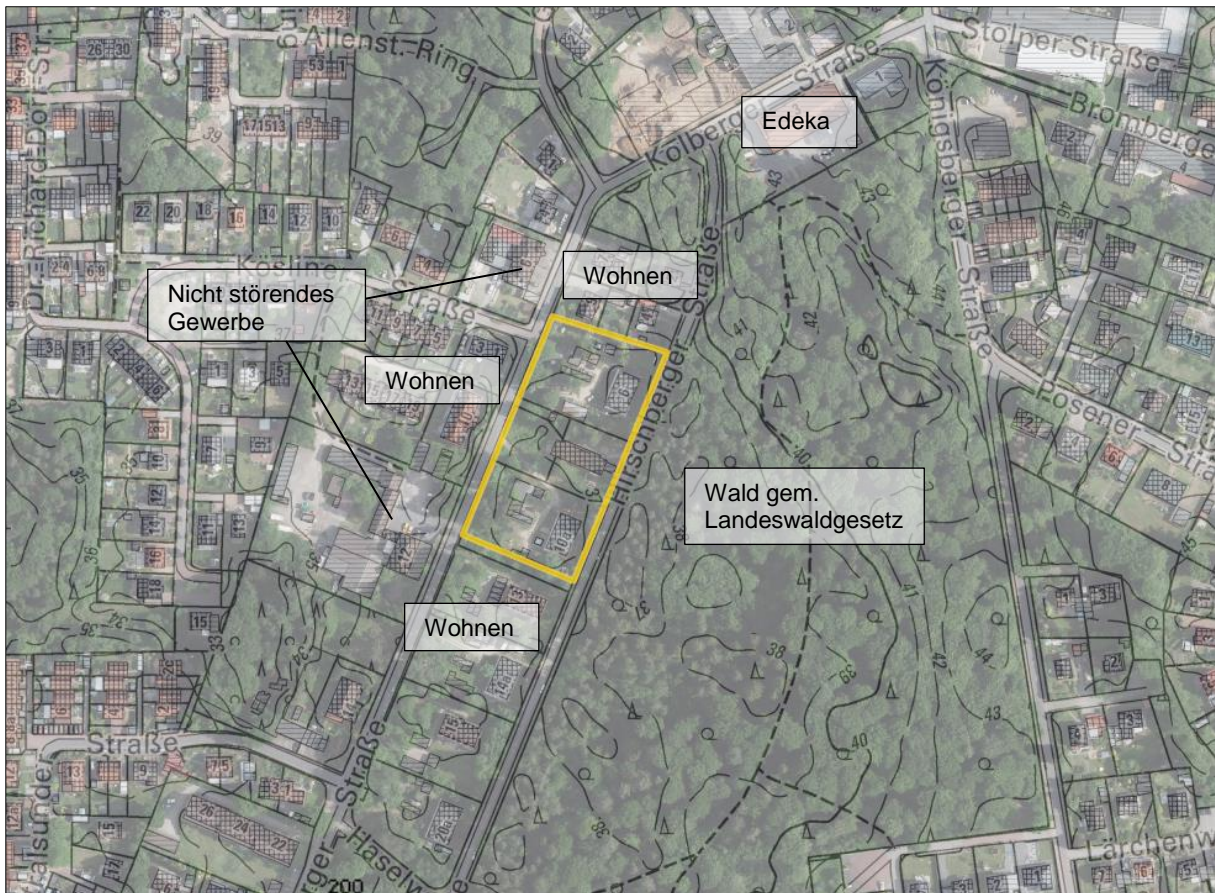
Im städtischen F-Plan aus dem Jahr 2005 mit Einzeichnung aller bis zum 01.04.2020 erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



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

Damit entwickelt sich die Festlegung des allgemeinen Wohngebietes auf Ebene des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach B-Pläne aus den Darstellungen des F-Planes zu entwickeln sind, wird damit eingehalten.

2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES



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

Das Plangebiet befindet sich in der Waldstadt im Süden des Möllner Stadtgebietes (siehe Deckblatt). Östlich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Wald (geschützt gem. Landeswaldgesetz). In der weiteren Umgebung des Plangebietes ist eine heterogene Bebauungsstruktur mit zumeist zwei bis drei Geschossen vorhanden die überwiegend von Wohnnutzungen geprägt ist.

Westlich der Kolberger Straße befinden sich vereinzelte nicht störende Gewerbebetriebe. In ca. 150 Meter Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Edeka).

Im Plangebiet selbst befinden sich entlang der Hirschberger Straße drei ältere Mehrfamilienhäuser, welche von der Kolberger Straße aus mit jeweils unbefestigten Zufahrten erschlossen werden.

