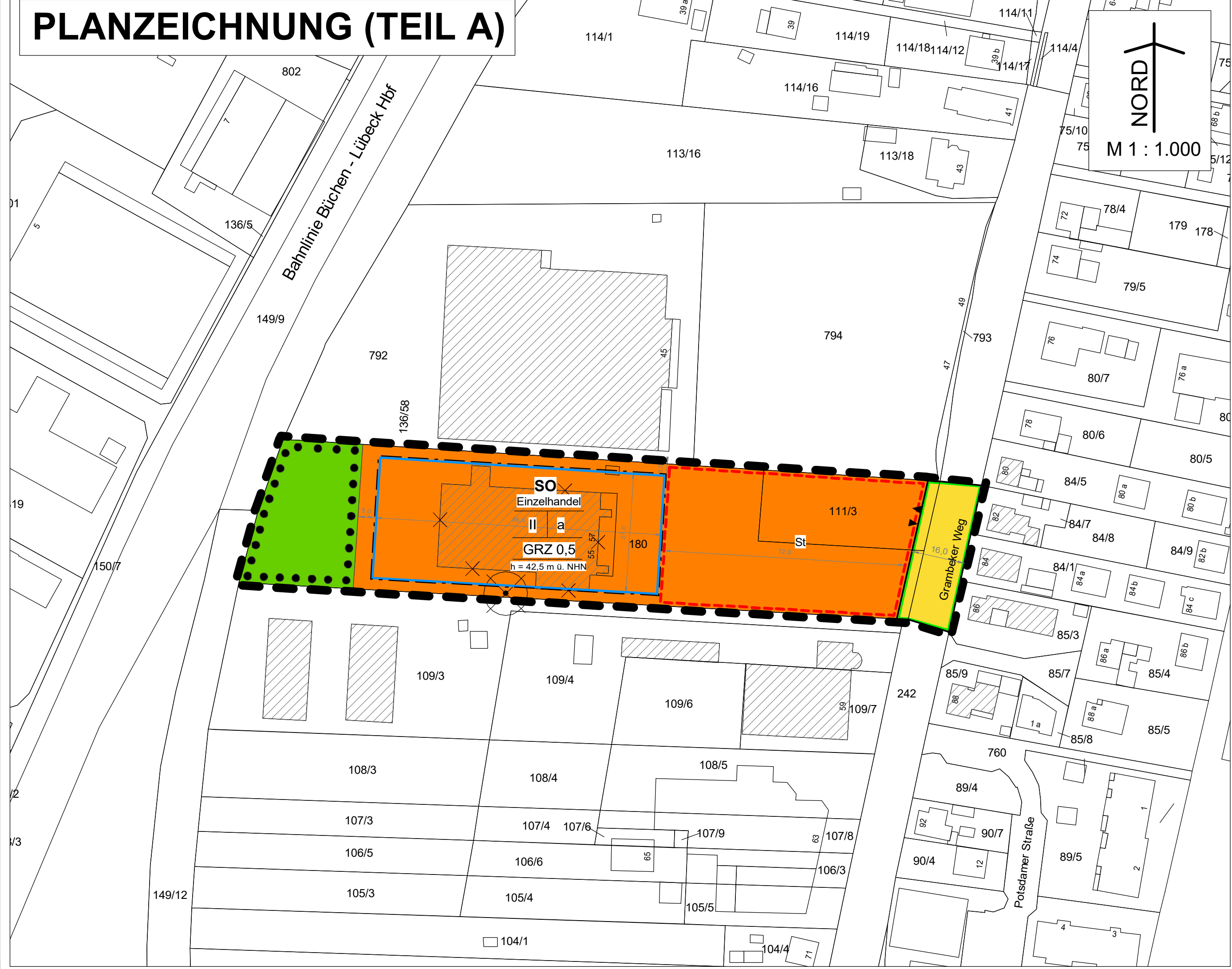




PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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.
Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

SO Einzelhandel	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) Sondergebiet mit Zweckbestimmung: Einzelhandel (§ 11 BauNVO)
GRZ 0,5 II h = 42,5 m ü. NHN	<u>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</u> Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage über NHN in Metern hier: bezogen auf die mittlere Geländehöhe mögliche maximale Gebäudehöhe ca. 10 m
a	<u>Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</u> Abweichende Bauweise Baugrenze
	<u>Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)</u> Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
▼ ▲	Ausschließlich zulässiger Bereich für Ein- und Ausfahrt
St	<u>Umgrenzung Stellplatzfläche (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)</u>
	<u>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)</u> Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Naturnahe Fläche
	<u>Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)</u> Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
	Baum zu fällen (Kompensation erforderlich)
	<u>Sonstige Planzeichen</u> Plangebietsgrenze (§ 9 (7) BauGB)

