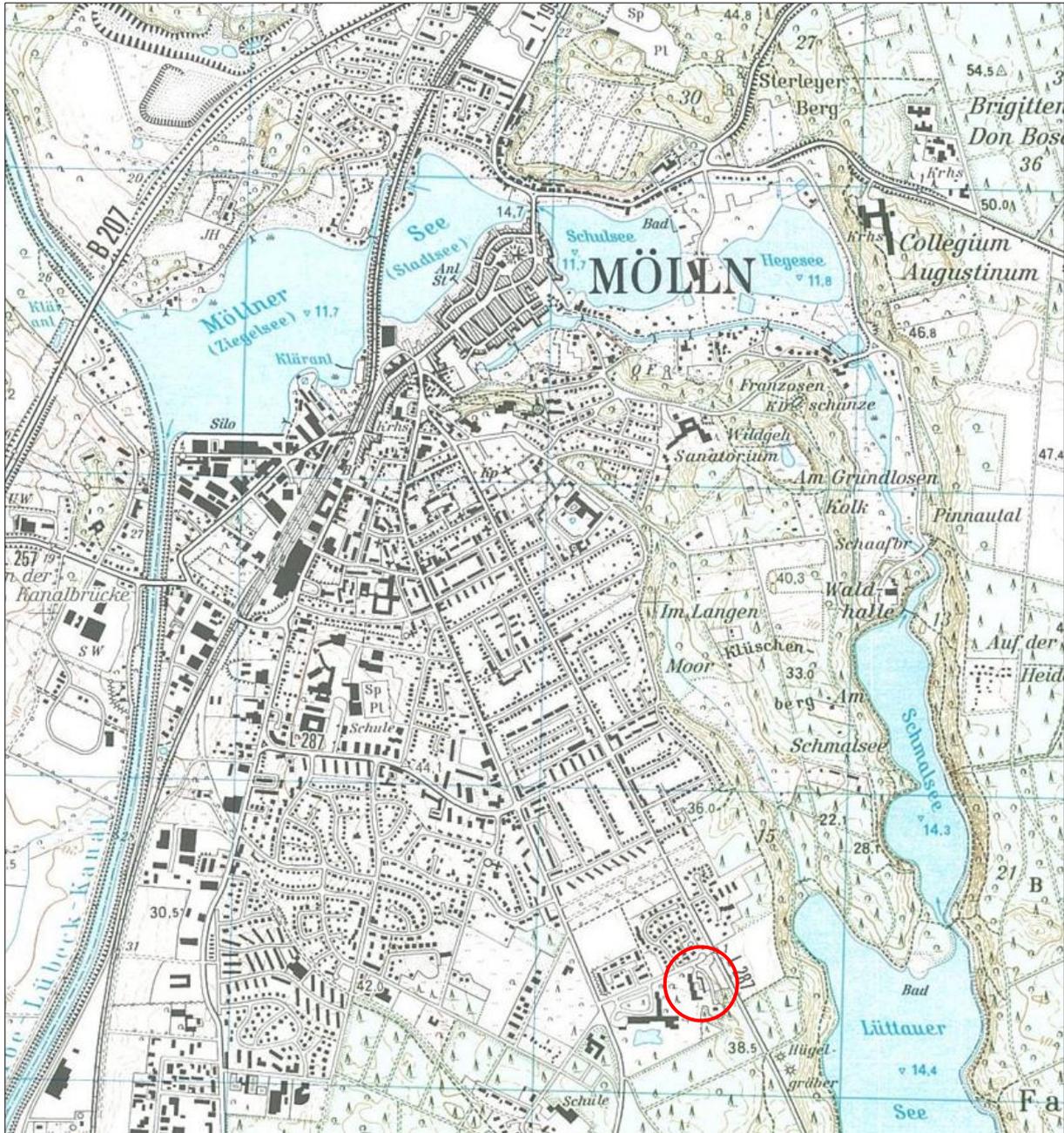


37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln

für das Gebiet

südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Geländes der Hellbachtalklinik und westlich des Gudower Weges