Auf den Grundstücken stehen einige Nebenanlagen, teilweise aneinandergelagert. Stellplätze sind an mehreren verschiedenen Stellen vorhanden. Darüber hinaus ist das Plangebiet in einigen Bereichen von markantem Gehölzbewuchs in Form von Gebüsch und Bäumen / Baumgruppen gekennzeichnet.



3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

Das im Mai 2021 für die Stadt Mölln erstellte Wohnungsmarktkonzept geht bis 2035 von einem in der nachstehenden Tabelle zusammengefassten Neubaubedarf aus.

Neubaubedarfsanalyse Stadt Mölln (einschl. Ersatzbedarfe)		
	Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus	Wohneinheiten im Einfamilienhaus
Kurzfristig (2020 – 2025)	301	275
Mittelfristig (2025 – 2030)	244	179
Kurz- bis mittelfristig (2020 – 2030)	545	454
Langfristig (2030 – 2035)	95	57

Prognose CIMA 2021

Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 sollen Kommunen eine bedarfsgerechte Wohnungsversorgung als wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge ermöglichen. Diese umfasst sowohl die Weiterentwicklung der Wohnungsbestände als auch den Neubau von Wohnungen.

Eine flächenintensive Wohnbebauung in die „Freie Landschaft“ hinein ist innerhalb des Stadtgebietes kaum mehr möglich und sowohl unter Berücksichtigung landesplanerischer Vorgaben, als auch im Sinne einer städtischerseits angestrebten klimafreundlichen, nachhaltigen Entwicklung nicht gewollt.

Wälder und Gewässer bilden in der Stadt Mölln eine natürliche Begrenzung für flächenhaftes bauliches Wachstum. In diesem Sinne muss die Nachnutzung bereits bebauter Bereiche bei der künftigen städtebaulichen Entwicklung Möllns im Vordergrund stehen.

Im Jahr 2019 gab es 356 öffentlich geförderte Wohnungen im Stadtgebiet. Damit standen rund 3,6% des Wohnungsbestandes für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung. Der Bestand hat über das Auslaufen der Belegungsbindungen gegenüber 2014 kontinuierlich abgenommen. Auch die zwischen 2014 und 2019 neu geschaffenen, 62 geförderten Wohnungen konnten diesen Trend nicht aufhalten. Weiterhin verschärft die derzeitige Flüchtlingssituation die Lage am Möllner Wohnungsmarkt.

Die Industrie- und Wohngelände Mölln GmbH (kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Mölln - IWO) kann kurzfristig die Grundstücke in der Hirschberger Straße 6 und 10 von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) erwerben und möchte zeitnah auf diesen unter größtmöglichem Erhalt des vorhandenen, nach Baumschutzsatzung geschützten Baumbestandes im Sinne einer Nachverdichtung zwei dreigeschossige Gebäude mit Flachdach mit überwiegend Sozialwohnungen errichten.

Geplant sind insgesamt 36 Wohnungen in zwei Gebäuden, von denen jeweils 12, also 24 Wohnungen, im Rahmen der Sozialraumförderung gefördert werden sollen. Unter Erfüllung der Förderauflagen können dadurch pro Gebäude 3 Wohnungen für eine Person, 4 Wohnungen für zwei Personen, 7 Wohnungen für 3 Personen und 4 Wohnungen für vier Personen entstehen. Seitens der IWO soll für eine Förderung im Jahr 2025 hierzu zeitnah ein Förderantrag gestellt werden. Bei einer Förderzusage muss dann innerhalb eines Jahres mit dem Bau begonnen werden.



4 PLANUNGSINHALT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Weitere Nutzungen die gem. BauNVO ausnahmsweise in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sein könnten, werden im vorliegenden Bebauungsplan ausgeschlossen. Dazu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Für derartige Nutzungen bestehen an anderer Stelle im Stadtgebiet besser geeignete Standorte.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für jedes Grundstück wird ein **Baufenster**, anhand der Festlegung von Baugrenzen, für die Errichtung von Hauptbaukörpern vorgegeben. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb dieser Baufenster errichtet werden. Nicht mit einem Baufenster überplant werden dürfen der 30-Meter-Waldabstand vom östlich des Plangebietes angrenzenden Wald, Flächen die für Stellplatzanlagen sowie deren Fahrstreifen vorgesehen sind sowie Flächen die näher als 1,50 m zu Bäumen liegen, welche zum Erhalt festgesetzt sind. Darüber hinaus werden mehrere Flächen / Streifen nicht mit einem Baufenster überplant, um die Abstände der Neubebauung untereinander und auch gewisse Abstände zur Bestandsbebauung vorzuhalten, um damit ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Baukörper und gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

