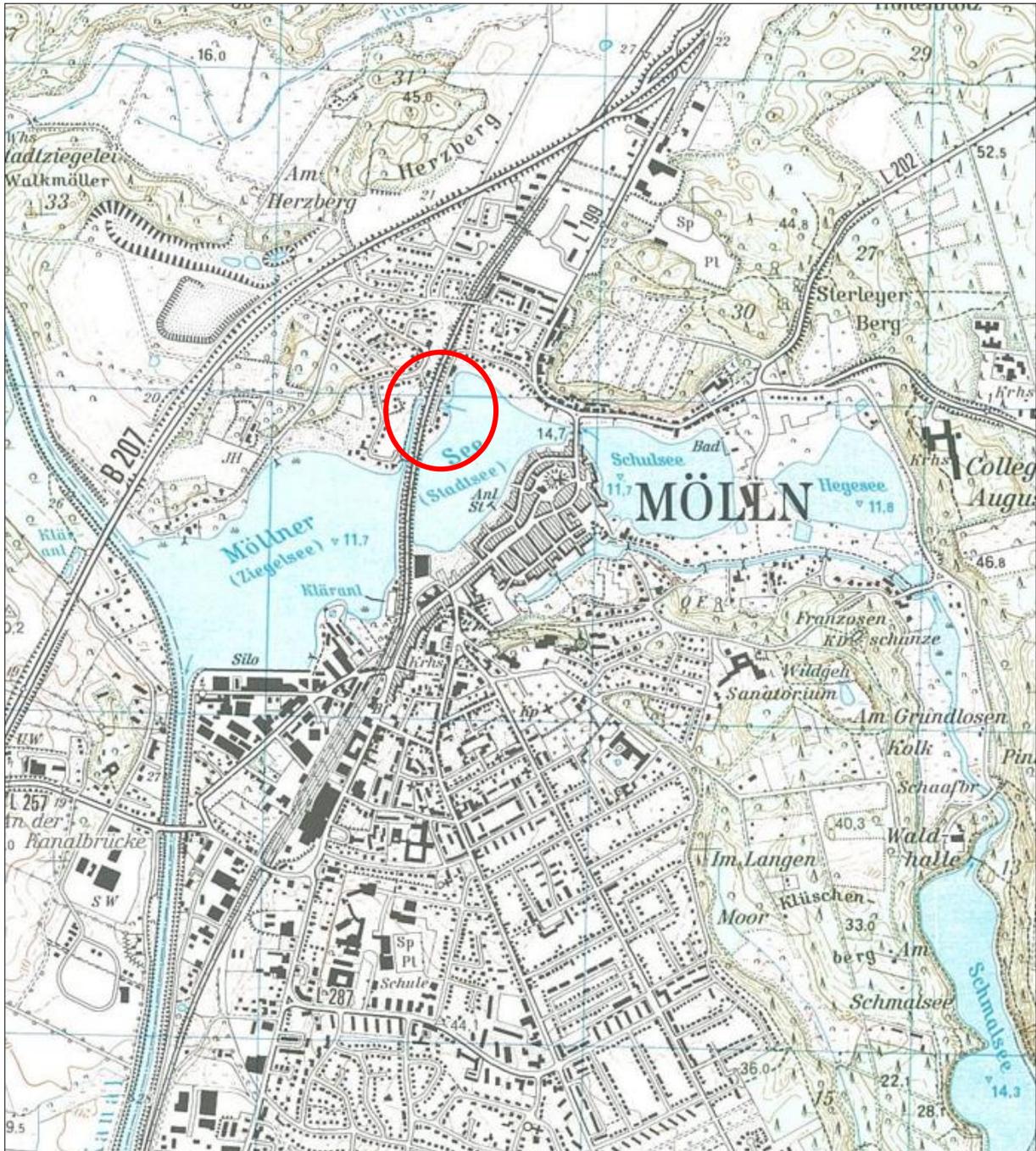




## Bebauungsplan Nr. 132 der Stadt Mölln

für das Gebiet zwischen Stadtseewerder und Stadtsee



**Begründung  
(§ 9 (8) BauGB)**

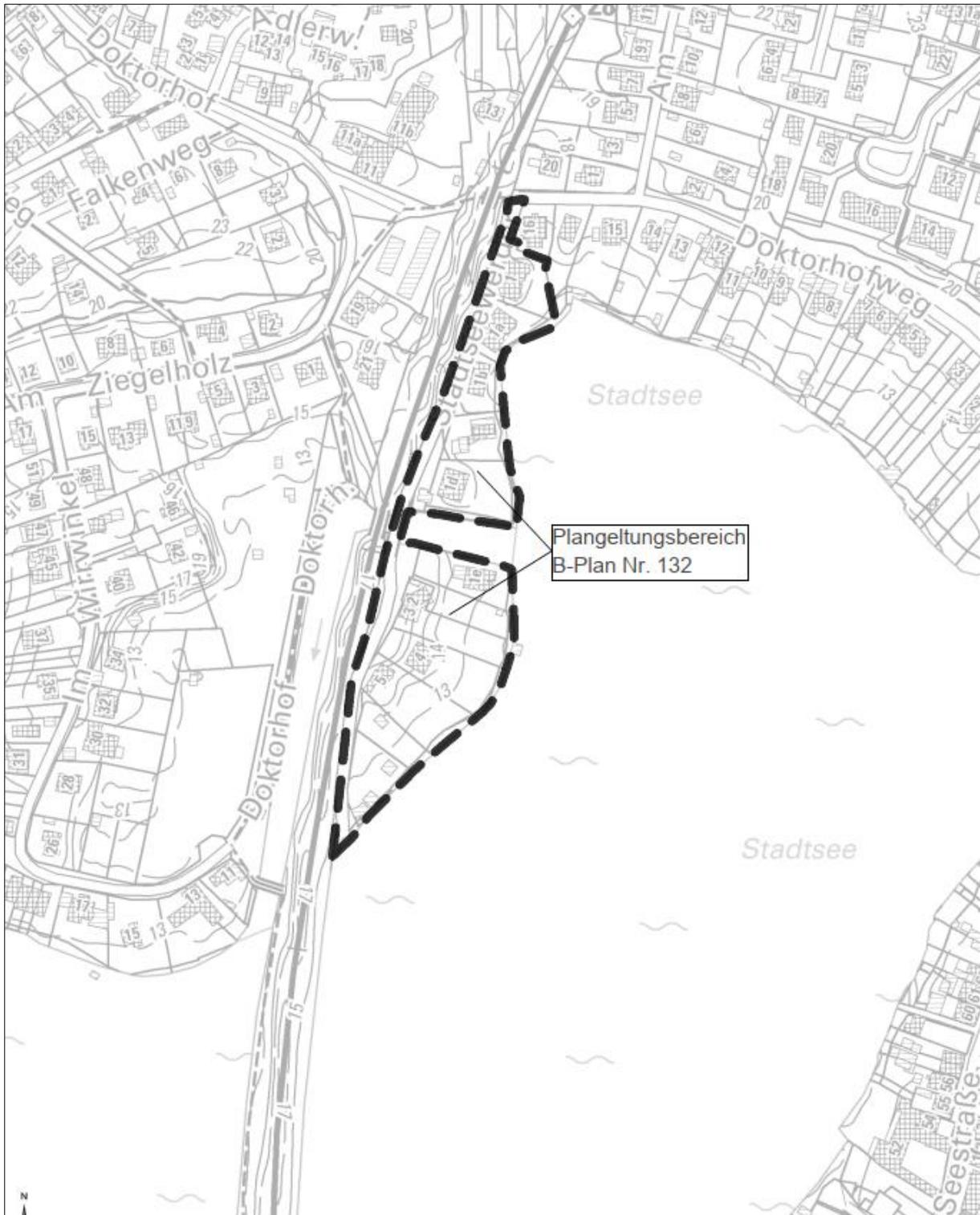


## INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	5
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....	6
4	PLANUNGSINHALT .....	6
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
	4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
	4.3 Gestaltungsvorgaben baulicher Anlagen.....	7
	4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	8
5	NATUR-, ARTEN- UND KLIMASCHUTZ.....	8
6	SONSTIGES .....	8
	6.1 Störfallbetriebe .....	8
	6.2 Archäologie .....	8
	6.3 Kosten .....	9
7	BESCHLUSS.....	9

# 1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat am 27. Februar 2025 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Straße Stadtseewerder und dem Stadtsee den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 132 aufzustellen. Die Lage und Abgrenzung des ca. 1,3 ha umfassenden Plangeltungsbereiches ist der aufgeführten Übersichtskarte zu entnehmen.