Planungsziele



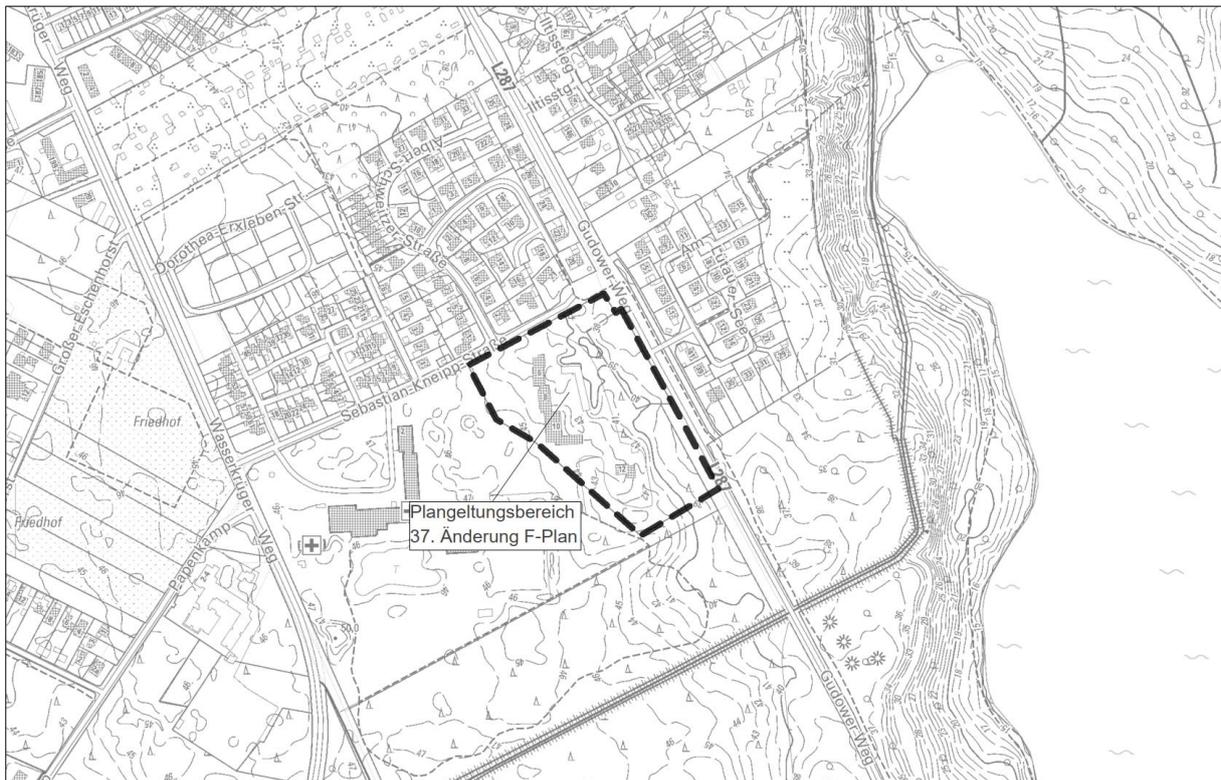
INHALT

1	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
2	LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES.....	4
3	PLANUNGSANLASS / -ZIEL.....	5
4	PLANUNGSINHALT.....	5
5	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE.....	6
6	ARTENSCHUTZ.....	6
7	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	6
8	IMMISSIONSSCHUTZ	7
9	WALD.....	7
10	KLIMASCHUTZ.....	8
11	STÖRFALLBETRIEBE	8
12	ARCHÄOLOGIE	8

1 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der Bauausschuss der Stadt Mölln hat in seiner Sitzung am 28.03.2024 beschlossen, die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln für das Gebiet südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Geländes der Hellbachtalklinik und westlich des Gudower Weges aufzustellen.

Der ca. 3,5 ha umfassende Plangeltungsbereich ist der hier aufgeführten Übersichtskarte zu entnehmen.



Übersichtskarte Plangeltungsbereich (innerhalb Strichlinie) der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln (genordet, ohne Maßstab)

Der Planung zugrundeliegende Rechtsnormen

- „Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist“
- "Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"
- "Planzeichenverordnung (**PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist"
- 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

Das Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist im Normalverfahren einschließlich Standortalternativenprüfung, Umweltprüfung und Umweltbericht durchzuführen.

Eine Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) kommt nicht in Frage, da es sich bei dem Plangebiet um Außenbereich handelt.

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 in der orangefarbenen Fläche als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Rehaklinik“ dargestellt. Am östlichen Rand wird in gelber Farbe eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz dargestellt.