Es werden bis zu 3 **Vollgeschosse** ermöglicht, in Anlehnung an die Mehrfamilienhäuser westlich des Plangebietes (Kolberger Straße Nr. 10) sowie südlich des Plangebietes (Hirschberger Straße Nr. 13), welche jeweils 3 Geschosse aufweisen. Die übrige Bestandsbebauung in der Umgebung ist kleinteiliger mit meistens 2 Geschossen. Im vorliegenden Fall wird ein besonderes Augenmerk auf eine effiziente und nachhaltige Flächennutzung gelegt. Insbesondere auch, um das Planungsziel zu erreichen, einen wesentlichen Teil der Wohnungen mit Sozialbindung errichten zu können. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10 m beschränkt. Damit wird sichergestellt, dass die 3 zulässigen Vollgeschosse auch gleichzeitig die 3 möglichen Nutzungsebenen darstellen und nicht noch eine vierte Nutzungsebene im Dachgeschoss dazukommt. 4 Nutzungsebenen würden im Vergleich zu den meist 2-geschossigen Bauten in der Umgebung einen zu starken baulichen Kontrast darstellen und sind deshalb planerisch nicht gewollt.

Mit der festgelegten **offenen Bauweise** wird bestimmt, dass die Gebäude als Einzel-, Doppel oder Reihenhäuser errichtet werden dürfen und dass die max. Gebäudelänge höchstens 50 Meter betragen darf. Da die festgelegten Baufenster mit einer Länge von 33 Metern deutlich unterhalb der 50 Meter-Grenze der offenen Bauweise bleiben, ist hierbei kein weiterer Regelungsbedarf vorhanden.

Die Grundflächenzahl (GRZ), also der **Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche**, wird mit 0,4 vom jeweiligen Gesamtgrundstück festgelegt. Die standardmäßige Überschreitung für Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten beträgt 50% von der GRZ. Damit können Bestandsbebauung und Neubauten gleichzeitig existieren.

4.3 Erschließung / Ver- und Entsorgung

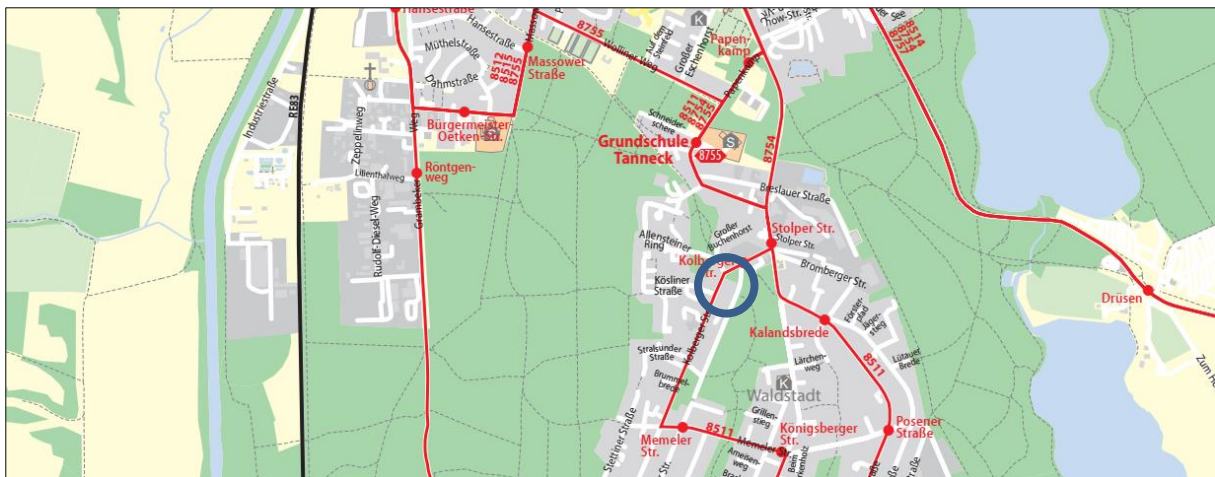
Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Kolberger Straße. Dies gilt ebenso für die im Bestand vorhandenen Mehrfamilienhäuser entlang der Hirschberger Straße. Die Hirschberger Straße ist im Bestand lediglich für den Fuß- und Radverkehr gewidmet. Die Errichtung von Pkw-Zufahrten von der Hirschberger Straße auf die Grundstücke im Plangebiet ist nicht zulässig. Die vor Ort aktuell stattfindende Nutzung der Hirschberger Straße durch Pkw wird lediglich geduldet.