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

## Der Planung zugrundeliegende Rechtsnormen

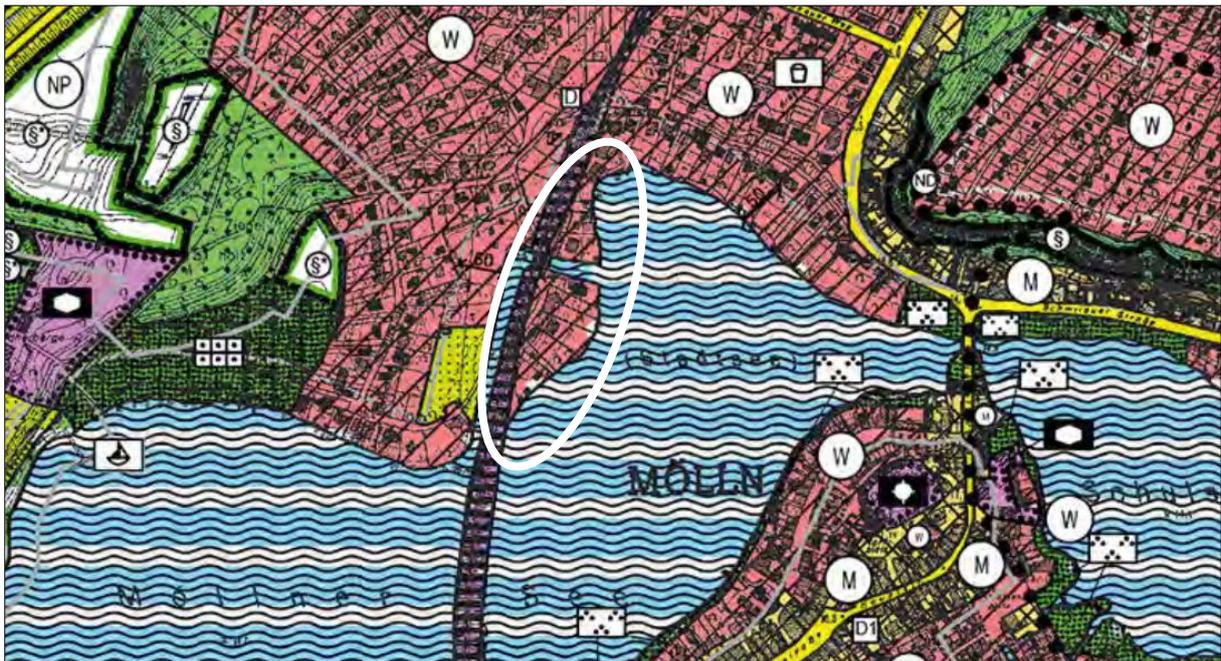
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Erhöhung und Beschleunigung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land v. 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBI. 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)
- Landesbauordnung (**LBO**) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024. Stand: letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVOBl. S. 875, 928)

## Verfahrensart

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Nutzungskatalog für allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO nach § 9 (2a) BauGB eingeschränkt und ein Fokus auf die Wohnnutzung gelegt. Abgesehen von den im B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse / Gestaltungsvorgaben haben sich die Bauvorhaben gem. § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Der Bebauungsplan wird demnach gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens entfallen die Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichtes sowie die zusammenfassende Erklärung.