KARTENGRUNDLAGE u. SONSTIGES

	Vorhandene bauliche Hauptanlage im Plangebiet (oder im Nahbereich dessen)
	Vorhandene bauliche Nebenanlage bzw. Überdachung
	künftig entfallende bauliche Anlage
	Flurstücksgrenze geradlinig zwischen zwei Grenzpunkten
1/305	Flurstücksnummer innerhalb eines Flurstückes; ggf. mit Zuordnungspfeil
21	Maßangabe in Metern

TEXT (TEIL B)

1. Allgemeines / Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² pro Betrieb zulässig.
Zentrenrelevante Sortimente wie Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Heimtextilien, Kurzwaren, Sportartikel, Schuhe, Bücher, Schreibwaren, Sanitätswaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Fahrräder, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto, Film, Optik, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik, Kunstgegenstände sind nur bis zu einem Anteil von 10 % am Gesamtortiment (nach Artikeln) eines Betriebes zulässig. (§ 11 BauNVO)
- 1.2 Die maximal festgesetzte Gesamthöhe kann durch technisch erforderliche Dachaufbauten um bis zu 3 m überschritten werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 1.3 Die Errichtung von Stellplätzen ist nur innerhalb des Baufensters und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplätze sind dabei als offene Stellplätze auszubilden (ausgenommen davon sind Überdachungen für PV-Anlagen) und so herzustellen, dass Niederschläge vollständig auf diesen Flächen versickert werden können. Nebenanlagen können dabei zusätzlich auch außerhalb der Baufenster und der dafür vorgesehenen Fläche errichtet werden. (§ 9 (1) Nr. 1 und 4 BauGB)
- 1.4 Im Sondergebiet (SO) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO bis zu 70 vom Hundert überschritten werden (entspricht bis zu 85% der Sondergebietsfläche). (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO)
- 1.5 Für die abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei jedoch Baulängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.6 Ausnahmsweise darf die südliche Baugrenze auf bis zu einem Drittel der Gebäudelänge ein Mal um höchstens bis zu 2 m überschritten werden. (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB)
- 1.7 Eine Zu- und Ausfahrt ist ausschließlich an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2. Gestaltung (§ 86 LBO i. V. m. § 9 (4) BauGB)

- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nur in Form von Veranstaltungshinweisschildern an Laternenmasten möglich.
Werbeanlagen an Gebäuden dürfen eine Größe von 5% der gesamten Fassadenfläche (mit Fenstern) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
Von Gebäuden unabhängige Tafeln und Werbeanlagen (ohne Pylone und Fahnen) sind bis zu einer Höhe von 5 m sowie einer Flächengröße von 1 qm zulässig. Es ist eine Anlage je 2000 qm Grundstücksfläche errichtbar.
Pylone dürfen eine maximale Höhe von 12 m und eine maximale Flächengröße von maximal 20 m² aufweisen. Es darf pro 6000 qm Grundstücksfläche jeweils ein Pylon aufgestellt werden.
Die Masthöhe für Werbefahnen darf höchstens 8 m betragen. Pro angefangene 2000 qm Grundstücksfläche ist die Aufstellung eines Fahnenmastes mit Fahne zulässig.
Bewegliche (laufende), blinkende, akustische und Wechsellichtwerbeanlagen sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Verwendung von reflektierenden Materialien für Fassadenteile und Dächer sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster, Glasfassaden und Türen sind bis zu einem Reflexionsgrad von 16 % zulässig. Dabei sind verglaste Elemente in der Außenfassade bis zu einer Höhe von max. 4 m zulässig.
- 2.3 Für die Fassadengestaltung sind Weiß- sowie helle bis dunkle Grautöne in Anlehnung an folgende Nummern des Farbregisters RAL 840-HR zu verwenden: 1013 - 1015, 7000 - 7005, 7009 - 7012, 7015 - 7033, 7035 - 7043, 7044 - 7047, 9001, 9002, 9006, 9010 und 9018. Verklinkerte Fassaden sind auch in den Farbtönen Rot-Rotbraun-Braun in Anlehnung an folgende Nummern des Farbregisters RAL 840-HR möglich: 3004 - 3011, 8003 - 8017, 8023 - 8028. Maximal 5% der gesamten Fassadenfläche (mit Fenstern) des jeweiligen Gebäudes sind auch in anderen Farben zulässig. Glassfassaden dürfen verwendet werden.
- 2.4 Alle Dächer einschließlich Nebenanlagen bis 25° Dachneigung, die nicht oder nur teilweise durch Solarthermie- und Photovoltaikanlagen genutzt werden, sind zu begrünen.
- 2.5 Solarenergieanlagen (Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) dürfen die Außenkanten der Dachfläche nicht überragen.

3. Private Grünfläche "Naturnahe Fläche" (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Naturnahe Fläche" sind Baumpflanzungen sowie naturnahe Versickerungsbecken zulässig.

4. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 (1) Nr. 23 a BauGB)

Die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist verboten. Dies gilt auch für außerhalb der Plangebietes mit fossilen Brennstoffen erzeugter Wärme und Warmwasser, die in oder durch das Plangebiet geleitet wird.

5. Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude und neuer baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Definition Solarmindestfläche siehe Begründung). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)

6.1 Eingriffsregelung

FÄLLUNG VON BÄUMEN

Für den zu fallenden Baum ist die Ersatzpflanzung von 6 Bäumen im Plangebiet erforderlich. Der zu fallenden Bäume ist auf dem Grundstück selbst zu kompensieren.
Ersatzbäume sind 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 5 Bäumen mit Stammumfang von jeweils 12/14 cm (wertgleicher Ausgleich). Für die Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu verwenden und auf Dauer zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Es sind die Arten gem. rechtskräftiger Baumschutzsatzung (siehe Begründung) zu verwenden.

NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN

Pro angefangene 4 Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzfläche bzw. innerhalb eines Abstandes von 2 m zur Stellplatzfläche jeweils ein standortgerechter Baum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgänge sind zu ersetzen.

6.2 Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Für den zu fallenden Baum sind drei Ersatzquartiere für Fledermäuse an Bäumen innerhalb des als Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Fläche festgesetzten Bereiches anzubringen und auf Dauer zu erhalten. Die Quartiere sind bereits im Herbst vor Beginn der Baumfällung aufzuhängen. Bei der Wahl der Kästen ist darauf zu achten, dass die Ersatzquartiere der ursprünglichen Struktur möglichst ähnlich sind. Bei sämtlichen Arbeiten an Tot- und Höhlenholz ist für die Bemessung des richtigen Ersatzes und Ausgleichs eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Um Konkurrenz um die Fledermaushöhlen auszuschließen, ist in Verbindung mit diesen jeweils auch ein Vogelnistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter aufzuhängen.

Der zu fallende Baum darf nur zwischen dem 30.09. bis 15.10. gefällt werden (Fledermausschutz). Unmittelbar vor Beginn der Fällarbeiten ist eine Kontrolle der Bäume durch eine fachkundige Person (Fledermausdetektor, Endoskopkamera) erforderlich.

Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG i. V. m. § 44 (5) BNatSchG sind abzureißende Gebäude rechtzeitig vor Beginn entsprechender Baumaßnahmen von einer geeigneten Fachperson auf Brutvögel der Gebäude und auf Haus bewohnende Fledermausarten zu untersuchen.
Das Ergebnis der Untersuchung sowie ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätte sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hat in Rücksprache mit der Stadt zu erfolgen. Artenschutzrechtlich Vermeidungsmaßnahmen sind durch die betreffenden Grundstückeigentümer bzw. Vorhabenträger verpflichtend umzusetzen.

HINWEISE

Artenschutz - Gehölze

Alle Gehölze dürfen grundsätzlich gem. § 29 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und 30. September gefällt werden. Das Gleiche gilt für den Rückschnitt von Gebüsch und Gehölzen.

Baumschutzmaßnahmen während der Bauzeit

Die Bäume inklusiv Wurzelraum sind vor Baubeginn und während der gesamten Bauphase vor Beschädigung fachgemäß zu schützen und zu sichern. Die Bäume inklusiv des gesamten Wurzelbereiches sind während der Bauphase durch einen 2 m hohen ortsfesten Bauzaun zu schützen.
Das Befahren mit Baumaschinen sowie das Zwischenlagern von Baumaterial ist innerhalb des Schutzabstandes zur Vermeidung von Bodenverdichtungen unzulässig. Der aufzustellende Schutzzaun ist ohne Beschädigungen an den Bäumen einzurichten.
Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienststunden beim FB Bauen und Stadtentwicklung, Wasserkrüger Weg 16, 23879 Mölln eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gem. § 84 (1) Nr. 1 LBO verstößt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ____ 2026 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 für den mittleren Teilbereich des Gebietes südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 29.08.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 14.06.2025.
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 durchgeführt.
 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB i. V. m. § 3 (1) BauGB am 11.06.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Der Bauausschuss hat am 28.05.2026 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ____ bis ____ 2026 während folgender Zeiten: montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ____ 2026 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.moelln.de ins Internet eingestellt.
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am ____ 2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____ 2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ____ 2026 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 9. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Mölln, den ____ 2026
- | | |
|--------|------------------------|
| Siegel |
Bürgermeister |
|--------|------------------------|
10. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. (Katasterstand v. ____.)
- Berkenthin, den ____ 2026
- | | |
|--------|------------------------------------|
| Siegel |
öffentl. best. Verm. Ing. |
|--------|------------------------------------|
11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ____ 2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ____ 2026 in Kraft getreten.
- Mölln, den ____ 2026
- | | |
|--------|------------------------|
| Siegel |
Bürgermeister |
|--------|------------------------|

STADT MÖLLN

Kreis Herzogtum Lauenburg

Satzung über die

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 86

für den mittleren Teilbereich des Gebietes südlich des Eichholzberges, östlich der Bahntrasse, westlich des Grambeker Weges, nördlich der Berliner Straße