Um die Erschließung auch zukünftig nach Realisierung der Bauvorhaben im B-Plan sicherstellen zu können, werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Rechte) zu Gunsten der Grundstücksnutzer in den rückwärtigen Grundstücksbereichen in der Planzeichnung aufgenommen. Durch die Festsetzung dieser GFL-Rechte ist eine Zuwegung dauerhaft sichergestellt. Die betroffenen Bereiche dürfen zudem nicht überbaut werden.

Je zu schaffender Wohnung sind 9 m² Stellplatzfläche (13 m² Stellplatzfläche x 0,7 Faktor bei Sozialwohnungsbau) zzgl. erforderlicher Fahrfläche herzustellen. Da hauptsächlich Wohnungen mit Sozialbindung entstehen sollen, wird der gesetzlich vorgegebene Faktor von 0,7 bei der erforderlichen Stellplatzermittlung angewendet. Hierbei erfolgt eine Abweichung von den baupolitischen Grundsätzen, welche einen Stellplatzschlüssel von 1 zu 1 vorsehen.

Nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG 2021 muss bei Neubau eines privaten Wohngebäudes mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet sein. Bei Nichtwohngebäuden muss ab mehr als 6 Stellplätzen mindestens jeder dritte mit Leitungsinfrastruktur ausgestattet sein und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden.

Die ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist über eine Buslinie über die in der Nähe befindliche Haltestelle „Kolberger Straße“ gegeben.



Liniennetzplan Stadtverkehr mit kreisförmiger Standortmarkierung des Plangebiets (ohne Maßstab, genordet)

Die Schaffung einer ausreichenden Zahl an Fahrradabstellmöglichkeiten in bzw. an den Gebäuden wird durch die Vorgaben der rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Stadt Mölln geregelt. Die Hälfte der Fahrradbügel sind mit Ladestationen für Pedelecs auszurüsten. Fahrradabstellanlagen, die außerhalb der Gebäude bzw. einer Parkpalette angeordnet werden, sollen in Eingangsnähe, ebenerdig und überdacht hergestellt werden. Dies soll über eine vertragliche Regelung gesichert werden.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird von den Vereinigten Stadtwerken mit max. 48 m³/h gewährleistet.



Gem. dem städtischen Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (2020) handelt es sich bei dem Plangebiet um Flächen auf denen das anfallende Niederschlagswasser direkt versickert wird. Auf der dem Bebauungsplan nachgelagerten Ebene der Objektplanung ist sicherzustellen, dass eine Versickerung auch bei Starkregenereignissen problemlos funktioniert, ggf. sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hat, soweit nichts Anderes vereinbart ist, auf dem jeweiligen Grundstück selbst stattzufinden. Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich Sickerschacht-E61, welcher auch Oberflächenwasser von der Hirschberger Straße aufnimmt. Der entsprechende Bereich außerhalb der festgesetzten Bauflächen wird im B-Plan als von Bebauung freizuhalten gekennzeichnet. Damit wird sichergestellt, dass dieser Bereich nicht mit Nebenanlagen überbaut wird.

Für die Ableitung des Abwassers der Grundstücke Hirschberger Straße 2 und 4 verläuft eine Abwasserleitung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bis zur Kanalisation in der Kolberger Straße. Um im Bedarfsfall an diese Abwasserleitungen zu gelangen wird der Bereich mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsbetriebe überplant. Damit ist eine Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Korridor ausgeschlossen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Südholstein (AWSH). Die Mülltonnen sind rechtzeitig am Tag der Abholung an die Straße zu stellen.

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.

Durch die vorliegende Planung entsteht eine Nutzungsintensivierung im Sinne der Eingriffsregelung.

Schutzgut Boden und Wasser

Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Erhöhung der Oberflächenversiegelung. Gegenüber der derzeit insgesamt versiegelten Fläche von 2600 m² erhöht sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes versiegelbare Fläche auf 3750 m².



Dementsprechend sind bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorliegende Planung Eingriffe zu erwarten.

Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich durch die vorliegende Planung eine Erhöhung der Oberflächenversiegelung. Gegenüber der derzeit insgesamt versiegelten Fläche von 2600 m² erhöht sich die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes versiegelbare Fläche auf 3750 m².

Dementsprechend sind bezüglich der Schutzgüter Boden und Wasser durch die vorliegende Planung Eingriffe zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – werden aufgrund der Gegebenheiten im Land Schleswig-Holstein erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft im Regelfall bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durch entsprechende Flächen-/Standortwahl vermieden.