## Darstellung des Flächennutzungsplanes (F-Plan)

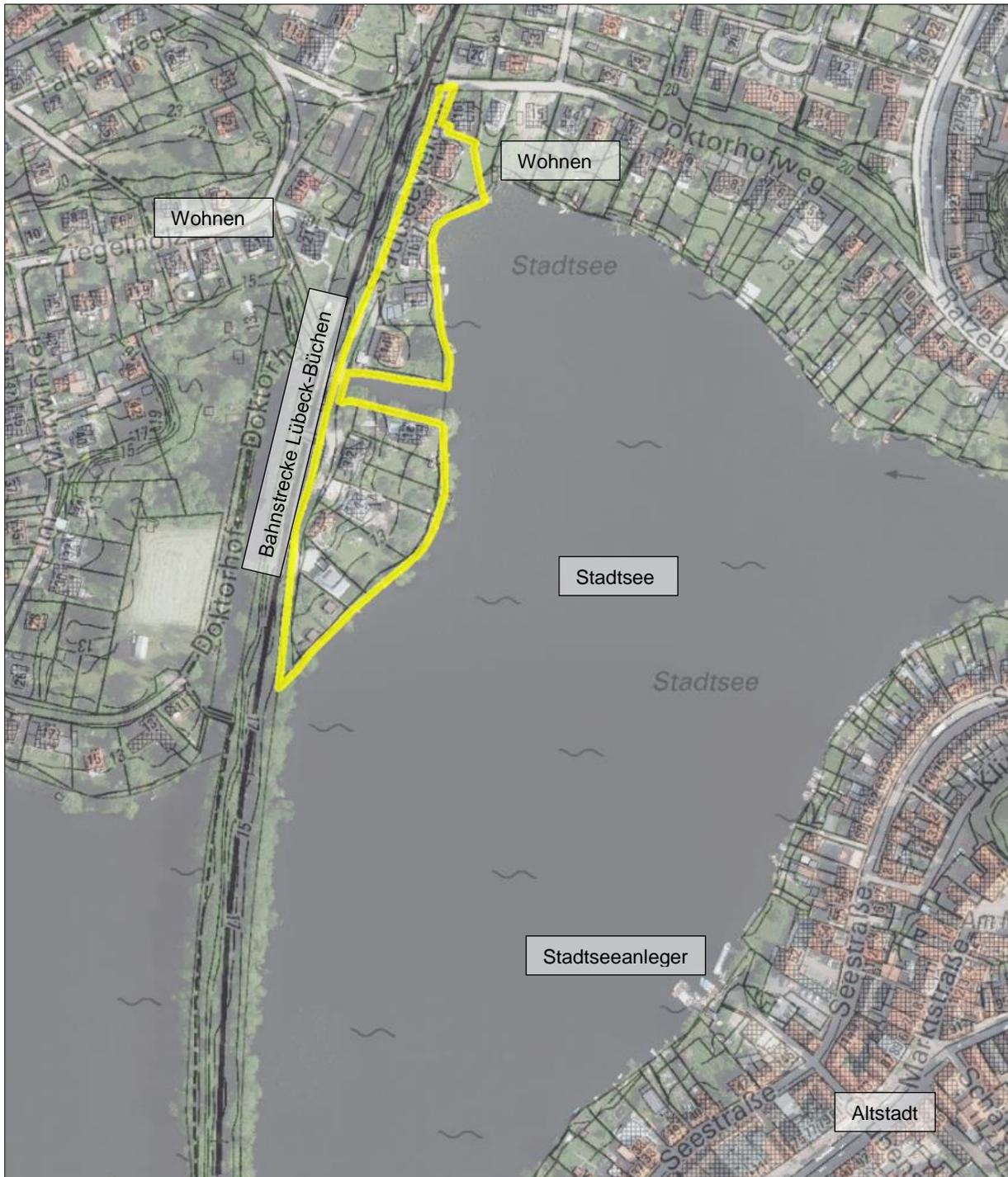
Im städtischen F-Plan aus dem Jahr 2005 mit Einzeichnung aller bis zum 01.04.2020 erfolgten Änderungen und Berichtigungen wird für das Plangebiet die vorgegebene Art der Bodennutzung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit elipsenförmiger 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 im Norden Möllns, entlang des Nordwestufers des Stadtsees. Westlich des Plangebietes verläuft auf dem erhöhten Bahndamm die Strecke Lübeck-Büchen. Darüber hinaus ist die weitere Umgebung des Plangebietes von Wohnnutzungen geprägt.

Im Plangebiet selbst sind Wohnhäuser entlang der Straße Stadtseewerder. Die in Teilen tiefer liegenden Uferbereiche sind vereinzelt durch markanten Gehölzbewuchs geprägt.

### **3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL**

Aufgrund der exponierten Lage am Stadtsee und vor allem seiner Lage gegenüber dem neugestalteten Stadtseeanleger, soll zur Sicherung der Gestaltung von Neubauten sowie künftig geplanter Umgestaltungen bestehender Gebäude am Stadtseewerder ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Gestaltung für die Grundstücke regelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan.



Luftbildaufnahme des Plangebietes aus dem Jahr 2022

### **4 PLANUNGSINHALT**

Mit Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes sollen in erster Linie Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Darüber hinaus wird die Art der baulichen Nutzung und die Erschließung gem. der Bestandssituation festgesetzt, beim Maß der baulichen Nutzung wird lediglich die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Die gem. BauNVO im Nutzungskatalog aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (bspw. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen) werden ausgeschlossen.

Der Ausschluss ist mit der verkehrlichen Erschließungssituation zu begründen. Zum einen handelt es sich bei der Straße Stadtseewerder um eine Sackgasse, darüber hinaus ist mit einer ausgebauten Fahrbahnbreite von lediglich ca. 4,50 m ein Begegnungsverkehr von Pkw und Pkw nur mit einem langsamen aneinander vorbei manövrieren möglich. Demzufolge soll im Plangebiet einer Steigerung des Verkehrsaufkommens entgegen gewirkt werden.



## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Kleinteiligkeit und die Erscheinungsbilder der Wohnhäuser im Plangebiet zu bewahren und auch um die wohnbauliche Dichte auf ein für die Umgebung verträgliches Maß zu begrenzen, werden höchstens 2 (II) Vollgeschosse im B-Plan festgesetzt.