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

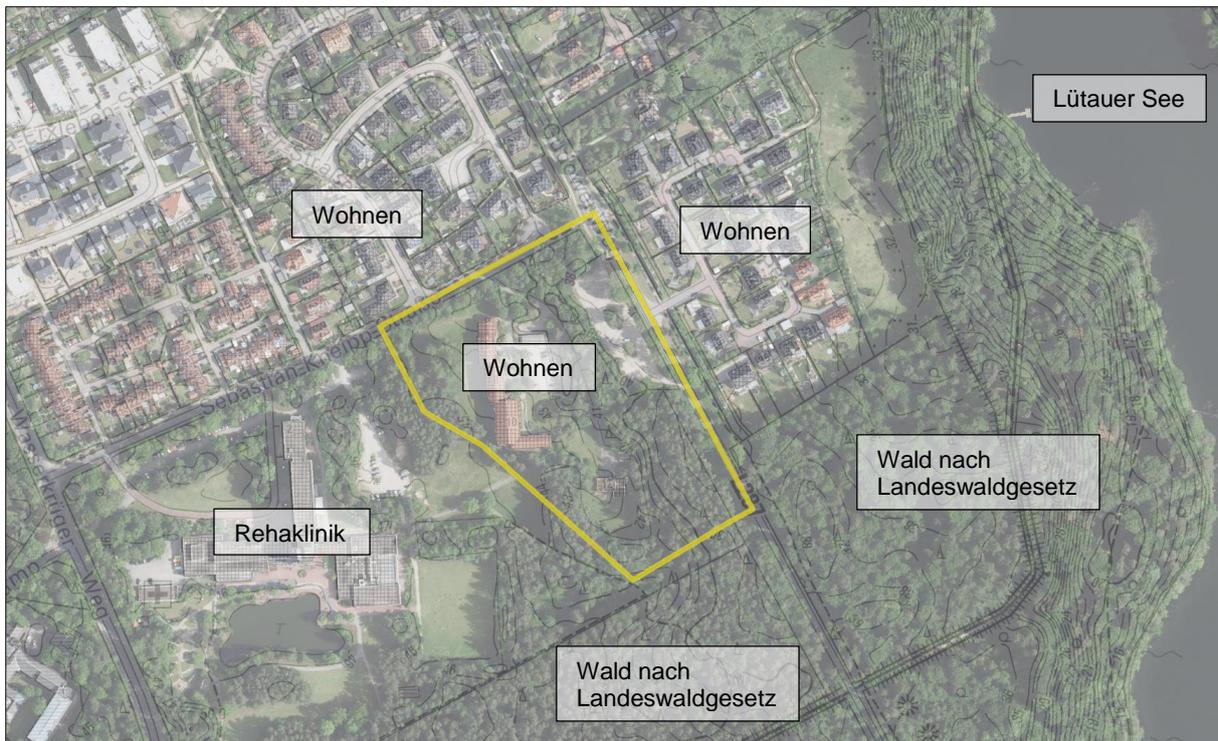
2 LAGE UND BESTAND DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Möllner Kernstadt (siehe Übersichtskarte Deckblatt). Westlich des Gebietes befindet sich das weitläufige Gelände der Hellbachtalklinik. In Richtung Norden und Osten grenzen Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern an das Plangebiet an.

Im Plangebiet selbst befindet sich ein Gebäudekomplex des ehemaligen Schwesternwohnheimes der Hellbachtalklinik mit insgesamt 44 Wohnungen, wobei diese Wohnungen seit Mitte der 2010er Jahre keiner Betriebsbindung mehr unterliegen. Östlich davon befindet sich eine dazugehörige Garagenanlage.

Nach Süden hin befinden sich weitläufige Waldflächen bzw. der südliche Teil des Plangebietes besteht selbst aus Waldflächen, die einen organisch geformten Waldrand ausbilden. Innerhalb

der südlichen Waldflächen und durch eine von der Sebastian-Kneipp-Straße abzweigende Zuwegung erschlossen befindet sich ein Einfamilienhaus, das ehemalige „Chefarztgebäude“. Darüber hinaus ist das Plangebiet geprägt von Gehölzbeständen entlang der Sebastian-Kneipp-Straße und des Gudower Weges.