Arten und Lebensgemeinschaften Biotop- und Nutzungstypen

Aus den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – wird ersichtlich, dass bei Eingriffen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (hier: Gartenland) nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen ist. Das Plangebiet umfasst ausschließlich Flächen von allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Tiere

Hinsichtlich der Eingriffsregelung ist aufgrund der Raumausstattung nicht mit erheblichen sowie nachhaltigen und somit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Biodiversität

Ebenfalls das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften betreffend sind auf 20 Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität umzusetzen. Mögliche Maßnahmen sind:

Ansaat und naturschutzfachlich orientierte Pflege einer standortgerechten, zertifiziert gebietsheimischen Saatmischung

Es werden von regionalen Anbietern verschiedene zertifiziert gebietsheimische Saatgutmischungen angeboten. Die Ansaatstärke soll nach Angaben des Herstellers erfolgen. Die Pflege der Bestände soll sich ebenfalls an den Angaben der Hersteller orientieren, es soll jedoch maximal zweimal pro Jahr eine Mahd der Bestände (oder ein ähnlicher Eingriff) vorgenommen werden.

Anpflanzung bzw. Ansaat eines Staudenbeetes für blütenbesuchende Insektenarten

In der gebietsheimischen Flora gibt es einige Staudenarten, die aufgrund ihres Nektar- und Pollenangebotes besonders attraktiv für blütenbesuchende Insektenarten sind. Das im Folgenden beispielhaft aufgeführte Sortiment dient als Empfehlung, es können aber auch andere zertifiziert gebietsheimische, für Blütenbesucher geeignete Blühstauden eingesetzt werden.



Staudenart (deutsch)	Staudenart (wissensch.)	Anmerkungen
Gewöhnliche Schafgarbe	<i>Achillea millefolia</i>	Heilpflanze
Genfer Günsel	<i>Ajuga genevensis</i>	Sehr dürrerotolerant, für trockene Standorte geeignet
Kriechender Günsel	<i>Ajuga reptans</i>	Bildet wurzelnde Ausläufer
Wald-Engelwurz	<i>Angelica sylvestris</i>	Bevorzugt frische und feuchte Standorte
Wiesen-Kerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>	Essbar, als würzige Salatzutat
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>	Sehr große Staude
Gewöhnliche Schwarznessel	<i>Ballota nigra</i>	
Echtes Barbarakraut	<i>Barbarea vulgaris</i>	Essbar, hoher Vitamin C - Gehalt
Graukresse	<i>Bereroa incarna</i>	Robust, lange Blühdauer
Heilziest	<i>Betonica officinalis</i>	Aromatischer Geruch
Pfirsichblättrige Glockenblume	<i>Campanula persicifolia</i>	Wärmeliebend, gern im Halbschatten
Acker-Glockenblume	<i>Campanula rapunculoides</i>	Robust, kräftige Pfahlwurzel
Wiesen-Flockenblume	<i>Centaurea jacea</i>	
Scabiosen-Flockenblume	<i>Centaurea scabiosa</i>	
Wegwarte	<i>Cichorium intybus</i>	Pionierpflanze, schöne blaue Blüten
Kohl-Kratzdistel	<i>Cirsium oleraceum</i>	Frische und feuchte Standorte
Woll-Kratzdistel	<i>Cirsium eriophorum</i>	Sehr stachelig
Sumpf-Kratzdistel	<i>Cirsium palustre</i>	Stachelig
Gewöhnlicher Wirbeldost	<i>Clinopodium vulgare</i>	Spätblühend
Wilde Karde	<i>Dipsacus fullonum</i>	Zweijährig, selbstaussäend
Drüsenblättrige Kugeldistel	<i>Echinops sphaerocephalus</i>	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Gewöhnlicher Natternkopf	<i>Echium vulgare</i>	Zweijährig, Pionierpflanze
Gewöhnliche Sichelöhre	<i>Falcaria vulgaris</i>	Wärmeliebend
Wald-Erdbeere	<i>Fragaria vesca</i>	Ausläuferbildend
Wiesen-Storchschnabel	<i>Geranium Pratense</i>	Robuste Staude
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphonylium</i>	Zweijährig, selbstaussäend, liebt nährstoffreiche Böden
Kleines Habichtskraut	<i>Hieracium pilosella</i>	Trockenheitstolerant, niedrigwüchsig
Weidenblättriger Alant	<i>Inula salicina</i>	Trockenheitstolerant
Acker-Witwenblume	<i>Knautia arvensis</i>	Besonders attraktiv für Schmetterlinge
Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>	
Weißer Taubnessel	<i>Lamium album</i>	Besonders attraktiv für Hummeln
Gefleckte Taubnessel	<i>Lamium maculatum</i>	Besonders attraktiv für Hummeln
Wiesen-Platterbse	<i>Lathyrus pratensis</i>	Kaltkeimer und Tiefwurzler
Rauer Löwenzahn	<i>Leontodon hispidus</i>	Lange Blühdauer
Etc.		