Eine max. Gebäudehöhe, bzw. First- und Traufhöhen werden aufgrund der deutlich heterogenen Bestandssituation nicht vorgegeben. Hier ist bei Neubauten gem. § 34 BauGB die nähere Eigenart der Umgebung zu betrachten und jeweils eine Einzelfalllösung zu erzielen.

## 4.3 Gestaltungsvorgaben baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich direkt gegenüber der Möllner Altstadt und ist insbesondere vom neu gestalteten Stadtseeanleger aus gut sichtbar. Um die Themenfelder Tourismus u. Erholung / Kurstadt ausreichend zu berücksichtigen werden Gestaltungsvorgaben aufgenommen, die mit grellen Farben gestaltete und würfelförmige Häuser nicht zulassen.

Die Festlegung der Gestaltungsvorgaben orientiert sich am vorherrschenden Erscheinungsbild im Plangebiet.

### Fassadengestaltung

Die Verwendung von reflektierenden, reflektierend beschichtete oder spiegelnden Materialien ist nicht zulässig. Glasfassaden dürfen verwendet werden.

Für die Fassadengestaltung sind dunkle Farbtöne zu verwenden. Zur genauen Definition der zulässigen Farben wird im B-Plan eine Auflistung nach RAL 840-HR vorgenommen.

Als RAL-Farbe bezeichnet man genormte Farben, die die RAL gemeinnützige GmbH erstellt und verwaltet. Dabei handelt es sich um eine Reihe von weltweit eingesetzten Farbsystemen und Farbkatalogen, die jeweils eine Palette von normierten Farben umfassen (digital und gedruckt). Jeder Farbe ist eine eindeutige Nummer zugeordnet. Allerdings kann auf dieser Grundlage nur eine Entsprechung und keine Identität verlangt werden.

### Dachgestaltung

Flach- und Pultdächer sind ausgeschlossen und die ausschließlich zulässige Dachneigung für Hauptgebäude beträgt mindestens 15°. Damit soll sichergestellt werden, dass bei Neubauten kein würfelförmiges Erscheinungsbild entsteht. Durch die Mindestdachneigung und den Ausschluss von Pultdächern werden Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer, etc. geschaffen, die beim Betrachter ein vertrautes Bild ergeben und sich gut in die bebaute Umgebung des Möllner Stadtsees einfügen.

Die Dachgestaltung ist bei einer zum Stadtsee ausgerichteten Giebelseite gleichwinklig und gleichschenkelig auszubilden. Asymmetrische Formen können ein Gefühl von Bewegung oder Unausgewogenheit vermitteln. In der Architektur kann Symmetrie dazu beitragen, ein Gefühl von Balance und Harmonie in einem Gebäude zu erzeugen.

Die ausschließlich zulässigen Farbtöne für die Dacheindeckung sind rot, rotbraun, braun oder anthrazit. Diese Festsetzung orientiert sich an den Bestandsgebäuden, welche derartige Farbtöne aufweisen.

Die Verwendung von reflektierenden, reflektierend beschichteten oder spiegelnden Materialien ist nicht zulässig.



#### **4.4 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird über die Straße Stadtseewerder sowie im südlichen Abschnitt über einen unbefestigten Weg erschlossen. Diese verkehrliche Erschließung hat sich bewährt und soll demzufolge mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich abgesichert werden. Dementsprechend wird die Straße Stadtseewerder im B-Plan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgelegt. Der im Süden vorhandene unbefestigte Weg wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) zu Gunsten der anliegenden Grundstücke überplant.

Die Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers über die Kanalisation ist sichergestellt.

##### Brandschutz - Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung, der Grundsatz, ist mit 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt DGVW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400 – in dem überplanten Baugebiet sicherzustellen.

### **5 NATUR-, ARTEN- UND KLIMASCHUTZ**

Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in erster Linie Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden sowie die öffentliche Straßenverkehrsfläche und die Baugebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung planungsrechtlich abgesichert werden, sind Belange von Natur-, Arten- und Klimaschutz von der vorliegenden Planung nicht weiter betroffen.

### **6 SONSTIGES**

#### **6.1 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.

#### **6.2 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.

### **6.3 Kosten**

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

## **7 BESCHLUSS**

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplanes Nr. 132 am \_\_.\_\_.2025 beschlossen. Die vorstehende Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 132 der Stadt Mölln wurde am \_\_.\_\_.2025 gebilligt.

Mölln, den

Siegel

.....  
Bürgermeister