Luftbild mit gelber Umrandung des Plangebietes der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Luftbild genordet, ohne Maßstab)

3 PLANUNGSANLASS / -ZIEL

In Mölln soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Dabei ist Ziel der Planung, die bereits wohnbäulich genutzten Geländebereiche unter Berücksichtigung der beschlossenen baupolitischen Grundsätze einschließlich der in ihnen verankerten Zielsetzung der Klimaneutralität aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt Mölln unter Neuordnung der Stellplatz- und Freiflächen städtebaulich verträglich zu erweitern, um so dringend benötigten attraktiven und bezahlbaren Wohnraum für die Stadt Mölln zu schaffen.

Das Plangebiet ist dafür in besonderer Weise geeignet. Zum einen ist es bereits durch den Menschen in Anspruch genommen, es findet bereits eine Wohnnutzung darauf statt, zum anderen sind in Anbetracht der westlich des Plangebietes angrenzenden Hellbachtalklinik im Plangebiet selbst keine Nutzungen vorzusehen, wie bspw. Gewerbebetriebe, die die Hellbachtalklinik wesentlich stören könnten.

4 PLANUNGSINHALT

Die ursprüngliche Darstellung als Sondergebiet „Rehaklinik“ wird aufgehoben. Die für eine bauliche Entwicklung des Plangebietes nutzbare Fläche wird als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der Wald im Süden des Plangebietes wird entsprechend dargestellt, hierbei ist zu beachten, dass auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im 5.000er Maßstab lediglich eine grobe Darstellung der Waldabgrenzung vorgenommen wird, da der F-Plan nicht parzellen-



scharf ist und lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung darstellen soll. Die Verkehrsfläche am östlichen Plangebietsrand mit der Zweckbestimmung Parkplatz bleibt erhalten. Hier soll zukünftig ein Reisemobilstellplatz eingerichtet werden.

5 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gem. § 14 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.

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.

Innerhalb des Plangebietes sind Eingriffe im Sinne des BNatSchG geplant. Hier ist mit einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu rechnen, die vermieden sowie durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen voll kompensiert werden sollte. Der Kompensationsbedarf wird im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung ermittelt.

6 ARTENSCHUTZ

Bei Abriss vorhandener 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.

Für den gesamten Planbereich wird eine artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt.

7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet ist durch die im Bestand vorhandene Wohnnutzung bereits über die Sebastian-Kneipp-Straße erschlossen. Durch die zusätzlichen Bauten können weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

8 IMMISSIONSSCHUTZ

Beim Lärmschutz sind die wechselseitigen Lärmbelastungen vom Plangebiet selbst ausgehend sowie von dessen Umgebung auf das Plangebiet zu betrachten. Die Plangebietsumgebung ist geprägt von Waldflächen im Süden, von dem weitläufigen Gelände der Hellbachtal- klinik westlich des Plangebietes sowie im Norden und Osten von Wohngebieten bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Östlich des Plangebietes verläuft der Gudower Weg (L 287), bei dem in diesem Abschnitt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt. Östlich des Gudower Weges entlang des Wohngebietes „Am Lütauer See“ verläuft eine Lärmschutzwand. Bei Bedarf wird für das vorliegende Plangebiet ein entsprechendes Lärmgutachten erstellt.

9 WALD

Wald befindet sich in Teilen des Plangebietes, insbesondere im Süden. Die entsprechenden Flächen sind auf der dem Flächennutzungsplan nachgelagerten Ebene des Bebauungsplanes entsprechend exakt als Wald zu kennzeichnen. Von diesen Flächen sind in einem Abstand von 30 Metern keine baulichen Anlagen zulässig. Bei welchen Flächen es sich um Wald handelt, wurde bereits mit der unteren Forstbehörde abgestimmt (siehe folgende Abbildung).



Übersichtskarte: Wald (grün), 30-Meter-Abstandsflächen (orange) sowie nicht betroffener Flächen (gelb) (genordet, ohne Maßstab)

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im 5.000er Maßstab wird lediglich eine grobe und nicht parzellenscharfe Abgrenzung der Waldfläche vorgenommen.



10 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 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.

11 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 der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird lediglich die beabsichtigte Art der Bodennutzung in Ihren Grundzügen dargestellt. Konkrete Nutzungsbestimmungen werden auf Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes getroffen, dabei wird keine Zulässigkeit derartiger Betriebe begründet.

12 ARCHÄOLOGIE

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (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.

ANLAGE

- 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Mölln für das Gebiet südlich der Sebastian-Kneipp-Straße, östlich des Geländes der Hellbachtalklinik und westlich des Gudower Weges - Planzeichnung