Anlage einer Wildnisfläche (natürliche Sukzession)

Der Begriff „Wildnis“ bezeichnet Gebiete, in denen der Einfluss des Menschen weitgehend minimiert ist. Natürlich ist der Einfluss des Menschen im Siedlungsbereich nicht zu vermeiden, trotzdem kann auch mit kleinen Wildnis-Parzellen der Natur ein Stück Raum zur Eigenentwicklung zurückgegeben werden. Hierfür wird eine entsprechende Fläche einfach der Natur überlassen, d. h. es darf keinerlei Nutzung oder Pflege erfolgen. Falls auf dem Areal vor Beginn der Maßnahme nicht gebietsheimische Pflanzenarten vorhanden sind, müssen diese vorher



samt Wurzeln entfernt werden. Die Besiedlung mit gebietsheimischen Arten erfolgt ganz von selbst durch Samenflug oder im Boden vorhandene Samen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass Schottergärten gemäß der Landesbauordnung in Schleswig-Holstein (LBO) verboten sind.

Landschaftsbild

Eingriffe in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz stellen nach den Hinweisen des Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ 09. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23 – erhebliche sowie nachhaltige und somit kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild dar. Auch wenn aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Bebauungsplanverfahren die Stadt von der Ausgleichspflicht befreit ist, werden folgende Kompensationsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzung von maximalen Gesamthöhen der baulichen Anlagen
- Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen im Plangebiet
- Ersatzpflanzungen auf den Grundstücken im Plangebiet für gemäß Baumschutzsatzung zu fällende Bäume
- Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen im Gebiet ein standortgerechter Baum zu pflanzen.
Die Gehölze sind als Hochstamm mit einer Pflanzqualität von mindestens 12/14 cm Stammumfang zu wählen und auf Dauer zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind der Liste gemäß Baumschutzsatzung (siehe unter Punkt 5.2 der Begründung) zu entnehmen.

5.2 Baumschutz

Die zu fällenden Bäume besitzen gem. dem Erlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.02.2013 eine besondere Bedeutung für den Naturschutz und sind durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt.

Nicht alle zum Entfall festgesetzten Bäume im Bebauungsplan sind zwangsläufig zu fällen, sondern können auch im Rahmen der Realisierung der entsprechenden Vorhaben erhalten werden. Bei Rodung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäumen sind folgende Ersatzpflanzungen erforderlich:



Nummer in der Planzeichnung	Baumart Deutscher Name	Stammdurchmesser in cm	Stammumfang in cm	Umfang der Ersatzpflanzungen
1	Tanne	40	126	2
2	n. b. (Nadelbaum)	40	126	2
3	Fichte	50	157	3
4	Fichte	50	157	3
5	Fichte	50	157	3
6	Eiche	50	157	3
7	Buche	50	157	3
8	Tanne	60	188	3
9	Lärche	40	126	2
10	Lärche	40	126	2
11	Lärche	40	126	2
12	Lärche	40	126	2
13	Buche	50	157	3
14	Buche	40	126	2
15	Buche	90	283	5
16	Fichte	40	126	2
17	Fichte	70	220	3
18	Ahorn	40	126	2
19	Eiche	50	157	3
20	Linde	60	188	3
22	Eiche	40	126	2
24	Fichte	50	157	3
25	Birke	40	126	2
26	Kirsche	40	126	2
27	Birke	40	126	2
28	Birke	40	126	2
29	Birke	40	126	2
30	Fichte	50	157	3
31	Fichte	50	157	3
32	Eiche	40	126	2
33	Kirsche	40	126	2

Ersatzbäume sind dabei grundsätzlich mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. In Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Mölln entspricht 1 Baum mit Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang 4 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). Die Ersatzpflanzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu leisten, auf denen der Baum gefällt wurde. Die Größen der offenen, nicht überfahrbaren Wurzelscheiben bei Baumneupflanzungen haben jeweils 12 m² zu betragen. Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind folgende Arten zu verwenden gem. der Liste der städtischen Baumschutzsatzung:

Baumart	Botanischer Name	
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi	in Sorten
Amberbaum	Liquidambar styraciflua	in Sorten
Amerikanische Linde	Tilia americana	in Sorten
Blumenesche	Fraxinus ornus	in Sorten



Baumart	Botanischer Name	
Blasenbaum	Koelreuteria paniculata	
Baumhasel	Corylus colurna	in Sorten
Baummagnolie	Magnolia kobus	
Dreilappiger Apfel	Eriolobus trilobatus	
Feld-Ahorn	Acer campestre	in Sorten
Felsenbirne	Amelanchier Arborea "Robin Hill"	
Französischer Ahorn	Acer monspessulanum	
Grünesche	Fraxinus pennsylvanica	in Sorten
Gleditschie	Gleditsia triacanthos	In dornenlosen Sorten
Ginkgo	Ginkgo biloba	in Sorten
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia	
Hainbuche	Carpinus betulus	in Sorten
Kaiserlinde	Tilia x europaea	in Sorten
Kegellinde	Tilia x flavescens	in Sorten
Kulturpflaume	Prunus domestica	in Sorten
Kornelkirsche	Cornus Mas	
Krimlinde	Tilia x euchlora	
Mehlbeere	Sorbus aria	in Sorten
Persischer Eisenholzbaum	Parrotia persica	
Purpurerle	Alnus x spaethii	
Pflaumenblättriger Weißdorn	Crataegus x prunifolia	
Roteiche	Quercus rubra	in Sorten
Robinie	Robinia pseudoacacia	in Sorten
Schnurbaum	Sophora japonica	in Sorten
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	in Sorten
Stadtulme	Ulmus-Hybride	in Sorten
Silberlinde	Tilia tomentosa	in Sorten
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	in Sorten
Tulpenbaum	Liriodendron tulipifera	
Trompetenbaum	Catalpa bignonioides	in Sorten
Trauben-Eiche	Quercus petraea	
Ungarische Eiche	Quercus frainetto	
Vogel-Kirsche / „Kulturkirsche“	Prunus avium	in Sorten
Wildapfel / „Kulturapfel“	Malus sylvestris	in Sorten
Wildbirne / „Kulturbirne“	Pyrus communis	in Sorten
Wollapfel	Malus tschonoskii	
Weißesche	Fraxinus americana	in Sorten
Winterlinde / Amerikanische Stadtlinde	Tilia cordata	in Sorten
Zürgelbaum	Celtis australis	
Zerreiche	Quercus cerris	



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 Ziele des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) (2015)
- 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.

Standortwahl	
<i>Ökologische Faktoren</i> - im Sinne des Natur und Umweltschutzes -	keine Schutzgebiete betroffen kein Gebiet mit besonderer klimatischer Ausgleichsfunktion
<i>Städtebauliche Faktoren</i>	wenig Flächeninanspruchnahme durch Bebauung eines bereits durch Menschen in Anspruch genommenen Gebietes Keine Bebauung „auf der Grünen Wiese“ Anbindung an vorhandene Bebauung
<i>Verkehrsanbindung</i>	ÖPNV Anbindung, ca. 3 Min. zur Bushaltestelle „Kolberger Str.“
<i>Versorgung</i>	Nähe zu einem Lebensmittelsupermarkt (Edeka) im Norden der Waldstadt

Energetische Anforderungen	
<i>Ausrichtung der Gebäude</i>	Durch die Anordnung der Baufenster erfolgt eine Südausrichtung der geplanten Baukörper. Dadurch können sich die nach Süden ausgerichteten Wohnräume im Winter gut erwärmen. Solarener- gieanlagen (Photovoltaik / Solarthermie) sind möglich, werden je- doch beim Bau von Sozialwohnungen nicht gefördert. Deshalb wird im vorliegenden Fall, abweichend von den baupolitischen Grunds- ätzen auf eine derartige Pflicht zur Errichtung von Solarenergiean- lagen verzichtet.
<i>Vermeidung der Verschattung</i>	Größtmögliche Vermeidung von Verschattungen durch großzügige Abstände der geplanten Baukörper zueinander
<i>Kompaktheit</i>	Steigerung der Kompaktheit der Gebäude durch Festsetzung von 3-geschossigen Gebäuden; Einschränkung von Gebäudeversätzen durch die Wahl kleiner Baufenster zur Verrin- gerung von Wärmeverlusten
<i>Energetische Maßnahmen</i>	Solarenergieanlagen werden zugelassen, soweit diese die Außen- kanten der Dachflächen nicht überragen.



	Auf eine Pflicht zur Errichtung von Solarenergieanlagen wird entgegen der baupolitischen Grundsätze verzichtet, aufgrund fehlender Förderungen derartiger Anlagen beim Sozialwohnungsbau. Die Wirtschaftlichkeit wäre nicht gegeben.
<i>Wärmeversorgung</i>	Entgegen der baupolitischen Grundsätze ist auf den Ausschluss fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung in der vorliegenden Planung zu verzichten. Bei Sozialwohnungsbau gibt es keine Förderung für die Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien. Diese ohne Förderung zu errichten ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht möglich.

Erschließung	
Verkehrsflächen	Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen für die Umsetzung der Planung benötigt. Sämtliche Stellplätze auf den Privatflächen sind so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickern können.

Klimaanpassung	
Vegetation	Festlegung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades Größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes, entfallende Bäume sind auf dem jeweiligen Grundstück auszugleichen. Festsetzung aufgenommen, dass je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist.

7 ARTENSCHUTZ

Für das Plangebiet liegt eine Artenschutzprüfung in Form eines Berichtes einer artenschutzrechtlichen Potenzialbegehung vor (siehe Anlage 1: Artenschutzprüfung B-Plan 131 in Mölln - Artenschutzrechtliche Potenzialbegehung, Büro GFN, Molfsee 23.08.2024)

Im Ergebnis wurde bei den betroffenen Gehölzen kein Quartierpotenzial für Fledermäuse, aufgrund von fehlenden Höhlen, festgestellt. Die Gehölze können daher, außerhalb der Brutzeit von Vögeln, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gefällt werden. Das Gleiche gilt für den Rückschnitt von Gebüsch und Gehölzen.

In den Bestandsgebäuden können sowohl Sommer- als auch Winterquartiere von Fledermäusen betroffen sein und durch den geplanten Bau von Wohneinheiten gestört werden. Um das Eintreten eines Verbotstatbestands nach §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verhindern zu können, wird eine Erfassung von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen empfohlen.

Alle Bestandsgebäude bieten ein Potenzial für Koloniebrüter wie Schwalben. Eine zusätzliche Bebauung kann Auswirkungen auf bestehende Kolonien haben, da ggf. der freie Anflug nicht mehr gewährleistet werden kann. Daher ist eine Erfassung empfohlen.



Um den für die Stadt Mölln unbedingt notwendigen Bau von Sozialwohnungen zu ermöglichen, ist ein Baubeginn als Voraussetzung für die Förderung noch innerhalb des Jahres 2025 nachzuweisen. Um diese Rahmenbedingung einzuhalten und einen Baubeginn im Herbst 2025 sicherzustellen, muss das vorliegende Bebauungsplanverfahren bis Ende des Jahres 2024 abgeschlossen sein. Die vorgenannten Erfassungen können jahreszyklusbedingt jedoch erst im Spätsommer / Herbst 2025 abgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund ist es notwendig, die Durchführung der Tierkartierungen auf die Vorhabenebene zu verlagern. Folgende Festsetzungen müssen daher im Bebauungsplan getroffen werden:

Abrissarbeiten von Bestandsgebäuden sind außerhalb der Brutzeiten, nach der Zugzeit bzw. bei Fledermäusen in der Zeit vom 15. September bis Ende Februar durchzuführen.

Der Verlust von potenziellen Quartieren und Nestern in und an Gebäuden ist durch künstliche Quartiere und Nester in entsprechender Anzahl in der Umgebung auszugleichen. Zur Vorbereitung und Umsetzung der Baumaßnahme ist eine biologische Baubegleitung erforderlich. Ergänzend wird zur Sicherung dieser Vorgehensweise ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt geschlossen.

8 WALD

Östlich des Plangeltungsbereiches 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 Wald-rändern 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. Der Waldabstand ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Das Errichten ansonsten genehmigungs- und anzeigefreier Gebäude innerhalb des Waldabstandes ist verboten (§ 24 (1) Satz 1 LWaldG).

9 SONSTIGES

9.1 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.

9.2 Archäologie

Es wird auf § 15 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.

9.3 Kosten

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung entstehen der Stadt Mölln voraussichtlich keine Kosten.

10 BESCHLUSS

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 131 am _____.____.2024 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 131 der Stadt Mölln wurde am _____.____.2024 gebilligt.

Mölln, den

Siegel

.....
Bürgermeister



ANLAGE

Artenschutzprüfung B-Plan 131 in Mölln - Artenschutzrechtliche Potenzialbegehung, GFN Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH, Molfsee, 23.08.2024